



ALMAJDIAH
الماجدية

نشرة إصدار شركة
دار الماجد العقارية

طرح تسعين مليون (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، تمثل ثلاثين بالمائة (٣٠٪) من رأس مال شركة دار الماجد العقارية، وذلك من خلال الاكتتاب العام بسعر (●) ريال سعودي للسهم الواحد.

شركة دار الماجد العقارية (ويشار إليها فيما بعد بـ"الشركة" أو "المصدر" أو "شركة الماجدية" أو "الماجدية") وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٧٧٤ وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٢٠ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/٢١م). يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها (١) ريال سعودي ("الأسهم") أو ("سهم").

بدأ الشيخ عبدالرحمن بن ناصر الماجد في عام ١٩٦٩م رحلة الاستثمار ونشاط التطوير العقاري ومن ثم بدأت مسيرة العائلة في قطاع العقارات من خلال تأسيس شركة محمد وعلاء عبد الرحمن عبدالقاري والعقارية والتي تعمل في قطاع التطوير والاستثمار العقاري والتي تأسست بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٠٩٨٠٠ بتاريخ ١٤١١هـ/٣/٢٧ الموافق ٢٠٠٠م). مركزاً إلى رؤية طموحة للنمو والتوسع، كانت البداية من خلال هذا الكيان، انضوى أصحاب نواة لإطلاق شركات متعددة تابعة للعائلة. أُنشئت شركة حسام ومجاد أبناء عبدالقاري الماجد العقارية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٤٢٤٩٩١ بتاريخ ١٤١٢هـ/١٠/٢٠ (الموافق ١٩٩٥/٩/٢٥م). وأُنشئت شركة ناصر وعبدالمجيد عبدالرحمن الماجد العقارية شركة ذات مسؤولية محدودة، لتكون واحدة من كيانات العائلة المتخصصة في التطوير العقاري بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٤١٧٨٧٤ بتاريخ ١٤١٣هـ/٨/٢٠ (الموافق ١٩٩٦/٦/١٤م). حققت الشركات نجاحات كبيرة ومع النجاحات المتواصلة، وفي عام ٢٠٢٠م اقتتعت العائلة على تعزيز جهودها ابتداءً بإعادة هيكلة لتجميعه وذلك من خلال الاستحواذ على الشركات التابعة لتصبح الشركة لتحت مظلة ناصر وعبدالمجيد عبدالرحمن الماجد العقارية وتم تغيير اسم الشركة إلى شركة دار العقيد العقارية، مستلهمه من القيم والمبادئ التي أثبتت نجاحها في المراحل السابقة.

[illegible]

واستمراراً لعملية إعادة الهيكلة للمجموعة وبعد الاستحواذ على الشركات التابعة وزيادة رأس مال الشركة، قام المساهمان عبدالسلام بن عبدالرحمن الماجد وناصر بن عبدالرحمن الماجد بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٥/٢٢) بتقل عجزه من حصصه في إشرافه على تصنيع نسب الملكية لكل من الشركاء كالتالي: (١) محمد عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٩,٠٪، (٢) خالد عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٩,٠٪، (٣) ناصر عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٤,٦٢٥٪، (٤) ماجد عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٤,٦٢٥٪، (٥) عبدالسلام عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٤,٦٢٥٪، (٦) ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد بنسبة ملكية ١٤,٦٢٥٪، (٧) عبدالله عبدالرحمن ناصر الماجد بنسبة ملكية ١,٠٪، (٨) نادر حسن عطا الله العمري بنسبة ملكية ١,٠٪.

بتاريخ ٢٦/٠٩/٤٤٢٢هـ (الموافق ٢٧/٠٤/٢٠٢٢م) قام كل من الشركاء التالين (١) محمد عبد الرحمن الماجد (٢) خالد عبد الرحمن الماجد (٣) حسان عبد الرحمن الماجد (٤) ماجد عبد الرحمن الماجد (٥) وعبد السلام عبد الرحمن الماجد (٦) ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد ببيع جزء من حصصهم مقابل عوض نقدي، تمثل ما نسبته خمسة عشرة بالمائة ١٥٪ من رأس مال الاستثمار إلى شركتي الفضييلة للاستثمار التجاري ٧٠,٥٪ وشركة أجاز للتطوير والاستثمار العقاري ٢٩,٥٪.

ويتراوح ١٥/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ١٤/٦/٢٠٢٢م) قام الشركاء التاليين

(١) محمد عبدالرحمن الماجد: (٢) خالد عبدالرحمن الماجد: (٣) حسام عبدالرحمن الماجد: (٤) ماجد عبدالرحمن الماجد: (٥) ناصر عبدالرحمن الماجد: (٦) عبدالسلام عبدالرحمن الماجد بالتنازل عن حصة من حصصهم في الشركة إلى شركة دار الماجد القابضة بدون عوض، حيث قام عبدالسلام عبدالرحمن الماجد بالتنازل عن حصة من حصصه في الشركة إلى شركة العبد الأولى العقارية بدون عوض، كما قامت شركة القفصيلة للاستثمار التجاري بالتنازل بدون عوض عن جميع حصصها في الشركة إلى شركة رفيد الحديثة للاستثمار (لزميد) من التفاضيل، يرجى مراجعة القسم ٥-٥ (نبذة عن هيكل ملكية الشركة) والتطورات التي طرأت عليها).

وبتاريخ ٢٢/٠٨/١٤٤٤هـ (الموافق ١٣/٠٤/٢٠٢٣م) تحولت الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة يبلغ رأس مالها المصدر إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثين مليون

(٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها عشرة (١٠) ريالاً سعودية وقيدتها في السجل التجاري كشركة مساهمة مغلقة.

وبتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٢/٠٦/٢٠٢٤م) قررت الجمعية العامة
 تغيير العادية تخفيض القيمة الاسمية للسهم من عشرة (١٠) ريال سعودي إلى
 (١) ريال سعودي للسهم الواحد. ويبلغ رأس مالها المصدر ثلاثمائة مليون
 (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم
 عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها (١) ريال سعودي.

كما في تاريخ هذه النشرة، يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها (١) ريال سعودي.

تتمثل عملية الطرح العام الأولى («الطرح») بطرح تسعين مليون (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي (يشار إليها بـ «السهم الطرح» ولكل واحد منها بـ «سهم الطرح») يمثل ما نسبته ثلاثين بالمائة (٣٠٪) من رأس مال الشركة. ويبلغ سعر الطرح (●) (●) ريال سعودي للسهم الواحد («سعر الطرح»). ويقتصر الاندفاع في أسهم الطرح: على شرعيتين من المستثمرين (ويشار إليهم فيما بعد بـ «المستثمرين») هما:

الشرعية (أ) الفئات المشاركة: وتشمل هذه الشريعة الفئات التي يحق لها المشاركة في باء الأوامر وفقاً لتعليمات باء سجل الأوامر (ويشار إليهم بالمشاركين في باء الفئات المشاركة) وفي ظلهم باء الفئات المشاركة (مزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١ «التعريفات والمصطلحات»). ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة بشكل مبدئي تسعين مليون سهم (٩٠.٠٠٠.٠٠٠) سهم، سيتم توزيع ما نسبته مائة بالمائة (١٠٠٪) من إجمالي أسهم الطرح في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد (المعرفين بالشرعية ب)، (أناذة)، بحق للمستشار المالي تخفيض عدد أسهم الطرح المخصصة للفئات المشاركة إلى اثنين وسبعين مليون (٢٢.٠٠٠.٠٠٠) سهم عادي כדי لتزويد لئتمثل ما نسبته ثمانون بالمائة (٨٠٪) من أسهم الطرح. وسيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة من قبل المستشار المالي، بالتشاور مع الشركة والمساهمين البائمين، كما قد ورد تعريفهم في القسم ١ «التعريفات والمصطلحات»، باستخدام آلية التخصيص الاختيارية. **الشرعية (ب) المكتتبين الأفراد:** وتشمل هذه الشريعة الأشخاص المؤهلين بطبيعة طبيعهم، في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لا أولاد قصر من زوج غير سعودي حتى يحق لهم أن تكتب باسمهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي يحق سعودي مقيم أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي، لمدهم لحساب استشاري ومحفظة نشطة التي إحدى الجهات المسلمة أو يحق لهم فتح حساب استثماري مع مؤسسة سوق مالية (ويشار إليهم فيما بعد مجتمعهم بـ **المكتتبين الأفراد**) ومنفردين بـ **المكتتب الفرد**). وبعد لأغياً لكتابة من أكتب باسم مطلقته، وإذا ثبت بقاء بعض من هذا النوع فسيتم النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم اعتبار صرف، سوف يعتبر الالكتاب الالكتاب لئغياً وما عدا ذلك الالكتاب الأول باعتبار فقط. وسوف يخصص للمكتتبين الأفراد باء أقصى ثمانية عشر مليون (١٨.٠٠٠.٠٠٠) سهم، والتي تمثل نسبة عشرون بالمائة (٢٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. وسيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للمكتتبين الأفراد من قبل المستشار المالي، بالتشاور مع الشركة والمساهمين البائمين. وفي حال عدم اكتاب المكتتبين الأفراد يكامل عدد الأسهم المخصصة لهم، بحق للمستشار المالي تخفيض عدد الأسهم المخصصة لهم لتتساوم مع عدد الأسهم التي تم الالكتاب بها من قبل هؤلاء المكتتبين.

وسيتم طرح أسهم البيع من قبل المساهمين المذكورين في الصفحة (م) (ويشار إليهما مجتمعين بـ **المساهمين الباعين**)، والذين يشكلون مجتمعين جيع أسهم الشركة قبل طرح. وبعد استكمال العرض، سيملك المساهمون الباعين نسبة تسعين بالمئة (90٪) من رأس مال الشركة. وبالتالي سيحتفظ المساهمون الباقون بحصة مسيطرة في الشركة. وسوف يتم توزيع متحصلات الطرح، بعد خصم مصاريف الطرح (صافي متحصلات الطرح)، على المساهمين الباعين وفقاً لنسبة ملكية كل منهم في أسهم الطرح. كما أنه لن تقوم الشركة باستلام أية جزء من صافي متحصلات الطرح (للمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٨ «استخدام متحصلات الطرح»). علماً أنه قد تم طرح بتغطية الطرح، وبالتالي من غير متوقعة التغطية (كما جاء تعريفه في مادة الشترعة (للمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٣ «تغطية بتغطية الطرح»). ويخضع المساهمون الكبار وهم: (١) شركة دار الماجد القابضة، (٢) شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري، (٣) شركة جدي - للاستثمار، ودر تفاصيل شكل الملكية الخاصة بكل منهم في الجدول ١-١ (كبار المساهمين) بشكل مباشر وبموجب ملكيتهم في الشركة قبل وبعد الطرح). من ملخص الطرح في الصفحة (م)، لفترة جيع يمتعون خلالها من التصرف في أسهمهم، أو رهنها لفترة ستة (٦) أشهر (ويشار إليها فيما بعد بـ «فترة الحظر»). منذ تاريخ بدء تداول أسهم

الشركة في السوق السعودية (ويشار إليها فيما بعد بـ «تداول» أو «السوق» أو «السوق المالية السعودية»).

تبدأ فترة الطرح للمكتبتين الأفراد في يوم الخميس بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٤هـ الموافق ٢٠٢٠/٨/١٤م وتستمر لمدة ثلاثة (٣) أيام حتى يوم الاثنين بتاريخ ٢٠٢٠/٨/١٧م الموافق ٢٠٢٠/٨/٢٤م (فترة الطرح). ويمكن تقديم طلبات الكتابة في أسهم الطرح عبر القنوات التي توفرها الجهات المستمثلة «الجهات المستهدفة» المدرجة في الصفحة (ط) خلال فترة الطرح (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٧ «شروط وإحكام الالتماس»). ويمكن للفئات المشاركة الكتابة في أسهم الطرح من خلال مدير سجل اكتاب المؤسسات (المعرفين في القسم ١) «التعريفات والمصطلحات». خلال عملية بناء سجل الأوامر التي تتم قبل طلب الأسهم على الجهات المستمثلة الأفراد.

يجب على كل من المكتبيين الأفراد الذين يكتتبون في أسهم طرح، التقدم بطلب الاكتتاب بحد أقصى عشرة (١٠) سهم كحد أدنى، علماً بأن الحد الأقصى للاكتتاب لمليونين وخمسةمئة ألف (٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم لكل مكتب فرد. وأن الحد الأدنى للتخصيص هو عشرة (١٠) أسهم لكل مكتب فرد، وسيتم تخصيص العدد المتبقي من أسهم الطرح (إن وجد) على أساس تناسبي بناءً على نسبة طلب كل مكتب فرد إلى إجمالي عدد الأسهم المطلوب التغطية فيها. ولا تضمن الشركة الحد الأدنى للتخصيص في حال تجاوز عدد المكتبيين الأفراد مليون وثلاثمائة ألف (١,٣٠٠,٠٠٠) مكتب فرد، وسيتم التخصيص بالتساوي على جميع المكتبيين. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتبيين الأفراد في مولات أو استقطاعات من الجهات المستلمة ذات العلاقة، وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي في موعد أقصاه يوم الأربعاء ٢٠٢٢/٠٢/١٤ الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٠) ودوافع الاكتتاب في موعد أقصاه يوم الخميس ٢٠٢٢/٠٢/٢٧ الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢١ (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة (ص) «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب» والقسم ١٧ «شروط وحكام الاكتتاب».

للشركة حصة واحدة من الأسهم، ويغطي كل سهم جامله الحق في صوت واحد، ويحق لكل مساهم في الشركة ((المساهم)) أيا كان عدد أسهمه حضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين ((الجمعية العامة)) والتصويت فيها، ولأن يتمتع أي مساهم بأي حقوق تصويت تقضيائية، وتستحق أسهم الطرح (التضحية) من أي أرباح تعلنها الشركة اعتباراً من تاريخ نشرة الإصدار هذه (التي نشرها) من السنوات المالية التي تليها (للمزيد من تفاصيل يرجى مراجعة القسم ١٢ ((المعلومات القانونية))) والقسم ٧ ((سياسة توزيع الأرباح)).

يتم إصدار أسهم الشركة سواء داخل المملكة أو في أي مكان آخر قبل طرحها للاكتتاب العام. وقد تقدمت الشركة بطلب: (١) لبيعتي السوق المالية ((الهيئة)) لتسجيل وطرح الأسهم؛ و(٢) للسوق المالية لتقرب لبيع الأسهم. وتم تقديم كافة المستندات المطلوبة التي طلبتها الهيئة والسوق المالية وتم الاستيفاء بالمتطلبات كافة، بما فيها متطلبات إدراج الشركة في السوق المالية، وتم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة ببيع الطرح، بما في ذلك عدم التشرية. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم واستيفاء جميع المتطلبات التنظيمية ذات العلاقة (للمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة (ص) ((التوزيع المهمة وإجراءات الاكتتاب)).

وبعد تسجيل الشركة وإدراج أسهمها في السوق المالية، سوف يسمح لمواطني المملكة العربية السعودية والأفراد غير السعوديين المقيمين في المملكة العربية السعودية إقامة نظامية والشركات والأفراد وضادتي الاستثمار المؤهلة في المملكة وفي دول مجلس التعاون الخليجي ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي بالتداول في أسهم الشركة بعد بد ادخالها في السوق المالية، وسيكون بإمكان المستثمر الاجنبي المؤهل والمستثمر الاجنبي الاستثماري والشخص الاجنبي الذي يكون عميلاً لمؤسسة سوق مالية مرخص لها من الهيئة في ممارسة أعمال الإدراج التداول في الأسهم حسب القواعد المنظمة للاستثمار الاجنبي في الأوراق المالية (المعروفة في القسم ١ «تعريفات والمصطلحات»)، ويوقع للأفراد غير الخليجين الذين يعيشون خارج المملكة والمؤسسات المسجلة للأفراد دول مجلس التعاون الخليجي والتي تعمل خارج المملكة (المشار إليهم مجتمعين بـ«المستثمرين الاجانب» ومفتردين «المستثمر الاجنبي») الاستثمار بشكل غير مباشر للحصول على المنفعة الاقتصادية في الشركة، وذلك من خلال إرماد اتفاقيات المبادلة (SWAPS) مع أحد الأشخاص المرخص لهم بشراء الأسهم المدرجة في السوق المالية والتداول فيها لصالح المستثمرين الاجانب، وتحدد الاشارة إلى أنه بموجب اتفاقية المبادلة سوف يتلقى الأشخاص المرخص لهم بالموالكون النظاميون لأسهم.

ينطوي الاكتتاب في أسهم الطرح على مخاطر وأمر غير مؤكدة، وللإطلاع على بعض العوامل التي ينبغي دراستها فيما يخص الاكتتاب في أسهم الطرح، يرجى مراجعة قسم «إشعار مهم» الوارد في الصفحة (١) والقسم ٢ «عوامل المخاطرة»، بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح.

الجهات المستلمة



تحتوي نشرة الإصدار هذه على معلومات قدمت ضمن طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالملكة العربية السعودية (والشار إليها بـ «الهيئة») وطلب إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسماؤهم على الصفحة (هـ) مجتمعين ومفتردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في نشرة الإصدار هذه، ويؤكدون بحسب علمهم واتقائهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة والى الحد المعقول، أن ما توجد في أقالع أخرى كما يؤدي عن تصميمها النشرة (هـ) وإفادة وإقرارها في مضملة. لا تتحمل الهيئة والسوق إلى مسؤولي عن محتويات النشرة، ولا تعطين أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، ولا مسؤولية تصميمها صراحة عن أي أسئلة مهما كانت عن أي خسارة نتج عن سوء فهم النشرة أو عن الاعتماد على أي جزء منها.

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

إن نشرة الاصدار الأولى هذه هي بغرض عرضها على المستثمرين من المؤسسات في عملية بناء سجل أوامر الاكتتاب، والتي لا تحتوي على سعر الطرح. وسيتم نشر نشرة الاصدار النهائية المتضمنة سعر الطرح بعد الانتهاء من عملية بناء سجل أوامر الاكتتاب وتحديد سعر الطرح.



ALMAJDIYA
المجدية

إشعار مهم

تحتوي هذه النشرة على معلومات تفصيلية وافية تتعلق بالشركة وأسهم الطرح، وعند التقدم بطلب الاكتتاب في أسهم الطرح، ستم معاملة المستثمرين من الفئات المشاركة والمكتتبين الأفراد على أساس أن طلباتهم تستند إلى المعلومات الواردة في هذه النشرة والتي يمكن الحصول على نسخ منها من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للشركة (www.almajdiah.com)، أو الموقع الإلكتروني للهيئة (www.cma.org.sa)، أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودي (تداول السعودية) (www.saudiexchange.sa)، أو الموقع الإلكتروني للمستشار المالي (www.bsfcapital.sa).

وقد قامت الشركة بتعيين شركة السعودي الفرنسي كابيتال كمستشار مالي («المستشار المالي») ومديراً للاكتتاب («مدير الاكتتاب») ومدير سجل اكتتاب المؤسسات («مدير سجل اكتتاب المؤسسات») ومتعهد التغطية («متعهد التغطية») فيما يتعلق بعملية الطرح.

تحتوي هذه النشرة على معلومات تم تقديمها حسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن الهيئة (كما ورد تعريفه في القسم ١ «التعريفات والمصطلحات»)، وقواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية، ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تظهر أسمائهم في الصفحة (هـ)، مجتمعين ومنفردين، كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم وبعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول أنه لا توجد أية وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في النشرة إلى جعل أية إفادة واردة فيها مضللة.

وعلى الرغم من قيام الشركة بإجراء كافة الدراسات المعقولة للتحري عن دقة المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها، إلا أن جزءاً كبيراً من المعلومات الواردة في هذه النشرة المتعلقة بالسوق والقطاع التي تعمل فيها الشركة تم الحصول عليها من مصادر خارجية، ومع أنه لا يوجد لدى الشركة أو المستشار المالي أو أي من مستشاري الشركة الذين تظهر أسمائهم على الصفحات (ز) - (ح) من هذه النشرة (ويشار إليهم جميعاً بـ «المستشارون») أي سبب للاعتقاد بأن المعلومات المتعلقة بالسوق والقطاع غير دقيقة في جوهرها، إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل من قبل الشركة أو أي من مستشاريها، وبالتالي لا يمكن تقديم أي تأكيد أو ضمان بشأن دقة أو اكتمال أي من هذه المعلومات.

إن المعلومات الواردة في هذه النشرة كما في تاريخ إصدارها عرضة للتغير، وعلى وجه الخصوص فيما يتعلق بالوضع المالي للشركة وقيمة أسهم الطرح التي يمكن أن تتأثر بشكل سلبي نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم ومعدلات الفائدة والضرائب أو غيرها من العوامل الاقتصادية والسياسية أو العوامل الخارجية عن نطاق سيطرة الشركة (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢ «عوامل المخاطرة»). ولا يجوز اعتبار تقديم هذه النشرة أو أية معلومات شفوية أو خطية أو مطبوعة متعلقة بأسهم الطرح أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال، على أنه وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تحقيق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

لا يجوز اعتبار نشرة الإصدار هذه بمثابة توصية من جانب الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو المساهمين البائعين أو من المستشار المالي أو الجهات المستلمة أو أي من المستشارين، للمشاركة في عملية الاكتتاب في أسهم الطرح. وتعتبر المعلومات الواردة في هذه النشرة ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار أهداف الاستثمار الفردية، أو الوضع المالي، أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الراغبين في الاستثمار بأسهم الطرح. ويتحمل كل مستلم لهذه النشرة، قبل اتخاذ قراره بالاستثمار، مسؤولية الحصول على استشارة مهنية مستقلة من مستشار مالي مرخص له من الهيئة بخصوص الاكتتاب لتقييم مدى ملاءمة فرصة الاستثمار والمعلومات الواردة في هذه النشرة للأهداف والأوضاع والاحتياجات الاستثمارية أو المالية الخاصة به، بما في ذلك المزايا والمخاطر المرتبطة بالاستثمار في أسهم الطرح. إن الاستثمار في أسهم الطرح قد يكون مناسباً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ويجب على المستثمرين المحتملين عدم الاعتماد على قرار ورؤية طرف آخر في الاستثمار أو عدم الاستثمار كأساس للدراسة المفترض قيامهم بها فيما يخص فرصتهم للاستثمار أو على الظروف الفردية لأولئك المستثمرين.

يقتصر الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين هما: الشريحة (أ) الفئات المشاركة: وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١ «التعريفات والمصطلحات»); والشريحة (ب) المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قَصْر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القَصْر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم في المملكة أو مواطن دول مجلس التعاون الخليجي ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة أو يحق لهم فتح حساب استثماري مع مؤسسة سوق مالية، ويعد لأغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لأغياً ويتم أخذ الاكتتاب الأول فقط بالاعتبار.

ويُحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح لأي شخص في أي دولة أخرى غير المملكة، باستثناء فئة المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة و/ أو المستثمرين الأجانب من خلال إبرام اتفاقيات مبادلة (SWAP) مبرمة مع مؤسسة سوق مالية وفق شروط وأحكام اتفاقيات المبادلة، على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك في السلطة القضائية ذات العلاقة. يتعين على جميع مستلمي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بالطرح أو بيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها، وتقع عليهم مسؤولية ذلك. يتعين على كل

مكتب فرد مؤهل ومؤسسة مكتبة مؤهلة قراءة النشرة بالكامل والتماس المشورة من المحامين، والمستشارين الماليين، وأي مستشارين مهنيين تابعين لهم فيما يخص الاعتبارات النظامية، والضريبية، والتنظيمية، والاقتصادية المتعلقة باستثمارهم في الأسهم، وسوف يتحملون شخصياً الرسوم المرتبطة بتلك المشورة المستمدة من المحامين، والمحاسبين، وغيرهم من المستشارين التابعين لهم فيما يخص كافة المسائل المرتبطة بالاستثمار في أسهم الشركة. ولا يمكن تقديم أي ضمانات من ناحية تحقيق الأرباح.

معلومات عن السوق والقطاع

تم الحصول على البيانات والمعلومات الواردة في القسم ٣- («معلومات عن السوق والقطاع») من هذه النشرة، من تقرير دراسة السوق الممدد من قبل مستشار دراسة السوق شركة العقاريون المهنيون شركة شخص واحد («مستشار دراسة السوق») بتاريخ أبريل ٢٠٢٤م لصالح الشركة فيما يتعلق بقطاعي التطوير العقاري المملكة العربية السعودية («دراسة السوق»).

وقد تأسست شركة العقاريون المهنيون شركة شخص واحد عام ٢٠١١م في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، وهي تقدم الخدمات الإستراتيجية وتجري أبحاثاً للسوق للمزيد من المعلومات حول شركة العقاريون المهنيون شركة شخص واحد، الرجاء زيارة موقع مستشار دراسة السوق <https://www.colliers.com/en-sa> وقام مستشار دراسة السوق بإعداد تقرير الدراسة باستقلالية وموضوعية، وقد حرص على التأكد من دقة التقرير واكتماله. وتم إجراء البحوث بمنظور شامل للقطاع، وقد لا يعكس ذلك بالضرورة أداء الشركات الفردية في القطاع.

ويعتقد أعضاء مجلس الإدارة بأن المعلومات والبيانات الخاصة بدراسة السوق الواردة في هذه النشرة والتي تم الحصول عليها من مصادر أخرى، بما في ذلك المعلومات التي تم الحصول عليها من مستشار دراسة السوق، هي معلومات وبيانات يمكن الاعتماد عليها. إلا أنه لم يتم التحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل من قبل الشركة ولا من قبل أعضاء مجلس إدارتها أو مستشاريها أو المساهمين البائعين، وبالتالي لا يتحمل أي من هؤلاء الأطراف أي مسؤولية عن دقة أو اكتمال أي من هذه المعلومات. وتجدر الإشارة إلى أن مستشار دراسة السوق لا يملك هو ولا مساهميه أو أعضاء مجلس إدارته لا أقاربهم أي حصة أو مصلحة من أي نوع في الشركة أو في شركتها التابعة، وقد أعطى مستشار دراسة السوق موافقته الخطية على استخدام بيانات وأبحاث السوق بالشكل والطريقة الواردة في هذه النشرة، ولم تسحب تلك الموافقة كما في تاريخ النشرة.

يشهد سوق العقارات في السعودية نمواً وتحولاً كبيرين، مدفوعين بمجموعة متنوعة من العوامل الاقتصادية والديموغرافية.

• الرياض

مدينة الرياض عاصمة المملكة العربية السعودية، وهي مركزٌ محوريٌّ باقتصاد متنوع يشمل العقارات، التمويل، الخدمات اللوجستية، السياحة، والترفيه. استناداً إلى تعداد السعودية ٢٠٢٢ (Saudi Census 2022) والبيانات التاريخية من ٢٠١٠م إلى ٢٠٢٢م، تم استخدام معدل نمو سنوي مركب (CAGR) بنسبة ٢.٧٥٪ لنمو سكان مدينة الرياض؛ من المتوقع أن ينمو عدد سكان مدينة الرياض من ٧,٢٠ مليون في عام ٢٠٢٣م إلى ٨,٧١ مليون بحلول عام ٢٠٣٠م، مع زيادة عدد الأسر من ١,٩٨ مليون إلى ٢,٦٨ مليون. تقوم الحكومة بتنفيذ سلسلة من المبادرات الفعالة التي تهدف إلى تعزيز مكانة الرياض كمركز أعمال عالمي رائد ووجهة سياحية مرغوبة. تم تصميم هذه المبادرات بشكل إستراتيجي لتعزيز جودة الحياة في المدينة وزيادة عدد السكان المستهدف إلى ١٥,٤ مليون نسمة في ٢٠٣٠م. تشمل الخطة الإستراتيجية مشاريع مثل مشروع المربع الجديد، وواجهة الدرعية، ومشروع القدية. بالإضافة إلى ذلك، تتضمن الخطة مبادرات بنية تحتية حيوية مثل مشروع القطار الكهربائي (مترو) الرياض، ومشروع الرياض الخضراء، ومطار الملك سلمان الدولي. تم تصميم هذه التطورات لاستيعاب النمو السكاني في المدينة وتحسين جودة الحياة في الرياض. من المتوقع أن ينمو العرض السكني من ٢,٢١ مليون وحدة في عام ٢٠٢٣م إلى ما يقرب من ٢,٩٩ مليون وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م، مما يعكس معدل نمو سنوي مركب (CAGR) بنسبة ٤,٢٪. يتم تعزيز الطلب على الوحدات السكنية بواسطة تكوينات الأسر الجديدة، مع الحاجة الكبيرة للإسكان الميسر. من المتوقع أن تبلغ الفجوة السوقية حوالي ٩١,٠٠٠ وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م.

• مدينة جدة

يقدر عدد سكان مدينة جدة بـ ٣,٨٢ مليون في عام ٢٠٢٣م، باقتصاد متنوع يشمل السياحة، الخدمات اللوجستية، والتجارة. من المتوقع أن ينمو عدد السكان في مدينة جدة إلى ٤,٣٧ مليون بحلول عام ٢٠٣٠م، مع زيادة عدد الأسر من ١,١٢ مليون إلى ١,٣٩ مليون. من المتوقع أن يزيد العرض السكني من ١,٢٩ مليون وحدة في عام ٢٠٢٣م إلى حوالي ١,٦١ مليون وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م. يقود الطلب تشكيل أسر جديدة وحاجة للإسكان الميسر. من المتوقع أن يكون الفجوة في السوق حوالي ٥٠,٠٠٠ وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م.

• منطقة الدمام الكبرى (الدمام، الخبر، الظهران)

تشمل منطقة الدمام الكبرى الدمام، الخبر، والظهران وتستضيف مقر أرامكو ولها قطاع صناعي كبير. من المتوقع أن ينمو عدد السكان من ٢,٢٦ مليون في عام ٢٠٢٣م إلى ٢,٧٨ مليون بحلول عام ٢٠٣٠م، مع زيادة عدد الأسر من ٦٦٢,٠٠٠ إلى ٨٩٥,٠٠٠. من المتوقع أن يزيد العرض السكني من ٧٦٠,٠٠٠ وحدة في عام ٢٠٢٣م إلى ١,٠٣ مليون وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م. يقود الطلب تشكيل أسر جديدة والتحول نحو أحجام أسر أصغر، مع فجوة سوقية متوقعة قدرها حوالي ٢١,٠٠٠ وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م.

• المدينة المنورة

تتمتع المدينة المنورة، التي يقدر عدد سكانها بـ ١,٥١ مليون في عام ٢٠٢٣م، باقتصاد مدفوع بالسياحة الدينية، الزراعة، والقطاعات الصناعية. من المتوقع أن ينمو عدد السكان إلى ١,٧٨ مليون بحلول عام ٢٠٣٠م، مع زيادة عدد الأسر من ٣٦٨,٠٠٠ إلى ٤٦٢,٠٠٠. من المتوقع أن يزيد العرض السكني من ٤١١,٠٠٠ وحدة في عام ٢٠٢٣م إلى ٥١٦,٠٠٠ وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م. يقود الطلب تشكيل أسر جديدة وحاجة للإسكان الميسر. من المتوقع أن تكون الفجوة في السوق حوالي ١٨,٠٠٠ وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م.

يتشكل سوق العقارات في السعودية بشكل عام من خلال الاتجاهات الديموغرافية، العوامل الاقتصادية، والتخطيط الحضري الاستراتيجي، مع تركيز كبير على التطوير العقاري متعدد الاستخدامات والإسكان الميسر لتلبية الطلب المتزايد. يتميز السوق بنمو ديناميكي في المدن الرئيسية، مدفوعاً بمبادرات رؤية ٢٠٣٠م واستثمارات كبيرة في البنية التحتية ومشاريع العقارات.

المعلومات المالية

تم عرض القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة والتي تم إعدادها بموجب المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية عن السنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م («قوائم السنة المالية ٢٠٢١م») والتي تم مراجعتها من قبل شركة تركي عبدالمحسن اللحيد وصالح عبدالله يحيى محاسبون ومراجعون قانونيون، والسنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م («قوائم السنة المالية ٢٠٢٢م») والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والسنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م («قوائم السنة المالية ٢٠٢٣م») والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة باسم «المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS-KSA)»)، والتي تم مراجعتها من قبل شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)، كما ورد في تقريرهم المرفق بهذه النشرة.

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وتم فحصها من قبل مراجع الحسابات للمجموعة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة).

تم إدراج القوائم المالية أعلاه في القسم ١٩ («القوائم المالية الموحدة وتقارير مراجعي الحسابات المستقلين بشأنها»). تقوم الشركة بإصدار قوائمها المالية الموحدة بالريال السعودي.

إن المعلومات المالية والإحصائية التي تحتوي عليها هذه النشرة تم تقريبها من خلال جبرها إلى أقرب عدد صحيح، وعليه قد يكون هناك اختلاف بسيط بين الأرقام المبينة لنفس البند في الجداول المختلفة، كما قد يكون المجموع في بعض الجداول لا يساوي المجموع الحسابي للأرقام التي سبقتها، نظراً للتقريب.

في هذه النشرة، تم ذكر التواريخ الهجرية مع التواريخ الميلادية الموافقة لها، عند الاقتضاء. ويتم إعداد التقويم الهجري بالاستناد إلى دورات القمر المرتقبة. ولكن يتم تحديد بداية كل شهر من خلال المراقبة والمشاهدة الفعلية للقمر. ولهذا السبب، غالباً ما تكون التحويلات من التقويم الهجري إلى التقويم الميلادي عرضة لتباينات تقدر بيوم واحد. فضلاً عن ذلك، إن أي إشارة إلى «سنة» أو «سنوات» هي إشارة إلى سنوات ميلادية، ما لم تحدد هذه النشرة صراحة خلاف ذلك.

التوقعات والبيانات المستقبلية

لقد تم إعداد التوقعات التي تضمنتها هذه النشرة بناءً على افتراضات مبنية على معلومات الشركة حسب خبرتها في السوق، بالإضافة إلى معلومات السوق المتاحة للعامّة. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه التوقعات. وتؤكد الشركة إلى حد علمها المعقول بأن الإفادات الواردة في هذه النشرة تمت بناءً على العناية المهنية اللازمة.

تمثل بعض التوقعات الواردة في هذه النشرة «إفادات مستقبلية». ومن الممكن أن يستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض المفردات مثل «تعتزم» أو «تقدر» أو «تعتقد» أو «تتوقع» أو «يتوقع» أو «من الممكن» أو «سيكون» أو «يجب» أو «مُتوقع» أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى.

وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهات نظر الشركة حالياً فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي، حيث إن هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر على الأداء الفعلي للشركة أو إنجازاتها الفعلية أو النتائج التي تحققها وتؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً. وتحتوي أقسام أخرى من هذه النشرة على وصف أكثر تفصيلاً لبعض المخاطر والعوامل التي

يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢ «عوامل المخاطرة»)). وإذا تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المؤكدة أو إذا ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات، فإن النتائج الفعلية للشركة قد تختلف بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه النشرة على أنها مقدرة أو معتقدة أو متوقعة أو مخطط لها.

ومع مراعاة متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، يتعين على الشركة تقديم نشرة إصدار تكميلية إلى الهيئة في أي وقت بعد نشر هذه النشرة وقبل اكتمال الطرح، إذا تبين لها أي مما يلي:

أ. وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في هذه النشرة، أو أي مستند مطلوب بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.

ب. ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في نشرة الإصدار هذه.

وفيما عدا الحالتين المذكورتين، فإن الشركة لا تعزم تحديث أو تعديل أي معلومات متعلقة بالقطاع أو السوق أو الإفادات المستقبلية الواردة في هذه النشرة، سواء كان ذلك نتيجة معلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو خلاف ذلك. ونتيجة لما تقدم وللمخاطر والافتراضات والأمور الاحتمالية والافتراضات الأخرى، فإن الأحداث والظروف المستقبلية المبينة في هذه النشرة قد لا تحدث على النحو الذي تتوقعه الشركة أو قد لا تحدث إطلاقاً. وعليه فيجب على المستثمرين المحتملين دراسة جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات في ضوء هذه التوضيحات وعدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

دليل الشركة

مجلس إدارة الشركة

الجدول ١-١: أعضاء مجلس إدارة الشركة

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	الصفة	تاريخ التعيين	نسب الملكية المباشرة		نسب الملكية غير المباشرة	
						قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح
١	خالد بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	١٤٤٤/٠٨/٢٢ (الموافق ٢٣/٠٤/١٣م)	٢,٩٦%	٢,٧٧%	١٠,٦%	٧,٤٢%
٢	ماجد بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	١٤٤٤/٠٨/٢٢ (الموافق ٢٣/٠٤/١٣م)	٢,٩٧%	٢,٠٨%	١٠,٣٦%	٧,٢٥%
٣	ناصر بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	١٤٤٦/٠٣/٠٦ (الموافق ٢٤/٠٩/٠٩م)	٢,٩٧%	٢,٠٨%	١٠,٣٦%	٧,٢٥%
٤	عبد السلام بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	عضو منتدب	سعودي	تنفيذي	١٤٤٤/٠١/٠٥ (الموافق ٢٤/٠٧/١١م)	٢,٩٧%	٢,٠٨%	١٠,٣٦%	٧,٢٥%
٥	زياد بن محمد مكي التونسي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	١٤٤٤/٠٨/٢٢ (الموافق ٢٣/٠٤/١٣م)	-	-	-	-
٦	عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز الموسى	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	١٤٤٤/٠١/٠٥ (الموافق ٢٤/٠٧/١١م)	-	-	-	-
٧	محمد بن محمود بن عيسى أبو ذياب	عضو مجلس الإدارة	أردني	مستقل	١٤٤٤/٠٨/٢٢ (الموافق ٢٣/٠٤/١٣م)	-	-	-	-
٨	عبد الرحمن بن محمد بن عبد العزيز البراك	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل	١٤٤٤/٠٨/٢٢ (الموافق ٢٣/٠٤/١٣م)	-	-	-	-
٩	علي بن عبد الرحمن بن عثمان الغامدي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل	١٤٤٤/٠٨/٢٢ (الموافق ٢٣/٠٤/١٣م)	-	-	-	-

المصدر: الشركة

إن أمين سر مجلس إدارة الشركة الحالي هو أحمد بن سعد بن موقد، ولا يمتلك أي أسهم في الشركة سواءً بشكل مباشر وغير مباشر.

^١ يمتلك الأستاذ/ خالد بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٦٠% قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧% و ١٩,٧٥% في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى، والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥% و ٤,٩٥% من أسهم المصدر قبل الطرح.

^٢ يمتلك الأستاذ/ ماجد بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٣٦% قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧% و ١٤,٧٥% في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥% و ٤,٩٥% من أسهم المصدر قبل الطرح.

^٣ يمتلك الأستاذ/ ناصر بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٣٦% قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧% و ١٤,٧٥% في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى، والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥% و ٤,٩٥% من أسهم المصدر قبل الطرح.

^٤ يمتلك الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٣٦% قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧% و ١٤,٧٥% في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى، والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥% و ٤,٩٥% من أسهم المصدر قبل الطرح.

عنوان الشركة وممثلوها وأمين سر مجلس إدارتها



شركة دار الماجدية العقارية

شارع جبل قميع، حي القيروان

٦٨٦٣ الرياض

ص.ب ٣٤٦٣

المملكة العربية السعودية

الهاتف الموحد: +٩٦٦ ٩٢٠١١٧١٩

هاتف: +٩٦٦ ٠١١٢١٥٨٢٠٠

الموقع الإلكتروني: www.almajdiah.com

البريد الإلكتروني: info@almajdiah.com

ممثلو الشركة

محمد صلاح محمد عبدالحليم إبراهيم

مدير الإدارة المالية

شارع جبل قميع، حي القيروان

٦٨٦٣ الرياض

ص.ب ٣٤٦٣

المملكة العربية السعودية

الهاتف الموحد: +٩٦٦ ٩٢٠١١٧١٩

هاتف: +٩٦٦ ٠١١٢١٥٨٢٠٠

الموقع الإلكتروني: www.almajdiah.com

البريد الإلكتروني: m.salah@almajdiah.com

عبدالرحمن بن محمد بن عبدالعزيز البراك

عضو مجلس الإدارة

شارع جبل قميع، حي القيروان

٦٨٦٣ الرياض

ص.ب ٣٤٦٣

المملكة العربية السعودية

الهاتف الموحد: +٩٦٦ ٩٢٠١١٧١٩

هاتف: +٩٦٦ ٠١١٢١٥٨٢٠٠

الموقع الإلكتروني: www.almajdiah.com

البريد الإلكتروني: Barraka.a@outlook.com

أمين سر مجلس الإدارة

أحمد بن سعد بن موقد

شارع جبل قميع، حي القيروان

٦٨٦٣ الرياض

ص.ب ٣٤٦٣

المملكة العربية السعودية

الهاتف الموحد: +٩٦٦ ٩٢٠١١٧١٩

هاتف: +٩٦٦ ٠١١٢١٥٨٢٠٠

الموقع الإلكتروني: www.almajdiah.com

البريد الإلكتروني: board.secretary@almajdiah.com

سوق الأسهم

شركة تداول السعودية

أبراج التعاونية، البرج الشمالي

طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧

الوحدة رقم: ١٥

الرياض ١٢٢١١ - ٣٣٨٨

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ٩٢ ٠٠٠ ١٩١٩

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٨ ٩١٣٣

الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa

البريد الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

تداول السعودية
Saudi Exchange

مسجل الأسهم



من مجموعة تداول السعودية
From Saudi Tadawul Group

شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)

أبراج التعاونية

طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧

وحدة رقم: ١١

الرياض ١٢٢١١ - ٣٣٨٨

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ٩٢ ٠٠٢ ٦٠٠٠

الموقع الإلكتروني: www.edaa.com.sa

البريد الإلكتروني: cc@edaa.com.sa

المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية



شركة السعودي الفرنسي كابيتال

طريق الملك فهد ٨٠٩٢

ص.ب. ٢٣٤٥٤

الرياض ٣٧٣٥ - ١٢٣١٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٨٢٦٦٦٦

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٨٢٦٨٢٣

الموقع الإلكتروني: www.bsfcapital.sa

البريد الإلكتروني: Almajdiah.IPO@bsfcapital.sa

المستشار القانوني للمصدر



شركة بيكر مكنزي للمحاماة

مبنى العليا، برج ٢، الدور ٣

شارع الأحساء، الملز

ص.ب. ٦٩١٠٣

الرياض ١١٥٤٧

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٦٥ ٨٩٠٠

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٦٥ ٨٩٩٩

الموقع الإلكتروني: www.bakermckenzie.com

البريد الإلكتروني: legaladvisors@bakermckenzie.com

المستشار القانوني للمستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية

شركة زياد سمير حسن خشيم للمحاماة والاستشارات القانونية

الطابق السابع عشر، برج (ب)

أبراج العليا، حي العليا

ص.ب. ٢٣٠٦٦٧ الرياض ١١٣٢١

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٦١ ٨٧٠٠

رقم الفاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٦١ ٨٧٩٩

الموقع الإلكتروني: www.khoshaim.com

البريد الإلكتروني: info@khoshaim.com

مستشار العناية المهنية اللازمة المالي



برايس ووترهاوس كوبرز
محاسبون ومراجعون قانونيون
برج المملكة، الطابق ٢١
ص.ب. ١٣٩٣٤
الرياض ١١٤١٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ٢١١ ٠٤٠٠
فاكس: +٩٦٦ ٢١١ ٠٤٠٠
الموقع الإلكتروني: www.pwc.com.sa
البريد الإلكتروني: project.knight@pwc.com

مستشار دراسة السوق



شركة العقاريون المهنيون شركة شخص واحد
برج الفيصلية - الدور الثاني - العليا - طريق الملك فهد
ص.ب. ٥٦٧٨ الرياض ١١٤٣٢
هاتف: +٩٦٦ ١١٢٧٣ ٧٧٧٥
فاكس: +٩٦٦ ١١٢٧٣ ٧٧٧٦
الموقع الإلكتروني: <https://www.colliers.com/en-sa>
البريد الإلكتروني: Imad.Damrah@colliers.com

مراجع الحسابات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)



برج الفيصلية - الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص.ب. ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٩٨٩٨
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠
الموقع الإلكتروني: ey.com/mena
البريد الإلكتروني: ey.ksa@sa.ey.com

مراجع الحسابات للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

شركة تركي عبدالمحسن اللحيد وصالح عبدالله يحيى محاسبون ومراجعون قانونيون



الطابق الثاني عشر، جراندا تاور، طريق الملك فهد، حي المحمدية
ص.ب. ٨٥٤٥٣
الرياض ١١٦٩١
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٦٩٣٥١٦
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٦٩٣٥١٦
الموقع الإلكتروني: www.lyca.com.sa
البريد الإلكتروني: info@lyca.com.sa

ملاحظة

قدم كل من المستشارين ومراجعي الحسابات المذكورين أعلاه موافقتهم الكتابية على نشر أسمائهم، وشعاراتهم المنسوبة إليهم وتضمنين إفاداتهم أو تقاريرهم (حسب الاقتضاء) بالشكل والمضمون الواردين في هذه النشرة، ولم يتم أي منهم بسحب موافقته حتى تاريخ هذه النشرة، ولا يمتلك أي من منهم ولا أي من العاملين لديهم من ضمن فريق العمل القائم على تقديم خدمات الشركة أو أي من أقاربهم أي أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة أو أي من شركاتها التابعة كما في تاريخ هذه النشرة.

الجهات المستلمة



شركة السعودي الفرنسي كابيتال

طريق الملك فهد ٨٠٩٢

الطابق الرابع، برج ليجن

ص.ب. ٢٣٤٥٤ الرياض ٣٧٣٥-١٢٣١٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٨٢ ٦٦٦٦ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٢٨٢ ٦٧٢٣ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.bsfcapital.sa

البريد الإلكتروني: sfc-supportcenter@bsfcapital.sa



شركة الراجحي المالية

المقر الرئيسي، طريق الملك فهد، حي المروج

ص.ب. ٥٥٦١ الرياض ١١٤٣٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٥٨٥٦ ٩٢ ٠٠٠ +٩٦٦

فاكس: ٤٦٠ ٠٦٢٥ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com

البريد الإلكتروني: investmentbankingteam@alrajhi-capital.com



شركة الأول للاستثمار

شارع العليا العام

ص.ب. ١٤٦٧ الرياض ١١٤٣١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠١٢٤٢٤٤٢

فاكس: ٢١٦ ٩١٠٢ (١٢) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.sabinvest.com

البريد الإلكتروني: customercare@sabinvest.com



شركة الإنماء المالية

برج العنود ٢، طريق الملك فهد

ص.ب. ٥٥٥٦٠ الرياض ١١٥٤٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢١٨ ٥٩٩٩ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٢١٨ ٥٩٧٠ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

البريد الإلكتروني: Info@alinmainvest.com



شركة الرياض المالية

٢٤١٤ - حي الشهداء، الوحدة رقم ٦٩

ص.ب. ١٣٢٤١ الرياض ٧٢٧٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٨٦ ٥٦٤٩ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٤٨٦ ٥٩٠٨ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

البريد الإلكتروني: ask@riyadcapital.com



شركة الجزيرة للأسواق المالية

طريق الملك فهد الفرعي، الرحمانية

ص.ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٢٥ ٦٠٠٠ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٢٢٥ ٦١٨٢ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

البريد الإلكتروني: contactus@aljaziracapital.com.sa

الاستثمار كابيتال
Alistithmar Capital



شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة

طريق الملك فهد الفرعي

ص.ب. ٦٨٨٨ الرياض ١١٤٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٧٦٦٦ ٢٥٤ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٦٢٥٣ ٤٨٩ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.icap.com.sa

البريد الإلكتروني: WebEcare@icap.com.sa

البلاد المالية
Albilad Capital



شركة البلاد للاستثمار

طريق الملك فهد، العليا، الرياض - ١٢٣١٣ - ٣٧٠١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٢٩٩ ٢٩٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٦٢٩٩ ٢٩٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

البريد الإلكتروني: investmentbanking@albilad-capital.com

anb capital

شركة العربي المالية

شارع الملك فيصل

مبنى شركة العربي المالية

ص.ب. ٢٢٠٠٩ الرياض ١١٣١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٥٠٠ ٤٠٦ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢٥٤٨ ٤٠٦ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa

البريد الإلكتروني: Investment.Banking@anbcapital.com.sa

كابيتال SNB

شركة الأهلي المالية

شارع الملك سعود حي المربع - مبنى رقم ٧٣٤٧

ص.ب. ٢٥٧٥ الرياض ١٢٦٢٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٢٠٠٠ ٢٣٢ (١١) ٩٦٦+

مركز الاتصال الدولي: ٤٠٦ ٠٠٥٢ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

البريد الإلكتروني: snbc.cm@alahlicapital.com.sa



شركة دراية المالية

الرياض - شارع التخصصي - برستيج سينتر - الدور الثالث

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٩٩ ٨٠٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٥٤٩٨ ٤١٩ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.derayah.com

البريد الإلكتروني: support@derayah.com

يقين
Yaqeen



شركة يقين المالية

مبنى شركة العربي المالية

حي الورود - طريق العليا - الرياض

ص.ب. ٨٨٤ الرياض ١١٤٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٨٨ ٤٣٩ ٨٠٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤٨٢٧ ٢٠٥ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa

البريد الإلكتروني: addingvalue@yaqeen.sa

الخبير المالية

Alkhabeer Capital



شركة الخبير المالية

طريق المدينة، جدة

ص.ب. ١٢٨٢٨٩ جدة ٢١٣٦٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦ (١٢) ٦١٢ ٩٣٤٥

فاكس: ٩٦٦ (١٢) ٦٨٥ ٦٦٦٣

الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

البريد الإلكتروني: info@alkhabeer.com



شركة سهم كابيتال المالية

مركز الملك عبدالله المالي - برج ٣٠٥

الرياض ١٣٥١٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦ (١١) ٤١٤ ٥٢٦٠

الموقع الإلكتروني: www.sahmcapital.com

البريد الإلكتروني: info@sahmcapital.com



شركة جي أي بي كابيتال

واحد غرناطة للمباني السكنية والمكتبية - مبنى رقم (ب١)

طريق الدائري الشرقي

ص.ب. ٨٩٥٨٩، الرياض ١١٦٩٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦ ٨٠٠١٢٤٠١٢١

الموقع الإلكتروني: www.gibcapital.com

البريد الإلكتروني: customercare@gibcapital.com



شركة مشاركة المالية

الخبر - شارع الأمير تركي بن عبدالعزيز - برج أدير - الدور الثالث عشر

ص.ب. ٧١٢ الخبر ٣١٩٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦ ٩٢٠٠٦٨١١

فاكس: ٩٦٦ ١٣ ٨٨١ ٨٤١٢

البريد الإلكتروني: receiving-entity@musharaka.sa

الموقع الإلكتروني: www.musharaka.sa



شركة المجموعة المالية هيرميس السعودية

الطابق الثالث، البرج الشمالي، أبراج سكاي تاورز،

طريق الملك فهد، العليا، الرياض

ص.ب. ٢٠٠١٨٩، الرياض ١١٣٧٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦ (١١) ٢٩٣٨٠٤٨

فاكس: ٩٦٦ (١١) ٢٩٣٨٠٣٢

الموقع الإلكتروني: www.efghermesksa.com

البريد الإلكتروني: ksareipo@efg-hermes.com



شركة عوائد الأصول المالية

طريق العروبة ٢١٦٣، حي المعذر الشمالي ١٢٣٢٤،

البيوت المكتبية، الرياض،

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠١١١٨٧٠

الموقع الإلكتروني: www.awaед.capital

البريد الإلكتروني: ipo_awaed@awaed.co

ملخص الطرح

يهدف ملخص الطرح هذا إلى تقديم خلفية موجزة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة. وعليه فإن هذا الملخص لا يحتوي على كافة المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمستثمرين المحتملين. لذلك، فإنه يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة وينبغي على المستثمرين المحتملين قراءة ومراجعة هذه النشرة بالكامل، ويجب أن يبنى أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح من قبل المستثمرين المحتملين مع الأخذ بعين الاعتبار كافة المعلومات في هذه النشرة ككل. وعلى وجه الخصوص، فإنه من الضروري مراعاة ما ورد في قسم «إشعار مهم» في الصفحة (أ) والقسم ٢ («عوامل المخاطرة») قبل اتخاذ أي قرار استثماري في أسهم الطرح.

شركة دار الماجد العقارية هي شركة مساهمة مقفلة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٢٠ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/١٨ م). وقد تأسست الشركة بموجب القرار الوزاري رقم ٢٨٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٣ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٣ م). ويقع مركز الشركة الرئيسي وفقاً لسجلها التجاري في مدينة الرياض في العنوان التالي: الرياض ١٣٥٣١-٢٣٤٦٣، ص. ب. ٣٤٦٣. ويبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم اسمي عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها (١) ريال سعودي («الأسهم») أو («سهم»).

بدأ الشيخ عبدالرحمن بن ناصر الماجد في عام ١٩٦٩م رحلة الاستثمار ونشاط التطوير العقاري ومن ثم بدأت مسيرة العائلة في قطاع العقارات من خلال تأسيس شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية والتي تعمل في قطاع التطوير والاستثمار العقاري والتي تأسست بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٥٩٨٠٤ بتاريخ ١٤٢١/٠٣/٢٥ (الموافق ٢٠٠٠/٠٦/٢٧ م)، مرتكزة إلى رؤية طموحة للنمو والتوسع، كانت البداية من خلال هذا الكيان، الذي أصبح نواة لإطلاق شركات متعددة تابعة للعائلة، أسست شركة حسام وامايد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩١ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٠١ (الموافق ٢٠١٤/٠٩/٢٥ م)، وأسست شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة، لتكون واحدة من كيانات العائلة المتخصصة في التطوير العقاري بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ بتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٢٠ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/١٨ م). حققت الشركات نجاحات كبيرة ومع النجاحات المتواصلة، وفي عام ٢٠٢٠م اتفقت العائلة على تعزيز جهودها وبالبداية في إجراء إعادة هيكلة للمجموعة وذلك من خلال الاستحواذ على الشركات التابعة لتصبح الشركات تحت شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية وتم تغيير اسم الشركة إلى شركة دار الماجد العقارية، مستلهمة من القيم والمبادئ التي أثبتت نجاحها في المراحل السابقة.

بدأت الشركة نشاطها المتخصص في التطوير والاستثمار العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت اسم شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية برأس مال قدره مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وبموجب السجل التجاري ١٠١٠٤١٧٨٧٤ وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٢٠ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/١٨ م). وبتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٠٧ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٢ م) قامت الشركة بزيادة رأسمالها من مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من خلال رسملة المبالغ المستحقة للمساهمين.

واستمراراً لعملية إعادة الهيكلة للمجموعة وبعد الاستحواذ على الشركات التابعة وزيادة رأس مال الشركة، قام المساهمان عبدالسلام بن عبدالرحمن الماجد وناصر بن عبدالرحمن الماجد بتاريخ ١٤٤٢/٠٩/٢١ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٢ م) بنقل جزء من حصصهم إلى شركاء جدد لتصبح نسب ملكية كل من الشركاء كالتالي: (١) محمد عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٩,٥٪، (٢) خالد عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٩,٥٪، (٣) حسام عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٤,٦٢٥٪، (٤) ماجد عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٤,٦٢٥٪، (٥) عبدالسلام عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٤,٦٢٥٪، (٦) ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد بنسبة ملكية ١٤,٦٢٥٪، (٧) عبدالله عبدالرحمن ناصر الماجد بنسبة ملكية ١,٥٪، (٨) نادر حسن عطا الله العمري بنسبة ملكية ١,٠٪.

وبتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٢٦ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٧ م) قام كل من الشركاء التاليين (١) محمد عبدالرحمن الماجد و(٢) خالد عبدالرحمن الماجد و(٣) حسام عبدالرحمن الماجد و(٤) ماجد عبدالرحمن الماجد و(٥) عبدالسلام عبدالرحمن الماجد و(٦) ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد ببيع جزء من حصصهم مقابل عوض نقدي، تمثل ما نسبته خمسة عشرة بالمائة ١٥٪ من رأس مال الشركة إلى شركتي الفيصلية للاستثمار التجاري ٧,٥٪ وشركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري ٧,٥٪.

وبتاريخ ١٤٤٣/١١/١٥ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٤ م) قام الشركاء التاليين (١) محمد عبدالرحمن الماجد؛ (٢) خالد عبدالرحمن الماجد؛ (٣) حسام عبدالرحمن الماجد؛ (٤) ماجد عبدالرحمن الماجد؛ (٥) ناصر عبدالرحمن الماجد؛ و(٦) عبدالسلام عبدالرحمن الماجد بالتنازل عن جزء من حصصهم في الشركة إلى شركة دار الماجد القابضة بدون عوض، وقام عبدالسلام عبدالرحمن الماجد بالتنازل عن جزء من حصصه في الشركة إلى شركة المجد الأولى العقارية بدون عوض؛ وقامت شركة الفيصلية للاستثمار التجاري بالتنازل بدون عوض عن جميع حصصها في الشركة إلى شركة رفيد الحديثة للاستثمار (للمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٤-٥ «نبذة عن هيكل ملكية الشركة والتطورات التي طرأت عليها»).

وبتاريخ ١٤٤٤/٠٨/٢٢ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٣ م) تحولت الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة يبلغ رأس مالها المصدر إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها عشرة (١٠) ريالات سعودية وقيدها في السجل التجاري كشركة مساهمة مقفلة.

وبتاريخ ١٤٤٥/١١/٢٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٣ م) قررت الجمعية العامة غير العادية بتخفيض القيمة الاسمية للسهم من عشرة (١٠) ريالات سعودية إلى (١) ريال سعودي للسهم الواحد. ويبلغ رأس مالها المصدر ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها (١) ريال سعودي.

(للمزيد من المعلومات حول تاريخ الشركة، يرجى مراجعة القسم رقم ٤-٥ «نبذة عن هيكل ملكية الشركة والتطورات التي طرأت عليها»).

اسم الشركة ووصفها
وتأسيسها

الجدول ٣-١: كبار المساهمين بشكل غير مباشر ونسب ملكيتهم في الشركة قبل وبعد الطرح

اسم المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم بشكل غير مباشرة	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية الغير مباشرة	عدد الأسهم بشكل غير مباشرة	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية الغير مباشرة
خالد عبدالرحمن الماجد	٣١,٨٠٧,٨٧٥	٣١,٨٠٧,٨٧٥	١٠,٦٠%	٢٢,٢٦٥,٥١٢	٢٢,٢٦٥,٥١٢	٧,٤٢%
محمد عبدالرحمن الماجد	٣١,٨٠٧,٨٧٥	٣١,٨٠٧,٨٧٥	١٠,٦٠%	٢٢,٢٦٥,٥١٢	٢٢,٢٦٥,٥١٢	٧,٤٢%
ناصر عبدالرحمن الماجد	٣١,٠٦٥,٣٧٥	٣١,٠٦٥,٣٧٥	١٠,٣٦%	٢١,٧٤٥,٧٦٣	٢١,٧٤٥,٧٦٣	٧,٢٥%
عبدالسلام عبدالرحمن الماجد	٣١,٠٦٥,٣٧٥	٣١,٠٦٥,٣٧٥	١٠,٣٦%	٢١,٧٤٥,٧٦٣	٢١,٧٤٥,٧٦٣	٧,٢٥%
حسام عبدالرحمن الماجد	٣١,٠٦٥,٣٧٥	٣١,٠٦٥,٣٧٥	١٠,٣٦%	٢١,٧٤٥,٧٦٣	٢١,٧٤٥,٧٦٣	٧,٢٥%
ماجد عبدالرحمن الماجد	٣١,٠٦٥,٣٧٥	٣١,٠٦٥,٣٧٥	١٠,٣٦%	٢١,٧٤٥,٧٦٣	٢١,٧٤٥,٧٦٣	٧,٢٥%
المجموع	١٨٧,٨٧٧,٢٥٠	١٨٧,٨٧٧,٢٥٠	٦٣,٦٢%	١٣١,٥١٤,٠٧٦	١٣١,٥١٤,٠٧٦	٤٣,٨٤%

كبار المساهمين وعدد
أسهمهم ونسب ملكيتهم
قبل الطرح وبعده
(تتمة)

رأس مال الشركة
(كما في تاريخ هذه النشرة)

ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها (١) ريال سعودي.

إجمالي عدد الأسهم
المصدرة (كما في تاريخ
هذه النشرة)

ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي.

الطرح

طرح تسعين مليون (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل ٣٠٪ من رأس مال الشركة بسعر طرح يبلغ (●) ريال سعودي للسهم الواحد والمتضمن قيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها ١ ريال سعودي للسهم الواحد.

إجمالي عدد أسهم الطرح

تسعون مليون (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي.

القيمة الاسمية للسهم

(١) سهم عادي مدفوعة القيمة بالكامل.

نسبة أسهم الطرح من رأس
مال الشركة

تمثل أسهم الطرح ٣٠٪ من إجمالي أسهم الشركة.

سعر الطرح

(●) ريال سعودي للسهم الواحد.

إجمالي قيمة الطرح

(●) ريال سعودي.

استخدام متحصلات الطرح

سوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح البالغة حوالي (●) ريال سعودي (بعد خصم مصاريف الطرح المقدرة بحوالي ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) على المساهمين البائعين وفقاً لنسبة ملكية كل منهم في أسهم الطرح. كما لن تحصل الشركة على أي جزء من متحصلات الطرح (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٨ «استخدام متحصلات الطرح»).

عدد أسهم الطرح
المتعهد بتغطيتها

تسعون مليون (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي.

إجمالي المبلغ
المتعهد بتغطيته

(●) ريال سعودي.

^٥ يمتلك الأستاذ/ خالد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٦٠٪ قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧٪ و ١٩,٧٥٪ في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى، والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥٪ و ٤,٩٥٪ من أسهم المصدر قبل الطرح.

^٦ يمتلك الأستاذ/ محمد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٦٠٪ قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧٪ و ١٩,٧٥٪ في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى، والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥٪ و ٤,٩٥٪ من أسهم المصدر قبل الطرح.

^٧ يمتلك الأستاذ/ ناصر بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٣٦٪ قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧٪ و ١٤,٧٥٪ في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥٪ و ٤,٩٥٪ من أسهم المصدر قبل الطرح.

^٨ يمتلك الأستاذ/ عبدالسلام بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٣٦٪ قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧٪ و ١٤,٧٥٪ في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥٪ و ٤,٩٥٪ من أسهم المصدر قبل الطرح.

^٩ يمتلك الأستاذ/ حسام بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٣٦٪ قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧٪ و ١٤,٧٥٪ في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥٪ و ٤,٩٥٪ من أسهم المصدر قبل الطرح.

^{١٠} يمتلك الأستاذ/ ماجد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٣٦٪ قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧٪ و ١٤,٧٥٪ في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥٪ و ٤,٩٥٪ من أسهم المصدر قبل الطرح.

الاكتتاب في أسهم الطرح على شريحتين من المستثمرين هما: الشريحة (أ) الفئات المشاركة: وتشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر (لمزيد من التفاصيل، يُرجى مراجعة القسم (١) «التعريفات والمصطلحات»). ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة بشكل مبدئي تسعون مليون (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم تمثل ما نسبته مائة بالمائة (١٠٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد، يحق للمستشار المالي تخفيض عدد أسهم الطرح المخصصة للفئات المشاركة إلى اثنين وسبعين مليون (٧٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم كحد أدنى، لتمثل ما نسبته ثمانون بالمائة (٨٠٪) من أسهم الطرح. وسيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة من قبل المستشار المالي، وبالتشاور مع الشركة والمساهمين البائعين باستخدام آلية التخصيص الاختيارية.	
الشريحة (ب) المكتتبون الأفراد: وتشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتتب باسمائهم لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي، ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة أو يحق لهم فتح حساب استثماري مع مؤسسة سوق مالية. ويعد لأغيا اكتتاب من اكتتب باسم مطلقة، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام بحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لأغيا ويتم أخذ الاكتتاب الأول بالاعتبار فقط. وسوف يُخصص للمكتتبين الأفراد بحد أقصى ثمانية عشر مليون (١٨,٠٠٠,٠٠٠) سهم، والتي تمثل نسبة عشرون بالمائة (٢٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل عدد الأسهم المخصصة لهم، يحق للمستشار المالي تخفيض عدد الأسهم المخصصة لهم لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبل هؤلاء المكتتبين. وسيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للمكتتبين الأفراد من قبل المستشار المالي، وبالتشاور مع الشركة والمساهمين البائعين.	فئات المستثمرين المستهدفين
إجمالي عدد الأسهم المطروحة لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
تسعون مليون (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، تمثل نسبة مائة بالمائة (١٠٠٪) من إجمالي أسهم الطرح، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد، وقيام الفئات المشاركة بالاكتتاب بكامل أسهل الطرح المخصصة لهم، يحق للمستشار المالي تخفيض عدد الأسهم المخصصة للفئات المشاركة إلى اثنين وسبعين مليون (٧٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم، لتمثل ما نسبته ثمانون بالمائة (٨٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. وبشكل مبدئي، سيتم تخصيص سبعة وعشرين مليون (٢٧,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي لفئة الصناديق العامة تمثل ما نسبته ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح في حال وجود طلب كاف من قبل فئة الصناديق العامة، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد في أسهم الطرح، يحق للمستشار المالي تخفيض عدد الأسهم المخصصة للصناديق العامة إلى واحد وعشرون مليون وستمائة ألف (٢١,٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي كحد أدنى تمثل نسبة أربعة وعشرين بالمائة (٢٤٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.	عدد الأسهم المطروحة للفئات المشاركة
ثمانية عشر مليون (١٨,٠٠٠,٠٠٠) سهم، والتي تمثل نسبة عشرون بالمائة (٢٠٪) من إجمالي أسهم الطرح.	عدد الأسهم المطروحة للمكتتبين الأفراد
طريقة الاكتتاب لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
يحق للفئات المشاركة التقدم بنموذج طلب اكتتاب الفئات المشاركة أو طلبات المشاركة في بناء سجل الأوامر أثناء فترة بناء سجل الأوامر، وذلك من خلال نموذج طلب المشاركة الذي سيوفره مدير سجل اكتتاب المؤسسات أثناء عملية بناء سجل الأوامر. وبعد التخصيص المبدئي، سيقوم مدير سجل اكتتاب المؤسسات بتوفير نماذج طلب الاكتتاب للجهات المشاركة والتي عليها تعبئتها وفقاً لتعليمات المبينة في القسم ١٧ «شروط وأحكام الاكتتاب».	طريقة الاكتتاب للفئات المشاركة المسجلة في المملكة
يتعين على المستثمرين الأفراد الراغبين بالاكتتاب في أسهم الطرح تقديم طلبات الاكتتاب إلكترونياً عبر مواقع ومنصات الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى تقدمها الجهات المستلمة والتي سيتمكن المستثمرون الأفراد من خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، شريطة أن (أ) يكون لدى المكتتب الفرد حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة التي تقدم هذه الخدمات، و(ب) ألا يكون قد طرأ أي تغيير على المعلومات الشخصية أو المعلومات الخاصة بالمكتب الفرد (بحذف أو إضافة أحد أفراد عائلته) منذ اكتتابه في آخر طرح عام أولي، و(ج) أن يكون لدى المكتتبين الأفراد من غير السعوديين أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي محفظة أسهم نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة المراد الاكتتاب من خلالها (لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١٧ - «شروط وأحكام الاكتتاب»)	طريقة الاكتتاب للمكتتبين الأفراد
الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
مائتان وخمسون ألف (٢٥٠,٠٠٠) سهم.	الحد الأدنى للاكتتاب للفئات المشاركة
عشرة (١٠) أسهم.	الحد الأدنى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد
قيمة الحد الأدنى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
● ريال سعودي.	قيمة الحد الأدنى للاكتتاب للفئات المشاركة
● ريال سعودي.	قيمة الحد الأدنى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد
الحد الأقصى لعدد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	
أربعة عشر مليوناً وتسعمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وتسعة وتسعون (١٤,٩٩٩,٩٩٩) سهماً.	الحد الأقصى للاكتتاب للفئات المشاركة

الحد الأقصى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	مليونان وخمسمائة ألف (٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم.
قيمة الحد الأقصى للاكتتاب للفئات المشاركة	قيمة الحد الأقصى لعقد الأسهم التي يمكن الاكتتاب فيها لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين
قيمة الحد الأقصى للاكتتاب للفئات المشاركة	(●) ريال سعودي.
قيمة الحد الأقصى للاكتتاب للمكتتبين الأفراد	(●) ريال سعودي.
طريقة التخصيص ورد الفائض لكل فئة من فئات المستثمرين المستهدفين	يبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها مبدئياً لشريحة الجهات المشاركة تسعون مليون (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل ما نسبته مائة بالمائة (١٠٠٪) من إجمالي أسهم الطرح، ويكون التخصيص النهائي بعد انتهاء فترة اكتتاب المكتتبين الأفراد، حيث في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد على الاكتتاب في أسهم الطرح، يحق للمستشار المالي بالتنسيق مع الشركة تخفيض عدد أسهم الطرح المخصصة لشريحة الجهات المشاركة إلى اثنين وسبعين مليون (٧٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي كحد أدنى لتمثل ما نسبته ثمانون بالمائة (٨٠٪) من أسهم الطرح. وسيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للجهات المشاركة من قبل المستشار المالي، بالتنسيق مع الشركة، باستخدام آلية تخصيص الأسهم الاختياري، وعليه، قد لا يتم تخصيص أي من أسهم الطرح لبعض الجهات المشاركة. وبشكل مبدئي، سيتم تخصيص سبعة وعشرين مليون (٢٧,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي لفئة الصناديق العامة تمثل ما نسبته ثلاثون بالمائة (٣٠٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح في حال وجود طلب كاف من قبل فئة الصناديق العامة، علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد في أسهم الطرح، يحق للمستشار المالي تخفيض عدد الأسهم المخصصة للصناديق العامة إلى واحد وعشرين مليوناً وستمائة ألف (٢١,٦٠٠,٠٠٠) سهم عادي كحد أدنى تمثل نسبة أربعة وعشرين بالمائة (٢٤٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح بعد إتمام عملية اكتتاب الأفراد.
تخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة	يتوقع أن يتم الانتهاء من تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد في موعد أقصاه يوم الأربعاء ١٤٤٧/٠٢/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٠ م) علماً بأن الحد الأدنى للتخصيص لكل مكتب فرد هو ١٠ أسهم، كما أن الحد الأقصى لكل مكتب فرد هو ٢,٥٠٠,٠٠٠ سهم، وسيتم تخصيص ما يتبقى من أسهم الطرح، إن وجدت، على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتب إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. وفي حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد ١٨٠٠,٠٠٠ مكتب، فلا تضمن الشركة الحد الأدنى للتخصيص وسيتم التخصيص وفقاً لما يحدده المستشار المالي، بالتشاور مع الشركة.
رد فائض أموال الاكتتاب	سوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين الأفراد دون أي عمولات أو استقطاعات من الجهات المستلمة، كما هو محدد في نموذج طلب اكتتاب الأفراد. وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي ورد فائض الاكتتاب في موعد أقصاه يوم الخميس ١٤٤٧/٠٢/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢١ م) (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة (ص) «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب»).
فترة الطرح	يبدأ الاكتتاب في الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٤ م) ويستمر لمدة ٣ أيام حتى يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٨ م) (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة (ص) «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب»).
توزيع استحقاق الأرباح	يستحق حاملو أسهم الطرح نصيبهم من أي أرباح تعلن عنها الشركة وتدفعها اعتباراً من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية التي تليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٧ «سياسة توزيع الأرباح»).
حقوق التصويت	جميع أسهم الشركة هي أسهم عادية من فئة واحدة، ولا تخول الأسهم ممارسة أي حقوق تصويت تفضيلية، حيث إنه لكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة، ويجوز للمساهم تفويض شخص آخر، من غير أعضاء مجلس إدارة الشركة لينوب عنه في حضور اجتماعات الجمعية العامة والتصويت على قراراتها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١٢-١٤ «حقوق حملة الأسهم»).
القيود المفروضة على الأسهم (فترة الحظر)	يخضع كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (م) لفترة حظر مدتها ستة (٦) أشهر تبدأ من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق، بحيث لا يجوز لهم التصرف في أسهمهم خلال هذه الفترة. وبعد انتهاء فترة الحظر، يحق لكبار المساهمين التصرف في أسهمهم ولا يستلزم الحصول على موافقة الهيئة المسبقة للتصرف في أسهمهم، كما يحظر على الشركة إدراج أسهم من فئة الأسهم المدرجة نفسها لمدة ستة (٦) أشهر من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق. الجدير بالذكر أنه وفقاً لاتفاقية تسهيلات مصرف الراجحي (كما هي معرفة أدناه) يحظر على الشركة وعلى أي عضو من المجموعة إصدار أي أسهم جديدة أو تغيير حقوق مرتبطة بأسهمهم دون الحصول على موافقة مصرف الراجحي الخطية المسبقة. وذلك بالإضافة إلى ضرورة الحصول على موافقة خطية من مصرف الراجحي عند أي تغيير في رأسمال الشركة وكذلك إخطار المصرف بأي تغييرات في ملكية رأس المال المصدر (البند ٣). وقد حصلت الشركة على موافقة مصرف الراجحي على الطرح بتاريخ ٢٠٢٤/٠٦/٠٦ م. (لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١٢-٩ «التسهيلات الائتمانية والعقود») من هذه النشرة. وفقاً لتسهيلات البنك السعودي الفرنسي (كما هي معرفة أدناه) يحظر على الشركة إحداث أي تغيير في هيكل رأسمالها من خلال إصدار أو إحداث أو ضمان دين أو إصدار (١) أسهم ممتازة أو أوراق مالية قابلة للتحويل إلى أو الاستبدال بدين أو أسهم ممتازة أو (٢) أي حقوق ملكية بالنسبة لجهات أخرى غير الشركات. وقد حصلت الشركة على موافقة البنك السعودي الفرنسي على الطرح بتاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٢٩ م. (لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١٢-٩ «التسهيلات الائتمانية والعقود») من هذه النشرة. وفقاً لاتفاقية بنك الرياض (كما هي معرفة أدناه) يحظر على الشركة إحداث أي تغيير في الشكل القانوني للشركة أو الشركاء إلا بإخطار بنك الرياض بهذا التغيير. وقد حصلت الشركة على موافقة خطية من بنك الرياض على الطرح بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٣ م. (لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١٢-٩ «التسهيلات الائتمانية والعقود») من هذه النشرة.

لم يسبق إدراج أسهم الشركة سواء داخل المملكة أو خارجها قبل الطرح. وقد تقدمت الشركة إلى الهيئة بطلب تسجيل الأسهم وطرحها وفقاً لقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، وتقدمت إلى السوق (تداول) بطلب الإدراج وفقاً لقواعد الإدراج. وقد تم الحصول على كافة الموافقات ذات العلاقة واللازمة للقيام بعملية الطرح. وقد تم استيفاء كافة المستندات المؤيدة التي طلبتها الهيئة وتداول وتم الاستيفاء بالمتطلبات كافة، بما فيها متطلبات إدراج الشركة في السوق المالية السعودية، وتم الحصول على جميع الموافقات المتعلقة بعملية الطرح. ومن المتوقع أن يبدأ تداول الأسهم في السوق في وقت قريب بعد الانتهاء من عملية تخصيص الأسهم (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الصفحة (ص) «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب»)).	إدراج وتداول الأسهم
هناك مخاطر معينة تتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح، ويمكن تصنيف تلك المخاطر كالتالي: (أ) المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة، و(ب) المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية، و(ج) المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح، وقد تم استعراض هذه المخاطر في القسم ٢ «عوامل المخاطرة» وقسم «إشعار مهم» في الصفحة (أ) من هذه النشرة، ويجب دراستها بعناية قبل اتخاذ أي قرار استثماري فيما يتعلق بأسهم الطرح.	عوامل المخاطرة
سوف يتحمل المساهمون البائعون جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح والتي تقدر بحوالي ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. سوف يتم خصم هذه التكاليف من متحصلات الطرح، وتشمل أتعاب المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية والمستشار القانوني ومستشار العناية المهنية اللازمة المالي ومستشار دراسة السوق، إضافة إلى أتعاب الجهات المستلمة والرسوم الحكومية ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات العلاقة بالطرح.	مصاريف الطرح
شركة السعودي الفرنسي كابيتال طريق الملك فهد العلياء، ٨٠٩٢ ص.ب. ٢٣٤٥٤، الرياض ١١٤٢٦ المملكة العربية السعودية هاتف: ٢٨٢٦٦٦٦ ١١ ٩٦٦+ فاكس: ٢٨٢٦٨٢٣ ١١ ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.bsfcapital.sa البريد الإلكتروني: Almajdiah.IPO@bsfcapital.sa	المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية

ملاحظة

يجب دراسة قسم «إشعار مهم» في الصفحة (أ) والقسم ٢ «عوامل المخاطرة» بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالاستثمار في أسهم الطرح بموجب هذه النشرة.

التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب

الجدول (٤): الجدول الزمني المتوقع للطرح

التاريخ	الجدول الزمني المتوقع للطرح
فترة مدتها خمسة أيام تبدأ من يوم الثلاثاء بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٩ م) وتنتهي في يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٠٤ م)	فترة تسجيل الطلبات للفئات المشاركة وعملية بناء سجل الأوامر
تبدأ يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٤ م) وتنتهي في يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٨ م)	فترة اكتتاب الأفراد
يوم الأحد بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٠ م)	آخر موعد لتقديم نماذج طلبات اكتتاب الجهات المشاركة بناء على عدد الأسهم التي تم تخصيصها مبدئياً لكل منهم
يوم الاثنين بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٨ م)	آخر موعد لتقديم نماذج طلب اكتتاب الأفراد وسداد قيمة الاكتتاب للمكتتبين الأفراد
يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٤ م)	آخر موعد لسداد قيمة الاكتتاب للجهات المشاركة بناء على عدد الأسهم التي تم تخصيصها مبدئياً لكل منهم
يوم الأربعاء بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٠ م)	الإعلان عن التخصيص النهائي لأسهم الطرح
يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢١ م)	إعادة مبالغ الاكتتاب الفائضة (إن وجدت)
يتوقع أن يبدأ تداول أسهم الشركة في السوق بعد استيفاء جميع المتطلبات والانتها من جميع الإجراءات النظامية ذات العلاقة. وسيتم الإعلان عن بدء تداول الأسهم وعلى موقع تداول الإلكتروني (www.saudiexchange.sa).	التاريخ المتوقع لبدء تداول الأسهم في السوق

ملاحظة: الجدول الزمني والتواريخ المذكورة أعلاه تقريبية، وسوف يتم الإعلان عن التواريخ الفعلية على موقع تداول الإلكتروني (www.saudiexchange.sa)، وموقع الشركة (www.almajdiah.com) وموقع المستشار المالي ومدير الاكتتاب (www.bsfcapital.sa).

كيفية التقدم بطلب الاكتتاب

يقتصر الاكتتاب على شريحتين من المستثمرين هما:

الشريحة (أ) الفئات المشاركة: تشمل هذه الشريحة مجموعة من الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ١ «التعريفات والمصطلحات») والقسم ١٧ «شروط وأحكام الاكتتاب» من هذه النشرة).

الشريحة (ب) المكتتبون الأفراد: تشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي حيث يحق لها أن تكتب باسمها وبأسماء أولادها القصر لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو من مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة أو يحق لهم فتح حساب استثماري مع مؤسسة سوق مالية. ويعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقة، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع، فسيطبق النظام بحق هذا الشخص. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً ويتم الأخذ بالاكتتاب الأول فقط بعين الاعتبار.

وفيما يلي نبذة مختصرة عن طريقة اكتتاب الفئات المشاركة والمكتتبين الأفراد:

الفئات المشاركة

يمكن للفئات المشاركة الحصول على نموذج طلب اكتتاب الفئات المشاركة من مدير سجل اكتتاب المؤسسات أثناء مدة بناء سجل الأوامر، والحصول على نماذج الاكتتاب من مدير سجل اكتتاب المؤسسات بعد التخصيص المبدئي. ويقوم مدير سجل اكتتاب المؤسسات - بعد الحصول على موافقة الهيئة - بعرض أسهم الطرح على الفئات المشاركة وذلك خلال مدة بناء سجل الأوامر فقط. وتبدأ عملية اكتتاب الفئات المشاركة أثناء فترة الطرح التي تشمل كذلك المكتتبين الأفراد وذلك وفقاً للشروط والتعليمات المفصلة في نماذج طلب الاكتتاب. ويجب تسليم نموذج طلب اكتتاب موقع إلى مدير سجل اكتتاب المؤسسات، بحيث يمثل نموذج طلب اكتتاب الفئات المشاركة اتفاقاً ملزماً بين المساهمين الباعين والفئة المشاركة مقدمة الطلب.

المكتتبون الأفراد

يتعين على المستثمرين الأفراد الراغبين بالاكتتاب في أسهم الطرح تقديم طلبات الاكتتاب إلكترونياً عبر مواقع ومنصات الجهات المستلمة الإلكترونية التي تتيح هذه الخدمة للمكتتبين أو من خلال أي وسيلة أخرى تقدمها الجهات المستلمة والتي سيتمكن المستثمرون الأفراد من خلالها الاكتتاب في أسهم الشركة خلال فترة الطرح، شريطة:

١. أن يكون للمكتتب الفرد حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى الجهة المستلمة التي تقدم هذه الخدمات.
٢. ألا يكون قد طرأت أي تغييرات على المعلومات أو البيانات الخاصة بالمكتتب الفرد (بحذف أو إضافة أحد أفراد عائلته) منذ اكتتابه في آخر طرح عام أولي.
٣. أن يكون لدى المكتتبين الأفراد من غير السعوديين أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي محفظة أسهم نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة المراد الاكتتاب من خلالها.

يجب تعبئة نماذج طلب اكتتاب الأفراد من قبل كل مكتتب فرد وفقاً للتعليمات الواردة في القسم ١٧ «شروط وأحكام الاكتتاب» وعلى كل مقدم طلب أن يكمل جميع بنود نموذج طلب الاكتتاب ذات الصلة. تحتفظ الشركة بالحق في رفض أي طلب اكتتاب بصورة جزئية أو كلية في حال عدم استيفائه لأي من شروط وأحكام الاكتتاب. ولا يسمح بإجراء أي تعديلات على نموذج طلب اكتتاب الأفراد أو سحبه بعد أن يتم تقديمه. ويعتبر نموذج طلب الاكتتاب في حال تسليمه اتفاقاً ملزماً بين المكتتب ذي العلاقة والمساهمين الباعين.

سوف يتم إعادة فائض الاكتتاب، إن وجد، لحساب المكتتب الفرد الرئيسي لدى الجهة المستلمة التي خصمت قيمة الاكتتاب منه ابتداءً، ودون أي عمولات أو استقطاعات من مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة، ولن يسمح برد قيمة الاكتتاب نقداً أو إلى حسابات طرف ثالث.

لمزيد من المعلومات عن اكتتاب المكتتبين الأفراد أو الفئات المشاركة، يرجى مراجعة القسم ١٧ «شروط وأحكام الاكتتاب».

ملخص المعلومات الأساسية

يهدف ملخص المعلومات الأساسية هذا إلى توفير لمحة عامة عن المعلومات الواردة في هذه النشرة، غير أن هذا الملخص لا يشمل كافة المعلومات التي قد تهم المستثمرين المحتملين. ولذلك، يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه النشرة، وينصح مستلم هذه النشرة بقراءتها بالكامل حيث ينبغي أن يستند أي قرار بالاستثمار في أسهم الطرح من قبل المستثمرين المحتملين على دراسة هذه النشرة بالكامل. خصوصاً، قسم («إشعار مهم») في الصفحة (أ) والقسم ٢ («عوامل المخاطرة») قبل اتخاذ قرار استثمار فيما يتعلق بأسهم الطرح.

لمحة عامة على شركة دار الماجد العقارية

١-١ لمحة عامة على الشركة وأنشطتها

شركة دار الماجد العقارية (ويشار إليها فيما بعد بـ «الشركة» أو «المصدر» أو «شركة الماجدية» أو «الماجدية») هي شركة مساهمة مقفلة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٢٠ هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/١٨ م). وقد تأسست الشركة بموجب القرار الوزاري رقم ٢٨٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٣ م). ويقع مركز الشركة الرئيسي وفقاً لسجلها التجاري في مدينة الرياض في العنوان التالي: ٦٨٦٣ الرياض ١٣٥٣١-٢٢٤٦٣، ص. ب. ٣٤٦٣. ويبلغ رأس مال الشركة الحالي ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسّم إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم اسمي عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها (١) ريال سعودي («الأسهم») أو («سهم»).

بدأ الشيخ عبدالرحمن بن ناصر الماجد في عام ١٩٦٩م رحلة الاستثمار ونشاط التطوير العقاري ومن ثم بدأت مسيرة العائلة في قطاع العقارات من خلال تأسيس شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية والتي تعمل في قطاع التطوير والاستثمار العقاري والتي تأسست بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٥٩٨٠٤ بتاريخ ١٤٢١/٠٣/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٠٠/٠٦/٢٧ م)، متركزة إلى رؤية طموحة للنمو والتوسع، كانت البداية من خلال هذا الكيان، الذي أصبح نواة لإطلاق شركات متعددة تابعة للعائلة، أسست شركة حسام واماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩١ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٠١ هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٩/٢٥ م)، وأسست شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة، لتكون واحدة من كيانات العائلة المتخصصة في التطوير العقاري بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ بتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٢٠ هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/١٨ م). حققت الشركات نجاحات كبيرة ومع النجاحات المتواصلة، وفي عام ٢٠٢٠م اتفقت العائلة على تعزيز جهودها وبالبدا في إجراء إعادة هيكلة للمجموعة وذلك من خلال الاستحواذ على الشركات التابعة لتصبح الشركات تحت شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية وتم تغيير اسم الشركة إلى شركة دار الماجد العقارية، مستلهمة من القيم والمبادئ التي أثبتت نجاحها في المراحل السابقة.

بدأت الشركة نشاطها المتخصص في التطوير والاستثمار العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت اسم شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية برأس مال قدره مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وبموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ وتاريخ ١٤٣٥/٠٨/٢٠ هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/١٨ م)، وبتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٢ م) قامت الشركة بزيادة رأسمالها من مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من خلال رسملة المبالغ المستحقة للمساهمين.

واستمراراً لعملية إعادة الهيكلة للمجموعة وبعد الاستحواذ على الشركات التابعة وزيادة رأس مال الشركة، قام المساهمان عبدالسلام بن عبدالرحمن الماجد وناصر بن عبدالرحمن الماجد بتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٢ م) بنقل جزء من حصصهم إلى مساهمين جدد لتصبح نسب ملكية كل من الشركاء كالتالي: (١) محمد عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٩,٥٪، (٢) خالد عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٩,٥٪، (٣) حسام عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٤,٦٢٥٪، (٤) ماجد عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٤,٦٢٥٪، (٥) عبدالسلام عبدالرحمن الماجد بنسبة ملكية ١٤,٦٢٥٪، (٦) ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد بنسبة ملكية ١٤,٦٢٥٪، (٧) عبدالله عبدالرحمن ناصر الماجد بنسبة ملكية ١,٥٪، (٨) نادر حسن عطا الله العمري بنسبة ملكية ١,٠٪.

وبتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٧ م) قام كل من الشركاء التاليين (١) محمد عبدالرحمن الماجد و(٢) خالد عبدالرحمن الماجد و(٣) حسام عبدالرحمن الماجد و(٤) ماجد عبدالرحمن الماجد و(٥) عبدالسلام عبدالرحمن الماجد و(٦) ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد ببيع جزء من حصصهم مقابل عوض نقدي، تمثل ما نسبته خمسة عشرة بالمائة ١٥٪ من رأس مال الشركة إلى شركتي الفيصلية للاستثمار التجاري ٧,٥٪ وشركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري ٧,٥٪.

وبتاريخ ١٤٤٣/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٤ م) قام الشركاء التاليين (١) محمد عبدالرحمن الماجد؛ (٢) خالد عبدالرحمن الماجد؛ (٣) حسام عبدالرحمن الماجد؛ (٤) ماجد عبدالرحمن الماجد؛ (٥) ناصر عبدالرحمن الماجد؛ و(٦) عبدالسلام عبدالرحمن الماجد بالتنازل عن جزء من حصصهم في الشركة إلى شركة دار الماجد العقارية بدون عوض، حيث قام عبدالسلام عبدالرحمن الماجد بالتنازل عن جزء من حصصه في الشركة إلى شركة المجد الأولى العقارية بدون عوض، كما قامت شركة الفيصلية للاستثمار التجاري بالتنازل بدون عوض عن جميع حصصها في الشركة إلى شركة رفيد الحديثة للاستثمار (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٤-٥ «نبذة عن هيكل ملكية الشركة والتطورات التي طرأت عليها»).

وبتاريخ ١٤٤٤/٠٨/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٣ م) تحولت الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة يبلغ رأس مالها المصدر إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثين مليون (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها عشرة (١٠) ريالات سعودية وقيدتها في السجل التجاري كشركة مساهمة مقفلة.

وبتاريخ ١٤٤٥/١١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٣ م) قررت الجمعية العامة غير العادية بتخفيض القيمة الاسمية للسهم من عشرة (١٠) ريالات سعودية إلى (١) ريال سعودي للسهم الواحد. ويبلغ رأس مالها المصدر ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها (١) ريال سعودي.

(للمزيد من المعلومات حول تاريخ الشركة، يرجى مراجعة القسم رقم ٤-٦) «التطورات الرئيسية التي شهدتها الشركة منذ تأسيسها» من هذه النشرة).

تعد الشركة أحد المطورين الرائدة في مجال المجمعات السكنية. بدأ الشركاء المؤسسون مسيرتهم قبل أكثر من خمسين (٥٠) عامًا في النشاط العقاري، وتخصصوا في بناء الوحدات السكنية والعمائر التجارية، بالإضافة إلى التخطيط والاستثمار العقاري، وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تم تطوير أكثر من مليوني متر مربع، تشمل ١٥٠ مشروعًا مكتملاً يقيم فيه أكثر من ٥٠,٠٠٠ شخص في أكثر من ١٥,٠٠٠ وحدة.

مارست الشركة في السنوات الأخيرة أنشطتها بشكل رئيسي في مدينة الرياض، ولكنها تعمل الآن على التوسع من جديد لتصل إلى مدن أخرى في المملكة العربية السعودية. وتضمّ المحفظة العقارية للشركة مشاريع سكنية عالية الجودة تتميز بتصميمها العصري وتنفيذها عالي الجودة ومرافقها السكنية المميزة.

تتمتع الماجدية كذلك بعلاقات وثيقة وراسخة مع المستثمرين العقاريين والبنوك وصناديق الاستثمار، وهي قادرة على الاستعانة بمصادر تمويل متنوعة لتطوير مشاريعها. وتقوم الشركة باختيار وشراء الأراضي بنفسها وذلك لامتلاكها شبكة واسعة من العلاقات والشراكات التي تقيمها مع ملاك الأراضي بغرض الاستثمار العقاري.

وتمارس الشركة نشاطها بموجب السجل التجاري رقم (١٠١٠٤١٧٨٧٤) وتاريخ ٢٠/٠٨/١٤٣٥هـ (الموافق ١٨/٠٦/٢٠١٤م).

وتتمثل أنشطة الشركة كما في نظامها الأساسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:

- أ. تشييد المباني.
 - ب. الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة المؤجرة.
 - ج. الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود.
- تتمثل أنشطة الشركة وفقاً لسجلها التجاري الرئيسي بمزاولة وتنفيذ الأغراض التالية:
١. الإنشاءات العامة للمباني السكنية.
 ٢. الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية.
 ٣. إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع.
 ٤. ترميمات المباني السكنية وغير السكنية.
 ٥. شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.
 ٦. إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية).
 ٧. إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية).
 ٨. الوساطة العقارية.

ويتمثل النشاط الحالي للشركة في الأنشطة العقارية.

٢-١ رؤية الشركة

الريادة في مجال التطوير العقاري، وأن تكون المطور الأول في تقديم المجمعات السكنية في المملكة. وتسعى الماجدية لتقديم تسهيلات وخلق المزيد من الفرص للمواطن السعودي لتحسين نمط حياته وتمكينه من التملك العقاري.

٣-١ رسالة الشركة

لتلبية احتياجات وتوقعات سوق العقار من خلال إنشاء مباني سكنية وتجارية حديثة بأعلى معايير الجودة -وحدات أنظمة ذكية- وحلول حماية متطورة؛ لتكون الشركة جزءاً نشطاً من ازدهار الاقتصاد الوطني والمساهمة بدور فعال في مواكبة المملكة مع أنماط الحياة العالمية.

٤-١ إستراتيجية الشركة

تتمثل إستراتيجية الشركة في النمو بصفة مستدامة من خلال شغل مركز قيادي على الصعيد الوطني في مشاريع التطوير العقاري عالية الجودة، وتوسيع حجم المشاريع المعروضة، وتقديم أفضل قيمة للعملاء، وتنويع منتجاتها وابتكار منتجات جديدة، وتعدد خيارات الحصول على الأراضي، والحفاظ على معايير بناء متسقة واستدامة ما بعد التسليم في جميع مشاريع التطوير.

٥-١ نقاط القوة والمزايا التنافسية

- القدرة على تنفيذ المشاريع.
- شركة تطوير عقاري رائدة في سوق متنامي وقائم على أسس سليمة للاقتصاد الكلي.
- التواجد في المواقع الإستراتيجية التي تشهد طلباً مرتفعاً.
- أسلوب تطوير مشاريع عقارية يتسم بالمرونة.
- سهولة الحصول على التمويل.
- جودة مشاريع التطوير العقاري.
- علامة تجارية معروفة تتمتع بسجل حافل في مجال تسليم المشاريع.
- قوة الأداء والمركز الماليين.

٦-١ التطورات الرئيسية للشركة منذ تأسيسها

الجدول ٥-١: التطورات الرئيسية منذ تأسيس الشركة

السنة	الحدث/التطور
١٩٦٩م	- بدأ الشيخ عبدالرحمن بن ناصر الماجد في رحلة الاستثمار ونشاط التطوير العقاري
١٩٩٩م	- بدأ أفراد الأسرة محمد وخالد أبناء الشيخ عبدالرحمن بن ناصر الماجد في عمليات بيع الأراضي ومختلف أنشطة البناء، بما فيها عدد من الفلل خارج الرياض، في مكة المكرمة والمدينة المنورة والخبر
٢٠١٤م	- تم تأسيس شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة
٢٠١٤م	- تسليم مشروع الماجدية ٢٠ باعتباره المنتج السكني الرئيسي الأول
٢٠١٦م	- تطوّر كبير في تصميم مشاريع الماجدية
٢٠١٧م	- توحيد المواصفات ومقاربة التسعير والتسويق في كافة الكيانات
٢٠١٨م	- إجراء مراجعة إضافية لجميع مدونات ومواصفات التصميم والبناء
٢٠٢٠م	- تغيير اسم شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية إلى شركة دار الماجد العقارية والاستحواذ على جميع الشركات التابعة
٢٠٢١م	- بيع أكثر من ١,٠٠٠ وحدة في السنة
٢٠٢١م	- إبرام شراكة مع شركة جدوى للاستثمار من أجل تأسيس صناديق عقارية
٢٠٢٢م	- استحواذ مجموعة الفيصلية وشركة أوج على نسبة ١٥٪ من أسهم شركة الماجدية
٢٠٢٢م	- الماجدية تبرم شراكة مع شركة بلوم للاستثمار وشركة مشاركة المانية لإطلاق صناديق عقارية
٢٠٢٢م	- إنجاز مشروع الماجدية فيلج، بوصفه المشروع المجتمعي المتكامل الأول
٢٠٢٢م	- تحول الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة
٢٠٢٣م	- تشكيل مجلس إدارة جديدة ولجان فرعية تابعة له في سياق تطبيق شركة الماجدية لحوكمة الشركة
٢٠٢٣م	- بدء أعمال بناء المشروع التجاري الأول - الماجدية «مجاز»
٢٠٢٣م	- توقيع اتفاقية مع أمانة المدينة المنورة لتطوير أرض بمساحة ٤٦٦,٥٠٢ متر مربع
٢٠٢٤م	- توقيع اتفاقية مع الشركة الوطنية للإسكان من أجل تطوير مشروعين يضمّان ٥٥١ وحدة في مدينة الرياض
٢٠٢٤م	- الماجدية تبدأ أعمال بناء أبراج شاهقة للمرة الأولى (الماجدية ١٦١ والماجدية ١٦٢)
٢٠٢٤م	- دخول الشركة كمطور عقاري ومالك وحدات بنسبة ١٠٪ في صندوق استثماري عقاري خاص مغلق لتطوير مشاريع عقارية مع شركة تابعة لجهة شبه حكومية وشركة استثمارية ويبلغ حجم الصندوق ١,٥ مليار ريال سعودي.

لمحة عامة على السوق

تقدم الدراسة السوقية، التي أعدت من قبل شركة كوليرز، تحليلاً لسوق العقارات السعودي، مع التركيز على المدن الرئيسية بما في ذلك الرياض وجدة ومنطقة الدمام الكبرى (الدمام والخبر والظهران) والمدينة المنورة. تتناول الدراسة قطاعات السكن والتجزئة والمكاتب ضمن المشهد العقاري في الرياض، وتمتد إلى تحليل قطاع السكن في جدة والمدينة المنورة ومنطقة الدمام الكبرى. تتضمن الدراسة نظرة عامة على الأداء الاقتصادي واتجاهات السكان وديناميكيات الأسر وأداء السوق. بالإضافة إلى ذلك، أجرت شركة كوليرز تقييماً محدداً لشركة الماجدية والمقارنة المعيارية في الرياض، مع التركيز على المنافسين المماثلين للماجدية، وخاصة أولئك الذين يطورون شققاً سكنية بنظام التملك.

تعد شركة كوليرز رائدة عالمياً في خدمات العقارات وإدارة الاستثمارات. تقدم كوليرز مجموعة شاملة من الخدمات بما في ذلك الوساطة وإدارة العقارات والتقييم والاستشارات للعملاء حول العالم.

• نظرة عامة على الاقتصاد السعودي

تعتبر السعودية أكبر اقتصاد في مجلس التعاون الخليجي، مع ناتج محلي إجمالي اسمي متوقع قدره ٤,٢٦١ مليار ريال سعودي لعام ٢٠٢٤، بزيادة من تقدير قدره ٤,١٢٦ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٣. تُعبر حيوية الاقتصاد الوطني عن نمو في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة ٨,٧٪ في عام ٢٠٢٢، مدفوعاً بالنشاط القوي في كل من القطاعات النفطية وغير النفطية. بالنسبة لعام ٢٠٢٣، استقر معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي على أساس سنوي عند ٠,٠٣٪ بسبب تعديلات إنتاج النفط الإستراتيجية، بينما استمر نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للقطاع غير النفطي في الازدهار بزيادة قدرها ٥,٤٪. من المتوقع أن ينمو الاقتصاد بنسبة ٤,٤٪ في عام ٢٠٢٤، مدفوعاً بالإصلاحات المستدامة ومساهمات القطاع غير النفطي المتزايدة. بلغ معدل التضخم ٢,٥٪ في عام ٢٠٢٢ ومن المتوقع أن يزيد بشكل طفيف إلى ٢,٦٪ لعام ٢٠٢٣، مع توقع انخفاض طفيف إلى ٢,٢٪ لعام ٢٠٢٤. تشكل إستراتيجية الاستثمار الوطني (NIS) حجر الزاوية في رؤية ٢٠٣٠، مستهدفة زيادة حصة الاستثمار من الناتج المحلي الإجمالي من ٢٢٪ في عام ٢٠١٩م إلى ٣٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠م.

تُظهر إستراتيجية السعودية المالية استقراراً مع إجمالي الإيرادات المتوقعة قدره ١,١٩٣ مليار ريال سعودي لعام ٢٠٢٣، مع تعديل طفيف إلى ١,١٧٢ مليار ريال سعودي لعام ٢٠٢٤. من المتوقع أن تنخفض النفقات من ١,٢٥٧ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٣م إلى ١,٢٥١ مليار ريال سعودي في عام ٢٠٢٤م، مع التركيز على الاستثمارات الهادفة إلى تنويع الاقتصاد وتعزيز الرفاهية العامة. تهدف رؤية ٢٠٣٠ إلى جذب ١٥٠ مليون سائح وتقديم فئات جديدة في نظام «الإقامة المميزة» لجذب أفضل المواهب، مما يعزز مناخ الأعمال. استناداً إلى تعداد السعودية ٢٠٢٢ (Saudi Census 2022) والبيانات التاريخية من ٢٠١٠م إلى ٢٠٢٢م، تم استخدام معدل نمو سنوي مركب (CAGR) بنسبة ٢,٥٪ لنمو سكان السعودية؛ من المتوقع أن ينمو عدد سكان السعودية من ٣٢,١٨ مليون في عام ٢٠٢٢م إلى ٣٩,١٤ مليون بحلول عام ٢٠٣٠م، مدفوعاً بالمواطنين السعوديين والمقيمين الأجانب.

ملخص المعلومات المالية

ينبغي أن تقرأ المعلومات المالية المختارة المبينة أدناه جنباً إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة (IFRS-KSA) وللقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م المعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية والإيضاحات المرفقة بها، إن هذه القوائم المالية المراجعة والإيضاحات المرفقة بها تم تضمينها في هذه النشرة.

تم استخراج المعلومات المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م المعدة والمراجعة من قبل شركة تركي عبدالمحسن اللعيد وصالح عبدالله يحيى محاسبون ومراجعون قانونيون من المعلومات المالية للمجموعة المعروضة في القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والتي تم مراجعتها من قبل شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية، بالإضافة إلى معلومات الإدارة. كما تم استخراج المعلومات المالية للسنتين الماليتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م من المعلومات المالية للمجموعة المعروضة في القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والتي تمت مراجعتها من قبل إرنست ويونغ للخدمات المهنية بالإضافة إلى معلومات الإدارة. كما تم استخراج المعلومات المالية لفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م من المعلومات المالية للمجموعة المعروضة في القوائم المالية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م والتي تم فحصها من قبل إرنست ويونغ للخدمات المهنية بالإضافة إلى معلومات الإدارة.

تعرض الجداول أدناه ملخص قائمة الدخل الشامل وملخص قائمة المركز المالي وملخص قائمة التدفقات النقدية للمجموعة ومؤشرات الأداء الرئيسية المختارة كما في للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفتره التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

يلخص الجدول أدناه قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

الجدول ٦-١: قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	التغيير السني ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	التغيير السني ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	معدل النمو السني المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م	التغيير السني ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م
الإيرادات*	١,١٣٧,٩٤٢	١,٠٢٨,١٩٢	١,٠٤٠,١٠٤	٦٩١,١٢٣	١,٠٠٦,٥٤٨	(٩,٦)٪	١,٢٪	(٤,٤)٪	٤٥,٦٪
تكلفة التشغيل	(٧٩٨,٣٦١)	(٨٠٥,١٦٨)	(٧٦٢,٣٩٦)	(٤٨٨,٧٦٦)	(٧٥٣,٣٨٢)	٠,٩٪	(٥,٣)٪	(٢,٣)٪	٥٤,١٪
مجمّل الربح	٣٣٩,٥٨٢	٢٢٣,٠٢٤	٢٧٧,٧٠٨	٢٠٢,٣٥٦	٢٥٣,١٦٦	(٣٤,٣)٪	٢٤,٥٪	(٩,٦)٪	٢٥,١٪
مصاريف عمومية وإدارية	(٣٠,٢١٣)	(٥٠,٤٤١)	(٩٢,٥١٤)	(٤٦,١٨٣)	(٥١,١٨٠)	٦٧,٠٪	٨٣,٤٪	٧٥,٠٪	١٠,٨٪
مصاريف بيع وتسويق	(٧,٧٢٥)	(١٣,١٧٩)	(١٢,٤٥١)	(٥,٣٢٦)	(٥,٥٠١)	٧٠,٦٪	(٥,٥)٪	٢٧,٠٪	٣,٣٪
ربح العمليات	٣٠١,٦٤٤	١٥٩,٤٠٣	١٧٢,٧٤٣	١٥٠,٨٤٧	١٩٦,٤٨٤	(٤٧,٢)٪	٨,٤٪	(٢٤,٣)٪	٣٠,٣٪
ربح السنة/ الفترة	٢٩٧,١٨٥	١٤٢,٣٩٥	١٦٦,٩٦٨	١٣٠,٤٣٠	٢٢٣,٢٨٥	(٥٢,١)٪	١٧,٣٪	(٢٥,٠)٪	٧١,٢٪
إجمالي الدخل الشامل للسنة/ الفترة	٢٩٥,٢٨٥	١٥١,٥٦٣	١٦٩,٥٧٦	١٣٢,٠٧٣	٢٢٩,٩٨٩	(٤٨,٧)٪	١١,٩٪	(٢٤,٢)٪	٧٤,١٪
مؤشرات الأداء الرئيسية									
كنسبة مئوية من الإيرادات									
مجمّل الربح	٢٩,٨٪	٢١,٧٪	٢٦,٧٪	٢٩,٣٪	٢٥,٢٪	(٨,٢)٪	٥,٠٪	(٢,١)٪	(٤,١)٪
ربح العمليات	٢٦,٥٪	١٥,٥٪	١٦,٦٪	٢١,٨٪	١٩,٥٪	(١١,٠)٪	١,١٪	(٩,٩)٪	(٢,٣)٪
صافي ربح السنة/ الفترة	٢٦,١٪	١٣,٨٪	١٦,١٪	١٨,٩٪	٢٢,٢٪	(١٢,٣)٪	٢,٢٪	(١٠,١)٪	٣,٣٪

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

* تتضمن الإيرادات (١) إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة، (٢) دخل تطوير عقارات، (٣) مكاسب / خسارة تقييم استثمار عقاري، (٤) دخل من عمولات عقارية، (٥) دخل صيانة، (٦) إيرادات من بيع مخزون عقارات، (٧) إيرادات من بيع أراضي، و(٨) دخل إيجار.

الجدول ٧-١: ملخص قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١,١٠٩,٩٠٣	١,٦٧٣,٦٢٧	١,٢٩٠,١٥٥	١,٦٠٩,٢٥٥
إجمالي الموجودات المتداولة	٨٤٧,٥٦٥	٦٨٧,٩٤٢	١,٠٣٥,١٥١	١,١٥٥,٦٨٧
إجمالي الموجودات	١,٩٥٧,٤٦٩	٢,٣٦١,٥٦٩	٢,٣٢٥,٣٠٦	٢,٧٦٤,٩٤٢
إجمالي حقوق الملكية	٥٧٨,٦٢٣	٦٥٣,٨١٥	٧٣١,٥٧٣	٨٠٥,٢٦٠
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٧٠٨,٣٤٦	٩٨٢,٤١٦	٤٤٤,٠٦٥	٩٤١,٢٩٢
إجمالي المطلوبات المتداولة	٦٧٠,٥٠٠	٧٢٥,٣٢٧	١,١٤٩,٦٦٨	١,٠١٨,٣٩٠
إجمالي المطلوبات	١,٣٧٨,٨٤٥	١,٧٠٧,٧٥٣	١,٥٩٣,٧٣٢	١,٩٥٩,٦٨٢
مؤشرات الأداء الرئيسية				
معدل دوران المخزون (العقارات الجاهزة) (أيام)	١٢٤	١٤٧	٢٣١	٢٤٩
العائد على الموجودات	%١٥,٢	%٦,٦	%٧,١	%١١,٧
العائد على حقوق الملكية	%٥١,٤	%٢٣,١	%٢٤,١	%٣٨,٧
الديون على حقوق الملكية	١,٢	١,٥	٠,٩	١,٣
نسبة التداول	١,٣	٠,٩	٠,٩	١,١
نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات	٠,٧	٠,٧	٠,٧	٠,٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

الجدول ٨-١: ملخص قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر				فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م		
ربح السنة قبل الزكاة	٣١٧,٥٢٩	١٦١,٥٥٦	١٧٠,٨٦٣	١٥٢,٥٨٠	٢٢٥,٣٧٦	
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية	٤٥٠,٢١٩	(٢١٥,٠١٧)	٤١٨,٨٠٨	٢٤٠,٧٥٨	(١٧٢,١٢٠)	
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية	(٣٢٧,٥٧٧)	٣٢,٠٨٠	(٣٨,١٢٩)	(٢,٨٣٣)	٣٤,٠٨٠	
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية	١١٨,٣٤٢	١٣٠,٠٣١	(٤٤٩,٥٨٩)	(٢٧٨,٢٣٢)	٢٤٠,٤١٠	
صافي النقص في النقد وما في حكمه	٢٤٠,٩٨٤	(٥٢,٩٠٧)	(٦٨,٩١١)	(٤٠,٣٠٦)	١٠٢,٣٦٩	
النقد وما في حكمه في بداية السنة/ الفترة	٤٩,١٤٨	٢٩٠,١٣٢	٢٣٧,٢٢٦	٢٣٧,٢٢٦	١٦٨,٣١٥	
النقد وما في حكمه في نهاية السنة/ الفترة	٢٩٠,١٣٢	٢٣٧,٢٢٦	١٦٨,٣١٥	١٩٦,٩١٩	٢٧٠,٦٨٤	

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

ملخص عوامل المخاطرة

قبل أن يقرر المستثمرون المحتملون الاستثمار في أسهم الطرح، يتوجب عليهم دراسة جميع المعلومات المشمولة في نشرة الإصدار هذه بعناية، وبوجه خاص عوامل المخاطرة الواردة أدناه والتي يتم وصفها بالتفصيل في القسم ٢ («عوامل المخاطرة»).

أ. المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة

- المخاطر المتعلقة بسياسة قيد الإيرادات والتكاليف
- المخاطر المتعلقة بالتأخير في تطوير مشاريع الشركة
- المخاطر المرتبطة بعقود التطوير مع صناديق الاستثمار
- المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات المجموعة بإيرادات بيع مخزون العقارات المنجزة
- المخاطر المتعلقة بمبيعات مخزون العقارات المنجزة
- المخاطر المتعلقة باستخدام الشركة للمقاولين ومقدمي الخدمات الخارجيين
- المخاطر المتعلقة بالمشاريع المشتركة التي تكون الشركة طرفاً فيها
- المخاطر المتعلقة بالعقود الجوهرية الخاصة بالشركة، بما في ذلك إبرام اتفاقيات التطوير
- المخاطر المتعلقة بالعيوب الهيكلية أو الميكانيكية بعد التطوير
- المخاطر المتعلقة بمشاريع المجموعة قيد التطوير
- المخاطر المتعلقة بالاعتماد على المقاولين فيما يتعلق بعقود تسليم المفتاح
- المخاطر المتعلقة بآثار ازدياد المصاريف التشغيلية وتكاليف الإيرادات لأعمال الشركة
- المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لأعمال الشركة
- المخاطر المتعلقة بتعليق أو إيقاف التصرف في الأراضي
- المخاطر المتعلقة بمنازعات الملكية على الأراضي
- المخاطر المتعلقة بحماية علامات تجارية معينة تعتمد عليها الشركة
- المخاطر المتعلقة بسمعة الشركة
- المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي
- المخاطر المتعلقة بالقصور أو الأخطاء في تصميم المشاريع أو البناء، أو عدم إكمال المشاريع وفقاً لمواصفات التصميم
- المخاطر المتعلقة بنجاح المشاريع الجديدة
- المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة
- المخاطر المتعلقة بمزاولة بعض أعضاء مجلس الإدارة لأعمال منافسة لأعمال الشركة
- المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على إدارتها العليا وموظفيها الرئيسيين
- المخاطر المتعلقة بسوء سلوك الموظفين أو ارتكابهم للأخطاء
- المخاطر المتعلقة بتمويل المشاريع المشتركة ومشاريع التطوير والتمويل المستقبلي
- المخاطر المتعلقة بالتسهيلات المالية الحالية الخاصة بالشركة
- المخاطر المتعلقة بالرهن العقاري
- المخاطر المتعلقة بالسيولة
- المخاطر المتعلقة بتطبيق الشركة لائحة الحوكمة الداخلية المعتمدة حديثاً
- المخاطر المتعلقة بخبرة الإدارة المحدودة في إدارة شركة مدرجة في السوق المالية السعودية
- المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية
- المخاطر المتعلقة بدخول الشركة في دعاوى قضائية
- المخاطر المتعلقة بالتغيرات في أسعار الفائدة
- المخاطر المتعلقة بنظام الشركات

- المخاطر المتعلقة بأعطال شبكة تقنية المعلومات أو الأنظمة السحابية
- المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات الشركة الاستثمارية والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات
- المخاطر المتعلقة ببيئة إعداد التقارير
- المخاطر المتعلقة بالتأخير في توحيد المعلومات المالية للشركات التابعة والصناديق الاستثمارية
- المخاطر المتعلقة بقطاع التطوير العقاري
- المخاطر المتعلقة بالذمم المدينة المستحقة
- المخاطر المتعلقة بالتسهيلات المالية الحالية الخاصة بالشركة
- المخاطر المتعلقة بتعديل القوائم المالية للفترة السابقة
- المخاطر المتعلقة بتراكم مخزون الشركة العقاري
- المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على الموردين الرئيسيين

ب. المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية

- المخاطر المتعلقة بأسعار العقارات
- المخاطر المتعلقة بتغير الطلب على العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية على أعمال الشركة
- المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الاستثمارات العقارية
- المخاطر المتعلقة بأثر المخاطر السياسية والاقتصادية على عمليات الشركة
- المخاطر المتعلقة بمتطلبات التوطين ومتطلبات العمالة الأجنبية ومتطلبات نظام العمل الأخرى
- المخاطر المتعلقة بالتغييرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية
- المخاطر المتعلقة بالمسائل البيئية ومسائل الصحة والسلامة المهنية
- المخاطر المتعلقة بوضع الشركة الزكوي وما يتعلق بضريبة القيمة المضافة
- المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية
- المخاطر المتعلقة بفرض رسوم إضافية أو ضرائب جديدة
- المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء
- المخاطر المتعلقة بأثر التنافس الشديد في القطاع الذي تعمل فيه الشركة
- المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية
- المخاطر المتعلقة بنزع الملكية
- المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى
- المخاطر المتعلقة بالتغييرات في الأنظمة واللوائح ذات العلاقة

ج. المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح

- المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح
- المخاطر المتعلقة بالسيولة وبعدم طرح الأسهم في سوق سابق
- المخاطر المتعلقة بعمليات بيع الأسهم والعرض المستقبلية
- المخاطر المتعلقة بالتقلبات في السعر السوقي للأسهم
- المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح
- المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة في السوق بعد الطرح
- المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق
- المخاطر المتعلقة بعدم نشر البحوث أو نشر بحوث سلبية عن الشركة
- المخاطر المتعلقة بالأعمال بتراكم مخزون الشركة العقاري

جدول المحتويات

١- التعريفات والمصطلحات

٢- عوامل المخاطرة

٧	المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة	١-٢
٧	المخاطر المتعلقة بسياسة قيد الإيرادات والتكاليف	١-١-٢
٨	المخاطر المتعلقة بالتأخير في تطوير مشاريع الشركة	٢-١-٢
١٠	المخاطر المرتبطة بعقود التطوير مع صناديق الاستثمار	٣-١-٢
١٠	المخاطر المتعلقة بتركز إيرادات المجموعة من إيرادات بيع مخزون العقارات المنجزة	٤-١-٢
١١	المخاطر المتعلقة ببيعيات مخزون العقارات المنجزة	٥-١-٢
١١	المخاطر المتعلقة باستخدام الشركة للمقاولين ومقدمي الخدمات الخارجيين	٦-١-٢
١٢	المخاطر المتعلقة بالمشاريع المشتركة التي تكون الشركة طرفاً فيها	٧-١-٢
١٢	المخاطر المتعلقة بالعقود الجوهرية الخاصة بالشركة، بما في ذلك إبرام اتفاقيات التطوير	٨-١-٢
١٣	المخاطر المتعلقة بالعيوب الهيكلية أو الميكانيكية بعد التطوير	٩-١-٢
١٣	المخاطر المتعلقة بمشاريع المجموعة قيد التطوير	١٠-١-٢
١٤	المخاطر المتعلقة بالاعتماد على المقاولين فيما يتعلق بعقود تسليم المفتاح	١١-١-٢
١٤	المخاطر المتعلقة بأثر ازدياد المصاريف التشغيلية وتكاليف الإيرادات لأعمال الشركة	١٢-١-٢
١٥	المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لأعمال الشركة	١٣-١-٢
١٦	المخاطر المتعلقة بتعليق أو إيقاف التصرف في الأراضي	١٤-١-٢
١٦	المخاطر المتعلقة بمنازعات الملكية على الأراضي	١٥-١-٢
١٦	المخاطر المتعلقة بحماية علامات تجارية معينة تعتمد عليها الشركة	١٦-١-٢
١٧	المخاطر المتعلقة بسمعة الشركة	١٧-١-٢
١٧	المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي	١٨-١-٢
١٧	المخاطر المتعلقة بالقصور أو الأخطاء في تصميم المشاريع أو البناء، أو عدم إكمال المشاريع وفقاً لمواصفات التصميم	١٩-١-٢
١٧	المخاطر المتعلقة بنجاح المشاريع الجديدة	٢٠-١-٢
١٨	المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة	٢١-١-٢
١٩	المخاطر المتعلقة بمزاولة بعض أعضاء مجلس الإدارة لأعمال منافسة لأعمال الشركة	٢٢-١-٢
٢٠	المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على إدارتها العليا وموظفيها الرئيسيين	٢٣-١-٢
٢٠	المخاطر المتعلقة بسوء سلوك الموظفين أو ارتكابهم لأخطاء	٢٤-١-٢
٢١	المخاطر المتعلقة بتمويل المشاريع المشتركة ومشاريع التطوير والتمويل المستقبلي	٢٥-١-٢
٢١	المخاطر المتعلقة بالتسهيلات المالية الحالية الخاصة بالشركة والصناديق الاستثمارية التابعة	٢٦-١-٢
٢٦	المخاطر المتعلقة بالرهون العقارية	٢٧-١-٢
٣١	المخاطر المتعلقة بالسيولة	٢٨-١-٢
٣٢	المخاطر المتعلقة بتطبيق الشركة لائحة الحوكمة الداخلية المعتمدة حديثاً	٢٩-١-٢
٣٢	المخاطر المتعلقة بخبرة الإدارة المحدودة في إدارة شركة مدرجة في السوق المالية السعودية	٣٠-١-٢
٣٢	المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية	٣١-١-٢
٣٣	المخاطر المتعلقة بدخول الشركة في دعاوى قضائية	٣٢-١-٢
٣٣	المخاطر المتعلقة بالتغيرات في أسعار الفائدة	٣٣-١-٢
٣٤	المخاطر المتعلقة بنظام الشركات	٣٤-١-٢
٣٤	المخاطر المتعلقة بأعطال شبكة تقنية المعلومات أو الأنظمة السحابية	٣٥-١-٢
٣٥	المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات الشركة الاستثمارية والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات	٣٦-١-٢
٣٥	المخاطر المتعلقة ببيئة إعداد التقارير	٣٧-١-٢

٣٥	المخاطر المتعلقة بالتأخير في توحيد المعلومات المالية للشركات التابعة والصناديق الاستثمارية	٣٨-١-٢
٣٦	المخاطر المتعلقة بقطاع التطوير العقاري	٣٩-١-٢
٣٧	المخاطر المتعلقة بالذمم المدينة المستحقة	٤٠-١-٢
٣٧	المخاطر المتعلقة بتعديل القوائم المالية الموحدة للفترة السابقة	٤١-١-٢
٤١	المخاطر المتعلقة بتراكم مخزون الشركة العقاري	٤٢-١-٢
٤٢	المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على الموردين الرئيسيين	٤٣-١-٢
٤٢	المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية	٢-٢
٤٢	المخاطر المتعلقة بأسعار العقارات	١-٢-٢
٤٢	المخاطر المتعلقة بتغير الطلب على العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية على أعمال الشركة	٢-٢-٢
٤٣	المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الاستثمارات العقارية	٣-٢-٢
٤٣	المخاطر المتعلقة بأثر المخاطر السياسية والاقتصادية على عمليات الشركة	٤-٢-٢
٤٣	المخاطر المتعلقة بمتطلبات التوظيف ومتطلبات العمالة الأجنبية ومتطلبات نظام العمل الأخرى	٥-٢-٢
٤٤	المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية	٦-٢-٢
٤٥	المخاطر المتعلقة بالمسائل البيئية ومسائل الصحة والسلامة المهنية	٧-٢-٢
٤٥	المخاطر المتعلقة بوضع الشركة الزكوي وما يتعلق بضريبة القيمة المضافة	٨-٢-٢
٤٥	المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية	٩-٢-٢
٤٦	المخاطر المتعلقة بفرض رسوم إضافية أو ضرائب جديدة	١٠-٢-٢
٤٦	المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء	١١-٢-٢
٤٧	المخاطر المتعلقة بأثر التنافس الشديد في القطاع الذي تعمل فيه الشركة	١٢-٢-٢
٤٧	المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية	١٣-٢-٢
٤٧	المخاطر المتعلقة بنزع الملكية	١٤-٢-٢
٤٧	المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى	١٥-٢-٢
٤٨	المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة واللوائح ذات العلاقة	١٦-٢-٢
٤٨	المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح	٣-٢
٤٨	المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح	١-٣-٢
٤٨	المخاطر المتعلقة بالسيولة وبعدم طرح الأسهم في سوق سابق	٢-٣-٢
٤٨	المخاطر المتعلقة بعمليات بيع الأسهم والعرض المستقبلية	٣-٣-٢
٤٨	المخاطر المتعلقة بالتقلبات في السعر السوقي للأسهم	٤-٣-٢
٤٩	المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح	٥-٣-٢
٤٩	المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة في السوق بعد الطرح	٦-٣-٢
٤٩	المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق	٧-٣-٢
٥٠	المخاطر المتعلقة بعدم نشر البحوث أو نشر بحوث سلبية عن الشركة	٨-٣-٢

or

٣- معلومات عن السوق والقطاع

٥٢	المقدمة	١-٣
٥٢	نظرة عامة على السعودية - اقتصاد المملكة العربية السعودية وأدائها	٢-٣
٥٢	مؤشرات الاقتصاد الكلي	١-٢-٣
٥٣	مصادر الإيرادات والنفقات الحكومية	٢-٢-٣
٥٤	السكان وتوزيعهم	٣-٢-٣
٥٥	الأسر	٤-٢-٣
٥٥	السكان العاملون ودخلهم	٥-٢-٣
٥٦	الرياض	٣-٣

٥٦	١-٣-٣	نظرة عامة
٥٦	٢-٣-٣	السكان والأسرة والدخل
٥٧	٣-٣-٣	العرض
٥٨	٤-٣-٣	الطلب والقدرة على تحمل التكاليف والفجوة السوقية
٥٨	٥-٣-٣	الأداء بناءً على معاملات الهيئة العامة للعقار - الربع الأول من الاثني عشر شهرًا الماضية ٢٠٢٤م
٦٠	٦-٣-٣	المشهد التنافسي في الرياض
٦١	٧-٣-٣	الطلب والعرض وأداء السوق - تجاري
٦١	٨-٣-٣	المكاتب
٦٢	٤-٣	جدة
٦٢	١-٤-٣	نظرة عامة
٦٢	٢-٤-٣	السكان والأسرة والدخل
٦٣	٣-٤-٣	العرض
٦٤	٤-٤-٣	الطلب والقدرة على تحمل التكاليف والفجوة في السوق
٦٤	٥-٤-٣	الأداء بناءً على معاملات وزارة العدل - الاثنا عشر شهرًا الماضية بنهاية أبريل ٢٠٢٤م
٦٥	٥-٣	الدمام والخبر والظهران (منطقة الدمام الكبرى)
٦٥	١-٥-٣	نظرة عامة
٦٥	٢-٥-٣	السكان والأسرة والدخل
٦٦	٣-٥-٣	العرض
٦٦	٤-٥-٣	الطلب والقدرة على تحمل التكاليف والفجوة في السوق
٦٦	٥-٥-٣	الأداء بناءً على معاملات وزارة العدل والهيئة العامة للعقار - الاثنا عشر شهرًا الماضية بنهاية سبتمبر ٢٠٢٣م
٦٧	٦-٣	المدينة
٦٧	١-٦-٣	نظرة عامة
٦٨	٢-٦-٣	السكان والأسرة والدخل
٦٨	٣-٦-٣	العرض
٦٩	٤-٦-٣	الطلب والقدرة على تحمل التكاليف والفجوة في السوق
٦٩	٥-٦-٣	الأداء بناءً على معاملات وزارة العدل - الاثنا عشر شهرًا الماضية بنهاية أبريل ٢٠٢٤م
٧٠	٧-٣	الخاتمة

٧٢

٤- الشركة

٧٢	١-٤	لمحة عامة عن الشركة وأنشطتها التجارية
٧٣	٢-٤	رؤية الشركة ورسالتها
٧٣	١-٢-٤	الرؤية
٧٣	٢-٢-٤	الرسالة
٧٣	٣-٢-٤	القيم
٧٣	٣-٤	المزايا التنافسية ونقاط القوة وإستراتيجيات الشركة
٧٣	١-٣-٤	المزايا التنافسية ونقاط القوة
٧٨	٢-٣-٤	إستراتيجية الشركة
٨٣	٤-٤	الموردين الرئيسيين
٨٥	٥-٤	نبذة عن هيكل ملكية الشركة والتطورات التي طرأت عليها

٨٨	٦-٤	التطورات الرئيسية التي شهدتها الشركة منذ تأسيسها
٨٩	٧-٤	لمحة عامة على هيكل الشركة وشركاتها التابعة
٩٠	١-٧-٤	لمحة عامة عن الشركات التابعة والصناديق العقارية
٩٤	٨-٤	لمحة عامة عن المساهمين
٩٤	١-٨-٤	شركة دار الماجد القابضة
٩٥	٢-٨-٤	شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري
٩٦	٣-٨-٤	شركة رفيد الحديثة للاستثمار
٩٩	٤-٨-٤	شركة المجد الأولى العقارية
٩٩	٩-٤	لمحة عامة على الأنشطة الرئيسية للشركة
٩٩	١-٩-٤	مؤشرات الأداء الرئيسية
١٠٠	٢-٩-٤	نموذج الأعمال
١٠٤	٣-٩-٤	أهم مشاريع الشركة المنجزة والجارية
١١٢	٤-٩-٤	الموظفون
١١٣	٥-٩-٤	إستراتيجية السعودية
١١٣	٦-٩-٤	الأنشطة التجارية أو الأصول خارج المملكة العربية السعودية
١١٤	٧-٩-٤	البحث والتطوير
١١٤	٨-٩-٤	الانقطاع عن الأعمال
١١٤	٩-٩-٤	خدمات الإدارة والدعم

١١٨

٠- الهيكل التنظيمي للشركة وحوكمتها

١٢٠	١-٥	أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس
١٢٠	١-١-٥	تشكيل مجلس الإدارة
١٢١	٢-١-٥	مسؤوليات مجلس الإدارة
١٢٤	٣-١-٥	السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس
١٣٣	٢-٥	لجان الشركة
١٣٣	١-٢-٥	لجنة الترشيحات والمكافآت
١٣٦	٢-٢-٥	لجنة المراجعة
١٣٩	٣-٢-٥	اللجنة التنفيذية
١٤٤	٣-٥	الإدارة العليا
١٤٥	١-٣-٥	السير الذاتية لكبار التنفيذيين
١٥١	٢-٣-٥	عقود العمل مع أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين
١٥٢	٤-٥	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين
١٥٢	٥-٥	حوكمة الشركة
١٥٢	١-٥-٥	نظرة عامة
١٥٢	٢-٥-٥	المتطلبات الرئيسية لحوكمة الشركة
١٥٣	٣-٥-٥	نظام الحوكمة الخاص بالشركة واللوائح الداخلية
١٥٣	٤-٥-٥	الامتثال بأحكام لائحة حوكمة الشركات
١٥٥	٦-٥	تعارض المصالح

١٥٥	المصالح المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة والتنفيذية	٧-٥
١٥٧	أسهم الموظفين	٨-٥
١٥٧	حالات الإفلاس والإعسار لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا	٩-٥

٦- مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي للشركة ونتائج الأعمال

١٥٨	مقدمة	١-٦
١٥٩	إقرارات أعضاء مجلس الإدارة بشأن القوائم المالية	٢-٦
١٦٠	العوامل الرئيسية التي تؤثر على عمليات المجموعة	٣-٦
١٦٠	١-٣-٦ المخاطر المتعلقة بالتأخير في تطوير مشاريع الشركة	
١٦٢	٢-٣-٦ المخاطر المرتبطة بعقود التطوير مع صناديق الاستثمار	
١٦٢	٣-٣-٦ المخاطر المتعلقة بمشاريع المجموعة قيد التطوير	
١٦٣	٤-٣-٦ المخاطر المتعلقة بأثر ازدياد المصاريف التشغيلية وتكاليف الإيرادات لأعمال الشركة	
١٦٤	٥-٣-٦ المخاطر المتعلقة بالتسهيلات المالية الحالية الخاصة بالشركة والصناديق الاستثمارية التابعة	
١٦٨	٦-٣-٦ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في أسعار الفائدة	
١٦٩	٧-٣-٦ المخاطر المتعلقة ببيئة إعداد التقارير	
١٧٠	٤-٦ نظرة عامة عن المجموعة	
١٧١	٥-٦ المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية	
١٧١	١-٥-٦ أسس الإعداد	
١٧٢	٢-٥-٦ أساس التوحيد	
١٧٢	٣-٥-٦ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة	
١٧٣	٤-٥-٦ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية	
١٨٤	٦-٦ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة	
١٨٤	١-٦-٦ الأحكام	
١٨٥	٢-٦-٦ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات	
١٨٧	٧-٦ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد والتعديلات الأخرى	
١٨٨	٨-٦ الشركات التابعة الجوهرية	
١٩١	٩-٦ ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية	
١٩٣	١٠-٦ نتائج العمليات	
١٩٣	١-١-٦ بيانات قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م	
٢١٧	٢-١-٦ بيانات قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	
٢٣٢	٣-١-٦ بيانات قائمة المركز المالي الموحدة	
٢٦٤	٤-١-٦ بيانات قائمة التدفقات النقدية	
٢٦٦	٥-١-٦ الالتزامات المحتملة والتعهدات	
٢٦٧	٦-١-٦ تعديلات الفترة السابقة	
٢٧١	١١-٦ تحليل الشركات التابعة الجوهرية	
٢٧١	١-١١-٦ شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري	
٢٧٩	٢-١١-٦ شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري	
٢٨٦	٣-١١-٦ شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية	

٢٩٤	شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	٤-١١-٦
٣٠٤	شركة جادة الشاطئ العقارية	٥-١١-٦
٣١٠	شركة الرائعة للعقارات	٦-١١-٦
٣١٩	شركة جادة الربيع العقارية	٧-١١-٦
٣٢٧	صندوق الماجدية للاستثمار	٨-١١-٦

٧- سياسة توزيع الأرباح

٨- استخدام متحصلات الطرح

٩- رسملة رأس مال الشركة والمديونية

١٠- إفادة الخبراء

١١- الإقرارات

١٢- المعلومات القانونية

٣٤٩	الإقرارات المتعلقة بالمعلومات القانونية	١-١٢
٣٤٩	الشركة	٢-١٢
٣٥٠	هيكل ملكية الأسهم	٣-١٢
٣٥٠	الشركات التابعة	٤-١٢
٣٥١	الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية	٥-١٢
٣٥٦	الاتفاقيات الجوهرية	٦-١٢
٣٥٦	اتفاقيات المشاريع الجوهرية	١-٦-١٢
٣٨٦	مصادر تمويل مشاريع الشركة	٢-٦-١٢
٣٨٨	العقارات	٧-١٢
٣٩٥	المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة	٨-١٢
٣٩٧	التسهيلات الائتمانية والعقود	٩-١٢
٤٠٢	التأمين	١٠-١٢
٤٠٣	الملكية الفكرية	١١-١٢
٤٠٣	العلامات التجارية	١-١١-١٢
٤٠٣	حقوق الملكية الفكرية الأخرى	٢-١١-١٢
٤٠٣	المطالبات والدعاوى القضائية	١٢-١٢
٤٠٤	ملخص النظام الأساسي	١٣-١٢
٤٠٤	اسم الشركة	١-١٣-١٢
٤٠٤	المركز الرئيسي للشركة	٢-١٣-١٢

٤٤	٣-١٣-١٢	أغراض الشركة
٤٤	٤-١٣-١٢	مدة الشركة
٤٤	٥-١٣-١٢	رأس المال
٤٤	٦-١٣-١٢	الاكتتاب في الأسهم
٤٤	٧-١٣-١٢	سجل المساهمين
٤٤	٨-١٣-١٢	تداول الأسهم
٤٤	٩-١٣-١٢	بيع الأسهم غير مستوفاة القيمة
٤٥	١٠-١٣-١٢	تخفيض رأس المال
٤٥	١١-١٣-١٢	زيادة رأس المال
٤٥	١٢-١٣-١٢	الأسهم الممتازة
٤٦	١٣-١٣-١٢	شراء الشركة لأسهمها وبيعها وارتهانها
٤٦	١٤-١٣-١٢	المشاركة والتملك في الشركة
٤٦	١٥-١٣-١٢	الزيادة العينية لرأس المال
٤٦	١٦-١٣-١٢	الصكوك وأدوات الدين
٤٦	١٧-١٣-١٢	إدارة الشركة
٤٧	١٨-١٣-١٢	انتهاء أو انتهاء عضوية المجلس
٤٧	١٩-١٣-١٢	انتهاء مدة مجلس الإدارة أو اعتزال أعضائه أو شغور العضوية
٤٨	٢٠-١٣-١٢	صلاحيات المجلس
٤٨	٢١-١٣-١٢	المركز الشاغر في المجلس
٤٨	٢٢-١٣-١٢	مكافأة أعضاء المجلس
٤٨	٢٣-١٣-١٢	صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر
٤٨	٢٤-١٣-١٢	اجتماعات مجلس الإدارة
٤٨	٢٥-١٣-١٢	اجتماع المجلس وقراراته
٤٩	٢٦-١٣-١٢	مداولات المجلس
٤٩	٢٧-١٣-١٢	الإفصاح عن المصلحة في الأعمال والعقود
٤٩	٢٨-١٣-١٢	لجنة المراجعة
٤٩	٢٩-١٣-١٢	رئيس المجلس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر
٤٩	٣٠-١٣-١٢	جمعيات المساهمين
٤١١	٣١-١٣-١٢	مالية الشركة وتوزيع الأرباح
٤١١	٣٢-١٣-١٢	الوثائق المالية
٤١١	٣٣-١٣-١٢	توزيع الأرباح
٤١٢	٣٤-١٣-١٢	استحقاق الأرباح
٤١٢	٣٥-١٣-١٢	خسائر الشركة
٤١٢	٣٦-١٣-١٢	انقضاء الشركة وتصفيتها
٤١٢	٣٧-١٣-١٢	أحكام ختامية
٤١٢	١٤-١٢	حقوق حملة الأسهم
٤١٢	١-١٤-١٢	حقوق التصويت
٤١٢	٢-١٤-١٢	الحقوق في حصص الأرباح
٤١٣	٣-١٤-١٢	حقوق إعادة شراء الأسهم
٤١٣	٤-١٤-١٢	الحقوق في فائض الأصول عند التصفية وتعديل حقوق المساهمين

٤١٥

١٣-التعهد بتغطية الطرح

٤١٥	١-١٣	متعهد التغطية
٤١٥	٢-١٣	ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية
٤١٥	٣-١٣	تكاليف التعهد بالتغطية

١٤-المصاريف ٤١٦

١٥-تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج ٤١٧

١٦-الإعفاءات ٤١٨

١٧-شروط وأحكام الاكتتاب ٤٢٠

٤٢٠	١-١٧	الاكتتاب في أسهم الطرح
٤٢٠	٢-١٧	بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة
٤٢١	٣-١٧	الاكتتاب من قبل المكتتبين الأفراد
٤٢١	٤-١٧	التخصيص ورد الفائض
٤٢١	١-٤-١٧	تخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة
٤٢١	٢-٤-١٧	تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد
٤٢١	٥-١٧	الحالات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه
٤٢١	١-٥-١٧	صلاحية تعليق أو إلغاء الإدراج
٤٢٧	٢-٥-١٧	الإلغاء الاختياري للإدراج
٤٢٧	٣-٥-١٧	التعليق المؤقت للتداول
٤٢٨	٤-٥-١٧	رفع التعليق
٤٢٨	٥-٥-١٧	تسجيل وإدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها
٤٢٨	٦-١٧	الموافقات والقرارات التي سيتم بموجبها طرح الأسهم وإدراجها
٤٢٨	٧-١٧	فترة الحظر
٤٢٨	٨-١٧	إقرارات المكتتبين
٤٢٩	٩-١٧	سجل الأسهم وترتيبات التعامل
٤٢٩	١٠-١٧	السوق المالية السعودية
٤٢٩	١-١-١٧	مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)
٤٢٩	١١-١٧	تداول الأسهم
٤٣٠	١٢-١٧	أحكام متفرقة

١٨-المستندات المتاحة للمعاينة ٤٣١

١٩-القوائم المالية الموحدة وتقارير مراجعي الحسابات المستقلين بشأنها ٤٣٣

الجدول

٥	الجدول ١-١: أعضاء مجلس إدارة الشركة
م	الجدول ٢-١: كبار المساهمين بشكل مباشر ونسب ملكيتهم في الشركة قبل وبعد طرح
ن	الجدول ٣-١: كبار المساهمين بشكل غير مباشر ونسب ملكيتهم في الشركة قبل وبعد طرح
ث	الجدول ٥-١: التطورات الرئيسية منذ تأسيس الشركة
ذ	الجدول ٦-١: قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
ض	الجدول ٧-١: ملخص قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
ض	الجدول ٨-١: ملخص قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
١٨	الجدول ١٠-١: الأرصدة المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢١	الجدول ٢-٢: الأراضي المرهونة
٣١	الجدول ٣-٢: يوضح الجدول أدناه نسب السيولة الرئيسية للشركة
٣٧	الجدول ٤-٢: أعمار الذمم المدينة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
٣٨	الجدول ٥-٢: أثر التعديلات على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ١ يناير ٢٠٢١م
٣٨	الجدول ٦-٢: التعديلات على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٣٩	الجدول ٧-٢: التعديلات على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المالية ٢٠٢١م
٤٠	الجدول ٨-٢: التعديلات على قائمة التدفقات النقدية الموحدة في السنة المالية ٢٠٢١م
٤٠	الجدول ٩-٢: التعديلات على المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٤١	الجدول ١٠-٢: التعديلات على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في السنة المالية ٢٠٢٢م
٤١	الجدول ١١-٢: التعديلات على قائمة التدفق النقدي في السنة المالية ٢٠٢٢م
٥٣	الجدول ١-٣: مؤشرات اقتصادية
٥٤	الجدول ٢-٣: توقعات السكان
٥٥	الجدول ٣-٣: توقعات الأسرة
٥٥	الجدول ٤-٣: السكان العاملون في المملكة العربية السعودية
٥٧	الجدول ٥-٣: توقعات السكان
٥٧	الجدول ٦-٣: توقعات الأسر
٥٧	الجدول ٧-٣: حصص التصنيفات
٦٢	الجدول ٨-٣: توقعات السكان
٦٣	الجدول ٩-٣: توقعات الأسر
٦٣	الجدول ١٠-٣: حصص التصنيفات

٦٥	الجدول ١١-٣: توقعات السكان
٦٦	الجدول ١٢-٣: توقعات الأسرة
٦٨	الجدول ١٣-٣: توقعات السكان
٦٨	الجدول ١٤-٣: توقعات الأسر
٦٨	الجدول ١٥-٣: حصص التصنيفات للمنطقة
٧٣	الجدول ١-٤: مبيعات شركة الماجدية السنوية (بالمتر المربع) لجميع فئات المشاريع (المشاريع المملوكة من قبل الشركة، المشاريع المشتركة، المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق، مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية)
٧٧	الجدول ٢-٤: الوحدات المكتملة المتاحة للبيع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
٨٠	الجدول ٣-٤: ملخص نماذج شركة الماجدية لتطوير المشاريع
٨١	الجدول ٤-٤: مساهمة الإيرادات حسب نوع المشروع
٨٣	الجدول ٥-٤: أكبر عشرة موردين للشركة (من حيث قيمة المشتريات) كما في السنوات المالية ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
٨٥	الجدول ٦-٤: هيكل ملكية الشركة عند التأسيس
٨٥	الجدول ٧-٤: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤٢/٥/٧هـ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٢٢م)
٨٥	الجدول ٨-٤: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤٣/٩/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٤/٢٢م)
٨٦	الجدول ٩-٤: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤٣/٩/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٢/٤/٢٧م)
٨٦	الجدول ١٠-٤: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤٣/١١/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٦/١٤م)
٨٧	الجدول ١١-٤: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤٤/٦/٢٣هـ (الموافق ٢٠٢٣/١/١٦م)
٨٧	الجدول ١٢-٤: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ النشرة
٩٠	الجدول ١٣-٤: ملخص المعلومات الأساسية عن الشركات التابعة للشركة
٩٠	الجدول ١٤-٤: هيكل ملكية شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة
٩١	الجدول ١٥-٤: هيكل ملكية شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة
٩١	الجدول ١٦-٤: هيكل ملكية شركة الرائعة للعقارات، كما في تاريخ هذه النشرة
٩١	الجدول ١٧-٤: هيكل ملكية شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري، كما في تاريخ هذه النشرة
٩١	الجدول ١٨-٤: هيكل ملكية نبراس الأماكن للتطوير العقاري، كما في تاريخ هذه النشرة
٩٢	الجدول ١٩-٤: هيكل ملكية شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري، كما في تاريخ هذه النشرة
٩٢	الجدول ٢٠-٤: هيكل ملكية شركة جادة الشاطئ العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة
٩٢	الجدول ٢١-٤: هيكل ملكية شركة جادة الربيع العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة
٩٣	الجدول ٢٢-٤: هيكل ملكية شركة برج الرائعة للعقارات، كما في تاريخ هذه النشرة
٩٤	الجدول ٢٣-٤: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ هذه النشرة
٩٤	الجدول ٢٤-٤: هيكل ملكية شركة دار الماجد القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة
٩٥	الجدول ٢٥-٤: هيكل ملكية شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري، كما في تاريخ هذه النشرة
٩٦	الجدول ٢٦-٤: هيكل ملكية شركة رفيد الحديثة للاستثمار، كما في تاريخ هذه النشرة:

٩٧	الجدول ٢٧-٤: هيكل ملكية شركة الفيصلية للاستثمار التجاري كما في تاريخ هذه النشرة
٩٧	الجدول ٢٨-٤: هيكل ملكية شركة مجموعة الفيصلية القابضة كما في تاريخ هذه النشرة
٩٨	الجدول ٢٩-٤: هيكل ملكية شركة رفيد للاستثمار التجاري كما في تاريخ هذه النشرة
٩٩	الجدول ٣٠-٤: هيكل ملكية شركة المجد الأولى العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة
٩٩	الجدول ٣١-٤: مؤشرات الأداء الرئيسية
١٠٠	الجدول ٣٢-٤: لإيرادات وصافي الربح / (الخسارة) للشركة وشركاتها التابعة
١٠٤	الجدول ٣٣-٤: المشاريع المتاحة للبيع خلال السنة المالية ٢٠٢١م والسنة المالية ٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
١٠٥	الجدول ٣٤-٤: المشاريع المملوكة من قبل الشركة المتاحة للبيع خلال السنة المالية ٢٠٢١م والسنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
١٠٦	الجدول ٣٥-٤: المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق والتي كانت متاحة للبيع خلال السنة المالية ٢٠٢١م والسنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
١٠٦	الجدول ٣٦-٤: المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق المنجزة خلال السنة المالية ٢٠٢١م والسنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
١٠٧	الجدول ٣٧-٤: مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية التي كانت متاحة للبيع خلال السنة المالية ٢٠٢١م والسنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
١٠٨	الجدول ٣٨-٤: المشاريع قيد الإنشاء / المشاريع القادمة التابعة لأطراف خارجية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
١٠٨	الجدول ٣٩-٤: المشاريع المملوكة من قبل الشركة قيد التطوير والمتوقع إنجازها بحلول العام ٢٠٢٧م
١١١	الجدول ٤٠-٤: المشاريع التي يتم تطويرها من خلال الصناديق قيد التطوير والمتوقع إنجازها بحلول العام ٢٠٢٧م
١١٢	الجدول ٤١-٤: مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية قيد التطوير والمتوقع إنجازها بحلول العام ٢٠٢٧م
١١٢	الجدول ٤٢-٤: توزيع الموظفين حسب الأقسام
١١٣	الجدول ٤٣-٤: الموظفون حسب الشركات التابعة
١١٩	الجدول ٥-١: هيكل الملكية في الشركة قبل الطرح وبعده
١٢٠	الجدول ٥-٢: أعضاء مجلس إدارة الشركة
١٣٤	الجدول ٥-٣: أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت
١٣٧	الجدول ٥-٤: أعضاء لجنة المراجعة
١٤٠	الجدول ٥-٥: أعضاء اللجنة التنفيذية
١٤٤	الجدول ٦-١: تفاصيل الإدارة العليا
١٥١	الجدول ٥-٧: ملخص عقد العمل المبرم مع العضو المنتدب
١٥١	الجدول ٥-٨: ملخص عقود العمل المبرمة مع أعضاء الإدارة العليا للشركة
١٥٢	الجدول ٥-٩: مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين
١٥٦	الجدول ٥-١٠: تفاصيل الاتفاقيات والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي لأعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها وفقاً لتعريف الأطراف ذات العلاقة بحسب نظام الشركات
١٥٧	الجدول ٥-١١: أعضاء مجلس الإدارة الذين يشاركون في شركات تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة، عن طريق عضويتهم في مجالس إدارتها أو المساهمة في رأس مالها:

١٧٠	الجدول ١-٦: الشركات التابعة الموحدة
١٨٨	الجدول ٢-٦: الإيرادات وصافي الربح / (الخسارة) للشركة وشركاتها التابعة
١٩٠	الجدول ٣-٦: الموجودات والمطلوبات للشركة وشركاتها التابعة
١٩١	الجدول ٤-٦: بيانات قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
١٩٢	الجدول ٥-٦: ملخص قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
١٩٢	الجدول ٦-٦: ملخص قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
١٩٣	الجدول ٧-٦: بيانات قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م
١٩٩	الجدول ٨-٦: الإيرادات بحسب النوع
٢٠٠	الجدول ٩-٦: إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة بحسب المشروع في السنة المالية ٢٠٢١م
٢٠٣	الجدول ١٠-٦: إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة بحسب المشروع في السنة المالية ٢٠٢٢م
٢٠٤	الجدول ١١-٦: إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة بحسب المشروع في السنة المالية ٢٠٢٣م
٢٠٦	الجدول ١٢-٦: دخل تطوير عقارات بحسب المشروع
٢٠٩	الجدول ١٣-٦: تكاليف التشغيل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م
٢١١	الجدول ١٤-٦: المصاريف العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م
٢١٤	الجدول ١٥-٦: إيرادات أخرى للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
٢١٥	الجدول ١٦-٦: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA») للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م
٢١٦	الجدول ١٧-٦: تكلفة التمويل - صافي للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
٢١٧	الجدول ١٨-٦: بيانات قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة الغير مراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
٢٢٠	الجدول ١٩-٦: الإيرادات بحسب النوع
٢٢١	الجدول ٢٠-٦: إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة بحسب المشروع لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م
٢٢٢	الجدول ٢١-٦: إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة بحسب المشروع لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٢٥	الجدول ٢٢-٦: دخل تطوير عقارات بحسب المشروع
٢٢٦	الجدول ٢٣-٦: تكلفة العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
٢٢٨	الجدول ٢٤-٦: المصاريف العمومية والإدارية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
٢٣٠	الجدول ٢٥-٦: إيرادات أخرى لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
٢٣١	الجدول ٢٦-٦: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA») لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
٢٣١	الجدول ٢٧-٦: تكلفة التمويل - صافي لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
٢٣٢	الجدول ٢٨-٦: بيانات قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٣٦	الجدول ٢٩-٦: الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٣٦	الجدول ٣٠-٦: ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

٢٣٨	الجدول ٦-٣١: موجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٣٩	الجدول ٦-٣٢: استثمارات عقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٣٩	الجدول ٦-٣٣: الحركة في الاستثمارات العقارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٤١	الجدول ٦-٣٤: ملخص حركة الاستثمار في شركة زميلة للسنوات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٤٢	الجدول ٦-٣٥: موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٤٣	الجدول ٦-٣٦: الموجودات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٤٣	الجدول ٦-٣٧: ملخص الحركة في مخزون عقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٤٤	الجدول ٦-٣٨: ملخص مخزون عقارات قيد التطوير كما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٤٧	الجدول ٦-٣٩: ملخص مخزون العقارات الجاهزة كما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٤٨	الجدول ٦-٤٠: مديون تجاريون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٤٨	الجدول ٦-٤١: أعمار الذمم المدينة كما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
٢٤٩	الجدول ٦-٤٢: أعمار الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٢٤٩	الجدول ٦-٤٣: الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٥٠	الجدول ٦-٤٤: مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٥٢	الجدول ٦-٤٥: مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٥٣	الجدول ٦-٤٦: تعويضات كبار موظفي الإدارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٥٣	الجدول ٦-٤٧: نقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٥٤	الجدول ٦-٤٨: حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٥٥	الجدول ٦-٤٩: المطلوبات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٥٥	الجدول ٦-٥٠: قروض وسلف كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٥٧	الجدول ٦-٥١: الحركة على التزام عقود إيجار للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٥٧	الجدول ٦-٥٢: الحركة في صافي التزام المنافع المحددة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٥٨	الجدول ٦-٥٣: مطلوبات عقود كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٥٨	الجدول ٦-٥٤: المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٥٩	الجدول ٦-٥٥: دائنون تجاريون ودائنون آخرون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٦١	الجدول ٦-٥٦: مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٦٢	الجدول ٦-٥٧: زكاة مستحقة الدفع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٦٣	الجدول ٦-٥٨: رأس المال العامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٦٤	الجدول ٦-٥٩: بيانات قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣١ سبتمبر ٢٠٢٤م

٢٦٧	الجدول ٦-٦: أثر التعديلات على قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠٢١م
٢٦٧	الجدول ٦-٦١: التعديلات على المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٢٦٨	الجدول ٦-٦٢: التعديلات على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية ٢٠٢١م
٢٦٩	الجدول ٦-٦٣: التعديلات على قائمة التدفق النقدية للسنة المالية ٢٠٢١م
٢٦٩	الجدول ٦-٦٤: التعديلات على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٢٧٠	الجدول ٦-٦٥: التعديلات على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في السنة المالية ٢٠٢٢م
٢٧٠	الجدول ٦-٦٦: التعديلات على قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٢م
٢٧١	الجدول ٦-٦٧: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري
٢٧٢	الجدول ٦-٦٨: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
٢٧٣	الجدول ٦-٦٩: بيانات قائمة الدخل الشامل للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري
٢٧٤	الجدول ٦-٧٠: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
٢٧٥	الجدول ٦-٧١: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري
٢٧٨	الجدول ٦-٧٢: بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري
٢٧٩	الجدول ٦-٧٣: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري
٢٨٠	الجدول ٦-٧٤: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
٢٨١	الجدول ٦-٧٥: بيانات قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري
٢٨٢	الجدول ٦-٧٦: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
٢٨٢	الجدول ٦-٧٧: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري
٢٨٥	الجدول ٦-٧٨: بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري
٢٨٦	الجدول ٦-٧٩: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية
٢٨٧	الجدول ٦-٨٠: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م
٢٨٨	الجدول ٦-٨١: بيانات قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لشركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية
٢٨٩	الجدول ٦-٨٢: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
٢٩٠	الجدول ٦-٨٣: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية
٢٩٣	الجدول ٦-٨٤: بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية
٢٩٤	الجدول ٦-٨٥: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية
٢٩٦	الجدول ٦-٨٦: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

الجدول ٦-٨٧: بيانات قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لشركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	٢٩٧
الجدول ٦-٨٨: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٢٩٨
الجدول ٦-٨٩: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	٢٩٨
الجدول ٦-٩٠: قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	٣٠٢
الجدول ٦-٩١: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة جادة الشاطئ العقارية	٣٠٤
الجدول ٦-٩٢: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م	٣٠٥
الجدول ٦-٩٣: قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة جادة الشاطئ العقارية	٣٠٥
الجدول ٦-٩٤: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة جادة الشاطئ العقارية	٣٠٦
الجدول ٦-٩٥: بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة جادة الشاطئ العقارية	٣٠٩
الجدول ٦-٩٦: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة الرائعة للعقارات	٣١٠
الجدول ٦-٩٧: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م	٣١١
الجدول ٦-٩٨: بيانات قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لشركة الرائعة للعقارات	٣١٢
الجدول ٦-٩٩: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٣١٣
الجدول ٦-١٠٠: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة الرائعة للعقارات	٣١٤
الجدول ٦-١٠١: بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة الرائعة للعقارات	٣١٧
الجدول ٦-١٠٢: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة جادة الربيع العقارية	٣١٩
الجدول ٦-١٠٣: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م	٣٢٠
الجدول ٦-١٠٤: قائمة بيانات الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لشركة جادة الربيع العقارية	٣٢١
الجدول ٦-١٠٥: قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٣٢٢
الجدول ٦-١٠٦: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة جادة الربيع العقارية	٣٢٢
الجدول ٦-١٠٧: بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة جادة الربيع العقارية	٣٢٦
الجدول ٦-١٠٨: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لصندوق الماجدية للاستثمار	٣٢٧
الجدول ٦-١٠٩: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م	٣٢٨
الجدول ٦-١١٠: بيانات قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لصندوق الماجدية للاستثمار	٣٢٩
الجدول ٦-١١١: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م	٣٣٠
الجدول ٦-١١٢: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لصندوق الماجدية للاستثمار	٣٣١
الجدول ٧-١: توزيعات الأرباح العائدة لمساهمي الشركة خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	٣٣٧
الجدول ٧-٢: توزيعات الأرباح العائدة لمساهمي المجموعة خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م*	٣٣٧
الجدول ٩-١: رسملة رأس مال الشركة والمديونية	٣٤١

٣٥٠	الجدول ١-١٢: هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده
٣٥٠	الجدول ٢-١٢: الشركات التابعة التي تملك الشركة حصصاً فيها
٣٥١	الجدول ٣-١٢: تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة
٣٥١	الجدول ٤-١٢: تفاصيل التراخيص البلدية التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة*
٣٥٢	الجدول ٥-١٢: تفاصيل تصاريح الدفاع المدني التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة
٣٥٣	الجدول ٦-١٢: تفاصيل شهادات العضويات في الغرف التجارية التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة
٣٥٣	الجدول ٧-١٢: تفاصيل التراخيص والتصاريح والشهادات العقارية للمشاريع الجارية
٣٥٦	الجدول ٨-١٢: اتفاقية استثمار بتاريخ ١٠/٩/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٢/٤/٢٠٢١م)
٣٥٧	الجدول ٩-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ ٩/٩/٢٠٢١م
٣٥٨	الجدول ١٠-١٢: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٠/٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١١/٤/٢٠٢٢م)
٣٥٩	الجدول ١١-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ ١٤/٦/١٤٤٣هـ (الموافق ١٧/١/٢٠٢٢م)
٣٦٠	الجدول ١٢-١٢: اتفاقية تطوير بتاريخ ٢٠/٨/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٣/٣/٢٠٢٢م)
٣٦١	الجدول ١٣-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ ١٢/٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٥/٣/٢٠٢٢م)
٣٦٢	الجدول ١٤-١٢: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٠/٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١١/٤/٢٠٢٢م)
٣٦٣	الجدول ١٥-١٢: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٩/٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠/٢/٢٠٢٢م)
٣٦٤	الجدول ١٦-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ (٢٠/٦/٢٠٢٢م)
٣٦٥	الجدول ١٧-١٢: اتفاقية استثمار بتاريخ ٥/٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٦/٢/٢٠٢٢م)
٣٦٦	الجدول ١٨-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ (١٦/١/٢٠٢٤م)
٣٦٧	الجدول ١٩-١٢: اتفاقية تطوير بتاريخ ٢٩/٦/١٤٤٣هـ (الموافق ١/٢/٢٠٢٢م)
٣٦٨	الجدول ٢٠-١٢: اتفاقية تصميم وتخطيط وتطوير وتنفيذ أعمال البنية التحتية بتاريخ ٤/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٢/٢/٢٠٢٢م)
٣٦٩	الجدول ٢١-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ ١٩/٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩/٢/٢٠٢٤م)
٣٧٠	الجدول ٢٢-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ ٢٥/٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٩/٢/٢٠٢٤م)
٣٧١	الجدول ٢٣-١٢: اتفاقية استثمار بتاريخ ٢/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ١/٦/٢٠٢٢م)
٣٧٢	الجدول ٢٤-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ ١٧/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٧/٥/٢٠٢٣م)
٣٧٣	الجدول ٢٥-١٢: اتفاقية ترميم بتاريخ ١٧/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٧/٥/٢٠٢٣م)
٣٧٤	الجدول ٢٦-١٢: اتفاقية تطوير وبيع الوحدات العقارية بتاريخ ١٩/٦/١٤٤٥هـ (الموافق ١/١/٢٠٢٤م)
٣٧٥	الجدول ٢٧-١٢: اتفاقية تطوير وبيع الوحدات العقارية بتاريخ ١٧/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٧/٥/٢٠٢٣م)
٣٧٦	الجدول ٢٨-١٢: اتفاقية تطوير عقاري بتاريخ ٩/٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٢١/١/٢٠٢٤م)
٣٧٦	الجدول ٢٩-١٢: اتفاقية تطوير عقاري (للوحدات السكنية) بتاريخ ١٠/٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٥/٩/٢٠٢٣م)
٣٧٧	الجدول ٣٠-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ ١٩/٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩/٢/٢٠٢٤م)
٣٧٨	الجدول ٣١-١٢: اتفاقية تطوير عقاري بتاريخ ٩/٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٢١/١/٢٠٢٤م)
٣٧٨	الجدول ٣٢-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٥هـ (الموافق ٤/٧/٢٠٢٤م)

٣٧٩	الجدول ٣٣-١٢: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٥/٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٨/١٢/٢٠٢٣م)
٣٨٠	الجدول ٣٤-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ ٢٤/٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٥/٣/٢٠٢٤م)
٣٨١	الجدول ٣٥-١٢: اتفاقية تطوير بتاريخ ٦/٩/١٤٤٥هـ (الموافق ١٦/٤/٢٠٢٤م)
٣٨١	الجدول ٣٦-١٢: اتفاقية تطوير بتاريخ ٢/٩/١٤٤٥هـ (الموافق ١٢/٣/٢٠٢٤م)
٣٨٢	الجدول ٣٧-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ ٢٧/٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٨/٢/٢٠٢٤م) (شقق سكنية)
٣٨٣	الجدول ٣٨-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ ٢٧/٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٨/٢/٢٠٢٤م) (شقق سكنية)
٣٨٤	الجدول ٣٩-١٢: اتفاقية تطوير واستثمار عقاري بتاريخ ٢٢/٤/٢٠٢٤م
٣٨٤	الجدول ٤٠-١٢: اتفاقية بناء بتاريخ ٢٨/٨/٢٠٢٤م (شقق)
٣٨٥	الجدول ٤١-١٢: اتفاقية تطوير بتاريخ ٤/١٠/٢٠٢٤م
٣٨٦	الجدول ٤٢-١٢: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٣/١١/٢٠٢٤م
٣٨٦	الجدول ٤٣-١٢: مصادر تمويل المشاريع المنجزة والجاري تنفيذها
٣٨٨	الجدول ٤٤-١٢: صكوك الملكية
٣٩٦	الجدول ٤٥-١٢: تفاصيل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً لتعريف الأطراف ذات العلاقة بحسب نظام الشركات
٣٩٨	الجدول ٤٦-١٢: اتفاقية تسهيلات بين شركة الراجحي المصرفية وشركة دار الماجد العقارية بتاريخ ٢٣/٨/٢٠٢٢م بقيمة إجمالي قدرها ٧٢,٠٠٠ ريال سعودي
٣٩٩	الجدول ٤٧-١٢: اتفاقية تسهيلات بين مسار للتمويل وشركة دار الماجد العقارية بتاريخ ٢/٤/٢٠٢٤م بقيمة إجمالي قدرها ١٧٧,٠٠٠ ريال سعودي
٤٠٠	الجدول ٤٨-١٢: اتفاقية تسهيلات بين البنك السعودي الفرنسي والشركة بتاريخ ١٩/١١/٢٠٢٣م بمبلغ إجمالي قدره ٥٥,٠٠٠ ريال سعودي («تسهيلات البنك السعودي الفرنسي»)
٤٠١	الجدول ٤٩-١٢: اتفاقية تسهيلات بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ٥/٩/٢٠٢٣م بمبلغ إجمالي قدره ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي («اتفاقية بنك الرياض»)
٤٠٢	الجدول ٥٠-١٢: اتفاقية تسهيلات بين البنك العربي الوطني وشركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) بتاريخ ٥/١٠/٢٠٢٣م بمبلغ إجمالي قدره ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي وتم زيادة المبلغ إلى ٤٠,٠٠٠ بموجب إقرار بزيادة وتعديل التسهيلات الائتمانية بتاريخ ١/٤/٢٠٢٤م («تسهيلات البنك العربي الوطني»)
٤٠٢	الجدول ٥١-١٢: تفاصيل وثائق التأمين
٤٠٣	الجدول ٥٢-١٢: تفاصيل العلامات التجارية المسجلة
٤٠٣	الجدول ٥٣-١٢: تفاصيل أسماء نطاقات الإنترنت
٤١٥	الجدول ٥٤-١٣: تفاصيل متعهد التغطية
٤٢١	الجدول ٥٥-١٧: تفاصيل الجهات المستلمة

الأشكال

٨٩	الشكل ٤-١: مخطط هيكل الشركة وشركاتها التابعة في تاريخ هذه النشرة
١١٨	الشكل ٥-١: هيكل الشركة التنظيمي



١- التعريفات والمصطلحات

المصطلح	التعريف
الإدراج	قبول إدراج كامل الأسهم في السوق المالية وفقاً لقواعد الإدراج.
اتفاقية التعهد بالتغطية	اتفاقية التعهد بتغطية الطرح التي تم إبرامها بين الشركة والمساهمين البائعين ومتعهد التغطية فيما يتعلق بالطرح.
اتفاقيات المبادلة (SWAP Agreements)	نوع من الاتفاقيات يتفق من خلالها مستثمرون أفراد من غير الخليجيين والمقيمين خارج المملكة والمؤسسات غير الخليجية المسجلة خارج المملكة بالاستثمار بشكل غير مباشر للحصول على المنافع الاقتصادية للأسهم عن طريق مؤسسات السوق المالية المرخص لها من قبل الهيئة.
الإدارة	أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وكبار التنفيذيين بالشركة.
إجمالي الناتج المحلي	مقياس كمي لإجمالي النشاط الاقتصادي في الدولة، ويمثل القيمة النقدية لجميع البضائع والخدمات المنتجة داخل الحدود الجغرافية للدولة على مدى فترة زمنية معينة.
الأسهم	أي سهم عادي مدفوع بالكامل من الشركة بقيمة اسمية قدرها (١) ريال سعودي للسهم الواحد في رأس مال الشركة والذي يتم إصداره من وقت لآخر.
أسهم الطرح	(٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، تمثل (٣٠٪) من رأس مال الشركة.
أعضاء مجلس الإدارة	أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تم تعيينهم من قبل الجمعية العامة للشركة والذين تظهر أسماؤهم في القسم ٥ («الهيكل التنظيمي للشركة وحوكمتها»).
الأقارب	الزوج والزوجة والأولاد القصر. ولأغراض لائحة حوكمة الشركات، يشمل هذا المصطلح ما يلي: - الآباء، والأمهات، والأجداد، والجدات وإن علوا. - الأولاد وأولادهم وإن نزلوا. - الإخوة والأخوات الأشقاء، أو لأب، أو لأم. - الأزواج والزوجات.
أمين سر	أمين سر مجلس الإدارة.
أيزو (ISO)	المنظمة الدولية للمعايير (ISO).
برنامج التحول الوطني	برنامج تم تطويره للمساعدة على تحقيق «رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠» وتحديد التحديات التي تواجهها الهيئات الحكومية في القطاعين الاقتصادي والتنموي.
القواعد المنظمة للاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية	القواعد المنظمة للاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم ٢٦-٢٢-٢٠٢٣ وتاريخ ١٤٤٤/٠٩/٠٥هـ (الموافق ٢٧ مارس ٢٠٢٣م)، وما يطرأ عليها من تعديلات.
تعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأول	تعليمات بناء سجل الأوامر وتخصيص الأسهم في الاكتتابات الأولية الصادرة بناءً على قرار مجلس الهيئة رقم ٢-٩٤-٢٠١٦ بتاريخ ١٥/١٠/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٠/٠٧/٢٠١٦م) وتعديلاته الصادرة بناءً على قرار مجلس الهيئة رقم ١-١٠٣-٢٠٢٢ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٢هـ (الموافق ٢٨/٠٩/٢٠٢٢م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
الجريدة الرسمية	جريدة أم القرى، وهي الجريدة الرسمية في المملكة.
الجمعية العامة	الجمعية العامة غير العادية و/أو الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة. وتعني «الجمعية العامة» أي جمعية عامة للشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين المنعقدة وفقاً للنظام الأساسي.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين والتي تعقد وفقاً للنظام الأساسي.
الجمهور	الأشخاص غير المذكورين أدناه: أ. تابعي الشركة ب. المساهمون الكبار في الشركة ج. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للشركة د. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين للشركات التابعة للشركة - هـ. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة و. أي أقرباء للمشار إليهم في (أ، ب، ج، د، هـ) أعلاه ز. أي شركة يسيطر عليها المشار إليهم في (أ، ب، ج، د، هـ، و) أعلاه ح. الأشخاص الذين يتصرفون بالاتفاق معاً ويملكون مجتمعين (٥٪) أو أكثر من فئة الأسهم المراد إدراجها.

المصطلح	التعريف
الجهات المستلمة	الجهات المستلمة المذكورة أسماؤها في الصفحة رقم (ط) من هذه النشرة.
الجهات المشاركة	الجهات المشاركة في عملية بناء سجل الأوامر من ضمن الفئات المشاركة.
الحكومة أو الحكومة السعودية	حكومة المملكة العربية السعودية، ويُفسّر مصطلح «حكومي» على هذا الأساس.
دراسة السوق	دراسة السوق المعدة من مستشار دراسة السوق بخصوص قطاع العقاري في المملكة بتاريخ ٢٠٢٤م.
رؤية ٢٠٣٠	البرنامج الاقتصادي الإستراتيجي الوطني والذي يهدف إلى تقليل الاعتماد على النفط وصناعة البتروكيماويات وتنويع الاقتصاد السعودي وتطوير الخدمات العامة والذي أعلنته الحكومة السعودية عام ٢٠١٦م.
ريال	الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة.
الرئيس التنفيذي	الرئيس التنفيذي للشركة.
الرئيس التنفيذي للمالية	الرئيس التنفيذي للمالية في الشركة.
رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس إدارة الشركة.
سعر الطرح	(●) ريال سعودي لكل سهم من أسهم الطرح.
السعودة	متطلبات السعودة المطبقة في المملكة فيما يتعلق بسوق العمل.
السنة المالية ٢٠٢١م	الفترة التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢١م وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.
السنة المالية ٢٠٢٢م	الفترة التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٢م وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.
السنة المالية ٢٠٢٣م	الفترة التي تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٣م وتنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.
السوق، السوق المالية أو تداول	السوق المالية السعودية (تداول السعودية).
الشخص المرخص له	شخص مرخص له من قبل الهيئة للقيام بأعمال الأوراق المالية.
الشركات التابعة	الشركات التابعة للشركة والمبيّنة في القسم ٤-٧-١ («لمحة عامة عن الشركات التابعة والصناديق العقارية») من هذه النشرة.
شركات مجلس التعاون المستثمرة	أي شركة تكون غالبية رأسمالها مملوكة لمواطنين أو حكومات من دول مجلس التعاون، وذلك وفقاً للتعريف الموضح في قرار المجلس الأعلى لمجلس التعاون الصادر في دورته الخامسة عشر والمعتمد بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٦) وتاريخ ١٨/٠١/٢٠١٤هـ، بالإضافة إلى الصناديق التي تم تأسيسها في إحدى دول المجلس والتي تطرح وحداتها في اكتتاب عام على مستثمرين من تلك الدول، حيثما تكون غالبية رؤوس أموال الصناديق المذكورة مملوكة لمواطنين أو حكومات من دول مجلس التعاون الخليجي.
الشركة، أو شركة الماجدية، أو المصدر، أو الماجدية	شركة دار الماجد العقارية.
المجموعة	شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة.
شهادات الزكاة	شهادات الزكاة التي تصدرها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
ضريبة القيمة المضافة (VAT)	ضريبة القيمة المضافة التي تُعرف كذلك بضريبة السلع والخدمات والتي بدأ العمل بها في المملكة ابتداءً من ١٨/٠١/٢٠١٨م وفقاً للاتفاقية الموحدة لضريبة القيمة المضافة لدول مجلس التعاون لدول الخليج العربية. كما قد أعلنت وزارة المالية عن زيادة إضافية في ضريبة القيمة المضافة لتصل إلى ١٥٪ اعتباراً من يوليو ٢٠٢٠م.
ضريبة التصرفات العقارية	المبلغ المالي المفروض على التصرف العقاري، والتصرف العقاري يشمل أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو لحيازته لغرض تملكه أو تملك منفعة، بما في ذلك ودونما حصر العقود التي يكون محلها نقل حق الانتفاع أو حق الإجارة طويلة الأمد، ومن ذلك؛ البيع والمعاوضة والهبة والوصية والمقايضة والإجارة والإيجار التمويلي ونقل حصص في الشركات العقارية، أو تقرير حق انتفاع لمدة تزيد عن ٥٠ عام. فقد صدر الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) بتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٤٢هـ، القاضي بإلغاء توريدات العقارات التي تتم على سبيل نقل ملكيتها، أو حق التصرف بها كمالك من ضريبة القيمة المضافة، مع فرض ضريبة للتصرفات العقارية تشمل عمليات البيع وما في حكمها بنسبة ٥٪ من قيمة العقار. وتم البدء بتطبيق الضريبة اعتباراً من تاريخ ١٧/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٠م).
الطرح	الطرح العام الأولي لعدد (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية قدرها (١) ريال سعودي للسهم الواحد مدفوعة القيمة بالكامل، بما يمثل (٣٠٪) من رأس مال الشركة، وبسعر طرح يبلغ (●) ريال سعودي للسهم الواحد.

المصطلح	التعريف
طرف أو الأطراف ذو علاقة	يشتمل مصطلح «طرف ذو علاقة» أو «أطراف ذو علاقة» في هذه النشرة وبموجب قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٤-١١-٢٠٠٤ وتاريخ ٢٠/٨/١٤٢٥هـ (الموافق ٤ أكتوبر ٢٠٠٤م)، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٨-٢٠٢٣-٥ بتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨ يناير ٢٠٢٣م)، أي من الجهات التالية: أ. تابعي المصدر (فيما عدا الشركات المملوكة بالكامل للمصدر). ب. المساهمين الكبار في المصدر. ج. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر. د. أعضاء مجالس الإدارة لتابعي المصدر. - هـ. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر. و. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (أ، ب، ج، أو هـ) أعلاه. ز. أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (أ، ب، ج، هـ، أو و) أعلاه. في الفقرة (ز)، تعني كلمة «سيطرة» القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (١) امتلاك نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في الشركة؛ أو (٢) حق تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتُفسر كلمة «المسيطر» وفقاً لذلك. ولأغراض الفقرة ومن هذا التعريف، فإنه يقصد بالأقرباء الأب والأم والزوج والزوجة والأولاد.
طلبات المشاركة في بناء سجل الأوامر	طلبات المشاركة في بناء سجل الأوامر التي تقدم إلى مدير سجل اكتتاب المؤسسات عبر البريد الإلكتروني دون الحاجة إلى تعبئة وتوقيع نموذج طلب اكتتاب الفئات المشاركة وفقاً للتعليمات المذكورة في القسم ١٧ «شروط وأحكام الاكتتاب».
فترة الحظر	فترة (٦) أشهر التي يحظر فيها على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (م) من هذه النشرة التصرف في أسهمهم وذلك لمدة ستة (٦) أشهر من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة، كما يحظر على الشركة إدراج أسهم من فئة الأسهم المدرجة نفسها لمدة ستة (٦) أشهر من تاريخ بدء تداول الأسهم في السوق.
فترة بناء سجل الأوامر	الفترة التي يسمح خلالها للفئات المشاركة تقديم نموذج طلب المشاركة والتي تم تحديدها في الصفحة (ص) «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب».
فترة الطرح	تبدأ فترة الطرح من يوم الخميس بتاريخ ٢٠/٠٢/١٤٤٧هـ (الموافق ١٤/٠٨/٢٠٢٥م) وتنتهي في يوم الاثنين بتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٤٧هـ (الموافق ١٨/٠٨/٢٠٢٥م).
الفئات المشاركة	الفئات التي يحق لها المشاركة في عملية بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر، وهي: أ. الصناديق العامة والخاصة التي تستثمر في الأوراق المالية المدرجة في السوق المالية السعودية، إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح لها ذلك، مع الالتزام بالأحكام والقيود المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار وتعليمات بناء سجل الأوامر الصادرتين عن الهيئة. ب. مؤسسات السوق المالية المرخص لها من قبل الهيئة بالتعامل في الأوراق المالية بصفة أصيل، مع الالتزام بالأحكام المنصوص عليها في قواعد الكفاية المالية عند تقديم نموذج طلب المشاركة. ج. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة في ممارسة أعمال الإدارة وفقاً للأحكام والقيود المنصوص عليها في تعليمات بناء سجل الأوامر. د. الأشخاص الاعتباريون الذين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويشمل ذلك الأشخاص الاعتباريين الأجانب الذين يجوز لهم الاستثمار في السوق التي ستدرج فيها أسهم المصدر، مع مراعاة ضوابط استثمار الشركات المدرجة في الأوراق المالية المدرجة في السوق المنصوص عليها في تعميم الهيئة رقم (٦/٥١٥٨/٢٠١١) وتاريخ ١١/٠٨/١٤٣٥هـ (الموافق ٠٩/٠٦/٢٠١٤م) الصادر بناء على قرار مجلس الهيئة رقم (٩-٢٨-٢٠١٤) وتاريخ ٢٠/٠٧/١٤٣٥هـ (الموافق ١٩/٠٥/٢٠١٤م). - هـ. الجهات الحكومية، وأي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع. و. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق مدير محفظة خاصة. ز. الشركات الخليجية والصناديق الخليجية إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تتيح لها ذلك.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج لتداول الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ٠٩/٠٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧ ديسمبر ٢٠١٧م)، والمعدلة بقرار رقم ١-١٠٨-٢٠٢٢ بتاريخ ٢٣/٠٣/١٤٤٤هـ (الموافق ١٩/١٠/٢٠٢٢م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
قواعد الكفاية المالية	قواعد الكفاية المالية الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم ١-٤٠١-٢٠١٢ وتاريخ ١٧/٠٢/١٤٣٤هـ (الموافق ٢٠ ديسمبر ٢٠١٢م)، والمعدلة بقرار رقم ١-١٢٩-٢٠٢٢ وتاريخ ٠٤/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٨/١٢/٢٠٢٢م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية	القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-٤٢-٢٠١٥ وتاريخ ١٥/٠٧/١٤٣٦هـ (الموافق ٤ مايو ٢٠١٥م) وتعديلاتها.
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ وتاريخ ٠٩/٠٤/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م) والمعدلة بقرار رقم ٣-١١٤-٢٠٢٤ بتاريخ ٠٤/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٧/١٠/٢٠٢٤م) وما يطرأ عليها من تعديلات.

المصطلح	التعريف
القوائم المالية	القوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة للمجموعة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر لسنة ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة (IFRS-KSA) والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة الغير مراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م المعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٢٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية.
كبار التنفيذيين أو الإدارة العليا	أعضاء الإدارة العليا للشركة والذين ترد أسماؤهم في الجدول ٥-٦ («تفاصيل الإدارة العليا»).
كبار المساهمين أو المساهم الكبير	المساهم الذي يملك ٥٪ أو أكثر من الأسهم.
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات في المملكة العربية السعودية الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٨-١٦-٢٠١٧ وتاريخ ١٦/٠٥/١٤٣٨هـ (الموافق ١٣ فبراير ٢٠١٧م)، وما يطرأ عليها من تعديلات.
لائحة صناديق الاستثمار	لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١-٢١٩-٢٠٠٦ وتاريخ ١٢/٠٣/١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦م)، المعدلة بقرار رقم ٨-٥-٢٠٢٣ وتاريخ ٢٥/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/٠١/٢٠٢٣م) وما يطرأ عليها من تعديلات.
لجان مجلس الإدارة أو اللجان	لجنة المراجعة، ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية.
اللجنة التنفيذية	اللجنة التنفيذية المنبثقة عن مجلس الإدارة.
لجنة الترشيحات والمكافآت	لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن مجلس الإدارة.
لجنة المراجعة	لجنة مراجعة المنبثقة عن مجلس الإدارة.
م	ميلادي.
مؤسسة السوق المالية	شخص مرخص له من قبل الهيئة للقيام بأعمال الأوراق المالية.
متحصلات الطرح	القيمة الإجمالية للأسهم المكتتب بها.
المستثمرون	الفئات المشاركة والمكتتبون الأفراد.
متعهد التغطية	شركة السعودي الفرنسي كابيتال.
مجلس الإدارة أو المجلس	مجلس إدارة الشركة.
مجلس التعاون	مجلس التعاون لدول الخليج العربي والذي يتألف من: مملكة البحرين والكويت وسلطنة عمان وقطر والمملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة.
مجلس الوزراء	مجلس الوزراء في المملكة العربية السعودية.
مدير الاكتتاب	شركة السعودي الفرنسي كابيتال.
مدير سجل اكتتاب المؤسسات	شركة السعودي الفرنسي كابيتال.
المركز الرئيسي	المركز الرئيسي لمقر الشركة، وهو شارع حبل قميع، حي القيروان ٦٨٦٣، الرياض، المملكة العربية السعودية.
المساهم	أي مالك لأسهم في الشركة.
المساهمون الحاليون	المساهمون في الشركة والتي ترد أسماؤهم ونسب ملكيتهم في الجدول ٥-١ («هيكل الملكية في الشركة قبل الطرح وبعده»).
المساهمون البائعون	المساهمون الذين ترد أسماؤهم ونسب ملكيتهم في الجدول ٥-١ («هيكل الملكية في الشركة قبل الطرح وبعده») والذين سيقومون ببيع بعض أسهمهم في الطرح.
المستثمر الأجنبي المؤهل	مستثمر أجنبي مؤهل وفقاً للقواعد المنظمة لاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية.
المستثمر الإستراتيجي الأجنبي	شخص اعتباري أجنبي يهدف إلى تملك حصة إستراتيجية في الشركات المدرجة وفقاً للقواعد المنظمة للاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية.
المستثمرون الأجانب	١. الأفراد غير الخليجيين المقيمون خارج المملكة والمؤسسات غير الخليجية المسجلة خارج المملكة، والذين لديهم حق الاستثمار بشكل غير مباشر للاستحواذ على المنافع الاقتصادية في أسهم الطرح عن طريق الدخول في اتفاقيات المبادلة (SWAP Agreements) مع مؤسسات السوق المالية المرخص لها من قبل الهيئة لشراء الأسهم المدرجة في السوق. ٢. أي شخص طبيعي أو اعتباري أجنبي يكون عميلاً لمؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية للقيام بأنشطة الإدارة، شريطة أن يكون قد تم تعيين مؤسسة سوق مالية وفق الشروط التي تمكنها من اتخاذ جميع قرارات الاستثمار نيابة عن عميلها دون الحصول على موافقته المسبقة.

المصطلح	التعريف
مستشار دراسة السوق	شركة كوليرز.
المستشارون / المستشارين	مستشارو الشركة فيما يتعلق بالطرح، والذين تظهر أسماؤهم في الصفحات (ز)، و(ح) من هذه النشرة.
المستشار المالي	شركة السعودي الفرنسي كابيتال.
المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة	المعاملات المبرمة بين الشركة والأطراف ذات العلاقة، والمبينة في القسم ١٢-٨ من هذه النشرة («المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة»).
المعايير المحاسبية الدولية	مجموعة المعايير المحاسبية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.
المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية (IFRS-KSA)	المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والتي تشمل المعايير والإصدارات الفنية المتعلقة بالمسائل التي لا تغطيها المعايير الدولية.
المكتتب / المكتتبون	تشمل الفئات المشاركة والمكتتبين الأفراد.
المكتتبون الأفراد	الأشخاص السعوديون الطبيعيون، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي - حيث يحق لها أن تكتب باسمها أو بأسماء أولادها القصر، بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي، ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة أو يحق لهم فتح حساب استثماري مع مؤسسة سوق مالية.
المملكة أو السعودية	المملكة العربية السعودية.
المؤسسات المالية	البنوك وشركات الخدمات المالية.
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية في المملكة العربية السعودية.
نسبة السعودة	النسبة المئوية من الموظفين في أي قوة عاملة ممن يسهمون في مستوى السعودة ضمن القوى العاملة لأي شركة، بما في ذلك المواطنين السعوديين والأشخاص المتزوجين من سعوديين، علماً بأن بعض الفئات، مثل الموظفين السعوديين من ذوي الإعاقة، يمثلون وزناً أكبر عند احتساب مستوى السعودة.
نشرة الإصدار أو النشرة	هذه النشرة المعدّة من قبل الشركة والمتعلّقة بالطرح.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة الوارد ملخصه في القسم ١٢-١٣ («ملخص النظام الأساسي»).
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ١٤٢٤/٠٦/٠٢هـ، (الموافق ٣١ يوليو ٢٠٠٣م)، وتعديلاته.
نظام الشركات	نظام الشركات في المملكة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٣٢ وتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١هـ (الموافق ٣٠/٠٦/٢٠٢٢م). ولوائحه التنفيذية وتعديلاته.
نموذج طلب الاكتتاب	نموذج طلب اكتتاب الأفراد ونموذج طلب اكتتاب الفئات المشاركة.
نموذج طلب اكتتاب الأفراد	نموذج طلب الاكتتاب الذي يجب على المكتتبين الأفراد تعبئته للاكتتاب في أسهم الطرح خلال فترة الطرح المخصصة لفئة الأفراد.
نموذج طلب بمشاركة الفئات المشاركة	نموذج طلب المشاركة الذي يستخدم من قبل الفئات المشاركة لتسجيل طلباتهم في أسهم الطرح خلال فترة بناء سجل الأوامر، ويشمل هذا المصطلح (حسب الحال) نموذج الطلب الإلحاقية عند تغيير النطاق السعري.
هـ	هجري.
الهيئة العامة للعقار	الهيئة العامة للعقار في المملكة.
الهيئة العامة للمنافسة	الهيئة العامة للمنافسة بالمملكة العربية السعودية والتي تشرف على تطبيق نظام المنافسة ولوائحه التنفيذية في المملكة.
هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية بالمملكة شاملة حيثما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية أو موظف أو وكيل يفوض للقيام بأي وظيفة من وظائف الهيئة.
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة.
الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)	الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين في المملكة.
وزارة التجارة	وزارة التجارة في المملكة.
وزارة البلديات والإسكان	وزارة البلديات والإسكان في المملكة.
وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في المملكة.

المصطلح	التعريف
يوم عمل	أي يوم تكون فيها الجهات المستلمة مفتوحة للعمل في المملكة (باستثناء يومي الجمعة والسبت وأي إجازات رسمية).
مشاريع تسليم المفتاح	عقود إنشاء وبناء تتضمن التزام المقاول بتسليم المشروع كاملاً وجاهزاً للاستخدام عند نهاية مدة العقد.
مخزون عقارات	هو أصل محتفظ به بفرض البيع ضمن النشاط العادي للشركة وينقسم إلى قسمين (مخزون عقارات منجزة ومخزون عقارات تحت التطوير بما في ذلك الأراضي الخام التي تم الاستحواذ عليها من أجل التنمية).
مخزون عقارات قيد/تحت التطوير	هي العقارات التي لا تزال قيد الإنشاء أو التطوير، وهي لم تصل إلى مرحلة الجاهزية.
مخزون عقارات منجزة	هي العقارات التي تكون منجزة ولم يتم بيعها.
استثمارات عقارية أو العقارات الاستثمارية	تشمل الممتلكات الاستثمارية الممتلكات المكتملة والممتلكات قيد التطوير أو إعادة التطوير التي يتم الاحتفاظ بها أو سيتم الاحتفاظ بها لكسب الإيجارات أو لزيادة رأس المال أو كليهما. يتم تصنيف الممتلكات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار على أنها ممتلكات استثمارية عندما يتم الاحتفاظ بها لكسب الإيجارات أو لزيادة رأس المال أو كليهما، بدلاً من بيعها في سياق العمل العادي أو للاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية.
الاستثمار في شركة زميلة	هي تلك التي تملك فيها المجموعة استثمار طويل الأجل يتراوح ما بين ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من رأس المال الذي يحق لصاحبه التصويت وتمارس عليها تأثيراً هاماً.

٢- عوامل المخاطرة

ينبغي على المستثمرين المحتملين دراسة عوامل المخاطرة التالية والمعلومات الأخرى الواردة في هذه النشرة بعناية قبل اتخاذ أي قرار استثماري فيما يتعلق بأسهم الطرح، علماً بأن المخاطر والشكوك الموضحة فيما يلي هي التي تعتقد الشركة حالياً أنها قد تؤثر عليها أو على أي استثمار في أسهم الطرح. ولا تمثل المخاطر المذكورة أدناه بالضرورة جميع المخاطر التي قد تؤثر على الشركة أو المرتبطة بالاستثمار في أسهم الطرح. فقد تكون هناك مخاطر وشكوك أخرى غير معروفة لأعضاء مجلس الإدارة في الوقت الحالي، أو يعتقد أعضاء مجلس الإدارة أنها غير جوهرية حالياً. قد يؤثر وقوع أي من تلك المخاطر والشكوك وتحققها بشكل سلبي أو جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية، وقد يؤدي إلى انخفاض في سعر الأسهم، وإضعاف قدرة الشركة على توزيع أرباح على المساهمين، وقد يؤدي إلى خسارة المستثمرين لكامل استثمارهم في الأسهم أو جزءاً منه.

ونتيجة لهذه المخاطر وغيرها من العوامل التي قد تؤثر على أعمال الشركة، فإن الأحداث والظروف المتوقعة في المستقبل والتي قد تم عرضها في هذه النشرة قد لا تحدث بالطريقة التي تتوقعها الشركة أو أعضاء مجلس الإدارة، أو قد لا تحدث على الإطلاق. وبالتالي، ينبغي على المستثمرين النظر في جميع الإفادات المستقبلية الواردة في هذه النشرة في ضوء هذا التفسير وعدم الاعتماد على تلك الإفادات دون التحقق منها (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة قسم «إشعار مهم») في الصفحة (١) من هذه النشرة).

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه، على حد علمهم واعتقادهم، لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى كما في تاريخ هذه النشرة بخلاف ما ذكر في هذا القسم والتي قد تؤثر في قرارات المستثمرين المتعلقة بالاستثمار في أسهم الطرح. وعلى كافة المستثمرين المحتملين الراغبين بالاستثمار في أسهم الطرح تقييم المخاطر المرتبطة بها وبعملية الطرح بشكل عام والبيئة الاقتصادية والتنظيمية التي تعمل الشركة فيها.

إن الاستثمار في أسهم الطرح يناسب فقط المستثمرين القادرين على تقييم مخاطر ومزايا هذا الاستثمار، والذين تتوفر لديهم موارد كافية لتحمل أية خسارة قد تنتج عن هذا الاستثمار. ويجب على أي مستثمر محتمل، إن كان لديه أية شكوك بخصوص الإجراءات التي عليه اتخاذها، أن يستشير مستشاراً مالياً مرخصاً له من قبل الهيئة في تقديم المشورة فيما يخص أي استثمار في أسهم الطرح.

إن المخاطر المبينة أدناه غير مرتبة وفقاً لترتيب يعكس أهميتها وتأثيرها المتوقع على الشركة.

٢-١ المخاطر المتعلقة بعمليات الشركة

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بسياسة قيد الإيرادات والتكاليف

تقوم المجموعة فيما يتعلق ببيع عقارات المخزون الجاهز (الوحدات السكنية)، برسلة جميع التكاليف التي تكبدتها في سياق تطوير أي مشروع، تحت بند «العقارات قيد التطوير» في الميزانية العمومية. ويتم بعد ذلك تخصيص الكلفة الإجمالية للمشروع لكل وحدة على أساس تناسبي مع المساحة القابلة للبيع من الوحدة. عند إتمام بيع الوحدة ونقل صك الملكية إلى المشتري، تقوم الشركة بقيد كلفة الوحدة ضمن كلفة الإيرادات إلى جانب قيدها في المقابل ضمن الإيرادات من مبيعات الوحدات.

على الرغم من ذلك، فإن الشركة لاحظت وجود عدم تناسق بين القيد تحت بند الإيرادات والقيد تحت بند التكاليف لبعض من مشاريعها وهي الماجدية ١١٢ والماجدية ١١٨ والماجدية ٨٨ والماجدية ١١٠ والماجدية ١١٣، والتي انعكست في الهوامش غير المتسقة في الفترات السابقة والتي تنتج بالإجمال عن التكاليف التي يتم تكبدها خلال المرحلة النهائية من المشروع بعد البدء بعمليات بيع الوحدات. وترتبط هذه التكاليف بوجه خاص بأعمال التشطيبات النهائية والصيانة. ويصعب أحياناً التنبؤ بها في بداية المشروع، وهذا هو السبب الرئيسي لعدم اتساق الهوامش. وتجدر الإشارة إلى أن تذبذب هوامش الربحية على مستوى المشروع من سنة لأخرى لا يعني بالضرورة وجود تباين في احتساب هوامش الربح على مستوى القوائم المالية الموحدة للشركة. حيث قد تمتد فترة بيع مشروع معين من سنة مالية إلى أخرى، ويتم الاعتراف بإيرادات الوحدات المباعة وتكلفة الإيرادات لذلك المشروع وفقاً لمبدأ الاستحقاق وحسب المعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

قد تُقدّر هذه التكاليف بأقل من قيمتها عند بداية المشروع ما قد يؤدي إلى تضليل على مستوى الربحية في السنة الأخيرة من الأداء، كما هي الحال بالنسبة إلى مشروع الماجدية ١١٢، والماجدية ١١٨، والماجدية ٨٨. وبالتالي، قد يؤدي ذلك إلى تضليل على مستوى حركة الهوامش على مدار دورة المشروع، كما حصل في مشروع الماجدية ١١٠ والماجدية ١١٣. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي ذلك أيضاً إلى تحركات هامشية مضللة على مدار عمر المشروع، كما يتضح في مشروع الماجدية ١٣٠ (زيادة بنسبة ٢٤,٢٪ حتى نهاية السنة المالية ٢٠٢٢م مقابل انخفاض إلى ١٢,٢٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م) والماجدية ١٢٤ (زيادة بنسبة ٤١,١٪ حتى نهاية السنة المالية ٢٠٢٢م و ٢,٢٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م). وتجدر الإشارة إلى أن هامش مشروع الماجدية ١٣٠ قد تأثر بانخفاض الأسعار بسبب موقعه في منطقة خاضعة لقيود البيع والنقل، مما أثر على الطلب على المشروع. حيث يعود هذا الانخفاض إلى عدة أسباب، منها أن الوحدات ذات الجاذبية الأعلى والتي تحقق هوامش ربح أعلى يتم بيعها في بداية المشروع. كذلك، قد تقوم الشركة

عند نهاية المشروع بتصفية جميع الوحدات المتبقية للإغلاق الرسمي للمشروع والانتقال إلى مشاريع جديدة، مما قد يدفعها إلى تخفيض الأسعار لتسريع عملية البيع وتقليل التكاليف المستمرة. وقد تتكبد الشركة مصاريف إضافية لتحسين جاذبية الوحدات المتبقية، الأمر الذي قد يؤثر سلباً على نسبة هامش الربح للوحدات المتبقية، حيث يكون مبلغ مبيعات الوحدات عند اكتمال بيعها في السنة اللاحقة أقل مقارنة بمبيعات الوحدات في بدايته بيع المشروع.

تسعر المجموعة خدماتها بالنسبة إلى عقود التطوير العقاري إما باستخدام رسوم ثابتة أو رسوم مضافة على التكلفة. تقوم المجموعة ببيع إيراداتها المحققة من رسوم التطوير بالاعتماد على المبالغ الفعلية التي تم دفعها للمقاولين. يتم تسجيل جميع التكاليف التي تم تكبدها لتطوير المشروع ضمن بند «الأعمال قيد الإنجاز» في الميزانية العمومية للمجموعة وهي بالتالي تتنقل مباشرة إلى العميل بدون أي تأثير على حساب الربح والخسارة للمجموعة وقائمة المركز المالي.

على الرغم من ذلك، لم يتم اعتماد أسلوب المعالجة المحاسبية هذا خلال السنة المالية ٢٠٢١م، وإنما سجلت الشركة كامل كلفة التطوير (أي المبالغ المنقولة للعميل) على حساب الربح والخسارة الخاص بها. وقد أثر ذلك على الهامش المسجل لهذا القطاع وعلى قابليته للمقارنة مع بقية الفترات، حيث سجل هذا القطاع هامش ربح بلغ (٤,٣٪) في السنة المالية ٢٠٢١م، مقارنةً بـ ٧٩,٩٪، ٢,٤٩٪، و ٧٥٪ في السنوات المالية ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م، وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي، مع العلم أن الإيرادات والتكاليف قد تضخمت خلال السنة المالية ٢٠٢١م، دون أي تأثير على مجمل وصافي الربح.

وتجدر الإشارة أن إيرادات تطوير العقارات تضمن إيرادات ناتجة عن صناديق «الدار للاستثمار» وصندوق «النجس» وشركة «الرائعة» الموحد، والتي كان من المفترض إلغاؤها خلال عملية توحيد القوائم المالية، ونتج عن ذلك تضخم إيرادات تطوير العقارات وتكاليف الوحدات المباعة من هذه الصناديق بلغت قيمة الإيرادات التي من المفترض إلغاؤها من صندوق الدار للاستثمار ١١,٣ مليون ريال سعودي و ١٠,٦ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م، على التوالي، بينما بلغت الإيرادات التي من المفترض إلغاؤها من صندوق النرجس ٠,٤ مليون ريال سعودي و ٢,٢ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي، أما بالنسبة لشركة الرائعة، فقد بلغت الإيرادات التي من المفترض إلغاؤها ١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م.

في حال وجدت فروقات إضافية في قيد الإيرادات والتكاليف في السنوات المالية الماضية أو في السنوات المقبلة، فسيؤثر ذلك سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتأخير في تطوير مشاريع الشركة

تقوم الشركة بتطوير المشاريع التي تملكها، وتطوير المشاريع المملوكة من خلال صناديق استثمارية، وتطوير المشاريع المشتركة، وتطوير مشاريع مملوكة لأطراف خارجية. لمزيد من التفاصيل حول نموذج عمل الشركة وتفاصيل هذه النماذج الأربعة، يرجى مراجعة القسم ٩-٤-٢ «نموذج الأعمال».

حيث تعتمد عمليات المجموعة بشكل رئيسي وبحكم طبيعتها على تطوير المشاريع العقارية وبيعها. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، يوجد لدى الشركة مشاريع يتم تطويرها من قبل المجموعة وبيعها كمخزون عقارات منجزة أو بالنيابة عن العملاء وبيعها كدخل تطوير العقارات

- مبيعات مخزون العقارات المنجزة: تبلغ الإيرادات المتوقعة من الوحدات الجاهزة للبيع ٤٤٢,٧ مليون ريال سعودي (٠,٥ ضعف إيرادات مبيعات مخزون العقارات المنجزة للسنة المالية ٢٠٢٣م)، بينما يصل إجمالي الإيرادات المتوقعة من المشاريع الجارية التي سيتم بيعها، بحسب معلومات الإدارة، إلى ١,٥٠١٣ مليون ريال سعودي (أي ١,٨ ضعف إيرادات مبيعات مخزون العقارات المنجزة للسنة المالية ٢٠٢٣م). وفقاً للخطط الزمنية التي وضعتها الإدارة، يتعين إنجاز العمل على ٥٨٠ وحدة سكنية خلال العام المالي ٢٠٢٥م، وتجدر الإشارة إلى أن هذه المشاريع قد تواجه تأخير في الإنجاز.

- دخل تطوير العقارات: تملك المجموعة حالياً محفظة مشاريع عقارية قيد التنفيذ بقيمة إجمالية تبلغ ١٠٦,٣ مليون ريال سعودي، والتي تتضمن ستة مشاريع من المتوقع الانتهاء منها بحلول نهاية العام المالي ٢٠٢٧م. بناءً على الجدول الزمني المتوقع لكل مشروع، من المتوقع أن تسجل المجموعة إيرادات إضافية قدرها ٤١,٨ مليون ريال سعودي خلال العام المالي ٢٠٢٥م، لدى الشركة حالياً عشرون (٢٠) مشروعاً قيد الإنشاء لجميع نماذج عمل الشركة، ويمكن أن تؤدي عدة عوامل على الوقت المستغرق لإكمال أعمال البناء والتكاليف المتكبدة فيها، وتشمل تلك العوامل ما يلي:

- تأخر الحصول على جميع التراخيص والتصاريح والموافقات وغيرها مما هو مطلوب لإجراء أعمال تقسيم المناطق واستخدام الأراضي والبناء والتطوير والإشغال، أو رفض طلب الحصول على أي منها (وقد يشمل ذلك وجود أطر تنظيمية جديدة).

- وقوع مشاكل هندسية أو بيئية أو جيولوجية غير متوقعة.

- عدم قدرة الشركة على الحصول على ترتيبات التمويل اللازمة بشروط مقبولة، أو عدم حصولها على أي ترتيبات تمويل إطلاقاً، وعدم قدرتها على تمويل أعمال الإنشاء والتحسينات الرأسمالية وتقديم أي ضمانات حسن أداء مستقبلية ضرورية، يجوز أن تطلب خلال مرحلة البناء.

- تخلف المقاولين الرئيسيين عن السداد للمقاولين الفرعيين أو إفلاسهم أو إعسارهم.
- عدم توفر البنية التحتية الداعمة لأسباب تشمل عدم توفير الأطراف الثالثة المرافق ووسائل النقل وغيرها مما هو ضروري أو مستحسن لتشغيل المشروع بنجاح.
- ظهور عيوب في أعمال التصميم أو البناء، أو عدم إكمال المشاريع وفقاً لمواصفات التصميم.
- وجود نقص أو خلل في المواد أو المعدات أو المستلزمات الأخرى، ونقص العمالة أو مديري المشاريع والمقاولين والمختصين، ونقص و/أو نشوء نزاعات مع المقاولين أو المقاولين من الباطن.
- زيادة تكلفة مواد البناء (على سبيل المثال المواد الخام مثل الصلب والسلع الأخرى الشائع استخدامها في مجال أعمال البناء) والطاقة ومعدات البناء (وتشمل على وجه الخصوص الرافعات) والعمالة والمستلزمات الضرورية الأخرى، نتيجة ارتفاع أسعار السلع أو التضخم أو غير ذلك.
- وقوع إضرابات وتوقف العمل وغيرها من النزاعات أو الإضرابات العمالية التي تؤثر على مشاريع الشركة أو مقاوليها أو مقاوليها من الباطن أو مورديها.
- عدم تقيد المقاولين بالجدول الزمني المتفق عليها، لا سيما فيما يتعلق بالتطورات الأكثر تعقيداً أو التي تنطوي على تحديات تقنية (كتلك الناتجة عن الحجم أو الارتفاع أو التصميم المعقد لمبنى معين).
- الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية والحوادث وأحداث القوة القاهرة وتغير في الأولويات الحكومية.

يبلغ متوسط مستوى التأخير في تطوير مشاريع الشركة في السنوات الثلاث السابقة (٣) أشهر. ويعود السبب في هذا التأخير إلى وجود متطلبات إضافية وتحديثات في التشريعات وكود البناء، والتعديلات البنائية التي تحدث خلال فترة البناء، بالإضافة إلى تأثيرات أخرى. ولا شك في أن هذا التأخير يؤثر بشكل كبير في دورة حياة المشروع ومبيعاته. خلال الأعوام من ٢٠٢١م إلى ٢٠٢٣م، واجهت الشركة تأخيرات في المواد وتأخير بالحصول على التراخيص النظامية المطلوبة لأربعة مشاريع؛ المشروع رقم ١٢٩، ١٣٣، ١٤٧، و١٤٨. واجهت هذه المشاريع تأخيرات تصل إلى تسعة أشهر في إكمال البناء المقرر، وكما في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م قد تواجه الشركة تأخيرات للمشاريع رقم ١٧٢ و ١٧٤ و ١٧٥ و ١٧٨ و ١٨٠ نتيجة التأخير في الحصول على تراخيص البناء للمشاريع، وذلك بناء على نسب إنجاز المشاريع، للمزيد من المعلومات حول مشاريع الشركة يرجى مراجعة القسم ٩-٣-٤ («أهم مشاريع الشركة المنجزة والجارية»). قد يؤدي أي من هذه العوامل إلى تأخر إتمام أعمال الإنشاء أو تكبد تكاليف تتجاوز المبالغ المدرجة في الميزانية. قد تستغرق المشاريع المتأخرة أو التي تتجاوز الميزانية وقتاً أطول أو قد يتعذر تحقيق الإيرادات والتدفقات النقدية وهوامش الربح التي كان متوقعاً تحقيقها منها في البداية، كما قد يتعذر تحقيق العائد المستهدف للاستثمار من المشروع. وليس هناك ما يضمن قدرة الشركة على تحقيق إيرادات من مشاريعها تكون كافية لتغطية تكاليف أعمال الإنشاء القائمة والتي تعرضت لأي من تلك العوامل. ويجدر بالذكر أن الشركة قد تعرضت لغرامات التأخير في الإنجاز لأصحاب المشاريع في حالة فشلها في الوفاء بالتزاماتها التطويرية بحلول مواعيد الإنجاز المتفق عليها بموجب اتفاقيات التطوير المعنية. كما تنص اتفاقيات التطوير على عقوبات التأخير في التنفيذ، كما يلي:

- مشاريع رقم ١٣٣، ١٣٩، ١٤٥، ١٤٧، ١٥١، ١٦٩ (صرح): نسبة ١٪ من قيمة العقد / المشروع عن كل أسبوع تأخير وبحد أقصى ١٠٪.
- مشروع رقم ١٦٠: نسبة ١٪ من قيمة العقد / المشروع عن كل ١٥ يوماً تأخير وبحد أقصى ١٠٪.
- مشروع رقم ١٦٤: نسبة ٠,٥٪ من قيمة العقد / المشروع عن كل شهر تأخير.
- مشروع رقم ١٧٥: نسبة ١٪ من قيمة العقد / المشروع عن كل شهر تأخير.

بالإضافة إلى ذلك، تسجل الشركة جزءاً من الإيرادات الناتجة من مشاريعها الجارية بناءً على نوع النموذج المستخدم للمشروع ذي العلاقة (مثل: المشاريع المملوكة من قبل الشركة أو المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق أو المشاريع المشتركة أو مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية) حيث تقوم الشركة بتسجيل الإيرادات على شكل بيع المشاريع المكتملة في حال ملكيتها المباشرة للمشروع، أو رسوم التطوير مقابل تقديم خدمات التطوير حسب جدول الدفعات المدرج ضمن الاتفاقيات المعنية أو حسب نسب إنجاز المشاريع. وستؤدي التأخيرات الجوهرية التي تطرأ على أعمال التطوير إلى تأخر الإيرادات التي تستطيع الشركة تحقيقها واحتمال دفع غرامات تأخير وفقاً للاتفاقيات المعنية. وقد يكون لتلك التأخيرات أثر كبير على الوقت الذي يمكن للشركة تسجيل الإيرادات ذات الصلة، مما قد يؤدي إلى وقوع تقلبات في النتائج المالية. وينطبق ذلك بوجه خاص على المشاريع عالية القيمة والتي قد يؤدي أي تأخير في تقدم أعمال البناء فيها إلى تأخير تسجيل بعض الإيرادات.

وقد يكون لحدوث أي من العوامل السابق ذكرها أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

مخزون العقارات المنجزة أو تنويع إيراداتها لتشمل منتجات أخرى. وسيؤدي انخفاض الإيرادات الناتجة من بيع مخزون العقارات المنجزة إلى تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بمبيعات مخزون العقارات المنجزة

شهدت مبيعات مخزون العقارات المنجزة انخفاضاً في هامش الربح الإجمالي من ٣٨,٧٪ إلى ٢٠,٦٪ خلال الفترة المالية ٢٠٢١م-٢٠٢٢م، ومن ٢٠,٦٪ إلى ١٩,٩٪ خلال الفترة المالية ٢٠٢٢م - ٢٠٢٣م، ومن ٢٢,٨٪ إلى ٢١,١٪ خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م - فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ويعود ذلك إلى الأسباب التالية:

١. زيادة في تكاليف الأراضي: ارتفع متوسط تكلفة الأرض لكل متر مربع من ١,٥ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢١م إلى حوالي ٢,٠ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٢م وإلى حوالي ٢,٤ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٣م وإلى حوالي ٢,٦ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بما يتماشى مع الاتجاهات المحلية في السوق، حيث إن المشاريع التي بيعت في السنة المالية ٢٠٢١م كانت مبنية على أراضٍ مملوكة من قبل المجموعة ومسجلة بتكاليف تاريخية.
٢. زيادة في تكلفة البناء: ارتفع متوسط تكلفة البناء من ٢,٤ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣,١ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٢م وإلى ٣,٢ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة لزيادة في تكاليف المواد الخام خلال هذه الفترة، بالإضافة إلى إضافة المزيد من المرافق للمشاريع الحديثة. حيث تتضمن المشاريع الحديثة صالات رياضية، مناطق مشتركة، وحدائق للسكان مما أدى إلى الارتفاع في تكلفة البناء. أدى عدم تخصيص ومتابعة الإدارة لتكاليف إكمال المشاريع المباعة في عام ٢٠٢١م إلى ارتفاع تكاليف البناء بشكل ملحوظ، مما أثر سلباً على هامش الربح. ولم تستطع الإدارة تتبع تكاليف البناء بسبب طبيعتها وبالتالي لا تستطيع تحديد تأثير زيادة تكاليف المواد الخام وتأثير معايير البناء العالية المستخدمة في المشاريع على زيادة التكلفة.
٣. ديناميكيات السوق: استفادت المجموعة من لوائح رؤية ٢٠٣٠ الحكومية. حيث تدعم الحكومة المواطنين السعوديين بقروض مدعومة لشراء الوحدات السكنية، مما ساعد المجموعة على بيع مخزونها خلال هذه الفترة. كما أن بيئة ارتفاع معدلات الفائدة وزيادة المنافسة في السوق قد أدت إلى زيادة حساسية الأسعار في السوق، وأثرت على قدرة المجموعة على نقل التكاليف بالكامل إلى العملاء. وستؤثر العوامل المذكورة أعلاه في حال حدوثها بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

كما استقر هامش ربح مبيعات مخزون العقارات المنجزة في السنة المالية ٢٠٢٣م، نتيجة استقرار متوسط أسعار البيع وأسعار العمار خلال الفترة، وانخفاض متوسط تكلفة البناء إلى ٣,١ ألف ريال سعودي و ٢,٩ ألف ريال سعودي لكل متر مربع في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. وحافظ هامش ربح مبيعات مخزون العقارات المنجزة على استقراره في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بفضل عكس تعديلات متعلقة بفترة سابقة (للمزيد من التفاصيل عن هذه التعديلات الرجوع إلى الفقرة ٢-١-٣ «المخاطر المتعلقة بالتأخير في توحيد المعلومات المالية للشركات التابعة والصناديق الاستثمارية»). وفي حال لم يتم عكس التعديلات هذه، فقد كان من الممكن أن ينخفض هامش الربح إلى ١٦,١٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة انخفاض متوسط الأسعار من ٧,٠ ألف ريال سعودي للمتر المربع إلى ٦,٩ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نظراً لكون معظم الوحدات المباعة في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م تقع في مواقع ذات أسعار مرتفعة.

٦-١-٢ المخاطر المتعلقة باستخدام الشركة للمقاولين ومقدمي الخدمات الخارجيين

تستعين الشركة بمقاولين خارجيين ومقاولين من الباطن لتنفيذ بعض أنشطة البناء المرتبطة بمشاريعها، منها على سبيل المثال مشروع رقم ١٤٧، ورقم ١٤٨، ورقم ١٦٠ حيث يتولى المقاولين تنفيذ أعمال تجهيز الموقع وأعمال الحفر والخرسانة وأعمال الدهان والعزل وأعمال التوريد لمواد البناء في المشاريع. قبل السنة المالية ٢٠٢٣م، كانت الشركة تستخدم بشكل أساسي العديد من المقاولين من الباطن لبناء مشاريعها. ومنذ السنة المالية ٢٠٢٣م، تحولت الشركة إلى نموذج حيث تعين مقاولاً واحداً للمشروع. وبلغت المشاريع التي تم تطويرها بموجب عقود تسليم المفتاح قيمة صفر ريال سعودي و ٨٦,٨٧٢,٨٦٤ ريال سعودي و ٧١٥,٠٧٤,٩٧١ ريال سعودي و ٥٦٣,٥٧٦,٩٧٦ ريال سعودياً و ٥٤٢,١٣٣,٣٦١ ريال سعودي والتي تمثل ما نسبته ١٢٪ و ٨٤٪ و ٩٣٪ و ٧٠٪ من المبيعات في الأعوام ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. لا يوجد ما يضمن استمرار قدرة الشركة على الاستمرار بالاستعانة بمقاولين ذوي خبرة مستقبلاً، ولا ما يضمن عدم ارتفاع تكاليف تعيين مقاولين ذوي خبرة نتيجة ارتفاع المنافسة على خدماتهم، وتستعين الشركة كذلك بالعديد من المقاولين المخصصين لاستكمال مشاريعها وفق المعايير التي تضعها الشركة والتي تشمل شهادات المقاولين، والخبرة السابقة، وجودة المشاريع المنجزة، ولكن ليس هناك ما يضمن أن ترقى جودة أعمال إنشاء المشاريع المستقبلية للشركة لجودة مشاريعها المنجزة والجارية. وقد يكون لأي تباين في جودة الأعمال الإنشائية بين المشاريع أثر سلبي على العلامة التجارية الخاصة بالشركة وأثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

إذا قصر أحد مقاولي أو مقدمي الخدمات للشركة بالوفاء بأحكام ترتيباته المبرمة مع الشركة لأي سبب كان، ومن ذلك الإفلاس أو الإعسار، أو التخلف عن السداد للمقاولين من الباطن، أو نشوء نزاعات مع المقاولين من الباطن، أو في حال تدهور علاقة الشركة به، فقد لا تتمكن الشركة من إيجاد مقاول بديل يتمتع بالخبرات المطلوبة فور حدوث ذلك أو الاتفاق على شروط مماثلة إذا وجدت أي بديل على الإطلاق. وقد يلزم بعض المتعاقدين الحصول على تراخيص أو تصاريح للعمل لحساب الشركة وليس هناك ما يضمن إمكانية العثور على مقاول آخر في الوقت المناسب يحمل الموافقات والتراخيص المطلوبة. وقد يؤدي وقوع أي من هذه الأحداث إلى آثار سلبية على قدرة الشركة على إتمام المشاريع المعنية، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالمشاريع المشتركة التي تكون الشركة طرفاً فيها

الشركة معرضة لمخاطر تتعلق بمشاريعها المشتركة التي قد تكون طرفاً فيها، حيث سبق وأن قامت الشركة ومستثمر خاص، بإبرام اتفاقيات استثمار فيما يتعلق بمشروع رقم ١٥٤، ورقم ١٤٨، ورقم ١٢٩. ويعد التعاون والاتفاق بين شركاء هذا المشروع المشترك ضرورياً لتسهيل عملياتها وضمان النجاح المالي لأعمالها ومشاريعها. ولكن قد لا تتوافق المصالح والأهداف الاقتصادية والتجارية الخاصة بالشركاء مع أهداف الشركة، وقد يتعذر عليهم أو قد لا يكونون على استعداد للوفاء بالتزاماتهم بموجب المشاريع المشتركة ذي الصلة أو الاتفاقيات الأخرى، وقد يواجهون صعوبات مالية أو غيرها من الصعوبات. كما قد تنشأ مستقبلاً خلافات بين الشركة والشركاء الآخرين في المشروع المشترك، مما قد يكون له أثر سلبي على أعمال المشروع. وقد يتعذر كذلك على الشركة التحكم في آلية اتخاذ القرارات في المشاريع المشتركة في حال عدم تعاون شركائها فيها، لا سيما حينما لا يكون للشركة حصة مسيطرة في المشروع المشترك مثل المشروع المشترك رقم ١٢٩ ورقم ١٤٨ و١٥٤. وبالتالي قد يفضي فشل المشروع المشترك أو سعي الشركاء فيه إلى إدخال تعديلات على ترتيبات المشروع المشترك، أو اتخاذهم إجراءات متعارضة مع مصالح الشركة، إلى أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

وسوف تعتمد قدرة الشركة على التوسع في المستقبل على وجود شركاء في المشاريع المشتركة يكونون مناسبين ومستعدين للعمل مع الشركة، تحديداً الشركاء ذوي الموارد والخبرات رفيعة المستوى، وعلى قدرة الشركة على إكمال المشاريع ذات الصلة، وعلى توفر تمويل بشروط مقبولة تجارياً. ليس هناك ما يضمن أن تتجح الشركة في تأسيس أي مشاريع مشتركة مستقبلية أو أنها ستكون مربحة بمجرد تأسيسها، وقد لا تتمكن الشركة من استرداد استثماراتها الأولية التي بذلتها في مشروع مشترك في حال عدم نجاحه. كما أن عدم قدرة الشركة على استغلال الفرص المتعلقة بالمشاريع المشتركة قد يفقدها قدرة الحصول على أراض عالية الجودة قد يحصل عليها منافسوها لتطويرها، أو قد ينتج على الشركة تكبد نفقات رأسمالية ضخمة للحصول عليها في المستقبل. وقد يؤدي أي من هذه العوامل متفرقة أو مجتمعة إلى تدني جودة أعمال البناء، والتأخر في تسليم المشروع، والتأثير على سمعة الشركة، وارتفاع النفقات الرأسمالية وتكاليف التمويل، مما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالعقود الجوهرية الخاصة بالشركة، بما في ذلك إبرام اتفاقيات التطوير

إنّ الشركة طرف في ٣٥ اتفاقية جوهرية يتجاوز حجم التكاليف فيها مبلغ الثمانين مليون ريال سعودي وتتعدد الوحدات السكنية المطورة فيها بما لا يقل عن المائة وحدة سكنية، بما في ذلك اتفاقيات التطوير، واتفاقيات مشاريع البناء من الباطن، بلغت قيمة الاتفاقيات الجوهرية المتعلقة بالعقارات ٢,٥٨٨ مليون ريال سعودي، أي ما نسبته ٧١,٦٪ من المشاريع قيد التطوير. وتتضمن بعض اتفاقيات التطوير على أحكام تعد صارمة على الشركة أو غير مناسبة لها، فمثلاً لا تتضمن هذه الاتفاقيات ما يسمح للشركة بإنهاء المبكر في حالة إخفاق الطرف الآخر في الاتفاقية بأداء التزاماته في اتفاقيات المشاريع التالية: المشروع رقم ١٢٩، ١٤٨، ١٥٤، ١٦٠، ١٦٢، ١٦٤، ١٦٥ و١٦٨ وتبلغ قيمة هذه العقود نحو ٤٢٣ مليون ريال سعودي وهو ما يمثل ٢٦٪ من إجمالي عقود البناء. كما أن عدداً من الاتفاقيات الجوهرية تحتوي على بنود غير مناسبة للشركة وقد تؤدي إلى مخالفة بنود الاتفاقيات المبرمة، على سبيل المثال، في اتفاقيات التطوير التي قامت الشركة بتوقيعها للمشاريع ١٣٣ و١٤٥، يمتلك الطرف مالك المشروع الحق في إيقاف سداد أي مستحقات للشركة، في حال تبين له أسباب تدعو إلى تنفيذ ذلك، مثل حالات إخلال الشركة بالتزاماتها في الاتفاقيات المعنية والتي قد تكون مرتبطة بالتأخر في تسليم المشروع أو تنفيذه بطريقة لا يوافق عليها مالك المشروع ويمتنع حينها عن استلام المشروع وفق أحكام الاتفاقيات المعنية.

وتتضمن اتفاقيات التطوير للمشاريع ١٣٣ و١٣٩ (ج)، ١٤٥، ١٤٧، ١٤٨، ١٦٩ (صرح) التي تبلغ قيمتها حوالي ٤٧٠ مليون ريال سعود والتي تمثل ٦٤٪ من إجمالي اتفاقيات التطوير، التزام ينص على أن تكلفة المشروع لا تتجاوز التكلفة المذكورة في اتفاقيات التطوير المعنية، وفي هذه الحالة قد تواجه المشاريع محل اتفاقيات التطوير المعنية خطر الإيقاف والتعثر في حال استدعى المشروع المعني زيادة التكاليف المخصصة لعملية تطويره في حالة - على سبيل المثال - ارتفاع أسعار مواد البناء أو ارتفاع تكلفة تعيين مقاولين جدد للمشروع تظهر الحاجة لهم، وقرر مالك المشروع عدم زيادة تكلفة المشروع عن التكلفة المتفق عليها في اتفاقيات التطوير المعنية. وفي حال تحقق أي من الحالات أعلاه وعدم قدرة الشركة على التفاوض على إنهاء العقود، فقد تكون مضطرة للاستمرار في عقد غير مجدي أو الإخلال بالتزاماتها مما قد يترتب عليه إيقاع غرامات تأخير على الشركة، أو تكبد الشركة تعويضات للأطراف المتعاقدة. وفي حال حدوث أي من تلك الحالات سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. ومن العقود الجوهرية للشركة عقد شراء الأرض التي تم تشييد مقر الشركة عليها، حيث تقع الأرض في منطقة تم إيقاف التصرف بالعقارات فيها ولمزيد من التفاصيل حول هذا العقد، (يرجى مراجعة الفقرة ١-٢-١٤ «المخاطر المتعلقة بتعليق أو إيقاف التصرف في الأراضي» في هذه النشرة).

وبالإضافة إلى ذلك، أبرمت الشركة اتفاقيات تطوير للمشاريع رقم ١٦٨، ١٨٢ و ١٨٥. وبموجب هذه الاتفاقيات، قد تكون الشركة معرضة لغرامات تأخير تُفرض عليها من مالك المشروع في حال انتهت مدة سريان اتفاقية التطوير المعنية، دون أن يتم بيع كافة الوحدات السكنية للمستفيدين أو أن يتم إكمال تطويرها. في حال لم تتمكن الشركة من استكمال بناء وبيع الوحدات في المشاريع رقم ١٦٨ و ١٨٢ خلال الفترة الزمنية المحددة في اتفاقيات التطوير لهذين المشروعين، سيتم اعتبار الوحدات غير المباعة أو غير مكتملة البناء في حكم الوحدات المباعة على الخارطة لمالك المشروع، وقد يفرض حينها مالك المشروع غرامات تأخير على كل وحدة لم يتم استكمال تطويرها أو بيعها، وفي حال لم تتمكن الشركة من تطوير أو بيع الوحدات السكنية في المشروع ١٨٥ خلال مدة المحددة في اتفاقية تطوير المشروع، قد تتعرض الشركة لغرامة تأخير على أساس ٧٪ من إجمالي قيمة كل وحدة سكنية لم يتم بيعها أو إنشائها بحلول تاريخ نهاية الأعمال في المشروع. بالإضافة إلى ذلك، تلزم هذه الاتفاقيات الشركة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لضمان إكمال المشروع ذي الصلة عند تاريخ نهاية الأعمال المتفق عليه، حتى وإن لم تكن مبيعاتها على الخارطة كافية لتمويل تطوير وبناء المشروع. عليه، وفي حال عدم موافقة مالك المشروع على طلب الشركة بتعديل خطة تطوير وبيع المشروع لمعالجة تحديات بيع الوحدات السكنية في المشروع، قد تضطر الشركة إلى اللجوء إلى الحصول على تمويل إضافي حتى تتمكن من إكمال هذه المشاريع، مما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بالعيوب الهيكلية أو الميكانيكية بعد التطوير

تقوم الشركة بالحصول على ضمانات من المقاولين المعنيين للأعمال مدتها (١٠) سنوات على الهيكل الإنشائي للمشاريع، ويظل المقاولون مسؤولين عن إصلاح أي عيوب هيكلية لهذه المدة بعد اكتمال التطوير. وعادةً ما يقدم المقاولون المعنيون للشركة ضمانات لمدد تتراوح من (١٢) شهراً إلى (٢٤) شهراً على الأعمال الأخرى كأعمال السباكة والكهرباء والميكانيكية. وفي حال تقصير المقاول في الوفاء بضماناته أو مسؤولياته المتعلقة بتصحيح أي عيوب تصنيع أو عيوب هيكلية تم اكتشافها خلال الفترة ذات الصلة، أو إفلاسه أو تصفيته قبل انتهاء مدة الضمان، فقد لا تتمكن الشركة من إيجاد مقاول آخر ذي مؤهلات مناسبة لتصحيح العيوب في الوقت المناسب أو قد يتعدّر عليها إيجاد مقاول آخر على الإطلاق، وستتكد في هذه الحالة تكاليف إضافية نظراً لاضطرارها لإصلاح هذه العيوب من مقاولين آخرين بدلاً من تغطيتها في الضمان. كما قد تتأثر سمعة الشركة سلباً إذا واجه عدد كبير من العملاء عيوب تصنيعية أو هيكلية، ولم يتم تصحيحها في الوقت المناسب وبطريقة مرضية، مما قد يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

١٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بمشاريع المجموعة قيد التطوير

لدى الشركة (٤٩) مشروعاً قيد التنفيذ كما في تاريخ هذه النشرة (بما في ذلك تلك التي تم تطويرها وقيد البيع أو المشاريع قيد التطوير أو المشاريع التي في مرحلة التصميم / التخطيط)، ومن بين (٤٩) مشروعاً، هناك (١٩) مشروعاً جوهرياً قيد التطوير حالياً وهم مشروع رقم ١٢٩، ١٣٣، ١٣٩ (ج)، ١٤٥، ١٤٧، ١٤٨، ١٥١، ١٥٤، ١٥٦، ١٦٠، ١٦٢، ١٦٤، ١٦٥، ١٦٨، ١٦٩ (صرح)، ١٧٥، ١٨٢، ١٨٥ ومشروع مشرف الماجدية في المدينة المنورة. وفيما يتعلق بالمشاريع قيد التطوير، هناك عدة مخاطر مرتبطة بمرحلة التطوير نظراً لطبيعة العمل المعني التي لا تنطبق على الشركة فقط بل على مجال التطوير بشكل عام وتشمل:

- مخاطر السوق: التقلبات في ظروف سوق العقارات، بما في ذلك التغيرات في الطلب على العقارات، والأسعار، وأسعار الفائدة، يمكن أن تؤثر على ربحية المشاريع والمبيعات.
- مخاطر تنظيمية: التغييرات في قوانين التخطيط، وأكواد البناء، وغيرها من اللوائح المطبقة في المملكة العربية السعودية يمكن أن تؤثر على جداول الزمن وتكاليف المشاريع.
- مخاطر مالية: الزيادات غير المتوقعة في تكاليف البناء، أو التأخيرات في التمويل، أو الاضطرابات في التدفق النقدي يمكن أن ترهق الموارد المالية، مما يؤثر على قدرة الشركة على إتمام المشاريع في الوقت المحدد وضمن الميزانية.
- مخاطر البناء: التأخيرات الناتجة عن ظروف مواقع التطوير غير المتوقعة، ونقص العمالة، أو مشاكل أداء المقاولين يمكن أن تؤدي إلى زيادة التكاليف وجداول الزمن للمشاريع.
- مخاطر بيئية: العوامل البيئية مثل الظروف الجوية السيئة، والكوارث الطبيعية، وتلوث الموقع يمكن أن تعطل أنشطة البناء وتؤدي إلى نفقات إضافية للتخفيف والتعافي.
- مخاطر سلسلة التوريد: الاعتماد على التسليم في الوقت المناسب للمواد والمعدات أمر بالغ الأهمية، فإن الاضطرابات في سلسلة التوريد يمكن أن تسبب تأخيرات وزيادة في التكاليف.
- مخاطر السمعة: قضايا التحكم في الجودة، حوادث السلامة، أو الفشل في تلبية مواعيد المشاريع يمكن أن تضر بسمعة الشركة، مما يؤثر على الفرص التجارية المستقبلية وثقة المستثمرين.
- مخاطر اقتصادية: الظروف الاقتصادية العامة، بما في ذلك الركود أو التباطؤ الاقتصادي، يمكن أن تقلل من الطلب على المشاريع الجديدة وتؤثر على قدرة الشركة على بيع أو تأجير العقارات.

وتسجل الشركة الإيرادات الناتجة من مشاريعها الجارية جزءاً من الإيرادات الناتجة من مشاريعها الجارية بناءً على نوع النموذج المستخدم للمشروع ذي العلاقة (مثل: المشاريع المملوكة من قبل الشركة أو المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق أو المشاريع المشتركة أو مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية) حيث تقوم الشركة بتسجيل الإيرادات على شكل بيع المشاريع المكتملة في حال ملكيتها المباشرة للمشروع، أو رسوم التطوير مقابل تقديم خدمات التطوير حسب جدول الدفعات المدرج ضمن الاتفاقيات المعنية أو حسب نسب إنجاز المشاريع. وستؤدي بدورها التأخيرات الجوهرية التي تطرأ على أعمال البناء إلى تأخر الإيرادات التي تستطيع الشركة تحقيقها. على سبيل المثال، خلال الأعوام من ٢٠٢١م إلى ٢٠٢٣م، واجهت الشركة تأخيرات في المواد والتأخير في إصدار الرخص النظامية المطلوبة لثلاثة مشاريع: ١٢٩، ١٣٣، ١٤٧، وكما في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م قد تواجه الشركة تأخيرات للمشاريع رقم ١٧٢ و ١٧٤ و ١٧٥ و ١٧٨ و ١٨٠ نتيجة التأخير في الحصول على تراخيص البناء للمشاريع، وذلك بناءً على نسب إنجاز المشاريع. واجهت هذه المشاريع تأخيرات تصل إلى تسعة أشهر في إكمال البناء المقرر. وقد يكون لتلك التأخيرات أثر كبير على الوقت الذي يمكن للشركة تسجيل الإيرادات ذات الصلة، مما قد يؤدي إلى وقوع تقلبات كبيرة محتملة في النتائج المالية. وينطبق ذلك بوجه خاص على المشاريع عالية القيمة والتي قد يؤدي أي تأخير بسيط في تقدم أعمال البناء فيها إلى تأخير تسجيل مبالغ كبيرة من الإيرادات.

وستقوم الشركة بالقيام بعدة مشاريع جديدة أو العمل على تحسين أو تعديل مشاريع قائمة، وقد تتعرض هذه الخطط المستقبلية للمخاطر المذكورة أعلاه وقد تزيد اعتماداً على حجم وتعقيد المشروع. ولا يوجد ما يضمن أن أي مشروع مستقبلي سيتم إكماله بشكل سليم وفي المدة الزمنية ووفقاً للتكلفة المتوقعة له. وفي حال عدم حدوث ذلك، فإن ذلك سيؤثر على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على المقاولين فيما يتعلق بعقود تسليم المفتاح

تستلزم إستراتيجية تطوير الشركة تعيين مقاولين لبناء مشاريعها إما عن طريق (١) تعيين مقاول واحد للمشروع بأكمله على أساس تسليم المفتاح، أو (٢) عن طريق تعيين عدة مقاولين مختلفين لتنفيذ عناصر مختلفة من المشروع. وفي السنوات الأخيرة، اعتمدت الشركة بشكل متزايد على تعيين مقاولين فرديين لاستكمال بناء المشاريع على أساس تسليم المفتاح بدلاً من تعيين عدة مقاولين مختلفين لتنفيذ عناصر مختلفة من المشاريع، وكما في تاريخ هذه النشرة، تعتمد الشركة بشكل كلي على تعيين مقاول واحد للمشروع بأكمله على أساس تسليم المفتاح. وقد ينطوي تعيين مقاول واحد بناءً على أساس تسليم المفتاح على عدة مخاطر مرتبطة بالاعتماد على مقاول واحد للمشروع بأكمله، على سبيل المثال:

- التحكم في الجودة: مع التركيز على تسليم مشروع كامل وتشغيلي بسعر ثابت، قد يلجأ المقاولون إلى تقليل الجودة للحفاظ على الربحية، مما يؤثر على جودة العمل.
- المرونة المحدودة: أي تغييرات أو تعديلات جوهرية تطلبها الشركة بعد توقيع العقد يمكن أن تكون مكلفة وصعبة التنفيذ، مما يؤدي إلى نزاعات محتملة.
- نقطة فشل واحدة: اعتماد الشركة على مقاول واحد للمشروع بأكمله يزيد من تأثير أي فشل أو سوء إدارة من هذا المقاول على المشروع بأكمله، بدلاً من تقسيم المخاطر على عدة مقاولين.

وعليه، في حال لم يتمكن هؤلاء المقاولون من القيام بأدوارهم على النحو المطلوب أو في الوقت المحدد وبالتكلفة المحددة، فإن ذلك سيؤدي إلى التعثر في تنفيذ المشاريع وارتفاع تكلفتها، مما سينعكس على سمعة الشركة ويؤدي إلى تأخير تحقيق إيراداتها من تلك المشاريع أو عدم تحقيقها على الإطلاق، مما سيؤدي إلى أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بآثار ازدياد المصاريف التشغيلية وتكاليف الإيرادات لأعمال الشركة

قد تزداد مصاريف الشركة التشغيلية والتي تمثل مجموع المصاريف العامة والإدارية ومصاريف المبيعات والتسويق نتيجة لمجموعة من العوامل (لمزيد من التفاصيل حول الأداء المالي والتشغيلي للشركة، يرجى مراجعة القسم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي للشركة ونتائج الأعمال»)، بما فيها -على سبيل المثال لا الحصر- رواتب موظفي الشركة وإيجارات المقرات، ورسوم التأمين الإلزامي، ورسوم الخدمات التشغيلية مثل الكهرباء والمياه والاتصالات. كما قد تؤدي أي زيادة في متطلبات سعودة الوظائف في أنشطة الشركة إلى زيادة مصاريف الشركة التشغيلية (يرجى مراجعة القسم ٢-٥ «المخاطر المتعلقة بمتطلبات التوظيف ومتطلبات العمالة الأجنبية ومتطلبات نظام العمل الأخرى»). وقد بلغت قيمة المصاريف التشغيلية للشركة ٢٨ مليون ريال سعودي، و٦٤ مليون ريال سعودي، و١٠٥ مليون ريال سعودي، و٥٢ مليون ريال سعودي و٥٧ مليون ريال سعودي على التوالي، وهو ما يعادل نسبة ٣,٣٪ و٦,٢٪ و١٠,١٪ و٧,٥٪ و٥,٦٪ من إجمالي إيرادات الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي. ارتفعت المصاريف التشغيلية مقارنة بالعام ٢٠٢١م بشكل رئيسي بسبب ارتفاع الرواتب ورسوم إدارة الصناديق ونفقات التسويق. وللمزيد من المعلومات حول التحليل لنفقات التشغيل، يرجى مراجعة القسم ٦-١٠-١ «المصاريف العمومية والإدارية» من هذه النشرة. وسوف يترتب على أي زيادة في المصاريف التشغيلية للشركة انخفاض

في تدفقاتها النقدية وهامش ربحها والمبالغ المتاحة لتشغيل مشاريعها الحالية ولأي توسع مستقبلي. وهذا بدوره سوف يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما قد زادت تكاليف الإيرادات لأنشطة الشركة نتيجة لمجموعة من العوامل بما فيها -على سبيل المثال وليس الحصر- أسعار الأراضي وزيادة تكاليف المقاولين، وتكاليف المواد الخام المستخدمة في مجال البناء، وأسعار السلع الأساسية، وتكاليف إسناد الخدمات إلى مقدمي الخدمات الخارجيين، وتكاليف العمالة، وتكاليف استهلاك الوقود والمياه والكهرباء، وتكاليف الإصلاح والصيانة. وتجدر الإشارة إلى أن أسعار الوقود والمياه والكهرباء قد ارتفعت في السنوات الماضية، ولمزيد من التفاصيل حول ذلك، يرجى مراجعة القسم ٢-١٥ («المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى»). وقد بلغت تكلفة بيع مخزون عقارات منجزة للشركة قيمة ٤٥٥ مليون ريال سعودي، و٥٦٥ مليون ريال سعودي، و٦٨٤ مليون ريال سعودي، و٤٦٤ مليون ريال سعودي، و٦٢٣ مليون ريال سعودي على التوالي، وهو ما يعادل ٦١,٣٪ و٧٩,٤٪ و٨٠,١٪ و٧٧,٢٪ و٧٨,٩٪ من إيرادات بيع مخزون العقارات المنجزة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي. وللمزيد من المعلومات يرجى مراجعة القسم ١-١٠-٢ («تكلفة التشغيل») من هذه النشرة. وقد تؤدي الزيادة في تكاليف الإيرادات إلى انخفاض في التدفقات النقدية للشركة وانخفاض في هامش الربح والمبالغ المتاحة للتوسع المستقبلي للشركة. وهذا بدوره سوف يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لأعمال الشركة

يجب على الشركة الحصول والمحافظة على تصاريح وتراخيص وموافقات من عدد من الجهات الحكومية لتمكينها من القيام بأعمالها وأنشطتها التجارية. وتشمل هذه التصاريح والتراخيص والموافقات المتعلقة بتشغيل أعمال الشركة والشركات التابعة لها، على سبيل المثال لا الحصر، التراخيص الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، وتراخيص للبيع على الخارطة، والتراخيص الصادرة من الهيئة العامة للعقار لممارسة الوساطة العقارية، وتراخيص إدارة الممتلكات، والسجلات التجارية للشركة والشركات التابعة لها الصادرة عن وزارة التجارة، والتراخيص التجارية الصادرة من مختلف البلديات، وشهادة إتمام بناء صادرة من الأمانات، وشهادة الدفاع المدني، وشهادات العضوية بالغرف التجارية ذات الصلة، وشهادات تسجيل العلامات التجارية، وشهادات السعودة، والشهادات الصادرة عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية. يعتمد إصدار كل موافقة على استيفاء شروط معينة، حيث يتطلب إصدار رخصة البناء للمشروع، الحصول على موافقة أمانة المنطقة على مخطط البناء والتصميم الخاص بالمشروع، ويتطلب الحصول على شهادات إتمام البناء الصادرة من الأمانات للمشاريع الجديدة بيان عما إذا تمّ بناء المباني وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في تصريح البناء ذي الصلة وتجدر الإشارة إلى أنه كما في تاريخ هذه النشرة، لم تقم الشركة بإصدار تراخيص البناء للمشاريع رقم ١٦٨، ١٧٥، ١٨٢، ١٨٥ ومشروع مشرف الماجدية في المدينة المنورة وذلك لسبب عدم بدء الشركة في مرحلة البناء. وقد تخضع المباني التي تم إنشاؤها بما يخالف الشروط أو المعايير المنصوص عليها في ترخيص البناء لمجموعة من العقوبات، منها فرض الغرامات أو إغلاق تلك المباني أو هدمها. تجدر الإشارة إلى أن المشاريع ١٦٨، ١٨٢، و١٨٥ والتي يتم تطويرها من الشركة وفقاً لنموذج البيع على الخارطة، ورغم أن الشركة حصلت على الموافقة من الهيئة العامة للعقار للبدء ببيع الوحدات السكنية بالمشاريع على الخارطة واستلام الدفعات في حساب الضمان للمشاريع، إلا أن الشركة لم تحصل حتى تاريخ هذه النشرة على رخص البيع على الخارطة النهائية لتلك المشاريع والتي بموجبها تسمح للشركة بتفعيل عمليات الصرف من حساب الضمان للمشاريع. ولمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على القسم ١٢-٥ («الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية»).

بالإضافة إلى ذلك وفيما يتعلق برخص البناء الصادرة من أمانة منطقة الرياض، فإن الشركة تعرضت إلى مخالفات بناء نتيجة وجود مخلفات خارج نطاق السور أو وضع دعايات أو لافتات المشروع قبل الحصول على تصريح من الأمانة، وقد يتسبب تعرض الشركة للمخالفات البلدية إلى زيادة التكاليف المالية التي سيتوجب على الشركة تحملها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في المشاريع، حيث إن مسؤولية الشركة عن أعمال التطوير في المشاريع تستوجب من الشركة التأكد من التزام المشروع بالاشتراطات المتعلقة بالرخص البلدية، وقد بلغت قيمة المخالفات البلدية التي فرضت على الشركة ٣٣,٥٨٤ ريال سعودي و٤,٥٠٠ ريال سعودي و١,٤٣٣,٤٠١ ريال سعودي و١,٦٥٩,٩٠٠ ريال سعودي للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

وتخضع معظم التراخيص الحالية للشركة لشروط قد يتم بموجبها تعليق تلك التراخيص أو إلغاؤها في حال عدم استكمال وتقيّد الشركة بتلك الشروط الموضوعية. وفضلاً عن ذلك، فليس هناك أي ضمان بأن تتمكن الشركة من الحصول على موافقة الجهة المعنية عند طلب تجديد أي ترخيص أو تعديله، أو أن هذه الجهة، في حال موافقتها على التجديد، لن تفرض شروطاً من شأنها أن تؤثر سلباً على أداء الشركة.

وإذا تعذر على الشركة أو الشركات التابعة إصدار أو تجديد أي ترخيص ضروري لأعمالها، أو إذا انتهت صلاحية تراخيصها أو جرى تعليقها، أو إذا تم تجديد أي من تلك التراخيص بموجب شروط غير ملائمة للشركة، أو تعذر على الشركة الحصول على تراخيص إضافية لازمة في المستقبل، فسوف يتعين على الشركة التوقف عن ممارسة أعمالها كلياً أو جزئياً، أو قد تفرض عليها الهيئات الحكومية المختصة غرامات، بما في ذلك فرض غرامات من الدفاع المدني تصل إلى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي، أو من وزارة البلديات والإسكان تصل إلى ٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل موقع مخالف، الأمر الذي قد يعرقل عمليات الشركة أو يعطلها، ويتسبب في تكبدتها تكاليف إضافية، ويؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

^{١١} باستثناء مبلغ ٧٠ مليون ريال سعودي المتعلق بتكلفة الأراضي المباعة والتي تم إعادة تصنيفها ضمن تكلفة بيع عقارات المخزون المنجزة.

١٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بتعليق أو إيقاف التصرف في الأراضي

تتأثر الأصول العقارية بتخطيط المدن والتخطيط العمراني من قبل الجهات التنظيمية وغيرها من الأمور التي قد تتطلب إيقاف التطوير والعمل على أرض معينة لحين الاتفاق مع الجهة التنظيمية على كيفية الاستفادة من الأرض، والذي قد يوقف التطوير على بعض الأراضي. إن استمرار هذه الإيقافات، أو أي إيقافات إضافية، هي أمور خارجة عن سيطرة الشركة ولا يمكن لها توقعها أو ضمان عدم حدوثها. وحدوث هذه الإيقافات أو استمرارها سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

ويجدر بالذكر بأن الشركة قامت بإبرام اتفاقية بيع مع خالد ومحمد عبدالرحمن الماجد (وهما إحدى مساهمي الشركة) بتاريخ ٢٠٢١/٠٥/١٠م لبيع الأرض المقام عليها المبنى الرئيسي للشركة. ونظراً لصدور قرار من الجهة الحكومية المختصة في عام ٢٠٢٠م بتعليق عمليات نقل الملكية في المنطقة التي يقع فيها المبنى الرئيسي للشركة، لم يتم نقل صك ملكية الأرض إلى الشركة. ونتيجة لذلك، لن تتمكن الشركة من تسجيل ملكيتها لأرض المبنى الرئيسي أو تسجيل أي نقل ملكية مستقبلي / حقوق أطراف ثالثة مستقبلية (مثل الرهون العقارية) إلا بعد رفع أمر الإيقاف من قبل السلطة المختصة. تبلغ القيمة الدفترية لهذه الأرض وبالبنا ٢١,٤١٣,٧٣١ ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. أن الأرض ما زالت مسجلة باسم المساهمين بسبب قرار الإيقاف، ورغم ذلك الملكية تعود للشركة بموجب اتفاقية البيع. وفي حال عدم رفع الإيقاف، فلن تتمكن الشركة من نقل الأرض لملكيتها وقد تفقد ملكيتها للأرض في المستقبل في حال حصول نزاع على البيع أو عدم رفع الإيقاف أبداً. وفي حال تحقق ذلك، فسيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بمنازعات الملكية على الأراضي

ينشأ عن تملك العقارات أو تطويرها في المملكة العديد من المخاطر، وبوجه خاص تلك المتعلقة بالمنازعات حول الملكية، وذلك لعدم وجود سجل عقاري مركزي مكتمل في جميع مناطق المملكة حيث ينتج عن ذلك بعض الصعوبات في تتبع تواريخ الصكوك والصكوك الفرعية القديمة. ورغم أن المملكة بدأت في تطوير سجل عيني مركزي لتثبيت صكوك الملكية، إلا أن العمل على هذا السجل ما زال في مراحله الأولية وتأثيره على إزالة المخاطر والمنازعات المتعلقة بالملكية سيتضح بعد نهاية عملية تطوير السجل العقاري المركزي وتسجيل جميع صكوك الملكية فيه وانتهاء المدد المتعلقة بالاحتجاج على الملكيات المسجلة في السجل العيني للعقار. ونظراً لعدم وجود نظام في المملكة يقضي بعدم جواز إبطال صكوك الملكية مهما كانت الحجة، قد يتم الاعتماد على عدة أشكال من الأدلة لتحديد وإثبات ملكية الأراضي، والتي تشمل الأحكام القضائية واتفاقيات البيع والصكوك التاريخية. ويبقى خطر نشوء نزاعات مستقبلية حول الملكية حاضراً نظراً لعدم توفر جميع الأدلة التاريخية ذات الصلة في جميع الحالات. فعلى سبيل المثال إذا قام شخص كان يمتلك الأرض في فترة سابقة ببيعها إلى مشتر آخر قبل بيعها إلى الشركة، فإنه يجوز لذلك المشتري الآخر أن يقدم مطالبة ضد الشركة بشأن ملكية هذه الأرض، حتى لو لم يتم بتسجيل عملية شرائه للأرض. وعليه، فقد يتعذر على الشركة إثبات ملكية جميع الأراضي التي تملكها، وقد تنشأ منازعات قانونية تتعلق بتلك العقارات، مما قد يؤدي في بعض الحالات إلى فقدان الشركة لملكية إحدى الأراضي المملوكة لها. وقد تؤثر مثل هذه المنازعات والشكوك حول الملكية تأثيراً جوهرياً على قيمة المشروع، وقد يترتب عنها توقف الشركة عن أعمال تطوير مشروع معين، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بحماية علامات تجارية معينة تعتمد عليها الشركة

تعتمد الشركة على ٣ علامات تجارية في أعمالها، وقد جرى بيان تفاصيل ذلك في القسم ١٢-١-١ («العلامات التجارية»). ويجدر بالذكر أنه كما في تاريخ هذه النشرة لا تستخدم الشركة العلامة التجارية «الماجدية» في أي من مشاريعها، وقامت شركة دار الماجد القابضة بالتنازل عن العلامة التجارية «الماجدية» ونقل ملكيتها للشركة بناءً على عقد تنازل عن علامة تجارية بتاريخ ٢٠٢٥/٠١/١٤م وتم تسجيل التنازل لدى الهيئة السعودية للملكية الفكرية وقيدتها تحت ملكية الشركة.

وفي حالة عجز الشركة عن تسجيل أو تجديد علاماتها التجارية، أو إذا اعترض طرف ثالث على تسجيل علامة تجارية، فإن ذلك سيؤثر على عمليات الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها. ويعتمد المركز التنافسي للشركة على قدرتها على الاستثمار في استخدام تلك العلامات التجارية وحماية حقوقها المتصلة بتلك العلامات التجارية في مواجهة أي استخدام غير قانوني لتلك العلامات التجارية من جانب الغير.

وفي حالة انتهاك حقوق الملكية الفكرية المتصلة بالعلامات التجارية للشركة، بما في ذلك ما يحدث بسبب أي استخدام غير مجاز، أو أي إخفاق في حماية تلك الحقوق من جانب السلطات المختصة طبقاً للوائح الدول المعنية، فقد تلجأ الشركة إلى رفع الدعاوى المكلفة وتكريس جهود موظفين فنيين وإداريين. وفضلاً عن ذلك، فقد يفضي أي نزاع إلى اضطراب الشركة للدخول في اتفاقيات امتياز أو ترخيص، الأمر الذي قد لا يكون متاحاً طبقاً لأحكام مقبولة لدى الشركة، أو مقبولة من حيث المبدأ لديها. وقد يكون لأي مما سلف ذكره أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بسمعة الشركة

تعتمد الشركة في أعمالها على سمعتها في السوق، وقد تتأثر سمعة الشركة سلباً بسبب عدة أمور مثل انخفاض جودة خدماتها أو منتجاتها السكنية أو الوقوع في خلافات مع العملاء أو التعرض للشركة لدعاية سلبية، أو تعرضها للعقوبات نتيجة عدم امتثالها للأنظمة ذات العلاقة. كما يمكن أن تتضرر سمعة الشركة بسبب أفعال أو تصريحات العملاء الحاليين أو السابقين والمنافسين أو وسائل الإعلام. وقد تؤثر المعلومات والتصريحات السلبية عن الشركة، وإن كانت مستندة إلى الشائعات أو سوء تفاهم، سلباً على أعمالها. وقد يكون الضرر بسمعتها صعباً ومكلفاً ويستغرق وقتاً لمعالجته ويؤثر على اختيارات العملاء المحتملين أو الحاليين، مما سيؤدي إلى فقدان العملاء وتأثر الأعمال سلباً.

إضافة إلى ذلك، تعتمد سمعة الشركة على قدرتها على الحفاظ على مستوى خدماتها وجودة منتجاتها، وهو أمر مهم جداً بالنسبة للشركة وقدرتها على جذب عملاء جدد. فإذا لم تتمكن الشركة من الحفاظ على مستوى خدماتها وجودة منتجاتها بالمستوى المقبول، فسيؤثر على سمعتها، مما قد يؤدي إلى تراجع إيرادات الشركة. وقد تؤثر الأضرار التي تلحق بسمعة الشركة أيضاً إلى انخفاض في قيمة العلامة التجارية للشركة وقد تقلل من ثقة المستثمرين بها، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتركز الجغرافي

تقع جميع أعمال الشركة وشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية، وتتركز أنشطة الشركة وأعمالها وأعمال مجموعتها بشكل كبير في مدينة الرياض تحديداً، حيث تمثل (٤٤) من أصل (٤٩) من المشاريع القائمة في مدينة الرياض من إجمالي مشاريع الشركة كما في تاريخ هذه النشرة. بالإضافة لذلك، فإن ما نسبته ١٠٠٪ من إيرادات الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م في مدينة الرياض. وعليه، فإن أي تدهور في الأوضاع الاقتصادية، أو التنظيمية أو الجغرافية أو الطقس أو الأوبئة أو غيرها التي قد تقع في المملكة بشكل عام أو مدينة الرياض بشكل خاص أو إحدى المدن التي قد تمارس الشركة أعمالها فيها مستقبلاً سيكون له أثر كبير مقارنة بالشركات الأخرى التي تملك أصولاً موزعة داخل المملكة أو خارجها، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

١٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بالقصور أو الأخطاء في تصميم المشاريع أو البناء، أو عدم إكمال المشاريع وفقاً لمواصفات التصميم

يعتمد نموذج أعمال الشركة على صحة وسلامة تصميم مشاريعها وبنائها وصيانتها. وقد تؤثر أية عيوب أو أخطاء في تصميم مشاريعها أو بنائها، بما في ذلك أية عيوب في مواد البناء المستخدمة و/أو أخطاء التصميم و/أو الأمور التي تتعلق بالسلامة، على الأداء التشغيلي للمشاريع، وقد تجبر الشركة على إجراء أعمال إصلاح وبالتالي تتحمل تكاليف إضافية تتعلق بخصوص هذه الأعمال. علاوة على هذا، إن عدم استكمال المشاريع وفقاً للتصميمات والمواصفات المتفق عليها من قبل الشركة (والمالك)، إن لم تكن المشاريع المعنية مملوكة من قبل المجموعة والتي يجب أن تتم الموافقة عليها من قبل الجهات المعنية بوزارة البلديات والإسكان قبل إصدار تصريح البناء ذي الصلة، قد يؤثر على قدرة الشركة على استخراج شهادات الإشغال من وزارة البلديات والإسكان وفي هذه الحالة لن تتمكن الشركة من تقسيم عقاراتها أو الاستمرار في بيع الوحدات ضمن المشاريع ذات الصلة. من المرجح أن يؤدي التأخير في إصدار شهادات الإشغال إلى تأخير عملية البيع، وبالتالي سيؤدي إلى أضرار مالية مرتبطة بتصحيح عيوب المشروع قبل البيع.

وإضافة إلى ذلك، قد تؤدي أي عيوب جوهري غير مكتشفة في أعمال البناء إلى تعرض الزائرين لإصابات أو جروح، فضلاً عن الإضرار بسمعة الشركة ومشاريعها، مما قد يستلزم من الشركة القيام بإصلاحات هيكلية إنشائية لمشاريعها وتكبد مصاريف إضافية كبيرة في هذا الخصوص. كما قد تترتب على ذلك إقامة دعاوى قضائية ضد الشركة وارتفاع أقساط التأمين على مشاريعها مما سيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بنجاح المشاريع الجديدة

تهدف الشركة إلى المواصلة في التوسع في أعمالها في قطاع التطوير العقاري خلال السنوات القادمة وذلك عن طريق إقامة مشاريع جديدة وفي مختلف مناطق المملكة. وقد تواجه الشركة عدد من المخاطر والعوائق عند إقامتها لمشاريع جديدة، كإيجاد عقارات جديدة في مواقع متميزة وبأسعار تنافسية، وإبرام العقود ذات الصلة بشروط تعاقدية مناسبة، والحصول على جميع التراخيص والموافقات النظامية اللازمة وغيرها من العوامل والتحديات.

كما أن قدرة الشركة على استكمال مشاريعها وفقاً للجدول الزمني المحدد لذلك وبالجودة المطلوبة تعتمد بشكل كبير على الأطراف التي تتعاقد معها الشركة لغرض إقامة المشاريع مثل شركات التطوير والمقاولين والمكاتب الهندسية وغيرهم من المستشارين ومقدمي الخدمات. وعليه، في حال عدم التزام هذه الأطراف بالتزاماتهم وفقاً للعقود المبرمة فإن ذلك سيؤثر على قدرة الشركة على استكمال مشاريعها وفقاً للجدول الزمني المحدد لذلك وبالجودة المطلوبة.

إضافةً إلى ذلك، فإن إقامة الشركة لمشاريع جديدة لا يعني بالضرورة نجاح هذه المشاريع وتحقيقها للأرباح المتوقعة من قبل الشركة وفقاً لدراسات الجدوى ذات الصلة، حيث إن نجاح المشاريع يعتمد على عدد من العوامل منها ما هو خارج عن سيطرة الشركة مثل الأوضاع السياسية والاقتصادية في المملكة ودخول منافسين جدد في السوق وغيرها من العوامل المذكورة في هذا القسم من النشرة.

وبناءً على ذلك، فإنه لا يوجد أي ضمان على قدرة الشركة على إقامة مشاريع جديدة وبالجودة المطلوبة أو أن إقامة مشاريع جديدة سيحقق نجاحاً. وفي حال عدم قدرة الشركة على إقامة مشاريع جديدة أو في حال عدم نجاح المشاريع الجديدة فإن ذلك سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢١-٢ المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة

في عام ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، ووفقاً للقوائم المالية الموحدة للشركة، فتم تسجيل تعاملات مع أطراف ذات علاقة وهي عبارة عن عمليات تمويل وبيع أراضي ومصارييف مدفوعة بالنيابة عن الشركة. أن التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة تتضمن بشكل رئيسي المساهمين، ومدير الصندوق لدى شركة تابعة (شركة جدوى للاستثمار)، ومساهمي جادة الربيع (شركة زميلة) وشركة الجادة الأولى العقارية (شركة زميلة).

بلغ إجمالي قيمة التعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة (وفقاً للقوائم المالية الموحدة للشركة) ٤٧٩ مليون ريال سعودي و١٧٠ مليون ريال سعودي و٢١٧ مليون ريال سعودي ٥١ مليون ريال سعودي للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة الجدول ٤٥-٦ «مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة» من هذه النشرة). كما يجدر بالذكر أن موافقة الجمعية متطلب نظامي لجميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي يكون لأعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها.

قد سبق الاتفاق بين الشركة والأطراف ذات العلاقة دون أن تكون هناك عقود مكتوبة لتلك المعاملات، وتمثلت في دفع الشركة مصارييف متعلقة بالصيانة والتصليفات نيابة عن الأطراف ذات العلاقة والحصول على تمويل من الأطراف ذات العلاقة، وذلك على أسس تجارية، إن دخول الشركة في تعاملات مع أطراف ذات علاقة أو أي أطراف ثالثة دون إبرام اتفاقيات توضح بشكل كامل ومفصل التزامات وحقوق كل طرف قد ينتج عنه عدد من المخاطر والتي تشمل عدم حصول الشركة على جميع الخدمات وبالجودة المطلوبة وعدم قدرة الشركة على إثبات حقوقها بموجب هذه التعاملات في حال حدوث أي نزاعات بين الأطراف وتكبد الشركة لتكاليف إضافية، وجميع هذه المخاطر قد تؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. وفي حال استمرار الشركة في عدم توثيق العقود والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بموجب اتفاقيات مكتوبة فسيترتب على ذلك أثر سلبي على التكاليف التي تتكبدها الشركة وعلى إيراداتها، الأمر الذي من شأنه أن يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقد اتخذت الشركة جميع الإجراءات لإنهاء تلك العقود والمعاملات التي قد يشارك فيها أحد أعضاء مجلس الإدارة أو مساهمي الشركة وتم تسوية المبالغ المستحقة وفقاً لتلك العقود والمعاملات ماعدا ما ذكر أدناه في الفقرة التي تشير إلى المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. ويوضح الجدول التالي الأرصدة المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الجدول ١-٢: الأرصدة المستحقة من وإلى الأطراف ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
١٧,٣٧٢,٧٣٤	٢١,٨٣١,٣٣١	١٤,٣٦٩,٦٩٩	٦٠,٣٢٥,٠٢٢*	أرصدة التعاملات المستحقة من الأطراف ذات العلاقة من إجمالي الموجودات (بالريال السعودي)
٠,٦%	٠,٩%	٠,٦%	٣,١%	أرصدة التعاملات المستحقة من الأطراف ذات العلاقة كنسبة من موجودات الشركة
١٨٤,٨٢٧,١٤٨	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٣٣٦,٠٤٨,١١٢	أرصدة التعاملات المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة (بالريال السعودي)
٩,٤%	١٣,٩%	١٧,١%	٢٤,٤%	أرصدة التعاملات المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة كنسبة من إجمالي مطلوبات الشركة

* يمثل رصيد التعاملات المستحقة من أطراف ذات علاقة الرصيد صافي من المخصص بقيمة ٢,٥٢٥ مليون ريال سعودي. تم عكس هذا المخصص في السنة المالية ٢٠٢٢م

وكما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م يتكون الرصيد المستحق من الأطراف ذات العلاقة بشكل رئيسي من الآتي:

١. مبلغ ١٢,٥٧٩,٣٢٥ ريال سعودي مستحقة من مساهمي الشركة عبارة عن المصارييف المتعلقة بالطرح.
٢. مبلغ ٤,٧٩٣,٤٠٩ ريال سعودي مستحقة من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري عبارة عن رسوم تطوير.

ويتكون الرصيد المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من الآتي:

١. مبلغ ١٣٩,٨٤٠,٦٢٣ ريال سعودي مستحقة إلى مساهمين في شركة جادة الربيع العقارية عبارة عن تمويل لمشاريع المجموعة.
 ٢. مبلغ ١,٣٥٥,٨٠٢ ريال سعودي مستحقة إلى شركة جدوى للاستثمار عبارة عن أتعاب إدارية للصناديق الموحدة وهي صندوق الماجدية للاستثمار وصندوق الدار للاستثمار وصندوق النرجس للاستثمار، بالإضافة إلى الصناديق غير الموحدة التي تستثمر فيها المجموعة وهي صندوق بلوم وصندوق الدار ٢ وصندوق مشاركة.
 ٣. مبلغ ٤٣,٦٢٥,٤٠٠ ريال سعودي مستحقة إلى مساهمين في شركة برج الرائعة للعقارات عن تمويل لمشاريع المجموعة.
- في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، لم يكن هناك أي مبالغ مستحقة للمساهمين في الشركة حيث تم تسوية المبلغ المستحق لهم بقيمة ٩١,٢ مليون ريال سعودي من خلال تحويل أرض في الرمال قُدرت قيمتها بـ ٧١,٢ مليون ريال سعودي من قبل شركة تقييم خارجية بالإضافة إلى دفع نقدي قدره ٢٠,٠ مليون ريال سعودي.

وكما في تاريخ هذه النشرة، إن جميع تعاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة تمت على أسس تجارية بحتة، ولكن في حال إبرام الشركة عقوداً مع أي من الأطراف ذات العلاقة على أسس لا تكون تجارية بحتة أو في حال حلت عنها منافع غير مستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة بالشركة فسيترتب على ذلك أثر سلبي على التكاليف التي تتكبدها الشركة وعلى إيراداتها، الأمر الذي من شأنه أن يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

ويجدر بالذكر أن كانت الشركة في السابق تستخدم تمويل من بعض من الأطراف ذات العلاقة فيما يتعلق بتمويل بعض من مشاريعها. ومن ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والفترة اللاحقة لا تعتمد الشركة على أي من الأطراف ذات العلاقة لتمويل أي من مشاريعها بل تعتمد على التمويل البنكي، كما يجدر بالذكر أن هذه التسهيلات البنكية عادةً ما تتضمن تعهدات و ضمانات وشروط سداد محددة وفوائد، وللمزيد من المعلومات حول التسهيلات البنكية الخاصة بالشركة الرجاء مراجعة القسم ٢-٢٦ («المخاطر المتعلقة بالتسهيلات المالية الحالية الخاصة بالشركة والصناديق الاستثمارية التابعة»).

إضافة إلى ذلك، وطبقاً لنص المادة ٧١ من نظام الشركات، فسوف يتوجب عرض أي تعاملات يكون لأي عضو من أعضاء مجلس إدارة الشركة مصلحة فيها على الجمعية العامة ل يتم الموافقة عليها. ويحظر على أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة الاشتراك في المداولات المتعلقة بالموافقة عليها. إن القيود المفروضة على التصويت والمطابقة على موافقات الجمعية العامة بموجب المادة ٧١ من نظام الشركات، لا تتيح لأي عضو مجلس إدارة حالي بأن يصوت على القرارات ذات علاقة على مستوى المجلس وأيضاً في الجمعية العامة. وبلغ مجموع قيمة المعاملات التي كان لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها ١٨٧,٢٣١,٨٤٤ ريال سعودي، و٨٩,٩٤٠,٨٧٢ ريال سعودي، و١٢٣,٩٨٣,٠٨٨ ريال سعودي، و١٢٧,٨٤٠,١٨٨ ريال سعودي و٠ ريال سعودي للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي. وقد وافقت الجمعية العامة العادية وغير العادية على جميع المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة بالشركة والتي تتطلب موافقة الجمعية وفقاً لنظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات بتاريخ ١١/٢٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٤/٠٦/٢٠٢٤م) وبتاريخ ٠١/٢٤/١٤٤٦هـ (الموافق ٣٠/٠٧/٢٠٢٤م) وبتاريخ ٠٤/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٤م). (لمزيد من المعلومات، يرجى الرجوع إلى القسم ١٢-٨ «المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة» من هذه النشرة).

نود أن نشير إلى أنه في ظل نظام الشركات القديم، والذي كان نافذاً حتى بداية عام ٢٠٢٣م، لم يُفرض على الشركات ذات المسؤولية المحدودة شرط الحصول على موافقة على المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة. وبما أن الشركة تحولت من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة بتاريخ ٠٨/٢٢/١٤٤٤هـ (الموافق ١٣/٠٤/٢٠٢٣م)، فإنها لم تكن مُلزَمة على الحصول على موافقات على المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العامين الماليين المنتهيين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

وهناك خطر مستقبلي يتمثل في عدم موافقة مجلس الإدارة أو الجمعية العامة للشركة على تعاملات شبيهة، وفي هذه الحالة يجب على عضو مجلس الإدارة الذي يعتبر صاحب المصلحة في تلك المعاملة أن يقدم استقالته أو أن يتخذ إجراءات تضمن أنه لم يعد لديه أي مصلحة (على سبيل المثال بإنهاء العقد المعني أو التنازل عن الحقوق الناشئة عن المصلحة المذكورة)، فقد يترتب على إنهاؤها أثر سلبي على ربحية الشركة، وبالتالي على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بمزاولة بعض أعضاء مجلس الإدارة لأعمال منافسة لأعمال الشركة

يملك بعض أعضاء مجلس إدارة الشركة شركات تعمل في مجال التطوير العقاري. وقد تكون أنشطة تلك الشركات مماثلة لأعمال الشركة أو منافسة لها بشكل مباشر أو غير مباشر، مما قد يؤدي إلى منافسة بين أعمال عضو مجلس الإدارة المعني من جهة، وأعمال الشركة من جهة أخرى. وقد وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ ١١/٢٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٤/٠٦/٢٠٢٤م) والمنعقدة بتاريخ ٠١/٢٤/١٤٤٦هـ (الموافق ٣٠/٠٧/٢٠٢٤م) وقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ٠٤/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٤م) وبتاريخ ٠٨/١٣/١٤٤٦هـ (الموافق ١٢/٠٢/٢٠٢٥م) على اشتراك كل من أعضاء مجلس الإدارة: خالد بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد وعبد السلام بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد وعبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز الموسى وناصر بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد وناصر بن

عبدالرحمن بن ناصر الماجد في أعمال شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة عن طريق عضويتهم في مجالس إدارتها أو المساهمة في رأس مالها. كما وافقت الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٤٤٦/٠٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٢م) على اشتراك عضو اللجنة التنفيذية حسام بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد في أعمال شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة عن طريق عضويته في مجلس الإدارة أو المساهمة في رأس المال. وتخضع مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة، للحصول على ترخيص من الجمعية العامة العادية بموجب المادة ٤٤ من لائحة حوكمة الشركات وبموجب المادة ٢٧ من نظام الشركات. ويُفرض أيضاً على أي عضو مجلس إدارة مشاركاً في أعمال منافسة للشركة عدم المشاركة في التصويت على القرارات ذات الصلة في المجلس أو في الجمعية العامة. ومن المخاطر المحتملة، فقد لا يوافق مجلس الإدارة أو الجمعية العامة على مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة، وفي هذه الحالة، يجب على عضو مجلس الإدارة المنافس أن يقدم استقالته أو أن يتخذ إجراءات تضمن أنه لم يعد لديه أي منافسة (على سبيل المثال بالاستقالة من منصبه المنافس الآخر) (للمزيد من التفاصيل عن مشاركة أعضاء مجلس الإدارة في أعمال منافسة للشركة الرجاء مراجعة القسم ٦-٥ «تعارض المصالح»).

ولهؤلاء الأعضاء تأثير على قرارات الشركة، وأحياناً قد لا تكون مصالحهم متفقة مع مصالح الشركة، ولا يمكن ضمان عدم استعمالهم لتأثيرهم أو وصولهم لمعلومات وإستراتيجيات الشركة لمنافستها في المستقبل، الأمر الذي قد يؤثر على الوضع التنافسي للشركة. بالإضافة لذلك، فإن وجود مشاريع منافسة لهم قد يؤثر على اهتمامهم بالشركة أو بتوفير الفرص للشركة وليس للشركات الأخرى التي يملكون فيها أو يعملون فيها. وكما في تاريخ هذه النشرة، لم يبرم أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو المساهمين الحاليين طرفاً أي اتفاق أو ترتيب أو تفاهم يخضع بموجبه لأي التزام يمنعه من المنافسة أو أي التزام مماثل فيما يتعلق بأعمال الشركة. وفي حال عدم امتثال المساهمين أو أعضاء مجلس الإدارة لمتطلبات الإفصاح المستمر، والحصول على الموافقات ذات العلاقة، أو السماح لهذه المنافسة بالتأثير على قراراتهم المتعلقة بالشركة، فإن ذلك سيترتب عليه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٣-١-٢ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على إدارتها العليا وموظفيها الرئيسيين

يعتمد نجاح الشركة على استمرارية عمل وأداء إدارتها العليا وكبار موظفيها الآخرين، وكذلك على قدرتها على إيجاد موظفين مؤهلين في المستقبل وتوظيفهم وتطويرهم وتحفيزهم والحفاظ عليهم. وبذلت الشركة جهوداً كبيرة لتطوير فريق إدارتها العليا. وتعتمد الشركة على عدد من الأفراد الأساسيين في فريق إدارتها العليا (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٥-٣ «الإدارة العليا») من هذه النشرة)، والذين يتمتعون بخبرات واسعة في إطار التطوير العقاري، والذين أسهموا بشكل ملموس في تطوير عمليات الشركة والتوسع فيها. وتجدر الإشارة إلى أن المنافسة بالنسبة للإدارة العليا والموظفين الرئيسيين هي منافسة قوية، وليس بمقدور الشركة ضمان أنها ستكون قادرة على الاحتفاظ بموظفيها، أو استقطاب موظفين جدد، وموظفين مؤهلين بشكل مناسب.

كما تجدر الإشارة إلى أن عقد العمل المبرم بين الشركة والرئيس التنفيذي بتاريخ ٢٠٢٤/٠٦/٣٠م ينص على بند يمنح الرئيس التنفيذي حق الحصول على ١٪ من أرباح الشركة مرتبطة بمنهجية ومستهدفات أداء يوافق عليها مجلس الإدارة. وينص عقد العمل المبرم بين الشركة والعضو المنتدب بتاريخ ٢٠٢٤/٠٧/٠١م على بند يمنح العضو المنتدب حق الحصول على ٣,٥٪ من أرباح الشركة.

وقد تحتاج الشركة لاستثمار موارد مالية وبشرية كبيرة لجذب تنفيذيين أو موظفين كبار جدد والحفاظ عليهم، وقد لا تحقق عوائد نظير هذه الاستثمارات. إن فقدان خدمات كبار التنفيذيين أو الموظفين الرئيسيين لدى الشركة قد يؤخر أو يحول دون تنفيذ وتحقيق أهداف الشركة الإستراتيجية، وقد يؤدي إلى تحويل اهتمام الإدارة للبحث عن بديل مؤهل، وقد يؤثر سلباً على قدرة الشركة على إدارة أعمالها بفاعلية وكفاءة. كما وقد يقدم أي من كبار التنفيذيين أو الموظفين استقالتهم في أي وقت. في حال لم تتمكن الشركة من توظيف والحفاظ على كبار التنفيذيين أو الموظفين الذين يتمتعون بمستويات عالية من المهارات في المجالات المناسبة، سيكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بسوء سلوك الموظفين أو ارتكابهم للأخطاء

قد يرتكب موظفو الشركة تصرفات أو أخطاء تؤثر سلباً على أعمال الشركة مثل القيام بأي أنشطة غير مشروعة أو إساءة استخدام المعلومات أو الإفصاح عن معلومات سرية أو نشر معلومات مضللة أو مخالفة الضوابط الداخلية للشركة وقد ينتج عنها مخالفة لأي من الأنظمة أو اللوائح السارية في المملكة، مما قد يؤدي إلى فرض عقوبات نظامية على الشركة من قبل الجهات المختصة. قد تتفاوت هذه العقوبات وفقاً لمدى سوء التصرف أو الخطأ الصادر من الموظف مما يكيد الشركة المسؤولية المالية أو يضر بسمعتها. قد لا تتمكن الشركة من منع موظفيها من ارتكاب أي سلوك سيئ حيث لا يوجد ما يضمن التزام موظفي الشركة بسياساتها الداخلية، وهو ما سيسبب خسائر، أو غرامات أو أعباء مالية للشركة أو إساءة سمعتها حيث قد لا تكون سياسات الشركة الداخلية المتعلقة بالحوكمة والامتثال (بما في ذلك ما يتعلق بالعقوبات والقيود التجارية ومكافحة الرشوة والفساد وسلوك الموظفين وسياسات الإبلاغ عن المخالفات فيما يتعلق بذلك) كافية لحماية الشركة من أي أخطاء يرتكبها موظفوها. وقد تؤثر أي غرامات أو عقوبات أو مطالبات على ربحية الشركة كما قد تؤثر الدعاية السلبية فيما يتعلق بسوء سلوك الموظفين بشكل سلبي على سمعة الشركة وإيراداتها. وفي حال ارتكاب أي سلوك سيء من قبل موظفي الشركة أو ارتكابهم لأي أخطاء فسيؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بتمويل المشاريع المشتركة ومشاريع التطوير والتمويل المستقبلي

تتركز أعمال الشركة في مجال التطوير العقاري والذي يحتاج إلى توفر مبالغ تمويل كبيرة، حيث لا يوجد ضمان بأن مصادر التمويل الذاتي قد تكون كافية. وعليه، قد تحتاج الشركة إلى الحصول على قروض وتسهيلات بنكية لتمويل تطوير مشاريعها في المستقبل للمزيد من المعلومات حول مصادر تمويل الشركة والمشاريع، يرجى مراجعة ١٢-٦-٢ («مصادر تمويل مشاريع الشركة») والقسم ٩ («رسملة رأس مال الشركة والمديونية») من هذه النشرة. وقد تحتاج الشركة إلى أموال إضافية لتصدي التحديات التي قد تواجهها في أعمالها، وتنفيذ إستراتيجية النمو، وزيادة حصتها السوقية في أسواقها الحالية، أو التوسع في أسواق أخرى، أو لتوسيع قاعدة منتجاتها. وقد لا تكفي السيولة الناتجة عن عمليات الشركة ومواردها المالية الحالية لتمويل إستراتيجية النمو. وبناء عليه، فقد تسعى الشركة لزيادة رأس مالها، أو قد تتكبد مديونية إضافية. وقد لا تتمكن الشركة لأسباب مختلفة، بما في ذلك عدم تقيدها بالتزاماتها بموجب ترتيبات التمويل الحالية أو المستقبلية، من الحصول على تمويل إضافي أو إعادة تمويل قروضها الحالية عند الحاجة إليها، أو قد لا تتمكن من القيام بذلك وفقاً لشروط موالية لها وتعتمد مقدرة الشركة على الحصول على التمويل على رأس مال الشركة ومركزها المالي وتدفقاتها النقدية وسجلها الائتماني والضمانات المقدمة. ولا تعطي الشركة أي تأكيد أو ضمان بشأن قدرتها على تمويل مشاريعها من خلال مواردها النقدية الداخلية أو الحصول على التمويل من البنوك إذا استدعت الحاجة في أي وقت مستقبلاً. وعليه في حال عدم قدرة الشركة على تمويل مشاريعها من خلال مواردها النقدية الداخلية أو الحصول على التمويل الذي تحتاجه من الجهات الممولة، أو عدم قدرتها على الحصول على التمويل بشروط تفضيلية مقبولة تتناسب مع الشركة، فإن ذلك سيكون له أثر سلبي على أداء الشركة وعملياتها التشغيلية وخططها المستقبلية ووضعها المالي.

وقد تؤدي زيادة مديونية الشركة إلى تعرضها لمخاطر إضافية. فعلى سبيل المثال، قد يؤدي ارتفاع مستوى المديونية إلى الحد من قدرة الشركة على القيام بعمليات استحواد إستراتيجية، أو قد يدفعها إلى القيام بعمليات غير إستراتيجية لبيع أصول أو التصرف فيها، كما يمكن أن يحد من قدرتها على الحصول على تمويل إضافي. وإضافة إلى ذلك، فإن الشركة لديها تكاليف ثابتة عالية نسبياً، وقد تجد صعوبة أكبر في تسديد ديونها في حال ارتفعت مستويات تلك الديون. وفضلاً عن ذلك، تنطوي الوثائق المتعلقة بمديونية الشركة عادة على تعهدات تفرض قيوداً على أعمال الشركة.

وإن لم تتمكن الشركة من الحصول على تمويل كاف عند حاجتها، أو طبقاً لشروط موالية لها، أو إذا أصبحت الشركة عاجزة عن سداد ديونها عند استحقاقها، فإن ذلك سيؤثر سلباً على قدرة الشركة على تسيير أعمالها، أو تحقيق معدل النمو المخطط له، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتسهيلات المالية الخاصة بالشركة والصناديق الاستثمارية التابعة

قامت الشركة والصناديق الاستثمارية التابعة بإبرام اتفاقيات تسهيلات مصرفية مع بنك الراجحي، والبنك السعودي الفرنسي، والبنك العربي الوطني، وبنك الرياض، وشركة أملاك للتمويل العقاري. وتم الحصول على القروض بشكل رئيسي لتطوير المشاريع المملوكة للشركة حيث يتم احتجاز الأرض وإنشاء المشاريع الممولة من القروض كضمان من قبل البنك المقرض.

بالإضافة إلى أعلاه، قامت شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد)، وهي كيان ذو غرض خاص يتعلق بصندوق الماجدية للاستثمار، بإبرام اتفاقية تسهيلات مع البنك العربي الوطني لتمويل الاستثمار في أصول ذات عائد وتطوير مشاريع أو من خلال الاستثمار في صناديق استثمارية عقارية أخرى. كما قامت شركة فرص الإنشاء العقارية، وهي كيان ذو غرض خاص يتعلق بصندوق الدار للاستثمار، بإبرام اتفاقية تسهيلات مع بنك الرياض وتجدر الإشارة إلى أن تلتزم شركة فرص الإنشاء العقارية بتوفير رهن عقاري للصك محل التمويل بقيمة لا تقل نسبتها عن ١٥٠٪ من قيمة إجمالي التمويل.

لدى الشركة التسهيلات المالية التالية:

أ. التسهيلات المبرمة بين مصرف الراجحي والشركة (شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية سابقاً) بتاريخ ٢٨/٠٤/٢٠٢١م بمبلغ إجمالي قدره ٦٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والتي تم تجديدها بتاريخ ٢٢/٠٨/٢٠٢٢م ليصبح إجمالي التسهيلات المتاحة مبلغ ٧٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي («تسهيلات مصرف الراجحي») مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ٢٥٦,٣٨٨,٢٦٥ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠م كالتالي:

- حد فرعي من الحد الأساسي (أ): تسهيل خط البيع لأجل بقيمة ٦٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستخدم التسهيل لتمويل ٧٥٪ من عملية الاستحواذ على أرض عقارية وتطويرها وبناءها وذلك الاعمال مشروع سكني جديد. المبلغ المستخدم منه: ٢١١,٣٨٨,٢٦٥ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠م بمعدل هامش ربحي سايبور ٦ أشهر + ٢٪ سنوياً.

- حد فرعي من الحد الأساسي (أ): تسهيل خط البيع لأجل بقيمة ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لتمويل متطلبات رأس المال العامل العامة للشركة المبلغ المستخدم منه: ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م بمعدل هامش ربحي سايبور + ٢,٥٪ سنوياً.

يحق لمصرف الراجحي من وقت لآخر وحسب تقديره المطلق تعديل أي من أحكام وثائق التمويل وتعديل التسهيلات ومنها تعديل هامش الربح فيما لم يستخدم من حد التسهيلات من حين لآخر حسب ما يراه مناسباً. وتلتزم الشركة وتتعهد وفقاً لتسهيلات مصرف الراجحي بالقيود الجوهرية ومنها كالاتي:

- بتقديم تنازل لصالح مصرف الراجحي عن إيرادات كل مشروع.
 - بعدم الحصول على أي قروض أو منح أي اعتماد (إلا في السياق العادي للأعمال) أو تقديم أي ضمان أو تعويض (باستثناء ما هو مطلوب بموجب تسهيلات مصرف الراجحي) لصالح أي شخص، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من مصرف الراجحي وبعدم الرهن أو بالسماح بقيام أي قيد مالي على أي من عائداتها أو أصولها الحالية أو المستقبلية، فيما عدا القيود المالية المسموح بها.
 - بعدم (وعلى أي عضو من المجموعة الالتزام بعدم) إصدار أي أسهم جديدة أو تغيير حقوق مرتبطة بأسهمهم أو إحداث أي تغيير في رأسمالها دون الحصول على موافقة مصرف الراجحي الخطية المسبقة.
 - إخطار المصرف بأي تغييرات في ملكية رأس المال المصدر.
 - الحصول على موافقة خطية من مصرف الراجحي عند أي تغيير في رأسمال الشركة. وقد حصلت الشركة على موافقة مصرف الراجحي على الطرح بتاريخ ٢٠٢٤/٠٦/٠٦ م.
 - بتقديم أية ضمانات إضافية يطلبها مصرف الراجحي في أي وقت حسب تقديره المطلق، وتتعهد الشركة بتلك الضمانات عند الطلب.
 - بعدم الرهن حيث تضمن الشركة بعدم قيام أي قيد مالي على أي من العائدات أو الأصول الحالية أو المستقبلية، فيما عدا القيود المالية المسموح بها.
- يتم ضمان تسهيلات مصرف الراجحي بموجب:

- عقد رهن عقار لصالح مصرف الراجحي بنسبة تغطية ١٠٠٪ من قيمة التسهيلات عند المنح وبتغطية لا تقل عن ١٥٠٪ عند اكتمال المشروع.
- كفالة الشركات من كل من شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري وشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري وشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري وشركة جادة الشاطئ العقارية وشركة الرائعة العقارية وشركة حسام وماجد و أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية وشركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية.
- كما تتعهد الشركة بتقديم رهن عقارات لصالح مصرف الراجحي بنسبة تغطية ١٠٠٪ من قيمة تسهيلات البيع الآجل (٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ورهن عقارات لصالح مصرف الراجحي لوحدة مملوكة في «صندوق الدار للاستثمار» بما يعادل الرصيد القائم في تسهيلات البيع الآجل (٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).
- تنازل لصالح مصرف الراجحي عن إيرادات كل مشروع.

كما تشتمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند تبين عدم صحة أي تعهد أو ضمان وغيرها. وعند وقوع أية حالة إخلال وإشعار المصرف للشركة يتم: (أ) إلغاء التسهيل المتاح و/أو (ب) مطالبة الشركة بتسديد جميع المبالغ غير المدفوعة من الشرطة لتصبح مستحقة الدفع على الفور و/أو (ج) مطالبة الشركة وضامنيها من تأمين في حساب يحده بنك الراجحي ليكون تغطية نقدية للوفاء بالتزامات الشركة و/أو (د) ممارسة أي من حقوق المصرف أو الإجراءات التصحيحية و(هـ) إجراء المقاصة و/أو (و) بيع ما في حوزة المصرف أو تحت تصرفه من أموال الشركة و/أو (ز) بيع أي عقار أو منقول قدمته الشركة و/أو (ج) الحجز على ما يعادل مبلغ جميع المبالغ غير المسددة من الشركة.

ب. التسهيلات المبرمة بين مسار للتمويل والشركة (شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية سابقاً) بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٠٢ م بمبلغ إجمالي قدره ١٧٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي («تسهيلات مسار للتمويل») بمعدل هامش ربحي بنسبة ٥,٥٪ سنوياً مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ١٧٣,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م وذلك لغرض تمويل تطوير عدد ٣ مشاريع عقارية سكنية.

وفقاً لتسهيلات مسار للتمويل يجوز لمسار للتمويل في حال تأخر الشركة عن استخدام التسهيلات كلها أو بعضها خلال مدة الاستخدام وقف منح التسهيلات أو إلغائها وفقاً لتقديره. كما يحق لمسار للتمويل إيقاف أو إلغاء أو خفض التسهيلات متى شاء وفقاً لتقديره المطلق ودون سابق إنذار للشركة وأن يطالب الشركة بتسديد كافة المبالغ المستحقة والمصروفات.

كما يحق لمسار للتمويل تعديل هامش الربح فيما لم يستخدم من حد التسهيلات من حين لآخر حسبما يراه مناسباً. ويتم ضمان اتفاقية التسهيلات من خلال ضمانات عقارية لا تقل نسبة تغطيتها عن ١٣٠٪ من قيمة إجمالي التمويل. ويحق لمسار للتمويل طلب ضمانات إضافية من الشركة في أي وقت حسب تقديرها المطلق، وتتعهد الشركة بتقديم تلك الضمانات عند الطلب.

وتشتمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند تبين عدم صحة أي تعهد أو ضمان وتشمل حق مسار للتمويل بالإنهاء في حال حدوث أي موقف يرى أنه يؤثر بشكل مادي وسلب على أعمال أو الحالة المالية أوجه نشاط الشركة أو مقدمي الضمان. وبموجب إشعار الشركة يتم: (أ) إلغاء التسهيل المتاح و(ب) مطالبة الشركة بتسديد جميع المبالغ غير المدفوعة من الشرطة لتصبح مستحقة الدفع على الفور و(ج) مطالبة الشركة وضامنيها من إيداع مبلغ في حساب يحدده مسار للتمويل كغطائية نقدية للوفاء بالتزامات الشركة.

ويجب على الشركة إخطار والحصول على موافقة مسار للتمويل قبل إجراء أي تغيير على وضعه القانوني و/أو ملكيته. وقد حصلت الشركة على موافقة مسار للتمويل على الطرح بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٠١م وإعفاء بند إنهاء الاتفاقية.

ج. التسهيلات المبرمة بين البنك السعودي الفرنسي والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٩م بمبلغ إجمالي قدره ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي «تسهيلات البنك السعودي الفرنسي» بمعدل هامش ربحي سايبور ٦ أشهر + ١,٥٪ سنوياً مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ٢٠٨,٤٨٥,٦٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٢٠م وذلك لغرض تمويل شراء الأراضي وتطوير المشاريع العقارية وكذلك لغرض مقيدة أسعار الفائدة الإسلامية (تحوط).

وتلتزم الشركة وتتعهد بموجب تسهيلات البنك السعودي الفرنسي:

- بعدم إحداث أي تغيير في الأشخاص القائمين على سيطرة الشركة أو الاندماج مع كيانات أخرى أو إعادة هيكلة أو تغيير في هيكل رأسمال الشركة من خلال إصدار أو إحداث أو ضمان دين أو إصدار (١) أسهم ممتازة أو أوراق مالية قابلة للتحويل إلى أو الاستبدال بدين أو أسهم ممتازة أو (٢) أي حقوق ملكية بالنسبة لجهات أخرى غير الشركات.
- إخطار والحصول على موافقة البنك السعودي الفرنسي قبل إجراء أي تغيير على وضعه القانوني و/أو ملكيته. وقد حصلت الشركة على موافقة البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٢٩م بالموافقة على الطرح.
- بتقديم سند لأمر بقيمة ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عند الاطلاع.
- ألا تزيد الرافعة المالية عن ١,٨x (البند ج).

ويجوز للبنك السعودي الفرنسي دون حاجة إلى إخطار الشركة أو الحصول على موافقتها أن يدمج أو يوحد الحسابات وأن يخصم على أي من هذه الحسابات أية مبالغ للوفاء بالالتزامات الخاصة بالشركة تجاه البنك كما للبنك الحق في سحب أو إلغاء كل أو أي تمويل أو خفض الحد المعتمد وتعديل أسعار الهامش ورفع قيمة التأمين النقدي المطلوب إن وجد وكذلك طلب سداد كافة التمويلات إضافة إلى الهامش في مدة أقصاها ١٥ يوماً بموجب إشعار خطي للشركة.

للبنك كذلك الحق في عدم تجديد التمويل في حال رفض الشركة التعاون في تسجيل الضمانات.

وتجدر الإشارة إلى أن التسهيلات مع البنك السعودي الفرنسي تخضع لمعدل تغطية خدمة الدين بنسبة ١٢٥٪ لمدة اتفاقية تسهيل القرض .

يتم ضمان تسهيلات البنك السعودي الفرنسي من خلال:

- رهن صكوك ملكية بقيمة لا تقل نسبتها عن ١١٠٪ من قيمة إجمالي التمويل.
- تنازل عن عائدات المشروع في حال كان المشروع مع وزارة الإسكان أو الشركة الوطنية للإسكان أو مملوك من قبل الشركة.

وتتضمن الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند تبين عدم صحة أي تعهد أو ضمان. وبموجب إشعار الشركة يتم: (أ) إنهاء التزامات البنك السعودي الفرنسي بموجب هذه الاتفاقية و(ب) إعلان أن الثمن الآجل قد أصبح مستحق السداد فوراً ومطالبة الشركة بتسديد جميع المبالغ غير المدفوعة.

د. التسهيلات المبرمة بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٩/٠٥م بمبلغ إجمالي قدره ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي «اتفاقية بنك الرياض» بمعدل هامش ربحي سايبور ٦ أشهر + ١,٥٪ سنوياً ومستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ١٢,٢٨٣,٠٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣١م وذلك لغرض تمويل نسبة ٧٥٪ من إجمالي القيمة الشرائية للأرض وتكاليف الإنشاء لمشروعين.

يجوز لبنك الرياض حجز أي مبلغ أو أوراق أو مستندات قابلة للتداول أو أي أموال تحت حيازته وذلك للحصول على قيمتها لاستيفاء المبالغ المستحقة غير المدفوعة وتلتزم الشركة بموجب اتفاقية بنك الرياض:

- بعدم إحداث أي تغيير على شكلها القانوني أو الشركاء وحدود مسؤولياتهم أو على رأسمالها أو التزاماتها قبل الغير أو تغيير في النشاط أو الأهلية أو الصفة أو غير ذلك مما قد يؤثر على استمرار نفاذ اتفاقية بنك الرياض وعلى الشركة خطر بنك الرياض فور إجراء أي من هذه التغييرات. وقد حصلت الشركة على موافقة خطية من بنك الرياض على الطرح بتاريخ ١٣/١٠/٢٠٢٤م.
- بدفع غرامة تأخير بواقع ١٠٪ على كامل المبلغ المستحق بذمة الشركة إذا تأخرت الشركة لمدة ١٥ يوماً عن تسديد أي قسط في تاريخ استحقاقه وذلك بعد إشعار الشركة.
- يتم ضمان اتفاقية بنك الرياض من خلال:

- رهن عقاري للصك محل التمويل بقيمة لا تقل نسبتها عن ١٣٣٪ من قيمة إجمالي التمويل.
- التنازل عن عائدات المشاريع أو إيرادات العقارات المدرة للدخل للحساب الوسيط.

وتشتمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند وجود دعوى أو إجراء قانوني لتصفية الشركة أو تعيين حارس قضائي وعند وقوع حالة خلال تصبح الأقساط كلها مستحقة وواجبة الدفعة فوراً (المادة الحادية عشرة). قرارات الشركة بتغيير الشكل القانوني أو الاندماج تحتاج موافقة خطية مسبقة من بنك الرياض حتى لا تشكل حالة إخلال.

وللمزيد من المعلومات حول اتفاقيات التسهيل للشركة، يرجى مراجعة القسم ١٢-٩ «التسهيلات الائتمانية والعقود» الجدول ٤٦-١٢ «اتفاقية تسهيلات بين شركة الراجحي المصرفية وشركة دار الماجد العقارية بتاريخ ٢٣/٠٨/٢٠٢٢م بقيمة إجمالي قدرها ٧٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي» والجدول ١٢-٤٧ «اتفاقية تسهيلات بين مسار للتمويل وشركة دار الماجد العقارية بتاريخ ٠٢/٠٤/٢٠٢٤م بقيمة إجمالي قدرها ١٧٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي» من هذه النشرة.

بالإضافة إلى ما سبق تنص اتفاقيات التسهيلات الواردة أعلاه على أحكام مختلفة تراعي مصالح المقرضين. فعلى سبيل المثال، يحق لكل من مصرف الراجحي ومسار للتمويل وبنك الرياض بموجب تسهيلات طلب ضمانات إضافية من الشركة في أي وقت حسب تقديرها المطلق، وتتعهد الشركة بتقديم تلك الضمانات عند الطلب. ويحق لكل من مصرف الراجحي ومسار للتمويل من وقت لآخر وحسب تقديرهما المطلق منفرداً تعديل أي من أحكام وثائق التمويل وتعديل التسهيلات، كما يحق للمقرضين تعديل هامش الربح. وبالإضافة إلى ذلك بموجب تسهيلات مصرف الراجحي وبنك الرياض، تضمن الشركة عدم الحصول على أي قروض أو منح أي اعتماد (إلا في السياق العادي للأعمال) أو تقديم أي ضمان أو تعويض لصالح أي شخص، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من مصرف الراجحي أو بنك الرياض. وتشمل هذه التسهيلات شروط اعتيادية منها التعهد بعدم الرهن حيث تضمن الشركة بعدم قيام أي قيد مالي على أي من العائدات أو الأصول الحالية أو المستقبلية، فيما عدا القيود المالية المسموح بها.

وفي حال إخلال الشركة بأي من التزاماتها بموجب الوثائق المتعلقة بالتسهيلات السابق ذكرها، فإنه يحق للمقرض أن يطلب سداد جميع المبالغ المستحقة وغير المدفوعة من الشركة، باعتبارها واجبة السداد على الفور، ويمكنه أيضاً التنفيذ على الأصول المرهونة (انظر المخاطر ٢-١-٢ أدناه). وإضافة إلى ذلك، فإن أي إخلال يحدث على ذلك النحو قد يفرضي إلى المطالبة بالسداد بموجب الضمانات الممنوحة من جانب الشركة والشركات التابعة (للمزيد من المعلومات حول الضمانات، يرجى مراجعة القسم ١٢-٩ «التسهيلات الائتمانية والعقود» من هذه النشرة).

بالإضافة إلى ذلك، فمن الجدير بالذكر أن هناك عدة ضمانات لمصلحة المقرضين، وهي:

- أ. الضمانات وفقاً لتسهيلات مصرف الراجحي: (١) عقد رهن عقار لصالح مصرف الراجحي بنسبة تغطية ١٠٠٪ من قيمة التسهيلات عند المنح وبتغطية لا تقل عن ١٥٠٪ عند اكتمال المشروع. (٢) كفالة الشركات المقدمة من قبل: (أ) شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري، (ب) شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري، (ج) شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري، (د) شركة جادة الشاطئ العقاري، (هـ) شركة الرائعة للعقارات، (و) شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية و(ز) شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية. (٣) رهن عقارات لصالح مصرف الراجحي بنسبة تغطية ١٠٠٪ من قيمة تسهيلات البيع الآجل (٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ورهن عقارات لصالح مصرف الراجحي لودحات مملوكة في «صندوق الدار للاستثمار» بما يعادل الرصيد القائم في تسهيلات البيع الآجل (٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) (٤) وتنازل لصالح مصرف الراجحي عن إيرادات كل مشروع.

- ب. الضمانات وفقاً لتسهيلات مسار للتمويل: عقد رهن عقار (ضمانات عقارية لا تقل عن ١٣٠٪ من إجمالي التمويل).

ج. الضمانات وفقاً لتسهيلات البنك السعودي الفرنسي: (١) رهن صكوك ملكية بقيمة لا تقل نسبتها عن ١١٠٪ من قيمة إجمالي التمويل. و(٢) تنازل عن عائدات المشروع في حال كان المشروع مع وزارة الإسكان أو الشركة الوطنية للإسكان أو مملوك من قبل الشركة.

د. الضمانات وفقاً لاتفاقية بنك الرياض: (١) رهن عقاري للصك محل التمويل بقيمة لا تقل نسبتها عن ١٢٣٪ من قيمة إجمالي التمويل و(٢) التنازل عن عائدات المشاريع أو إيرادات العقارات المدرة للدخل للحساب الوسيط.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حال قام أي من الضامنين بسحب ضماناتهم أو عدم تجديدها، أو في حال انتهت صلاحية هذه الضمانات أو أصبحت غير صالحة لأي سبب من الأسباب، فسيعد ذلك إخلالاً من طرف الشركة بموجب التسهيلات، مما يمنح المقرضين الحق في مطالبة الشركة بالسداد الفوري للمبالغ المستحقة عليها.

وإذا تحقق أي من المخاطر السابق ذكرها، فسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى أعلاه، وقعت كل من شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) وشركة فرص الإنشاء العقارية وشركة جوهرة الفرصة العقارية الاتفاقيات التالية بيانها:

أ. شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد): اتفاقية للحصول على قرض من البنك العربي الوطني بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٠٥م بقيمة ٢٠٠ مليون ريال سعودي وتم زيادة التمويل ليصبح ٤٠٠ مليون ريال سعودي بموجب إقرار بزيادة وتعديل التسهيلات الائتمانية بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٠١م («اتفاقية بنك العربي الوطني») بغرض تمويل الاستثمار في أصول ذات عائد وتطوير مشاريع أو من خلال الاستثمار في صناديق استثمارية عقارية أخرى ويحمل القرض هامش سايبور ٢,٥+٪ والقرض.

وتلتزم شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) بالمحافظة على وضعها المالي والإداري والقانوني وعلى ملكية المنشأة وعدم تغيير نشاطها وتتعهد ألا تعلن أو تدفع أية أرباح أو توزيعات إلى الشركاء / المساهمين أو تسديد أية قروض للشركاء / للمساهمين في حال حدوث أي حالة إخلال (علماً بأن الالتزامات والتعهدات المذكورة تقع على شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) وليست الشركة).

يتم ضمان اتفاقية بنك العربي الوطني من خلال:

- سند امر بمبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي.
- رهن عقاري قيمته مبلغ الشريحة المسحوبة من التمويل بنسبة ١٥٠٪
- التنازل عن عوائد الوحدات المتنازل عنها والعقارات المرهونة لصالح البنك.

يحق للبنك العربي الوطني أن يطالب شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) بأية ضمانات أخرى وتعهد شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) بتقديم تلك الضمانات عند الطلب وبالشكل المقبول للبنك. وفي حال وجود مباني على العقارات المرهونة فيجب على شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) إجراء التأمين على المباني وعلى نفقتها الخاصة طوال فترة التمويل على أن تكون بوليصة التأمين صادرة من شركات التأمين المعتمدة ألا تقل قيمتها عن قيمة تلك المباني المؤمن عليها وأن تكون البوليصة مجيرة لصالح البنك كمستفيد أول.

وتشتمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو حدوث أي تغيير في ملكية شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) أو السيطرة عليها أو عند تبين عدم صحة أي تعهد أو ضمان. ومن غير إشعار يتم: (أ) إلغاء التسهيلات واعتبار ان رصيد التسهيلات القائمة بالإضافة المترتبة عليها التي نشأت بموجب هذه الاتفاقية و(ب) إعلان أن الثمن الأجل قد أصبح مستحق السداد فوراً ومطالبة الشركة بتسديد جميع المبالغ غير المدفوعة.

ب. شركة فرص الإنشاء العقارية: التسهيلات المبرمة مع بنك الرياض بتاريخ ٢٠٢١/٠٢/٠٧م بمبلغ إجمالي قدره ٦٥٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي («اتفاقية بنك الرياض (شركة فرص الإنشاء العقارية)») بمعدل هامش ربحي سايبور ٢+٪ سنوياً حيث تم تسوية التسهيل بالكامل بتاريخ ٢٠٢٣/٠٨/٢١م.

وتلتزم شركة فرص الإنشاء العقارية بموجب اتفاقية بنك الرياض بعدم إحداث أي تغيير على شكلها القانوني أو الشركاء وحدود مسؤولياتهم أو على رأسمالها أو التزاماتها قبل الغير أو تغيير في النشاط أو الأهلية أو الصفة أو غير ذلك مما قد يؤثر على استمرار نفاذ اتفاقية بنك الرياض وعلى شركة فرص الإنشاء العقارية إخطار بنك الرياض فور إجراء أي من هذه التغييرات (علماً بأن الالتزامات والتعهدات المذكورة تقع على شركة فرص الإنشاء العقارية وليست الشركة). إذا تأخرت شركة فرص الإنشاء العقارية لمدة ١٥ يوماً عن تسديد أي قسط في تاريخ استحقاقه وتم إشعارها بذلك على شركة فرص

الإنشاء العقارية دفع غرامة تأخير بواقع ١٠٪ على كامل المبلغ المستحق بذمتها. ويجوز لبنك الرياض حجز أي مبلغ أو أوراق أو مستندات قابلة للتداول أو أي أموال تحت حيازته وذلك للحصول على قيمتها لاستيفاء المبالغ المستحقة غير المدفوعة.

تشتمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند وجود دعوى أو إجراء قانوني لتصفية شركة فرص الإنشاء العقارية أو تعيين حارس قضائي وعند وقوع حالة خلال تسقط بقية الآجال وتصبح الأقساط كلها مستحقة وواجبة الدفع فوراً. قرارات شركة فرص الإنشاء العقارية بتغيير الشكل القانوني أو الاندماج تحتاج موافقة خطية مسبقة من بنك الرياض حتى لا تشكل حالة إخلال.

يتم ضمان اتفاقية بنك الرياض من خلال رهن عقاري للصك محل التمويل بقيمة لا تقل نسبتها عن ١٥٠٪ من قيمة إجمالي التمويل.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بلغت إجمالي قيمة التسهيلات بين المصارف والشركة ١,٩٤٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبلغت إجمالي المبالغ المستخدمة منها ٧٥٠,٤٠٦,٨٦٥ ريال سعودي وبلغت إجمالي قيمة التسهيلات مع صندوق الماجدية للاستثمار ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبلغت إجمالي المبالغ المستخدمة منها ٣١٣,٥٥٠,٢٤٨ ريال سعودي.

٢٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالرهن العقاري

إن عدداً من الأراضي المملوكة للشركة والأراضي التي تكون محل التطوير في مشاريع الشركة، مرهونة لجهات ممولة ضماناً لديون على الشركة أو ديون على الشركات المالكة للعقار في المشاريع التي تكون الشركة فيها مطور المشروع، والتي تشمل على سبيل المثال الأراضي التالية المملوكة:

الجدول ٢-٢: الأراضي المرهونة

رقم	الوصف / الموقع	رقم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن
المشاريع الجارية							
١	قطع الأراضي رقم ٢٥٢، ٢٥٣، ٢٥٤، ٢٦٠، ٢٥٩، ٢٥٨، ٢٥٧، ٢٥٦، ٢٥٥ من المخطط رقم ٣١٧٥ في حي الملقا بمدينة الرياض	١٣٩ ج	٥٩٣٥٢٣٠٠٤٠٥٢	١٩/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠/٠٤/٢٠٢٢م)	١٣٥٠٠ مترًا مربعاً	شركة الإنشاء الثانية العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢	قطع الأراضي رقم ١٢٣/١٤٢/٢، ١٢٣/١٤٤/٥، ١٢٣/١٤٤/٤، ١٢٣/١٤٤/٣ من المخطط رقم ٣١٧٥ في حي العقيق بمدينة الرياض	١٤٥	٩١٠٧٨٠٧٠٠٤٥٧٤	١٧/١٠/١٤٤٣هـ (الموافق ١٨/٠٥/٢٠٢٢م)	٩٢٤٠ مترًا مربعاً	شركة الإنشاء الثانية العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٣	قطع الأراضي رقم ٣٥، ٣١، ٣٣، ٢٨، ٢٩، ٣٠، ٣٢، ٤٠، ٣٦، ٢٨، ٣٧، ٣٩ من المخطط رقم ٣٢٣٦/٣ في حي النرجس بمدينة الرياض	١٤٧	٩١٠١٣٥٠٠٠٤٩٣	١٠/٠٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٩/٢٠٢٢م)	٣٣,٢٦٧٩٣ مترًا مربعاً	شركة دور الشمال العقارية	مرهونة لصالح بنك الرياض بمبلغ ١٥٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٤	قطع الأراضي رقم ٨، ٧، ٩، ١٠، ١١، ١٢ من المخطط رقم ٣٢٣٦/٧ في حي النرجس بمدينة الرياض	١٤٨	٧٩٨٥٠٧٠٣٠٤٣٨	٢٩/٠٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٥/٠٩/٢٠٢٢م)	١٦٦٩٦ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الراجحي للتطوير بمبلغ ٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٥	قطعة رقم ٢، مجمع رقم ٢٧٧١/أ، حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٥١	٩٩٩٦٨٤٠٠١١٨٨	٢٧/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٨/٠٤/٢٠٢٢م)	١٨٤,٣١٠,٠١ مترًا مربعاً	شركة جوهرة الفرصة العقارية	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٣٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٦	قطعة رقم ١، ٢، ٣، ٤، ٥، مجمع ٣٢٣٦/٣، حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٥٤	٧١٠٨٠٥٠٠٨٢٠١	٠٧/١٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٠٦/٠٧/٢٠٢٢م)	١٤,٣٢٣,٤٥ مترًا مربعاً	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الراجحي للاستثمار بمبلغ ٨٨,١٦٠,٦٧٦ ريال سعودي
٧	قطعة رقم ٣٣٦١ مخطط رقم ٣٢٠٣/١، حي الفاروق، الرياض	١٦٠	٣٩٤٧٣١٠٠١٦٨٠	٠٥/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ١٥/٠٢/٢٠٢٤م)	١٧٣٣,٥٣ مترًا مربعاً	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٧٢٠,٦٤٩ ريال سعودي

رقم	الوصف / الموقع	رقم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن
٨	قطعة رقم ٢٣٦٢ مخطط رقم ٢٢٠٣/١، حي الفاروق، الرياض	١٦٠	٣٩٤٧٣١٠٠١٦٧٩	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١٧٣٠,٥٩ مترًا مربعًا	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٥٣٧,٨٨٨ ريال سعودي
٩	قطعة رقم ٢٣٦٣ مخطط رقم ٢٢٠٣/١، حي الفاروق، الرياض	١٦٠	٤٩٤٧٣١٠٠١٦٧٦	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١٧٢٧,٦٥ مترًا مربعًا	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٥٣٨,٤٨٠ ريال سعودي
١٠	قطعة رقم ٢٣٦٤ مخطط رقم ٢٢٠٣/١، حي الفاروق، الرياض	١٦٠	٣٩٤٧٣١٠٠١٦٧٧	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١٧٢٤,٧١ مترًا مربعًا	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٥١٩,٠٧٢ ريال سعودي
١١	قطعة رقم ٢٣٦٥ مخطط رقم ٢٢٠٣/١، حي الفاروق، الرياض	١٦٠	٢٩٤٧٣١٠٠١٦٨١	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١٧٢١,٧٧ مترًا مربعًا	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٥٠٩,٦٦٤ ريال سعودي
١٢	قطعة رقم ٢٣٦٦ مخطط رقم ٢٢٠٣/١، حي الفاروق، الرياض	١٦٠	٧٩٤٧٣١٠٠١٦٧٥	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١٧١٨,٨٣ مترًا مربعًا	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٥٠٠,٢٥٦ ريال سعودي
١٣	قطعة رقم ٢٣٦٧ مخطط رقم ٢٢٠٣/١، حي الفاروق، الرياض	١٦٠	٩٩٤٧٣١٠٠١٦٨٢	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١٧١٥,٨٩ مترًا مربعًا	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٤٩٠,٨٤٨ ريال سعودي
١٤	قطعة رقم ٢٣٦٨ مخطط رقم ٢٢٠٣/١، حي الفاروق، الرياض	١٦٠	٣٩٤٧٣١٠٠١٦٧٤	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١٧١٢,٩٥ مترًا مربعًا	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٤٨١,٤٤٠ ريال سعودي
١٥	قطعة رقم ٢٣٦٩ مخطط رقم ٢٢٠٣/١، حي الفاروق، الرياض	١٦٠	٣٩٤٧٣١٠٠١٦٧٨	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١٧١٠ مترًا مربعًا	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٤٩٠,٨٤٨ ريال سعودي
١٦	قطعة رقم ٢٣٧٠ مخطط رقم ٢٢٠٣/١، حي الفاروق، الرياض	١٦٠	٩٩٤٧٣١٠٠١٦٧٣	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١٦٨٩,٠٤ مترًا مربعًا	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٥٧٣,٨٣٢ ريال سعودي
١٧	قطعة رقم ٤١٤، ٤١٥، ٨٨٣، ٨٨٤، مخطط رقم ٢٥٩٦/جي	١٦٢	٧٩٨٥٠٧٠٤١٢١٣	١٤٤٥/٠٢/١٥ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٣١ م)	٢,٧٠٣ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الراجحي للتطوير بمبلغ ٨٣,٣٦٧,٠٣٧,٥ ريال سعودي
١٨	قطعة رقم ٤٢١، مخطط رقم ٦٨٩، حي السليمانية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٥	٣٩٨٥٠٧٠٤٢٩١٩	١٤٤٥/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠ م)	٩,٩٨٢ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الراجحي للاستثمار بمبلغ ٧٤,٦٣٢,٥٠٠ ريال سعودي
١٩	قطعة رقم ١١، مخطط رقم ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٣٦٠٠٠١٢٨٩٠٨١	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٠ م)	٣,٠٢٨,٩٥ مترًا مربعًا	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠	قطعة رقم ١٢، مخطط رقم ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٧٦٠٠٠١٢٨٩١٢١	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٠ م)	٩٩٠ مترًا مربعًا	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

رقم	الوصف / الموقع	رقم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن
٢١	قطعة رقم ١٣، مخطط رقم ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٣٦٠٠٠١٢٨٩١٠٠	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٩٩٠ مترًا مربعًا	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٢	قطعة رقم ١٤، مخطط رقم ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٧٦٠٠٠١٢٨٩١٢٠	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٩٩٠ مترًا مربعًا	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٣	قطعة رقم ١٥، مخطط رقم ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٧٦٠٠٠١٢٨٩١٠٢	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٩٩٠ مترًا مربعًا	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٤	قطعة رقم ١٦، مخطط رقم ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٤٦٠٠٠١٢٨٩١٠٥	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٩٩٠ متر مربع	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٥	قطعة رقم ١٧، مخطط رقم ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٨٦٠٠٠١٢٨٩١١٨	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٣,١١٠,٦٤ مترًا مربعًا	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٦	قطعة رقم ١٨، مخطط رقم ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٥٦٠٠٠١٢٨٩١٠٣	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٩٩٠ مترًا مربعًا	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٧	قطعة رقم ١٩، مخطط رقم ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٣٦٠٠٠١٢٨٩١٠٦	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٩٩٠ مترًا مربعًا	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٨	قطعة رقم ٢٤٠، المخطط رقم ٢٣٥٧، حي العارض، الرياض، المملكة العربية السعودية	مشروع مستقبلي	٩٩٩٠٢٠٠٥٨٠٢	١٤٤٥/١٢/٢٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٠٢م)	٨١٩٥ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الراجحي للاستثمار بمبلغ ٧٢,٤٧٤,٧٨٦ ريال سعودي
٢٩	قطعة رقم ٧٨٧/٥، المخطط رقم ٢١١٣/ب، حي النخيل، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٠	٤٩٩٠٢٠٠٠٤١١٦	١٤٤٥/٠٩/١٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٢٦م)	٥٠٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الراجحي للاستثمار بمبلغ ٢٧,٤٥٢,٠٩٣ ريال سعودي
٣٠	قطعة رقم ٧٨٧/٢، المخطط رقم ٢١١٣/ب، حي النخيل، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٠	٣٩٩٠٢٠٠٠٤١١٥	١٤٤٥/٠٩/١٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٢٦م)	٥٠٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الراجحي للاستثمار بمبلغ ٢٧,٤٥٢,٠٩٣ ريال سعودي
٣١	القطع رقم ٧٨٧/١ و ٧٨٧/٤، المخطط رقم ٢١١٣/ب، حي النخيل، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٠	٥٩٩٠٢٠٠٠٤١١٤	١٤٤٥/٠٩/١٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٢٦م)	١٢٠٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الراجحي للاستثمار بمبلغ ٢٧,٤٥٢,٠٩٣ ريال سعودي
٣٢	القطع رقم ٣١,٢٢ و ٢٣، المخطط رقم ٢٢٢٩، حي الياسمين، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٣١	٧٦٠٠٠١٣٩٠٨٢٨	١٤٤٥/٠١/١٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٢١م)	٧٤٢٠,٩١ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ٩٩,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٣٣	القطعة رقم ٧/٢٩٦، المخطط رقم ق/ب/٢٣٢٠، حي الرحاب، بريدة، المملكة العربية السعودية	١٥٧	٣٦٠٠٠١٣٢٢٨٧٩	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤م)	٤٩٤٦,٢١ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ٣,٥٣٩,٢١٣ ريال سعودي

رقم	الوصف / الموقع	رقم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن
٣٤	القطعة الزراعية رقم ٨، حي العدل، العيينة، المملكة العربية السعودية	١٤١	٧٦٠٠٠١٣٢٣٤٠٣	١٤٤٥/١٠/٢٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٥ م)	٢٠,٠٠٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ١٤,٧٥٦,٣٣٩ ريال سعودي
٣٥	القطع رقم ٦٢٨، ٦٢٧، ٦٢٩، ٦٣٠، ٦٣١، ٦٣٢، ٦٣٣، ٦٣٤، ٦٣٥، ٦٣٦، المخطط رقم ٣٠٥٧ حي الملقا، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٨	٧٦٠٠٠١٤٠٤٣٥٤	١٤٤٦/٠١/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٣١ م)	١٢,٥٦٩,٦١ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح بنك الرياض بمبلغ ٨٧,٣٨٢,٠٠٠ ريال سعودي
٣٦	القطعة رقم ١/٨٣، المخطط رقم ٢٩٢٥، حي الرفيعة، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٦	٤٨١٩٥٥٠٠٥٥٣	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)	٢٧٥٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ١١,١٧٦,٤٤٦ ريال سعودي
٣٧	القطعة رقم ١/٧٩، المخطط رقم ٢٩٢٥، حي الرفيعة، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٦	٨٨١٩٥٥٠٠٥٥٤	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)	٢٧٥٥,٨٢ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ١١,١٧٦,٤٤٦ ريال سعودي
٣٨	القطعة رقم ١/٨١، المخطط رقم ٢٩٢٥، حي الرفيعة، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٦	٧٨١٩٥٥٠٠٥٥٥	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)	٢٧١١,٤٣ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ١١,١٧٦,٤٤٦ ريال سعودي
٣٩	القطعة رقم ٣٢٨٠، المخطط ١/٢٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٣٦٠٠٠١٣٢٢٨٨٦	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)	١٨٤٢,٢٥ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي
٤٠	القطعة رقم ٣٢٧٧، المخطط ١/٢٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٢٦٠٠٠١٣٢٢٨٨٧	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)	١٦٨٣,٧٤ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي
٤١	القطعة رقم ٣٢٧٣، المخطط ١/٢٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٦٦٠٠٠١٣٢٢٨٨٨	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)	١٦٩٥,٠٥ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي
٤٢	القطعة رقم ٣٢٧٦، المخطط ١/٢٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٣٦٠٠٠١٣٢٢٨٨٢	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)	١٦٨٦,٦٨ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي
٤٣	القطعة رقم ٣٢٧٥، المخطط ١/٢٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٥٦٠٠٠١٣٢٢٨٨٣	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)	١٦٨٩,٦٢ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي
٤٤	القطعة رقم ٣٢٧٢، المخطط ١/٢٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٣٦٠٠٠١٣٢٢٨٩٠	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)	١٦٩٨,٤٤ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي
٤٥	القطعة رقم ٣٢٧٤، المخطط ١/٢٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٢٦٠٠٠١٣٢٢٨٩٢	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)	١٦٩٢,٥٦ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي
٤٦	القطعة رقم ٣٢٧٨، المخطط ١/٢٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٦٦٠٠٠١٣٢٢٨٩٣	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)	١٦٨٠,٨ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي

رقم	الوصف / الموقع	رقم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن
٤٧	القطعة رقم ٣٢٧١، المخطط ١/٢٢٠٢، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٤٦٠٠٠١٣٢٢٨٩١	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)	١٨٥٣,٦٨ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي
٤٨	القطعة رقم ٣٢٧٩، المخطط ١/٢٢٠٢، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٨٦٠٠٠١٣٢٢٨٩٦	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م)	١٦٧٧,٨٦ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي
٤٩	القطعة رقم ٣٦٥، المخطط رقم ٤، حي العاصمة، الدرعية، المملكة العربية السعودية	١٧٢	٣٨١٨٨٥٠٠٣٩٩٣	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٢٢ م)	١٥٠٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٥٠	القطعة رقم ٣٦٣، المخطط رقم ٤، حي العاصمة، الدرعية، المملكة العربية السعودية	١٧٢	٢٨١٨٨٥٠٠٣٩٩٤	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٢٢ م)	١٥٠٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٥١	القطعة رقم ٣٦٨، المخطط رقم ٤، حي العاصمة، الدرعية، المملكة العربية السعودية	١٧٢	٩٨١٨٨٥٠٠٣٩٩٦	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٢٢ م)	١٩٥٥,٠٦ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٥٢	القطعة رقم ٣٦٤، المخطط رقم ٤، حي العاصمة، الدرعية، المملكة العربية السعودية	١٧٢	٣٨١٨٨٥٠٠٣٩٩٥	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٢٢ م)	١٥٠٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٥٣	القطعة رقم ٣٦٦، المخطط رقم ٤، حي العاصمة، الدرعية، المملكة العربية السعودية	١٧٢	٩٨١٨٨٥٠٠٣٩٩٨	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٢٢ م)	١٥٠٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٥٤	القطعة رقم ٣٦٧، المخطط رقم ٤، حي العاصمة، الدرعية، المملكة العربية السعودية	١٧٢	٨٨١٨٨٥٠٠٣٩٩٩	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٢٢ م)	١٥٠٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٥٥	القطعة رقم ١٢٣/١٤٤/٦، المخطط رقم ٢٨٣٧، حي القيق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٤٥ (مجاز المكاتب)	٣٩٨٥٠٧٠١٩٣٧٨	١٤٤٣/٠٨/٢٠ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٣ م)	٥٨٨٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الراجحي للتطوير بمبلغ ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٥٦	قطعة رقم ٨، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ حي الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٨٦٠٥٦٢٨٧١٨٣٠٠٠٠٠	١٤٤٦/٠٤/٠٣ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٦ م)	١٥٦٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي
٥٧	قطعة رقم ٥، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ حي الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٣٠٧٩٨٩٤٨١٣٣٠٠٠٠٠	١٤٤٦/٠٤/٠٣ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٦ م)	١٩٩٧ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي
٥٨	قطعة رقم ٩، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ حي الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٢١٥٩٣٧٨٧٣١١٠٠٠٠٠	١٤٤٦/٠٤/٠٢ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٥ م)	١٥٦٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي
٥٩	قطعة رقم ١١، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ حي الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٨٤٨٢٦٥٨٦١٦١٠٠٠٠٠	١٤٤٦/٠٤/٠٢ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٥ م)	١٥٦٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي

رقم	الوصف / الموقع	رقم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن
٦٠	قطعة رقم ١٢، بلق رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ حي الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٩٤٠٣٥٦٤٣٥٣٢٠٠٠٠٠	١٤٤٦/٠٤/٠٢ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٥ م)	١٥٦٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي
٦١	قطعة رقم ٦، بلق رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ حي الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٣٨١٨٨٥٠٠٣٩٨٨	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٢٢ م)	٢٦٦٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي
٦٢	قطعة رقم ١٥، بلق رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ حي الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٩٥٧٣٣١٩٤٨١٠٠٠٠٠٠	٢٠٢٤/٠٥/٠٨ م	١٨٨٦,٣٢ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي
٦٣	قطعة رقم ١٠، بلق رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ حي الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٨٥٦١٥١٠٩٢٦٣٠٠٠٠٠	٢٠٢٤/٠٥/٠٨ م	١٥٦٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي
٦٤	قطعة رقم ١٤، بلق رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ حي الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٤٢٩٢٣٢٩٥٩٤٤٠٠٠٠٠	٢٠٢٤/٠٥/٠٨ م	١٥٦٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي
٦٥	قطعة رقم ١٣، بلق رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ حي الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٦١٧٨١٥٧٦٥٥٩٠٠٠٠٠	٢٠٢٤/٠٥/٠٨ م	١٥٦٠ مترًا مربعًا	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي

وللمزيد من المعلومات حول عقارات الشركة، يرجى مراجعة القسم ١٢-٧ «العقارات» من هذه النشرة.

وفي حال أخفقت الشركة أو الشركات المالكة للعقار في المشاريع التي تكون الشركة فيها مطور المشروع، في الالتزام بأحكام التسهيلات الائتمانية المرهونة الأراضي وفقاً لها، فقد تقوم الجهة الممولة بالتنفيذ على الرهن وبيع الأرض لسداد الدين، والذي قد يتم بسعر غير مناسب أو غير عادل، أو في وقت غير مناسب، أو قد يسبب انقطاعاً في الأعمال والتطوير على الأرض محل التنفيذ، وجميع هذه المخاطر في حال حدوثها سيكون لها أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالسيولة

تمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي تواجهها المجموعة في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات الواجبة عليها. وتشأ مخاطر السيولة عن عدم وجود نقد كافي للشركة لإدارة أعمالها وتنفيذ إستراتيجيتها والوفاء بالتزاماتها. وقد بلغ معدل السيولة للشركة ٤٣٪، و ٣٣٪، و ١٥٪، و ٢٧٪ للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م، على التوالي.

الجدول ٢-٣: يوضح الجدول أدناه نسب السيولة الرئيسية للشركة

نسبة السيولة	السنة المالية ٢٠٢١ م	السنة المالية ٢٠٢٢ م	السنة المالية ٢٠٢٣ م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
نسبة السيولة	٤٣٪	٣٣٪	١٥٪	٢٧٪
نسبة التداول	١,٣X	٠,٩X	٠,٩X	١,١
نسبة السيولة السريعة	٠,٨X	٠,٦X	٠,٤X	٠,٦

المصدر: الشركة

وتتمثل أغلب أصول الشركة بأصول عقارية، حيث تبلغ قيمة الأصول العقارية قرابة ١,٩٧٧ مليون ريال سعودي أو ٧١,٥٪ من إجمالي أصول الشركة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م. بلغ رأس المال العامل للشركة ١٧٧ مليون ريال سعودي و ٣٧ مليون ريال سعودي و ١١٥ مليون ريال سعودي و ١٣٧ مليون ريال سعودي للفترة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م و فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م وتعد العقارات أصول ثابتة (غير قابلة للتحويل إلى سيولة نقدية بشكل فوري وبسهولة) حيث يصعب تحويلها إلى نقد بشكل فوري. وعليه، في حال تطلبت أعمال الشركة توفير سيولة نقدية فقد لا تتمكن الشركة من بيع أصولها العقارية بوقت سريع أو بقيمة تعكس قيمتها العادلة، مما يؤثر على قدرة الوفاء بالتزاماتها.

وبناءً على ذلك، في حال عدم قيام الشركة بإدارة سيولتها بشكل سليم وعدم توفر سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها، فإن ذلك سيؤدي إلى إخلال الشركة بالتزاماتها التعاقدية كما أن الأطراف المتعاقدة مع الشركة قد تتوقف عن التعامل مع الشركة أو قد تلجأ إلى رفع دعاوى قضائية لتحصيل مستحقاتها، والذي بدوره سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بتطبيق الشركة لائحة الحوكمة الداخلية المعتمدة حديثاً

لقد اعتمدت الجمعية العامة العادية لائحة الحوكمة الداخلية للشركة بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠١م). وقد اشتملت اللائحة على قواعد وإجراءات تمت صياغتها استناداً إلى لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية، ويعتمد نجاح الشركة في تطبيق قواعد وإجراءات الحوكمة على مدى إدراك وتفهم تلك القواعد، والتفويض الصحيح لتلك القواعد والإجراءات من جانب المجلس ولجانته وكبار مسؤوليه التنفيذيين، وبصفة خاصة ما يتعلق بتكوين مجلس الإدارة ولجانته، ومتطلبات الاستقلالية، والقواعد المتعلقة بتعارض المصالح، والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة. إن عدم التقيد بقواعد الحوكمة، وبوجه خاص القواعد الإلزامية المنبثقة من لائحة الحوكمة الصادرة عن هيئة السوق المالية، يُعرض الشركة لعقوبات نظامية، وسيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما في تاريخ هذه النشرة، لم يتم اعتماد السياسة الداخلية اللازمة لتنفيذ نظام الرقابة الداخلية بشكل كامل من قبل مجلس الإدارة. إن عدم التقيد بقواعد الحوكمة، وكما تجدر الإشارة إلى أن مصفوفة الصلاحيات الحالية لا تشمل مسؤوليات وصلاحيات جميع الإدارة التنفيذية حيث إنها تحدد مسؤوليات وصلاحيات الرئيس التنفيذي فقط. ويعد التحديد الواضح لمسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية أمراً ضرورياً لضمان التشغيل الفعال والحوكمة الرشيدة. قد يؤدي العمل على مصفوفة الصلاحيات لا تغطي جميع الإدارة التنفيذية إلى عدم وضوح في صنع القرار، وإمكانية حدوث تضارب في المسؤوليات. وفي حال عدم التزام الشركة بتطبيق أحكام وبنود لائحة حوكمة الشركات وفي حال عدم اعتماد منهجية واضحة لحوكمة الشركة بما يتناسب مع تعليمات لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة وبما يكفل توفير حماية لمصالح الشركة ومساهميها سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة، بالإضافة إلى المخالفات والغرامات التي ستكبدتها الشركة نتيجة لعدم الالتزام بلائحة حوكمة الشركات الأمر الذي سيؤثر سلباً على نتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وقامت الجمعية العامة العادية للشركة بتكوين أول لجنة مراجعة، تتألف من (٤) أعضاء غير تنفيذيين، وذلك بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠١م). وقام مجلس الإدارة بتكوين أول لجنة المكافآت والترشيحات بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٠٦م)، وأول لجنة تنفيذية بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/٠٦م) (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٥-٢ «لجان الشركة»). وسيؤثر إخفاق أعضاء تلك اللجان في أداء واجباتهم وتبني مواقف تضمن حماية مصالح الشركة ومساهميها على التقيد بمتطلبات حوكمة الشركات، وعلى متطلبات الإفصاح المستمرة، وقدرة المجلس على رقابة أعمال الشركة من خلال تلك اللجان، الأمر الذي سيؤثر سلباً وجوهرياً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بخبرة الإدارة المحدودة في إدارة شركة مدرجة في السوق المالية السعودية

يتمتع كبار التنفيذيين في الشركة بخبرات محدودة في إدارة شركات مساهمة عامة مدرجة في السوق المالية السعودية والالتزام باللوائح والأنظمة الخاصة بتلك الشركات. على وجه الخصوص، فإن التدريب الداخلي أو الخارجي الذي سيحصل عليه كبار التنفيذيين في إدارة شركة سعودية مدرجة في السوق المالية، بالإضافة إلى التزامات الإشراف التنظيمي والإبلاغ المفروضة على الشركات العامة، سوف تتطلب تركيزاً كبيراً من كبار التنفيذيين، مما قد يصرف انتباههم عن الإدارة اليومية للشركة. وستؤدي عدم قدرة الشركة على الالتزام باللوائح والأنظمة في الوقت المناسب ومتطلبات الإفصاح المفروضة على الشركات المدرجة إلى تعريض الشركة لعقوبات وغرامات تنظيمية. وسيكون لفرض الغرامات على الشركة أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣١-١-٢ المخاطر المتعلقة بكفاية التغطية التأمينية

تحتفظ الشركة بوثائق تأمين صحي وتأمين السيارات (لمزيد من المعلومات حول وثائق التأمين التي تحتفظ بها الشركة، يرجى مراجعة القسم ١٢-١ «التأمين»). وليس هناك ما يضمن بأن وثائق التأمين الشركة أو مقاوليها ستكون كافية، في جميع الأوقات وفي ظل جميع الظروف، أو قد حدود التغطية التأمينية بموجب هذه الوثائق غير كافية في جميع الحالات لتغطية المطالبات المتصلة بالمخاطر المؤمن ضدها. وقد لا تتمكن الشركة من القيام بنجاح بإثبات مطالباتها طبقاً لوثائق التأمين السارية بسبب وجود استثناءات أو قيود على التغطية التأمينية، وسوف يتسبب ذلك في تحميل الشركة المسؤولية عن تعويض الخسائر الناجمة عن الحوادث، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها التشغيلية والمالية.

وقد تتعرض الشركة مستقبلاً لمخاطر محتملة غير مشمولة بالتغطية التأمينية بشكل كافٍ أو على الإطلاق، مثل المخاطر الناجمة عن الأعمال العدائية، والمخاطر السياسية، والحروب، وأعمال التخريب، والكوارث الطبيعية المحتملة (مثل الزلازل والفيضانات). وإضافة إلى ذلك، فإن وثائق التأمين الحالية الخاصة بالشركة قد لا تكون متوفرة في المستقبل، وعليه، فقد تزيد الخسائر والالتزامات الناتجة عن المخاطر غير المؤمن ضدها على الإطلاق أو المؤمن ضدها بشكل غير كافٍ التكاليف التي تكبدتها الشركة، الأمر الذي سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بدخول الشركة في دعاوى قضائية

كما بتاريخ هذه النشرة، الشركة وشركاتها التابعة ليست طرفاً مدعى عليه في أي دعوى أو قضايا أو شكاوى من شأنها أن يكون لها -مجتمعة أو منفردة- تأثيراً جوهرياً على أعمال الشركة أو وضعها المالي. ولكن قد تدخل الشركة، أو أعضاء مجلس إدارتها أو مسؤوليها، في دعاوى قضائية وإجراءات تنظيمية مع أطراف أخرى، بما في ذلك مقاوليها أو مورديها أو موظفيها أو منافسيها أو عملائها أو أي من الجهات التنظيمية. كما أن الشركة حالياً طرف مدعى في دعاوى قضائية على شركة مقاولات تطالب فيها بتعويض عن مبلغ إضافي تم دفعه، باعتباره مبلغاً غير مستحق، وهو مبلغ وقدره ٩,٩٤٢,٣١٣ ريال سعودي، وبتاريخ ١٤٤٧/٠١/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/١٧ م)، صدر حكم ابتدائي لصالح الشركة يلزم شركة المقاولات بأن تدفع للشركة مبلغ إجمالي وقدره ٩,٩٦٦,٤٠٥ ريال سعودي، وذلك كاسترداد للمبلغ الإضافي ولسداد أتعاب للمحاماة وأتعاب الخبرة. بالإضافة إلى ذلك، قامت شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية بمطالبة مالية قدرها ٦,٥٧٩,٥٣٨ ريال سعودي، عبر منصة ناجز من شركة مقاولات، وذلك وفقاً لنظام المحاكم التجارية الذي ينص على أنه يجب على المدعي أن يشعر الطرف الآخر بمطالبة سداد مبلغ مالي قبل رفع أي دعوى، عليه قامت شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية برفع دعوى قضائية بتاريخ ١٤٤٦/١٠/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/١٠ م) ضد شركة المقاولات، ولا زالت الدعوى قيد النظر كما في تاريخ النشرة. وأيضاً طرف مدعى في دعوى قضائية على شركة مقاولات تطالب فيها بتعويض عن إخلال بالالتزامات التعاقدية بمبلغ وقدره ١٦,٤٩٨,٠٧٥ ريال سعودي، وبتاريخ ١٤٤٧/٠١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٠٢ م)، صدر حكم ابتدائي من المحكمة التجارية برفض الدعوى وتتوي الشركة استئناف الحكم. كما يجدر بالذكر أن لدى الشركة مخصص مالي بقيمة ٣٣,٨٩٦,٦٧٧ ريال سعودي للقضايا المتعلقة بالمشاريع. (لمزيد من المعلومات يرجى مراجعة القسم ١٢-١٢ «المطالبات والدعاوى القضائية»).

في حال لم تكن الأحكام الصادرة في أي من تلك الدعاوى أو الإجراءات التنظيمية لمصلحة الشركة، قد يترتب على ذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وبصرف النظر عن نتيجة هذه الدعاوى أو الإجراءات التنظيمية، فقد تؤدي تلك الإجراءات إلى تكبد مصاريف باهظة، وسيطلب ذلك من الشركة تخصيص موارد كبيرة للرد على هذه المطالبات والدفاع عن نفسها، مما سيؤدي إلى أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٣٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في أسعار الفائدة

تعتمد الشركة في أعمالها التوسعية على التسهيلات التمويلية التي تحصل عليها من البنوك التجارية. لذلك، تتأثر ترتيبات التمويل الخارجي للشركة بمعدلات الفائدة بصورة كبيرة والتي تُعد بدورها على قدر عالٍ من الحساسية تجاه عدد من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة، بما في ذلك السياسات الحكومية والنقدية والضريبية، والظروف الاقتصادية، والسياسية المحلية والعالمية. في حالة حدوث تغيير في سعر SIBOR (سايبور)، والجدير بالذكر أن الشركة لديها اتفاقيات تسهيلات ائتمانية قائمة مع:

- أ. مصرف الراجحي بمعدل هامش ربحي سايبور ٦ أشهر بالإضافة إلى ٢٪ سنوياً بالنسبة لتسهيل خط البيع الآجل بقيمة ٦٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهامش ربحي سايبور بالإضافة إلى ٤, ٢٪ سنوياً بالنسبة لتسهيل خط البيع الآجل بقيمة ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
- ب. مسار للتمويل بمعدل هامش ربحي ٥, ٥٪ سنوياً.
- ج. البنك السعودي الفرنسي بمعدل هامش ربحي سايبور ٦ أشهر + ١, ٥٪ سنوياً.
- د. بنك الرياض بمعدل هامش ربحي سايبور ٦ أشهر + ١, ٥٪ سنوياً.

وتجدر الإشارة أن معدلات أسعار الفائدة ارتفعت تدريجياً من ٨٤, ٠٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م إلى ٥, ٥٪ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م. بناءً على ذلك، وفي حال رغبت الشركة في أي حال من الأحوال الحصول على تمويل إضافي، فقد تؤدي زيادة معدلات الفائدة وتكاليف التمويل ذات الصلة إلى انخفاض ربحية الشركة وتدفقاتها النقدية مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. ونتيجةً لارتفاع معدل سايبور، ارتفعت رسوم التمويل التي تحملتها الشركة من ٣, ٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١ م إلى ١١, ٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م و ١٣, ١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣ م.

بالإضافة إلى أعلاه،

- شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) لديها اتفاقية تسهيلات مع بنك العربي الوطني بمعدل هامش سايبور ٢, ٥٪ سنوياً.
- شركة فرص الإنشاء العقارية لديها اتفاقية تسهيلات مع بنك الرياض بمعدل هامش سايبور ٢, ٥٪ سنوياً.
- شركة جوهرة الفرصة العقارية لديها اتفاقية تسهيلات مع بنك السعودي الفرنسي بمعدل هامش سايبور ٢, ٥٪ سنوياً.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م، أي ارتفاع أو انخفاض في سعر SIBOR (سايبور) بنسبة ٢٥, ٠٪ سيؤثر على تكاليف الشركة بمبلغ ٢, ١ مليون ريال سعودي سنوياً.

٣٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بنظام الشركات

يفرض نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/١٣٢ وتاريخ ١٢/١٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠/٦/٢٠٢٢م) الذي دخل حيز التنفيذ بتاريخ ١٩ يناير ٢٠٢٣م («نظام الشركات الجديد»)، بعض المتطلبات النظامية التي يتوجب على الشركة الالتزام بها، ويستلزم ذلك قيام الشركة باتخاذ إجراءات محددة للالتزام بمثل هذه المتطلبات مثل تعديل النظام الأساسي للشركة والالتزام بالفتترات المنصوص عليها لعقد اجتماعات الجمعية العامة.

تنص المادة (٧١) من نظام الشركات على أنه لا يجوز أن يكون لعضو مجلس الإدارة أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة العادية، ووفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة، وعلى عضو مجلس الإدارة أن يبلغ المجلس بما له من مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، ويثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع. ولا يجوز لهذا العضو الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في مجلس الإدارة وجميعيات المساهمين.

كما أن نظام الشركات يفرض عقوبات أشد صرامة على مخالفة أحكامه ومواده الإلزامية، حيث قد تصل الغرامات عند مخالفة بعض من الأحكام إلى خمسة ملايين (٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وبالتالي في حال تعرضت الشركة لإحدى هذه العقوبات نتيجة لعدم التزامها بتلك الأحكام، أو في حال عدم التزامها بأحكام نظامها الأساسي، فسوف يكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. وتجدر الإشارة إلى أن الشركة لم يسبق لها أن حصلت على أي غرامات أو تعرضت لأي عقوبات نتيجة لعدم الالتزام بنظام الشركات.

٣٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بأعطال شبكة تقنية المعلومات أو الأنظمة السحابية

تعتمد الشركة على أنظمة تقنية المعلومات لإدارة أعمالهم ومرافقهم مما يعرض الشركة أو أي من شركاتها التابعة لمخاطر تعطل هذه الأنظمة، كانهيار النظام أو فشل أنظمة الحماية أو اختراق أنظمة الشركة أو الفيروسات الإلكترونية أو الكوارث الطبيعية أو الحرائق أو أخطاء الاتصال أو عدم توفر العمالة الماهرة اللازمة لتشغيل هذه الأنظمة وإدارتها. وعليه، فإن فشلت الشركة وشركاتها التابعة في الحفاظ على أنظمة تقنية المعلومات وتطويرها فقد يؤدي ذلك إلى التأثير بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

كما يمكن أن تكون الأنظمة التابعة للشركة أو لمقدمي الخدمات الخارجيين عرضةً للاختراقات أمنية أو أعمال الإرهاب السيبراني أو التخريب أو السرقة أو الفيروسات أو فقدان أو تلف البيانات أو الأخطاء البشرية أو أحداث أخرى مماثلة. ونظراً إلى درجة تطور أنواع هذه الهجمات وتغيرها باستمرار، قد لا تتمكن الشركة ومقدمو الخدمات الخارجيون الذين تتعامل معهم الشركة من توقع هذه الهجمات أو اتخاذ إجراءات وقائية مناسبة، أو من اكتشاف ومعالجة أي تهديد لأنظمة الشركة أو أنظمة مقدمي الخدمات المعنيين بسرعة كافية، مما يمكن أن يفضي إلى خسارة البيانات، إن أي اختراق أمني أو عمل إرهاب سيبراني أو تخريب أو سرقة أو وجود فيروسات أو فقدان أو تلف للبيانات أو البرمجة أو أية أخطاء بشرية من جانب أي من موظفي الشركة، قد تؤدي إلى خرق لخصوصية وأمن البيانات الخاصة بالمستهلكين والموظفين والعملاء. وسوف يؤدي ذلك الاختراق إلى إفشاء غير مقصود لهذه البيانات لأطراف خارجية، مما قد يقوض خصوصية الأطراف المتضررة، ويسبب بسمعة الشركة. بالإضافة إلى ذلك، سوف يؤثر ذلك سلباً على أداء الشركة بسبب الإجراءات القضائية أو الدعاوى المرفوعة ضد الشركة في حالة عدم حفاظها على سلامة البيانات وسريتها وضمان الامتثال للضوابط ذات الصلة بالكشف عن البيانات بطريقة دقيقة وفي الوقت المناسب عبر القنوات المناسبة.

وفي حال وجود أي أعطال في وظائفها أو حدوث عطل كبير أو إخفاق متكرر أو تسرب للبيانات، سيؤثر ذلك بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائجها المالية والتشغيلية. إن الفشل في المحافظة على إستراتيجية أنظمة تشغيل وتقنية معلومات فعالة أو اختيار أنظمة مناسبة لعمليات الشركة سيؤدي إلى قصور في تنافسية الشركة مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

كما تجدر الإشارة إلى صدور نظام حماية البيانات الشخصية بموجب المرسوم الملكي رقم م/١٩ وتاريخ ١٩/٠٩/٢٠١٦هـ (الموافق ١٦/٠٩/٢٠٢١م). وتسري أحكام نظام حماية البيانات الشخصية على أي عملية معالجة للبيانات الشخصية للمواطن والمقيم في المملكة وذلك بجميع الوسائل، كما يتضمن هذا النظام عدداً من المتطلبات لحماية حقوق أصحاب البيانات الشخصية والتي يجب على الشركة تطبيقها. علماً أنه تم تطبيق القرار بتاريخ ٢٥/٠٨/١٤٤٤هـ (الموافق ١٧/٠٣/٢٠٢٣م).

كما قد يؤدي الالتزام بأنظمة الخصوصية والأمن المتغيرة إلى زيادة التكلفة بسبب ما يلزم من تغييرات في الأنظمة وبسبب فرض قيود أو ضوابط جديدة على نماذج أعمال المجموعة، كما قد تفرض هذه الأنظمة والشروط واللوائح مزيداً من القيود على عملية جمع الشركة لبيانات شخصية في قاعدة أو أكثر من قواعد بيانات الشركة والإفصاح عنها واستخدامها. كما أن عدم الالتزام بأنظمة الخصوصية أو المتطلبات العامة للقطاع أو أي اختراق أمني يتضمن سرقة بيانات شخصية أو حساسة أو سرية أو فقدانها أو الكشف عنها دون تصريح قد ينتج عنه غرامات وعقوبات ودعاوى قضائية على الشركة، ومن شأن حدوث أي من ذلك فقد يكون لذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم انعكاس القيمة الدفترية لعقارات الشركة الاستثمارية والتقييم المتعلق بها بالقيمة السوقية لهذه العقارات

تقوم الشركة بتسجيل أصولها العقارية الاستثمارية (والتي تشمل الأراضي التي ستقوم الشركة ببيعها أو تأجيرها) بصافي القيمة الدفترية والتي تمثل التكلفة الأصلية للأصول مخصوماً منها قيمة الاستهلاك المتراكم والإطفاء والانخفاض في القيمة. بالإضافة لذلك، فلا تعكس القيمة الدفترية أو صافي القيمة الدفترية للأصول في القوائم المالية للشركة بالضرورة قيمتها السوقية العادلة، حيث يمكن أن تكون القيمة السوقية العادلة أقل أو أعلى من القيمة الدفترية المسجلة للأصل العقاري.

علاوة على ذلك، تجري الشركة تقييماً سنوياً لأصولها العقارية الاستثمارية وذلك لاختبار أي انخفاض محتمل في القيمة. وفي حالة وجود أي انخفاض في القيمة (أي أن القيمة العادلة أقل من القيمة الدفترية)، تقوم إدارة الشركة بشطب الفرق بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية ويتم تسجيل هذا الفرق كخسارة في القوائم المالية للشركة. وحتى في حالة زيادة سعر التقييم والقيمة الدفترية لأي عقار في وقت معين، فإن ذلك لن يؤدي بالضرورة إلى تحسن الوضع المالي للشركة إلى أن يتم بيع العقار وتحصيل الربح منه. ونتيجة لذلك، فإن المكاسب غير المتحققة من خلال زيادة القيمة الدفترية للعقار في كل تقييم لن يؤدي بالضرورة لربح أو زيادة في إجمالي أصول الشركة في القوائم المالية للشركة.

ونتيجةً لما ذكر أعلاه، لا يجب أن تؤخذ القيمة الدفترية والقيم السوقية المدرجة في هذه النشرة على أنها مؤشر للعائدات التي يمكن تحقيقها من بيع أي أصل عقاري. وستؤثر العوامل المذكورة أعلاه في حال حدوثها بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بيئة إعداد التقارير

طبقت الشركة خلال السنة المالية ٢٠٢١م نظام تخطيط موارد المؤسسات مايكروسوفت دايناميكس (Microsoft Dynamics ERP) لإدارة المحاسبة وتم تغيير نظام (Microsoft Dynamics ERP) إلى نظام (ERP Next) وجاري العمل على ربط النظام مع النظام الخاص بالمبيعات، كما أن إدارة الموارد البشرية تعمل على نظام جسر إلا أن جميع الأقسام والإدارات والعمليات الأخرى، وبالتحديد إدارة المبيعات، وإدارة التوريد، وإدارة الموارد البشرية، وقسم إدارة المشاريع، تستخدم حالياً نظاماً منفصلاً تم تطويره من قبل طرف ثالث. وتجدر الإشارة إلى أن هذا النظام المطور ليس متكاملًا مع نظام تخطيط موارد المؤسسات، وبالتالي فإن إعداد التقارير المالية والتشغيلية الرئيسية المرتبطة ببيع مخزون العقارات المنجزة وقطاع التطوير العقاري تطلب تدخلًا يدويًا من جانب الإدارة وجمع بيانات من مصادر متعددة. كما أدى انضمام فريق الإدارة العليا لقسم المالية الحالي للشركة في مارس ٢٠٢٣م، عدم تناسق البيانات المالية للربع الأول من عام ٢٠٢٣م مقارنة بأرقام نهاية العام المالي ٢٠٢٣م وأرقام الربع الأول من عام ٢٠٢٤م مما أدى إلى إعادة التصنيف والتعديلات بين مصاريف الإدارة العامة والمصاريف التشغيلية في نهاية السنة. تجدر الإشارة إلى أنه من العام ٢٠٢٤م حتى تاريخ هذه النشرة، وضعت الإدارة نظاماً جديداً لتخطيط موارد المؤسسة وقد جرى تطبيقه في جميع الشركات التابعة (باستثناء الصناديق) وهو يجمع بين مختلف الإدارات والأقسام.

كما أن الشركة لا تقوم بتتبع تحليل تكلفة أعمال البناء بحسب طبيعتها على اعتبار أن المجموعة ارتأت الاعتماد على مقاول رئيسي في مشاريع تسليم المفتاح والذين يوفرون التكلفة الكاملة لتطوير المشروع، بدلاً من إدارة عددٍ من المقاولين من الباطن. وعلى الرغم من ذلك، ارتفعت تكلفة البناء خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، من ٢,٤ ألف ريال سعودي، و٣,١ ألف ريال سعودي، و٣,٢ ألف ريال سعودي، و٣,١ ألف ريال سعودي و٢,٩ ألف ريال سعودي، على التوالي. ولم تكن الإدارة قادرةً على قياس أثر زيادة تكاليف المواد الخام وتأثير اعتماد معايير أعلى للبناء في المشاريع. وتعتبر مراقبة مصادر الكلفة المختلفة بحسب المشروع وتأثيرها على الربحية خطوةً أساسيةً لتحليل الأداء المالي للمجموعة وقدرتها على إعداد الميزانية للمشاريع المستقبلية ومراقبة كلفتها والتدفقات النقدية المطلوبة لها بفعالية.

تعتمد قدرة الشركة على توسيع نطاق أعمالها وزيادة ربحيتها في المستقبل على قدرتها على مواصلة تطبيق وتحسين نظم المعلومات التشغيلية، والمالية، والإدارية بأسلوب فعال وفي الوقت المناسب. وقد لا تكون الضوابط والإجراءات التي تقوم بها الشركة كافية أو فعالة في كافة الأحوال، وفي حال شاب هذه الإجراءات والضوابط أوجه قصور، ستتأثر أعمال المجموعة ونتائجها المالية وتوقعاتها المستقبلية بشكل سلبي وجوهري.

٣٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتأخير في توحيد المعلومات المالية للشركات التابعة والصناديق الاستثمارية

يتم توحيد القوائم المالية للمجموعة بشكل يدوي نتيجة عدم اعتماد الشركات التابعة نفس نظام تخطيط موارد المؤسسات (Microsoft Dynamics ERP) المعتمد من المصدر. وقد يؤدي ذلك إلى ارتكاب أخطاء وإلى بروز فروقات في التصنيفات المحاسبية بين الشركات التابعة. وتجدر الإشارة إلى أن المجموعة توحد القوائم المالية لصندوق الماجدية للاستثمار (الذي يضم بدوره ثلاثة صناديق للاستثمار العقاري). حيث إن المجموعة تتولى السيطرة على الصناديق بصفتها مالكة الأغلبية، المطورة، والذراع البيعية لمشاريع هذه الصناديق.

تدير الصناديق شركة جدوى للاستثمار، بصفتها مدير الصندوق؛ بالتالي، لا تخضع إدارات المحاسبة والشؤون المالية لهذه الصناديق تحت سيطرة المجموعة، مما يؤدي إلى فروقات متعددة في التصنيف بين مختلف الشركات والصناديق التابعة للمجموع. وبالتالي قد تضطر الشركة إلى طلب معلومات إضافية من مدير الصندوق، والذي بدوره يؤدي إلى التأخير في الحصول على المعلومات المالية. وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن مستوى توفر التقارير المالية لدى الصناديق قد أحر تاريخياً قدرة الإدارة إلى حد ما على إصدار قوائمها المالية في الوقت المناسب.

تجدر الإشارة إلى أنه في السنة المالية ٢٠٢٢م، قامت الإدارة ببيع مخزون العقارات المنجزة وتكلفة الإيرادات، مما أدى إلى استبعاد ٤٧,٧ مليون ريال سعودي من الدخل الناتج من بيع مشاريع صندوق الدار للاستثمار ٢٣,٢ مليون ريال سعودي من تكلفة الإيرادات، وذلك بسبب إعادة تقييم الالتزامات المتعلقة بصيانة العقارات المباعة. وتم عكس التعديلات في العام ٢٠٢٤م عندما تم إغلاق الصندوق وتصنيفه حيث تكبدت الشركة مخصص الصيانة، مما أدى إلى استمرار إدراجها في قائمة المركز المالي الخاصة بالصندوق حتى تاريخه.

وكجزء من عملية توحيد القوائم المالية للسنة المالية ٢٠٢٢م، قامت الإدارة بإدراج قيد استبعاد بلغ ١٨,٩ مليون ريال سعودي يتعلق بخدمات التطوير العقاري التي تقدمها الشركة إلى صندوق الدار للاستثمار. وقد كان لذلك تأثير على الإيرادات القادمة من دخل التطوير العقاري للشركة ومخزون الصندوق نظراً لأن الوحدات المتعلقة بخدمات الإشراف لم تُباع بعد. ولكن عند بيع هذه الوحدات، تم تحويل التكلفة من المخزون إلى تكلفة الإيرادات، من دون أن يتم إجراء أي قيد استبعاد لتسوية الزيادة السعرية لخدمات التطوير. وعليه، عندما تم إغلاق الصندوق وتصنيفه في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، أجرت الإدارة تعديل لعكس تأثير التكلفة الزائدة وتعديل أرصدة المخزون النهائية وبلغت قيمة هذا التعديل ١٨,٩ مليون ريال سعودي.

كما أدت إجراءات إقفال حسابات الصناديق الموحدة على أساس نصف سنوي خلال السنة المالية ٢٠٢٣م إلى عدم تناسق البيانات المالية للربع الأول من عام ٢٠٢٣م مقارنةً بأرقام نهاية العام المالي ٢٠٢٣م وأرقام الربع الأول من عام ٢٠٢٤م. حيث نتجت عن إعادة التصنيف والتعديلات بين مصاريف الإدارة العامة والمصاريف التشغيلية في نهاية السنة. ويعد تنسيق إدارة الشركة مع فريق المحاسبة التابع للصندوق وفهم القوائم المالية للصندوق أمراً ضرورياً في المستقبل للتمكن من الوفاء بالمواعيد النهائية لإعداد التقارير لشركة مدرجة في السوق المالية ولتوفير أرقاماً مالية واضحة ودقيقة لمستثمريها. وقد يؤدي أي تأخير في إصدار البيانات المالية للمجموعة وفقاً للجدول الزمني المطلوب إلى تعريض الشركة للغرامات أو الإجراءات الإدارية التي قد تفرضها السلطات المختصة.

٣٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بقطاع التطوير العقاري

يتركز نشاط الشركة على التطوير العقاري، والذي قد يتأثر بعوامل عدة ترتبط في السوق العقاري والعرض والطلب للمنتجات العقارية. هذه العوامل تلعب دوراً كبيراً في قدرة الشركة على النجاح والاستمرار في تنفيذ المشاريع وتحقيق الأرباح، حيث إن ارتفاع الطلب على المعروض العقاري والمنتجات العقارية يُعد عاملاً إيجابياً ومؤثراً يساعد الشركة في استغلال فرص تنفيذ مشاريع التطوير العقاري والحصول منها على أفضل النتائج والأرباح المرجوة. وفي المقابل، فإن تقلب أحوال السوق العقاري بسبب العوامل التي تؤدي إلى ارتفاع أسعار المنتجات العقارية، قد يتسبب في قلة طلب المنتجات العقارية من قبل المستفيدين، والذي بدوره سيكون له تأثير سلبي على عمليات الشركة وأنشطتها القائمة على التطوير العقاري، حيث في هذه الحالة قد تضعف جدوى تنفيذ مشاريع التطوير العقاري بشكل يقلل من رغبة المستثمرين وملاك العقارات في المساهمة في مشاريع التطوير العقاري.

سجل قطاع تطوير العقارات خسارة قدرها (٢١,٣ مليون ريال سعودي)، ربحاً قدره ١٦,٦ مليون ريال سعودي، ربحاً قدره ٧,٤ مليون ريال سعودي، وربحاً قدره ١٣,٨ مليون ريال سعودي وربحاً قدره ٥,٠ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على التوالي. تأثرت التقلبات في الربح الإجمالي خلال الفترة بعدة عوامل:

- تجاوز التكاليف: في ضوء الزيادة الكبيرة في تكاليف البناء، لم تتمكن المجموعة من تمرير تجاوز التكاليف، في ٨ من مشاريعها الجارية إلى العملاء. ونتيجة لذلك، قامت الإدارة بتسجيل مخصص إجمالي قدره ٢٩,٦ مليون ريال سعودي في نهاية السنة المالية ٢٠٢١م لتغطية هذه الزيادة المتوقعة في تكلفة البناء. تعلق هذا المخصص بشكل أساسي بصندوق الجادة الأولى وصندوق بلوم، مع الإشارة أن المشروع الأكثر تأثراً هو الماجدية ١١٥ بتكاليف إضافية تقدر بـ ٧,٨ مليون ريال سعودي. وتجدر الإشارة إلى أن تجاوز التكاليف في المشاريع التي طورها المجموعة تخضع للنقاش مع العملاء وليست مغطاة بالكامل بموجب الاتفاقية.
- تكلفة الإصلاح: خلال مرحلة قبول المشروع، يتم مراجعة واعتماد جودة ومواصفات المشاريع من قبل مستشاري العملاء. إذا لم يلَب المشروع المواصفات المتفق عليها، سيتعين على المجموعة تحمل تكاليف إضافية لتخفيف هذه الفجوات. وقد تكبدت المجموعة تكاليف بلغت ١٢,٥ مليون ريال سعودي و١٨,٥ مليون ريال سعودي في السنتين الماليتين ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م تتعلق بمصاريف الإصلاح التي تمت على المشاريع التي تم تسليمها أو جاري تسليمها. لم يكن لدى المجموعة سياسة تسجيل مخصص لتغطية هذه المصاريف غير المتوقعة

- مخصص ضد المقاول: خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، قامت المجموعة بتكوين مخصص بقيمة ٣٠ مليون ريال سعودي بخصوص التكلفة الإضافية المتوقع أن تنشأ نتيجة تعيين مقاول جديد لتنفيذ تطوير أحد المشاريع وهو مشروع الماجدية ١٤٧ من أجل استيفاء معايير المجموعة. قررت إدارة المجموعة متابعة القضية القانونية ضد المقاول السابق لنفس المبلغ على أساس الإهمال.

والذي بدوره سيكون له تأثير سلبي على عمليات الشركة وأنشطتها القائمة على التطوير العقاري ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بالذمم المدينة المستحقة

خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، لم تقم إدارة الشركة بتكوين مخصصات الخسائر الائتمانية المتوقعة (ECL)، حيث تم تقدير أن الأرصدة المدينة لم تتطلب تكوين مخصصات، وبالتالي، لا تمتلك الشركة سياسة لتكوين مخصصات الديون المستحقة. ومع ذلك، تجدر الإشارة إلى أن الأرصدة التالية كانت مستحقة لأكثر من سنة:

- في السنة المالية ٢٠٢١م، أصدرت الشركة فاتورة تتعلق ببيع قطعة أرض تقع في حي العارض قبل نقل سند الملكية إلى العميل، ولكن بسبب وقف حكومي، لم يتمكن العميل من الوصول إلى الأرض ولم يتم بتسديد المستحقات بعد. ويبلغ الرصيد ٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.
- الذمم المدينة المتقادمة من صندوق بلوم العقاري بقيمة ٤,٦ مليون ريال سعودي، تتعلق بقرض تم الحصول عليه نيابة عن صندوق بلوم الذي لم يسدد مستحقاته، و٤,٦ مليون ريال سعودي محتجزة لدى وزارة الإسكان تتعلق بوحدات تم شراؤها من قبل شركة الفنار.

الجدول ٢-٤: أعمار الذمم المدينة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	٣٠-١ يوم	٦٠-٣١ يوم	٩٠-٦١ يوم	١٨٠-٩١ يوم	٣٦٥-١٨١ يوم	أكثر من ٣٦٥ يوم*	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
الإجمالي	٣٥,٠٥٣	٣٦,٧٦٥	٢٢,٤١٢	١٨,٥٢٥	-	١٨,١٢٨	١٣٠,٨٩٣

المصدر: معلومات الإدارة

* تتعلق الأرصدة المستحقة لأكثر من ٣٦٥ يوم ب (١) عميل فردي نتيجة بيعه أرض لم يتم نقل ملكيتها (٩,٠ مليون ريال سعودي)، (٢) عميل غير حكومي وهو صندوق بلوم العقاري (٤,٦ مليون ريال سعودي)، و (٣) عميل حكومي وهو وزارة الإسكان (٤,٦ مليون ريال سعودي)

وفيما يتعلق بالذمم التجارية المستحقة لأكثر من ٣٦٥ يوم، تجدر الإشارة إلى أن بعد تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، قامت الشركة بتحصيل قسم كبير من المستحقات المتعلقة بالأرض المباعة حيث لم يتبقى إلا ٩ مليون ريال سعودي تتوقع المجموعة تحصيلها قبل نهاية السنة المالية ٢٠٢٤م حيث أنه تم رفع الإيقاف في النصف الأخير من شهر نوفمبر ٢٠٢٤م، وفيما يتعلق بالمستحق من وزارة الإسكان، تؤكد المجموعة التزامها بتجميع كافة المستندات اللازمة للسعي على تحصيل المبالغ المستحقة، حيث تم تكليف فريق عمل لمتابعة وتحصيل هذه المبالغ ابتداءً من نهاية شهر نوفمبر ٢٠٢٤م، وبالنسبة للمستحقات من صندوق بلوم فإن المجموعة في طور إنهاء الإجراءات الخاصة لتحويل هذه الأرصدة إلى وحدات ملكية في الصندوق.

وعليه، إن عدم تكوين مخصص للأرصدة المستحقة لفترات طويلة لا يأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للنقود للذمم المدينة المتقادمة، مما قد يؤثر على شكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤-١-٣ المخاطر المتعلقة بتعديل القوائم المالية الموحدة للفترة السابقة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت الشركة بتعديل بعض المبالغ والأرصدة المدرجة في القوائم المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢١م وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت الشركة بتعديل بعض المبالغ والأرصدة المدرجة في القوائم المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٢م لتعكس المعالجة المحاسبية والتصنيف المناسب. نتيجة لهذه الأخطاء، قامت الشركة بتعديل قائمة المركز المالي للرصيد الافتتاحي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قائمة التغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. أثر تطبيق هذه التعديلات على عدد من بنود بيانات الشركة المالية، فيما يلي ملخص لأهم البنود المتأثرة من هذه التعديلات:

الجدول ٥-٢: أثر التعديلات على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ١ يناير ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	المدرجة كما في ١ يناير ٢٠٢١م	التعديلات	كما في ١ يناير ٢٠٢١م المعدلة
موجودات حق الاستخدام	-	١,٨٣١	١,٨٣١
أرباح المبقاة	٥٩,٨٤٤	(١,١٤١)	٥٨,٧٠٣
التزام عقود إيجار - جزء متداول	-	٦٧٨	٦٧٨
التزام عقود إيجار - جزء غير متداول	-	٢,٢٩٣	٢,٢٩٣

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

قامت الإدارة بتعديل خطأ من السنوات السابقة، والتي تم تعديلها والمتعلقة بعدم تسجيل عقد تأجير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والتي تم تصحيحها من خلال الأرباح المبقاة كما في ١ يناير ٢٠٢١م.

الجدول ٦-٢: التعديلات على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	التوضيح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	التعديلات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م المعدلة
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
الممتلكات والمعدات		٢٣,٩٥٤	-	٢٣,٩٥٤
موجودات حق الاستخدام	٣	-	١,٣٧٣	١,٣٧٣
استثمارية عقارية		١٠١,٥٥٣	-	١٠١,٥٥٣
استثمارات عقارية قيد التطوير	١٠٤	١٥٤,٥٢٩	٦٩٧,٧٠٣	٨٥٢,٢٣١
الاستثمار في شركة زميلة	١٠٢	٢٠٠,٤٧٠	(١٣٠,٩٦٣)	٦٩,٥٠٦
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١	٤١,١٤٨	٢٠,١٣٧	٦١,٢٨٤
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢	٩٧,٨٠٠	(٩٧,٨٠٠)	-
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٦١٩,٤٥٤	٤٩٠,٤٥٠	١,١٠٩,٩٠٣
الموجودات المتداولة				
مخزون عقارات		٣٣٥,٢٤٩	-	٣٣٥,٢٤٩
مدينون تجاريون		١٢,٣٨٤	-	١٢,٣٨٤
مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى		١٠٣,١٩٧	٤٦,٢٧٩	١٤٩,٤٧٦
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	١	٧٩,٣٧١	(١٩,٠٤٦)	٦٠,٣٢٥
النقد وما في حكم النقد	١	٢٧٧,١٦٦	١٢,٩٦٦	٢٩٠,١٣٢
إجمالي الموجودات المتداولة		٨٠٧,٣٦٧	٤٠,١٩٩	٨٤٦,٥٦٥
إجمالي الموجودات		١,٤٢٦,٨٢٠	٥٣٠,٦٤٨	١,٩٥٧,٤٦٩
حقوق الملكية				
رأس المال		٣٠٠,٠٠٠	-	٣٠٠,٠٠٠
الاحتياطي القانوني		٤١,٦٠٩	(٧,٩٦١)	٣٣,٦٤٨
أرباح المبقاة	٢٠٥	١٢١,٠٥١	(٥٧,٤٠٩)	٦٣,٦٤٢
الاحتياطي بالقيمة العادلة	٢	٣٧,٠٥٠	(٣٧,٠٥٠)	-
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم		٤٩٩,٧١٠	(١٠٢,٤٢٠)	٣٩٧,٢٩٠
حقوق ملكية غير مسيطرة	١	٢٥٠	١٨١,٠٨٣	١٨١,٣٣٤
إجمالي حقوق الملكية		٤٩٩,٩٦٠	٧٨,٦٦٣	٥٧٨,٦٢٣
الالتزامات غير المتداولة				
قروض وسلف	١	٣١٥,٩٧٥	٣٨٤,٣٥٧	٧٠٠,٣٣١
التزام عقود إيجار	٣	-	١,٥٥١	١,٥٥١
التزامات منافع محددة للموظفين		٦,٤٦٣	-	٦,٤٦٣
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		٣٢٢,٤٣٨	٣٨٥,٩٠٨	٧٠٨,٣٤٦

آلاف الريالات السعودية	التوضيح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	التعديلات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م المعدلة
الالتزامات المتداولة				
التزام عقود إيجار	٣	-	٧٢٦	٧٢٦
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	١٠٥	١٣٥,١٤٦	٥٦,٦٤٥	١٩١,٧٩١
مطلوبات عقود	٥	١١٣,٨٥٥	١,٧٠١	١١٥,٥٥٧
المبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة	١	٣٢٩,٠٤٣	٧,٠٠٥	٣٣٦,٠٤٨
زكاة مستحقة الدفع		٢٦,٣٧٨	-	٢٦,٣٧٨
إجمالي الالتزامات المتداولة		٦٠٤,٤٢٢	٦٦,٠٧٨	٦٧٠,٥٠٠
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		١,٤٢٦,٨٢٠	٥٣٠,٦٤٨	١,٩٥٧,٤٦٩

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الجدول ٧-٢: التعديلات على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المالية ٢٠٢١ م

آلاف الريالات السعودية	التوضيح	كما مبلغ عنه	
		السنة المالية ٢٠٢١ م	التعديلات
إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة	٥	٧٤٣,٦٥٤	(١,٩٦٨)
إيرادات من بيع أراضي		٢٣٧,١٣٧	-
تكلفة بيع - مخزون عقارات	٤,٦	(٦٤٧,٨٧٠)	(٢٤,٥٥٢)
إجمالي الربح من مخزون عقارات		٣٣٢,٩٢١	(٢٦,٥٢٠)
إيرادات عمولة عقارات		١٦,١١٩	
إيرادات تطوير عقارات	١	١٢٧,٠٩٢	(٢٢,٨٨٧)
تكلفة تشغيل مباشر	٦	(٩٥,٨٥٩)	(٢٩,٦٢٢)
إجمالي الربح من عمولة وتطوير عقارات		٤٧,٣٥١	(٥٢,٥٠٩)
مكاسب تقييم العقارات الاستثمارية		٣٨,٧٩٦	
استهلاك حق استخدام الأصل	٣		(٤٥٧)
المصاريف العمومية والإدارية	١	(٢٢,٢٤٤)	(٧,٩٦٩)
مصاريف البيع والتسويق		(٧,٧٢٥)	-
الربح التشغيلي		٣٨٩,١٠٠	(٨٧,٤٥٥)
تكاليف التمويل	٣	(٣,٠٦٠)	(٣٥١)
حصة في نتيجة شركة زميلة	٢	(٨,٣٠٩)	١٥,٩٠١
دخل آخر	١	١١,٥٠١	٢٠٣
الربح قبل الزكاة		٣٨٩,٢٣٢	(٧١,٧٠٢)
زكاة		(٢٠,٣٤٤)	-
ربح السنة		٣٦٨,٨٨٧	(٧١,٧٠٢)

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الجدول ٢-٨: التعديلات على قائمة التدفقات النقدية الموحدة في السنة المالية ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	كما مبلغ عنه		
	السنة المالية ٢٠٢١م	إعادة بيان	السنة المالية ٢٠٢١م المعدلة
التغير في تدفقات الأموال التشغيلية	١٨٧,٩٢٨	٢٦٢,٢٩١	٤٥٠,٢١٩
التغير في تدفقات الأموال الاستثمارية	(٢٥٩,٦٠٥)	(٦٧,٩٧٢)	(٣٢٧,٥٧٧)
التغير في تدفقات الأموال التمويلية	٢٩٩,٦٩٥	(١٨١,٣٥٣)	١١٨,٣٤٢

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١. يتعلق هذا التعديل بعدم توحيد صندوق دار الاستثمارية في السنة السابقة بنسبة ملكية ٥١,٩٧٪. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، امتلكت المجموعة ٢٠,٨٨٤,٤٦٣ وحدة بقيمة ١٢,٦٧ ريال سعودي لسهم الوحدة وإجمالي قيمة ٢٦٤,٦٠٦,١٤٠ ريال سعودي والتي تمثل ٥١,٩٧٪ من الوحدات في صندوق الاستثمار. قامت الإدارة باحتساب معاملتها كاستثمار في شركة زميلة بموجب معيار المحاسبة الدولي (٢٨). بناءً على نسبة الملكية ٥١,٩٧٪، تعتقد الإدارة بأنه كان عليها توحيد القوائم المالية مع صندوق الاستثمار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) - بحيث وجود سيطرة. بناءً على الاتفاقية بين شركة دار الماجد العقارية وشركة الدار الاستثمارية، على المجموعة كافة مسؤوليات تطوير المشاريع واتخاذ كافة القرارات التشغيلية. وبناءً على نسبة الملكية للمجموعة ٥١,٩٧٪ ووجود مساهمين اثنين لشركة دار الماجد والتي قد ترفع نسبة حقوق التصويت إلى ٤٠٪ (٢ من ٥ أعضاء مجلس الإدارة)، تعتقد الإدارة بأن على المجموعة القيام بتوحيد صندوق الدار الاستثماري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.
٢. يتعلق هذا التعديل بالتصنيف الخاطئ للاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بدلاً من المحاسبة عن حقوق الملكية. بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١م، حصلت المجموعة على ١,٥ مليون سهم في شركة الجادة الأولى العقارية بسعر ٤٠,٥ ريال سعودي للسهم الواحد وإجمالي مبلغ ٦٠,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي. يمثل هذا ١٥٪ من أسهم الشركة المستثمر فيها. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ١٥٪ من أسهمها في الشركة المستثمر فيها كأداة حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). قامت الإدارة بتقييم ما إن كان تأثير المجموعة الجوهرية موجود وفقاً للشرط التالي من معيار المحاسبة الدولي (٢٨) لتحديد ما إن كان يجب المحاسبة على الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٢٨): الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. تعتقد الإدارة أن وجود التأثير الجوهرية هو نتيجة لتمثيل الرئيس التنفيذي للمجموعة في مجلس الإدارة ووجود معاملات هامة.
٣. يتعلق هذا التحريف بمعاملة البيع وإعادة التأجير التي لم يتم المحاسبة عنها في عام ٢٠٢٠م ولكن تم المحاسبة عن كامل المعاملة في ٢٠٢٢م. وبالتالي، يعتبر ذلك خطأً والذي يتطلب إجراء تعديل على الأرصدة الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠٢٠م نتيجة للانحراف عن متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) فيما يتعلق بمعاملة البيع وإعادة التأجير.
٤. يتعلق هذا التحريف بالخطأ في إثبات تكلفة بيع العقار في ٢٠٢١م لبيع تم في ٢٠٢٢م.
٥. يتعلق هذا التحريف بتأجيل إيرادات التزامات الصيانة، التي كانت جزءاً من عقود العملاء ولم يتم احتسابها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.
٦. يتعلق هذا التحريف بالخسائر المتعلقة بالعقود غير المجدية نشأت في عام ٢٠٢١م تتعلق بمشاريع قيد التطوير.

التعديلات على السنة المالية ٢٠٢٢م

الجدول ٢-٩: التعديلات على المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	التوضيح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	التعديلات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م المعدلة
الموجودات غير لمتداولة				
١	١,٣٩٦,٠٧٦	٢٤,٤٩٨	١,٤٢٠,٥٧٤	مخزون عقارات تحت التطوير
١	٢٤,٤٩٨	(٢٤,٤٩٨)	-	الشهرة
حقوق الملكية				
٢	٤٦,٣١٦	(١,٧١٧)	٤٤,٥٩٩	احتياطي نظامي
٢	١٨٦,٨٢٤	(١٥,٤٥٦)	١٧١,٣٦٨	أرباح مبقاة
		(١٧,١٧٣)		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
٢	١٤٥,٢٤٥	(٧,٣٩٧)	١٣٧,٨٤٨	حقوق ملكية غير مسيطرة

آلاف الريالات السعودية	التوضيح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	التعديلات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م المعدلة
إجمالي حقوق الملكية				
(٢٤,٥٧٠)				
الالتزامات المتداولة				
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	٢	٢٤٠,٤٢١	٢٤,٥٧٠	٢٦٤,٩٩١

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الجدول ٢-١٠: التعديلات على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في السنة المالية ٢٠٢٢ م

آلاف الريالات السعودية	التوضيح	كما مبلغ عنه		
		السنة المالية ٢٠٢٢ م	التعديلات	السنة المالية ٢٠٢٢ م المعدلة
إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة	٢	٧٥٩,٨٠٧	(٤٧,٧٤٠)	٧١٢,٠٦٧
تكلفة بيع - مخزون عقارات	٢	(٧٨٠,١٣٥)	٢٣,١٧٠	(٧٥٦,٩٦٥)
(٢٤,٥٧٠)				

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الجدول ٢-١١: التعديلات على قائمة التدفق النقدي في السنة المالية ٢٠٢٢ م

آلاف الريالات السعودية	التوضيح	كما مبلغ عنه		
		السنة المالية ٢٠٢٢ م	إعادة بيان	السنة المالية ٢٠٢٢ م المعدلة
التغير في التدفقات النقدية التشغيلية		(١٩٠,٥٢٠)	(٢٤,٤٩٨)	(٢١٥,٠١٧)
التغير في التدفقات النقدية الاستثمارية	٢	(٦١,٥٥٩)	٩٣,٦٣٩	٣٢,٠٨٠
التغير في التدفقات النقدية التمويلية		١٩٩,١٧٣	(٦٩,١٤١)	١٣٠,٠٣١

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

هذا البيان المضلل يتعلق بتسجيل الجودة بسبب دمج صندوق الدار للاستثمار مسبقاً نتيجة زيادة حصة الشركة من ٥٢٪ إلى ٧٠٪.

هذا البيان المضلل يتعلق بتسجيل المبالغ الزائدة المدفوعة لاقتناء الفائض في صندوق دار الاستثمار في السنة الماضية من خلال الأرباح المبقة.

١. يتعلق هذا الخطأ بإثبات الشهرة على حساب توحيد صندوق الدار للاستثمار في السنة السابقة نتيجة زيادة المساهمة في رأس المال من ٥٢٪ إلى ٧٠٪.

٢. يتعلق هذا الخطأ بتأجيل الإيرادات والتكاليف ذات الصلة فيما يتعلق بالتزام الصيانة المحدد كجزء من عقود البيع مع العملاء وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. لقد حدث الخطأ في إحدى شركات المجموعة وهو صندوق الدار للاستثمار، حيث لم يتم تأجيل الإيرادات والتكاليف ذات الصلة فيما يتعلق بالتزام الأداء على مدى ٥ سنوات بل تم تسجيلها في السنة المالية ٢٠٢٢ م بمبالغ إجمالية. ولذلك، فقد تم تصحيح ما ورد أعلاه كتعديل للسنة السابقة في البيانات المالية المنفصلة للمكون، كما تم أخذ التأثير ذي الصلة في هذه القوائم المالية الموحدة.

وفي حال وجدت أي أخطاء محاسبية إضافية أدت إلى تقديم بيانات خاطئة في السنوات المالية الماضية أو في حال وجدت أي أخطاء محاسبية في السنوات المقبلة، فسيؤثر ذلك سلباً على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بتراكم مخزون الشركة العقاري

من خلال طبيعة أعمال الشركة في قطاع التطوير العقاري، قد تواجه مخاطر تتعلق بتراكم مخزون الشركة والذي يتمثل في عقارات مشاريع الشركة المنجزة أو قيد التطوير التي تنفذها الشركة خلال السنة المالية. وفي حال لم تتمكن الشركة من تحقيق معدلات دوران جيدة لمخزونها العقاري ومراقبته ومراجعتة باستمرار، قد يؤدي ذلك إلى تراكم مخزون العقارات مما سيكون له تأثير على مبيعات الشركة وأدائها ونظرة الشركة المستقبلية للمشاريع كما قد يتسبب في انخفاض قيمة العقارات المنجزة والمعدة للبيع والذي بدوره قد يؤثر بشكل سلبي وعلى مركز الشركة المالي وربحيته. وتبلغ قيمة مخزون الشركة العقاري ١,١٨٧ مليون ريال سعودي و١,٦٩٦ مليون ريال سعودي و١,٤٩٥ مليون ريال سعودي و١,٧٩٥ مليون ريال سعودي خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و٢٠٢٢ م و٢٠٢٣ م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م على التوالي.

٤٣-١-٢ المخاطر المتعلقة باعتماد الشركة على الموردين الرئيسيين

تعتمد الشركة على تعاملاتها مع مورديها الرئيسيين لنجاح عملياتها. يمثل أكبر (١٠) موردين للشركة (من حيث قيمة المشتريات) للسنوات المالية ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نسباً بلغت ١٧٪ و٣٧٪ و٣٠٪ و٣٩,٧٪ على التوالي، من إجمالي مشتريات الشركة.

ومثل أكبر مورد للشركة ما نسبته ٥٪ و١٢٪ و٢٧,٢٪ من إجمالي مشتريات الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي. ويعود سبب ارتفاع هذه النسبة إلى اعتماد الشركة في السنوات المالية الأخيرة بشكل متزايد على تعيين مقاولين فرديين لاستكمال بناء المشاريع على أساس تسليم المفتاح بدلاً من تعيين عدة مقاولين مختلفين لتنفيذ عناصر مختلفة من المشاريع. وليس هناك أي ضمان لاستمرار تلك العلاقات التجارية أو ضمان أن مستوى الخدمات أو الأعمال المقدمة من قبل موردي الشركة سيرقى دوماً للمعايير المتوقعة.

كما تقوم الشركة بالحصول على خدمات بناء وخدمات الدعاية وخدمات التصميم وخدمات التكيف والخدمات المتعلقة بالمرافق من مورديها الرئيسيين الآخرين. وقد شكلت مشتريات الشركة من مورديها الرئيسيين الآخرين ١٣٪، و٣١٪، و١٨٪، و١٢,٧٪ من إجمالي مشتريات الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي (للمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم ٤-٤ («الموردين الرئيسيين») من هذه النشرة).

قد يصعب على الشركة أن تضمن استمرارية التوريد وعدم تأثر أعمال الشركة في حال لم تتمكن الشركة من المحافظة على علاقاتها مع أي من مورديها الرئيسيين، وعلى وجه التحديد المورد الرئيسي للشركة، أو على امتيازاتها الحالية المقدمة منهم، فسيكون لذلك تأثير جوهري وسلب على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية. وقد يؤدي ذلك بدوره إلى عدم تمكن الشركة من تنفيذ مشاريعها وعملياتها. وستتأثر أعمال الشركة وعلاقاتها بعملائها سلباً، في حال قام أي من الموردين الرئيسيين بإنهاء أعمالهم مع الشركة، مما سيؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة وعملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالسوق والقطاع والبيئة التنظيمية

١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بأسعار العقارات

يصعب تقييم الأصول العقارية للشركة نظراً لوجود عوامل مثل التغيرات في المتطلبات التنظيمية والأنظمة المعمول بها (والتي تشمل لوائح البناء والبيئة والضرائب والتخطيط)، والظروف السياسية، ووضع السوق العقاري في المملكة، والوضع المالي للعلاء، والعواقب الضريبية السلبية المحتملة، وتقلبات أسعار الفائدة والتضخم، وكل هذه العوامل التي تؤثر في دقة تقييم قيمة العقارات مما يؤدي إلى اختلاف بين قيمة مشاريع الشركة وأسعار البيع الفعلية سواء كانت تلك المشاريع المشتركة مع شركات الصناديق الاستثمارية أو المستثمرين أو المشاريع التي تقوم بها الشركة لحسابها. وليس هناك ما يضمن أن تعكس تقييمات مشاريع الشركة أسعار البيع الفعلية للوحدات السكنية ولا تعدّ التقييمات مؤشراً على توافر تمويل لعملية بيع محتملة لأي من مشاريع الشركة ولا مؤشراً على استمرار الطلب على أي من مشاريع الشركة. وقد يكون للاختلافات الجوهرية بين التقييمات والأسعار الفعلية للبيع أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها.

وإضافة إلى ذلك، يعتمد أحد العناصر الرئيسية لتحديد قيمة المشروع على تقييم الإدارة لظروف سوق العقارات في المملكة. ويتأثر سوق العقارات السعودي بدوره بالعديد من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة والتي تشمل الظروف الاقتصادية العامة، وتوافر التمويل، وأسعار الفائدة، وعوامل أخرى كالعرض والطلب، والتي قد تؤثر سلباً على المشاريع بعد تاريخ التقييم الأخير. وعلى إثر ذلك، قد يكون لأي انخفاض جوهري في سوق العقارات في المملكة أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بتغير الطلب على العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية على أعمال الشركة

تمارس الشركة أعمالها في المملكة العربية السعودية. ومع تزايد عدد المشاريع العقارية الجارية وفي صدد الإنجاز، فقد يتجاوز عدد العقارات السكنية والمساحات التجارية المتوفرة في المملكة مستوى الطلب على تلك العقارات، الأمر الذي من شأنه أن يؤدي إلى تشبع السوق. وفي حال تشبع سوق العقارات في المملكة أو انخفاض الطلب على العقارات السكنية دون مستواه المتوقع، فقد تضطر الشركة إلى بيع وحداتها السكنية بأسعار مخفضة أو بيعها دون تحقيق هامش الربح المتوقع، وقد لا تتمكن من بيعها على الإطلاق. وقد يتأثر الطلب على الوحدات السكنية التي تبيعها الشركة بالتقلبات الاقتصادية الخارجة عن سيطرتها، مثل أسعار الفائدة السائدة، وارتفاع معدلات البطالة ومعدلات الضرائب، وتكاليف المنافع، أو إلغاء الدعم الحكومي المقدم من خلال برامج وزارة البلديات والإسكان والذي يساهم في تحمل جزء من تكلفة التمويل العقاري حسب شروط معينة مما ينمي شريحة العملاء المستهدفين ويعزز من قوتهم الشرائية، ولا يمكن التأكيد على استمرار هذا الدعم حسب الشروط الحالية عند هذه المستويات أو استمراره إطلاقاً في المستقبل، سواء على المدى القصير أو الطويل.

وفي حال لم يتمكن العملاء في المستقبل من الحصول على التمويل المطلوب بشروط يمكن للعملاء المستهدفين تحقيقها، فسوف يؤدي ذلك إلى انخفاض الطلب على الوحدات السكنية، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وليس هناك ما يضمن إتمام بيع المشاريع القائمة أو وجود مستوى طلب كافٍ في سوق العقارات في المملكة العربية السعودية لاستيعاب جميع الوحدات السكنية التي ستقوم الشركة بتسليمها بالأسعار المتوقعة من قبل الشركة، أو أنها ستسَلِّم أي عقارات على الإطلاق.

فإن أي تغيير سلبي يطرأ على مستوى الطلب للأسباب الموضحة أعلاه أو غيرها سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣-٢-٢ المخاطر المتعلقة بعدم سيولة الاستثمارات العقارية

إن قدرة الشركة على بيع الوحدات السكنية بشكل سريع في مشاريعها استجابة لتغير الظروف السياسية والاقتصادية والمالية والاستثمارية محدودة، وذلك نظراً لكون الاستثمارات العقارية منخفضة السيولة، وبسبب التقلبات الدورية لأسواق العقارات. ويتأثر سوق العقارات بالعديد من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة. وقد يتوجب على الشركة رهن بعض الصكوك المتعلقة بالمشاريع لتأمين التزامات الشركة أو الشركات التابعة لها بالسداد في حال احتاجت تمويلًا لتطوير مشاريعها، الأمر الذي قد يمنع الشركة من بيع تلك المشاريع أو الوحدات المعنية في حالة أي تخلف عن السداد بموجب ترتيبات التمويل المعنية. وليس هناك ما يضمن أن السعر الفعلي الذي تباع فيه الوحدات في أي من مشاريع الشركة سيعكس تقييم المشروع ذي الصلة، لا سيما إذا اضطرت الشركة إلى البيع في ظل ظروف اقتصادية متدنية. ويمكن أن تؤثر أي من هذه العوامل، سواء كانت مجتمعة أم متفرقة، بشكل سلبي وجوهري على المحفظة العقارية للشركة، مما بدوره سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٤-٢-٢ المخاطر المتعلقة بأثر المخاطر السياسية والاقتصادية على عمليات الشركة

تتركز كامل أصول الشركة في المملكة. ولذلك فإن الأداء المالي للشركة يعتمد على الظروف الاقتصادية والسياسية السائدة في المملكة، بالإضافة للظروف الاقتصادية العالمية التي تؤثر بدورها على اقتصاد المملكة.

ولا يزال قطاع النفط يحتل النصيب الأكبر من إجمالي الناتج المحلي للمملكة. وقد تحدث تقلبات في أسعار النفط، مما سيؤثر بشكل سلبي على اقتصاد المملكة. وجدير بالذكر أن معدل النمو الاقتصادي في المملكة شهد تباطؤاً خلال الأعوام الأخيرة. كما تواجه المملكة أيضاً تحديات تتعلق بالارتفاع النسبي في معدلات النمو السكاني. وقد يكون لجميع هذه العوامل تأثير سلبي على اقتصاد المملكة، الأمر الذي سيترتب عليه تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

وإضافةً إلى ذلك، تعاني العديد من الدول في منطقة الشرق الأوسط من عدم استقرار سياسي أو أمني في الوقت الراهن. وليس هناك ما يضمن أن التطورات السلبية في العلاقات مع هذه الدول، أو الظروف الاقتصادية والسياسية في تلك الدول، أو في دول أخرى، لن تؤثر سلباً على اقتصاد المملكة أو الاستثمار الأجنبي المباشر فيها أو على أسواق المال في المملكة بوجه عام. كما أنه ليس هناك ما يضمن أن تلك العوامل لن تؤثر سلباً على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

من شأن أي تغييرات كبرى غير متوقعة في البيئة السياسية أو الاقتصادية أو القانونية في المملكة أو أية دول أخرى في الشرق الأوسط، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، التقلبات العادية في الأسواق والركود الاقتصادي والإعسار وارتفاع معدلات البطالة والتحول التكنولوجية وغيرها من التطورات، أن تؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٥-٢-٢ المخاطر المتعلقة بمتطلبات التوطين ومتطلبات العمالة الأجنبية ومتطلبات نظام العمل الأخرى

تم اعتماد برنامج التوطين ونطاقات بموجب القرار الوزاري رقم ٤٠٤٠ وتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٢هـ (الموافق ١٠/٠٩/٢٠١١م)، والذي بموجبه تفرض وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية على الكيانات توظيف مواطنين سعوديين. وبما أن الالتزام بمتطلبات التوطين يُعتبر مطلباً نظامياً بالمملكة، فإن الكيانات الخاصة (باستثناء المقرات الإقليمية) العاملة في المملكة، بما فيها الشركة، تلتزم بتوظيف نسبة معينة من الموظفين السعوديين ضمن العاملين لديها وبالمحافظة على هذه النسبة، علماً بأن نسب التوطين المطلوبة تتفاوت حسب كل من أنشطة الشركات المرخص لها وعدد موظفيها. وكما في تاريخ هذه النشرة، تم تصنيف الشركة وفروعها ضمن الفئة الخضراء المرتفعة وشركاتها التابعة شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية ضمن الفئة الخضراء المنخفضة. ويجدر الذكر بأن النطاق الأخضر المنخفض لا يسمح للشركة ذات العلاقة بطلب تأشيرات جديدة، وهو الأمر الذي قد يؤثر على قدرة شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية على استخدام موظفين جدد.

طبقاً للائحة التنفيذية لنظام العمل السعودي ومختلف القرارات الوزارية الصادرة عن وزير الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، لا يمكن تولي بعض الوظائف إلا من قبل مواطنين سعوديين، حصرياً أو جزئياً. وتصل الغرامة التي يتم فرضها على الشركات التي تقوم بتوظيف مواطنين غير سعوديين لتولي المناصب المحفوظة حصرياً للمواطنين السعوديين إلى ٨,٠٠٠ ريال سعودي عن كل موظف، كما تُفرض على

الشركة في حال عدم الامتثال لنسب التوطين للمهن المحفوظة جزئياً للمواطنين السعوديين غرامة تصل إلى ٦,٠٠٠ ريال سعودي عن كل موظف.

تقوم الشركة بمراجعة نسب التوطين والتوظيف بصفة شهرية لتحديد المبادرات المطلوبة لتحقيق خطط التوظيف ونسب التوطين المطلوبة وبما يطرأ مستقبلاً من تحديثات على نسب التوطين.

لا يُسمح للعاملين الأجانب بالعمل لدى أي شركة في المملكة إلا إذا كانوا تحت كفالتها أو في حال تمت إعارتهم من قبل شركة مرخصة ومتخصصة في شؤون القوى العاملة أو في حال توفيرهم خدمات بموجب اتفاقية خدمات صالحة (ضمن نطاق خدمات صاحب العمل/ الكفل المرخص لها)، شرط التسجيل عن طريق برنامج أجير. وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بلغت نسبة الموظفين غير السعوديين ٢٨٪ من إجمالي موظفي الشركة. تبلغ رسوم نقل العمالة من شركة إلى شركة أخرى ٢,٠٠٠ ريال سعودي للمرة الأولى، ثم تزداد هذه الرسوم بمبلغ ٢,٠٠٠ ريال سعودي عن كل تكرار نقل كفالة (وذلك حسب عدد المرات التي قام فيها موظف أجنبي بنقل كفالاته في الماضي). وللمزيد من المعلومات عن الموظفين، يرجى مراجعة القسم ٩-٤-٤ («الموظفون») من هذه النشرة. وتتمثل المخاطر المتعلقة بمتطلبات العمال غير السعوديين في فرض الغرامات أو العقوبات مثل إيقاف الأنظمة أو عمليات الاستقدام في وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في حال تمت مخالفة أنظمة الإقامة ونقل الكفالة وشهادات أجير والإعارة ومهن الإقامة بما يؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها. وكما في تاريخ هذه النشرة، هناك عدم تطابق بين المهن الفعلية لعدد من الموظفين الأجانب مع المهن الواردة في الإقامة. وتقوم الشركة حالياً بمواءمة المهن الفعلية للموظفين الأجانب مع المهن الواردة في الإقامة، بحيث تعكس المهنة التي يمارسها الموظف فعلياً. وطبقاً لنظام العمل السعودي، عند عدم تطابق المهنة الفعلية للموظف الأجنبي مع المهنة المذكورة في إقامته، ينتج ذلك بفرض غرامات تصل إلى ١٠,٠٠٠ ريال سعودي على صاحب العمل لكل موظف.

وتشتمل العقوبات المفروضة على المنشآت المخالفة للنظام لأول مرة بإعارة عاملين أجنبي تحت كفالتها للعمل لدى شركة أخرى، دون حصولهم على شهادة أجير، على غرامة قدرها ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي عن كل عامل مخالف، وتزداد الغرامات في حال تكرار هذه المخالفة.

وقد لا تستطيع الشركة الوفاء بالمتطلبات الحالية أو المعدلة الخاصة بالتوطين أو غير ذلك من أنظمة العمل الأخرى في المستقبل، كما لا تستطيع أن تضمن أن الحد الأدنى للأجور الذي يجب على الشركة التقيد به لن يرتفع مستقبلاً. في حال عدم الالتزام بمتطلبات التوطين أو المتطلبات المتعلقة بالعمالة الأجنبية، فستواجه الشركة عقوبات تفرضها الجهات الحكومية. بالإضافة إلى ذلك، قد لا تتمكن الشركة من توفير القوى العاملة المطلوبة وتوظيف العدد المطلوب من العاملين السعوديين و/أو الأجانب دون تكبد تكاليف إضافية، إن وجدت، مما قد يؤثر بشكل سلبي على أعمالها ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية

تخضع الشركة لمجموعة من أنظمة ولوائح في المملكة، والتي تعمل عدد من الجهات الحكومية على تطبيقها وفقاً لسياسات الحكومة وتوجيهاتها. وقد يتأثر الطلب على الوحدات السكنية التي تتبعها الشركة بشكل سلبي وجوهري نتيجة للتعديلات التي قد تطرأ على الأنظمة واللوائح والسياسة الحكومية والتوجيهات الإدارية أو تفسيراتها في المملكة، بما في ذلك تحديد تلك المطبقة على قطاع العقارات في المملكة.

وتخضع الشركة وأعمالها لعدد من الأنظمة واللوائح التي ما زالت جديدة، والتي لا يزال تفسيرها وتطبيقها مبهماً في بعض جوانبه. وبالتالي قد ينطوي تطبيق بعض هذه الأنظمة واللوائح وتفسيرها وتنفيذها على قدر من الغموض. ولا يمكن ضمان أن التعديلات المستقبلية على الأنظمة واللوائح أو التغيرات في السياسات الحكومية بخصوص القطاع العقاري سوف تكون مؤاتية للشركة. ويشمل ذلك إصدار أنظمة جديدة (والتي قد تنص مثلاً على فرض قيود على ساعات العمل في القطاع العقاري)، أو حدوث تعديلات على الأنظمة الحالية أو في طريقة تفسيرها أو تطبيقها. وعليه، فإن هناك شكوك حول مدى الحماية القانونية المتاحة للشركة ومساهمتها.

بالإضافة إلى ذلك، فرض كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي خلال العام ٢٠١٨م متطلبات فنية جديدة على المباني لتحسين سلامة وقوة واستدامة المباني. وبموجب نظام تطبيق كود البناء السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٣) بتاريخ ١٤٣٨/٠٤/٢٦هـ (الموافق ٢٤ / ٠١ / ٢٠١٧م)، والمعدل بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٥) بتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩هـ (الموافق ١٨ / ٠٩ / ٢٠١٩م)، ولائحته التنفيذية، على مباني المجمعات (قاعات الحفلات ودور السينما والمسارح) ومراكز الرعاية الصحية والشقق الفندقية المفروشة والنزل والمباني السكنية والمرافق الترفيهية في أغسطس ٢٠٢١م، والمباني التجارية (من بين فئات أخرى من المباني) في يوليو ٢٠٢٢م الامتثال لآخر المتطلبات الصادرة عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي. وينص نظام تطبيق كود البناء السعودي ولائحته التنفيذية على غرامة تصل إلى مليون ريال سعودي عن كل مخالفة في المبنى الواحد لكود البناء السعودي وأي حكم من أحكام النظام ولوائحه التنفيذية أو تعليق ترخيص مزاولة المهنة لمدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن سنة. هذا وقد يترتب عن أي مراجعات لنظام البناء التزامات جوهريّة على الشركة قد لا تتمكن من الامتثال لها على وجه السرعة، مما قد يؤدي إلى فرض غرامات أو عقوبات عليها وقد يكون لها أثر سلبي وجوهري على نتائج عمليات الشركة ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

يتعدّر على الشركة توقع التغييرات التي ستطرأ على البيئة التنظيمية، وقد تتعرض بالتالي لغرامات وعقوبات من شأنها أن يكون لها أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٧-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالمسائل البيئية ومسائل الصحة والسلامة المهنية

قد يكون مالك العقار بموجب مختلف الأنظمة واللوائح السعودية مسؤولاً عن تحمل تكاليف إزالة بعض المواد الخطرة أو السامة التي تقع على العقار المعني. وقد تلزم أحكام تلك الأنظمة مالك العقار بتحمل المسؤولية، بغض النظر عما إذا كان المالك على علم أو كان مسؤولاً عن وجود المواد الخطرة أو السامة المعنية. وبموجب تلك الأنظمة، لا يوجد أي حد أقصى لتكاليف الإجراءات التصحيحية المطلوبة ومسؤولية المالك عن أي عقار، وبالتالي فقد تتجاوز تلك التكاليف والإجراءات قيمة العقار بالذات أو الأصول الإجمالية للمالك. وقد يكون لوجود تلك المواد أو عدم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة للتخلص من التلوث الناتج عنها أثر سلبي على قدرة المالك على بيع العقارات أو اقتراض الأموال باستخدامها كضمان. ويمكن أن يؤثر وجود تلك المواد في أي من مشاريع الشركة بشكل سلبي على أعمالها. وليس هناك ما يضمن عدم تأثر أعمال الشركة بشكل سلبي وجوهري نتيجة تكبد تكاليف الامتثال للأنظمة واللوائح البيئية والرد في دعاوى الإصابة الشخصية والأضرار اللاحقة بالممتلكات القائمة على وجود مواد خطرة أو سامة.

٨-٢-٢ المخاطر المتعلقة بوضع الشركة الزكوي وما يتعلق بضريبة القيمة المضافة

تخضع المجموعة لمتطلبات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة. وقد تؤثر أي تغيير في أنظمة أو متطلبات الزكاة أو الضرائب المطبقة على المجموعة سلباً على ربحيتها. قدّمت الشركة إقرارات الزكاة وحصلت على شهادات الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لجميع السنوات حتى عام ٢٠٢٣م ودفعت مبالغ الزكاة المستحقة خلال الوقت المحدد لذلك. وقد حصلت الشركة على الربوط الزكوية النهائية حتى عام ٢٠١٨م.

ويجدر بالذكر أن الشركة استلمت إشعار تقييم أولي بتاريخ ٢٦/٠٣/٢٠٢٤م من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لعملية الفحص الجارية للإقرار الزكوي لعام ٢٠٢٠م ويوضح صافي المبلغ للزكاة بعد التقييم بمبلغ وقدره ٣,١٩٨,٠٦٦ ريال سعودي، والفروقات بمبلغ وقدره ١,٧٦٣,٨٨٨ ريال سعودي وتم الطعن في التقييم من قبل الشركة وإرسال المستندات المؤيدة لهيئة الزكاة بتاريخ ٠٤/٠٤/٢٠٢٤م. وقامت الشركة باستلام إشعار تقييم أولي آخر بتاريخ ١٢/٠٢/٢٠٢٥م من هيئة الزكاة لعملية الفحص الجارية للإقرار الزكوي لعام ٢٠٢٠م ويوضح صافي المبلغ للزكاة بعد التقييم بمبلغ وقدره ٢,٠٠٤,٧٣٢ ريال سعودي، والفروقات بمبلغ وقدره ٥٧٠,٥٥٥ ريال سعودي وتم الطعن في التقييم من قبل الشركة وإرسال المستندات المؤيدة لهيئة الزكاة بتاريخ ٢٠/٠٢/٢٠٢٥م وجاري الفحص من قبل هيئة الزكاة.

قامت الشركة بتقديم جميع إقراراتها لضريبة القيمة المضافة منذ تسجيلها (في ١٨/٠٤/٢٠١٨م) ضمن المواعيد القانونية. كما قامت الشركة بسداد جميع مستحقات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المواعيد القانونية.

يعد تطبيق كل من ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية أمراً جديداً نسبياً، وقد ترتكب المجموعة أخطاء أثناء تنفيذ المتطلبات التنظيمية، أو في حال فرضت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أي مطالبات إضافية على الشركة فإن ذلك قد يؤدي إلى فرض عقوبات على الشركة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وفقاً لنظام ضريبة القيمة المضافة أو نظام ضريبة التصرفات العقارية، وأي مطالبات أو عقوبات تتعلق بالفترة المالية السابقة للعرض سوف يتحملها المساهمون البائعون وهو ما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٩-٢-٢ المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة التصرفات العقارية

تم فرض ضريبة التصرفات العقارية وفقاً للأمر الملكي رقم ٨٤/أ بتاريخ ١٤/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٠/٠٢/٢٠٢٠م)، وهي ضريبة تُفرض بمقدار (٥٪) من قيمة التوريد العقاري، تستحصل عند توثيق التصرف العقاري. وضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة جديدة تُضاف إلى نظام الضرائب والرسوم الأخرى المفروضة على قطاعات معينة في المملكة، وهي تعفي بعض التوريدات العقارية التي تتم بعد نفاذ الأمر الملكي من ضريبة القيمة المضافة.

ويفتقر التطبيق الحديث نسبياً لضريبة التصرفات العقارية إلى الوضوح في بعض الحالات، ويتعين على الشركة تفسير طريقة التطبيق في حالات معينة. ومع ذلك، فقد لا توافق هيئة الزكاة والدخل والجمارك على استنتاجات الشركة، التي قد تنتج عن الاختلافات في تفسيراتها. وإذا حدث ذلك، فقد تتحمل الشركة رسوم ضريبية إضافية وتكاليف إضافية، الأمر الذي سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

والجدير بالذكر أن ارتفع رصيد الضريبة العقارية إلى ١,٥ مليون ريال سعودي (مبلغ مستحق) و٤,٧ مليون ريال سعودي (مستحقة الدفع) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية دفع ضريبة التصرفات نيابة عن العملاء، علماً بأن تم تحصيل هذه المبالغ في الفترة لاحقة عند تسوية المبلغ الكامل من العميل.

وعلاوة على ما ذكر أعلاه، فسيكون للزيادات أو التغييرات المستقبلية في ضريبة التصرفات العقارية أو تطبيقها في حال الزيادة أو تغيير الاحتساب أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بفرض رسوم إضافية أو ضرائب جديدة

تخضع الشركة في الوقت الراهن للزكاة الشرعية وضريبة القيمة المضافة، إلا أنه من الممكن أن تفرض الحكومة رسوماً أخرى أو ضرائب إضافية على الشركات في المستقبل. وفي حال تم فرض ضرائب أو رسوم جديدة على الشركات بخلاف تلك المطبقة حالياً، فقد يؤثر ذلك بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

على سبيل المثال، فإن أي زيادة محتملة مستقبلاً في ضريبة القيمة المضافة قد تقلل من مستوى الطلب على منتجات الشركة أو تؤثر على ربحيتها، مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمالها ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

١١-٢-٢ المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء

إن نظام رسوم الأراضي البيضاء الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٤ بتاريخ ١٢/٠٢/١٤٣٧هـ (الموافق ٢٥/١١/٢٠١٥م) ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٣٧٩ بتاريخ ٠٨/٠٩/١٤٣٧هـ (الموافق ١٣/٠٦/٢٠١٦م) والمعدلة بقراري مجلس الوزراء رقم (١٨١) بتاريخ ٠١/٠٣/١٤٤١هـ (الموافق ٢٩/١٠/٢٠١٩م) ورقم (٥١١) بتاريخ ٠٩/٠٩/١٤٤٢هـ (الموافق ١٣/٠٤/٢٠٢١م) يفرض رسم سنوي على الأراضي البيضاء ودخل حيز التنفيذ على مراحل البناء على المساحة والملكية. وبشكل عام، فإن النظام يفرض رسوم سنوية بمقدار (٢,٥٪) من قيمة الأرض على الأراضي البيضاء، الواقعة ضمن نطاق تطبيق مراحل فرض الرسوم والتي ينقسم تطبيقها إلى ثلاث مراحل كما يلي:

المرحلة الأولى: الأراضي غير المطورة بمساحة عشرة آلاف متر مربع فأكثر، والواقعة ضمن النطاق الذي تحدده وزارة البلديات والإسكان.

المرحلة الثانية: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مخطط معتمد واحد، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده وزارة البلديات والإسكان.

المرحلة الثالثة: الأرض المطورة التي تبلغ مساحتها خمسة آلاف متر مربع فأكثر، ومجموع الأراضي المطورة لمالك واحد التي تبلغ مساحتها عشرة آلاف متر مربع فأكثر في مدينة واحدة، الواقعة ضمن النطاق الذي تحدده وزارة البلديات والإسكان.

وفي حال تملكت الشركة لأراضي بيضاء في سياق نشاطها واقعة ضمن نطاق تطبيق فرض الرسوم المشار إليها في النظام، أو تم إعادة تصنيف أي أرض تملكها الشركة حالياً كأرض بيضاء، فإنها ستكون عرضة لتطبيق الرسوم عليها إذا لم تتمكن الشركة من التصرف بها بما يجعل هذه الأراضي خارج نطاق تطبيق فرض رسوم الأراضي البيضاء حين إعلانه وفقاً للنظام ولائحته. ولكون نشاط الشركة متركز بشكل أكبر في مدينة الرياض، فتجدر الإشارة إلى أنه بتاريخ هذه النشرة بدأ تطبيق المرحلة الثانية أعلاه في النطاق المعتمد لمدينة الرياض. بالإضافة إلى أن وزارة البلديات والإسكان قد تقوم بتصنيف أراضي مملوكة للشركة كأراضي بيضاء أو أن الشركة قد تقوم بشراء أراضي في المستقبل تصنف كأراضي بيضاء. ولا يمكن للشركة التأكد من قيمة الرسوم التي سيتم فرضها في كل دورة بشكل محدد وقد يتم فرض رسوم أعلى من المتوقع أو على أراضي لم تعتبرها الشركة أراضي بيضاء، وقد لا تتجح الشركة في إلغاء الرسوم التي لا تراها صحيحة. وعليه، قد تنتهي الشركة بدفع مبلغ أعلى من المبالغ المتوقعة وتكبد خسائر ومصاريف ناتجة عن محاولة إلغاء هذه الرسوم، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

والجدير بالذكر أنه بتاريخ ٠١/١١/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٩/٠٤/٢٠٢٥م)، صدرت موافقة مجلس الوزراء على تعديلات نظام رسوم الأراضي البيضاء، حيث تمت الإشارة إلى أن التعديلات المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء ستكون سارية بعد إصدار ونشر اللائحة التنفيذية المعدلة للنظام. وبتاريخ ١٥/٠١/١٤٤٧هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٥م)، أعلنت وزارة البلديات والإسكان طرح مشروع اللائحة التنفيذية المحدثة لنظام الأراضي البيضاء على منصة «استطلاع» التابعة للمركز الوطني للتنافسية، وذلك لاستطلاع الرأي العام. تبدأ فترة الاستطلاع من تاريخ ١٥/٠١/١٤٤٧هـ (الموافق ١٠/٠٧/٢٠٢٥م) وتنتهي بتاريخ ٣٠/٠١/١٤٤٧هـ ٢٥/٠٧/٢٠٢٥م.

وتنص الفقرة (١)(د) من المادة الثامنة من مسودة اللائحة التنفيذية المحدثة لنظام الأراضي البيضاء على أنه «يتوقف تطبيق الرسم عند تحقق أي من المعايير التالية؛ ومنها إنجاز تطوير الأرض أو بناؤها خلال المدة النظامية لسداد الرسم». وكما في تاريخ هذه النشرة، جميع أراضي الشركة قيد التخطيط والتصميم والتطوير، وليس لدى الشركة أي أراضي فضاء حالياً لغرض الاستثمار، وبالتالي فإنه لا يترتب على الشركة دفع أي رسوم، مما يبين عدم وجود أثر مالي وجوهري على الشركة بناءً على مسودة اللائحة.

كما يجدر بالذكر أنه سبق أن صدرت خلال الأعوام الماضية فواتير رسوم على الشركة، وتم إعفاؤها من تلك الرسوم، حيث قامت الشركة إما برفع طلب إسقاط الفاتورة أو طلب مهلة مقروناً بتقرير من مكتب هندسي معتمد يوضح فيه الجدول الزمني لبدء وانتهاء تطوير المشروع. علماً أن كافة الطلبات يتم دراستها من قبل لجنة معينة لبرنامج رسوم الأراضي البيضاء ويتم إشعار مقدم الطلب إما بقبول الطلب أو الرفض. وقد تم قبول جميع طلبات الشركة في السابق، ما بين طلب الإسقاط أو طلب المهلة، حيث تقوم الشركة برفع جميع المستندات الثبوتية الداعمة لطلبها (ومنها الاعتمادات الابتدائية وتراخيص البناء وانتهاءً بالاعتمادات النهائية وشهادات الاشغال). كما يجدر بالذكر أن هناك حالة واحدة فقط تم فيها إصدار فاتورة على شركة الرائعة للعقارات بمبلغ وقدره ١,٠٣٩,٢١٦ ريال سعودي والذي صدر فيها أمر التنفيذ المؤرخ في ١٦/٠٢/٢٠٢٥م وقامت شركة الرائعة للعقارات بالسداد بتاريخ ٠٦/٠٥/٢٠٢٥م، علماً أن المشروع الصادرة بحقه هذه الفاتورة تم بناءه وصدر له شهادة اشغال (والتي تعد من المستندات الثبوتية الداعمة) ويتم العمل حالياً على استرداد المبلغ المذكور.

وستقوم وزارة البلديات والإسكان بدراسة الملاحظات والاقتراحات الواردة قبل إصدار النسخة النهائية لللائحة. لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢-٦-٢ «المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة والسياسات الحكومية في المملكة العربية السعودية» من هذه النشرة، حيث قد يكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بأثر التنافس الشديد في القطاع الذي تعمل فيه الشركة

يُعد قطاع العقار في المملكة، وعلى وجه الخصوص، تطوير المشاريع العقارية السكنية في المملكة، مجالاً شديد التنافس، وتتوقع الشركة لتلك المنافسة أن تزداد وتشتد في المستقبل. تواجه الشركة منافسة من المطورين المحليين للمشاريع العقارية في الأماكن التي تعمل فيها الشركة حالياً والتي قد تطور فيها مشاريع جديدة في المستقبل. وقد تؤثر المنافسة على قدرة الشركة على بيع وحداتها السكنية بالأسعار المتوقعة. فقد يقوم منافسو الشركة بتخفيض أسعار الوحدات المطورة المماثلة، الأمر الذي قد يدفع الشركة إلى تخفيض أسعارها. وتواجه الشركة خطر توقع المنافسين لبعض الفرص الاستثمارية المحتملة واغتنامها قبل الشركة. وقد تؤدي زيادة المنافسة إلى ارتفاع تكاليف التمويل والمواد والمقاولين من الباطن. وقد يتمتع بعض منافسي الشركة بموارد مالية أو فنية أو تسويقية أو موارد أخرى تفوق ما لدى الشركة، ومن ذلك المنافسين الذين يتفوقون على الشركة بحجم وجودة أراضيهم، وبالتالي قد يكونون أكثر قدرة على تحمل التكاليف المتزايدة والتنافس السعري والتقلبات. كما أن حكومة المملكة قد دعمت، أو ستدعم، مشاركين محددين في السوق أو شركات تطوير العقارات الأخرى لتنفيذ إستراتيجيتها العامة للتنمية، الأمر الذي من شأنه زيادة المنافسة. وقد يكون لأي فائز في العرض أو منافسة في سوق الشركة أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي.

وحيث أن سوق التطوير العقاري في المملكة يحتوي على عدة مطورين فاعلين في السوق، فقد تتم عمليات اندماج عدة مطوري العقارات مع بعضهم البعض لتحقيق مزايا تنافسية في تكلفة التطوير ووفرة الإنتاج مما قد يؤدي إلى زيادة قدرة هؤلاء المطورين من منافسة الشركة، وقد لا تتمكن الشركة من التنافس بفعالية مع المنافسين الحاليين والمستقبليين. وقد تؤدي التغيرات في البيئة التنافسية إلى انخفاض هوامش ربح الشركة وتسبب في خسارة أو انخفاض حصتها السوقية، الأمر الذي سيكون له بدوره أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بتفشي الأمراض المعدية

قد يكون لتفشي أي مرض معد في المملكة أو في أي مكان آخر، أو أي مخاوف خطيرة أخرى تتعلق بالصحة العامة، تأثير سلبي وجوهري على الاقتصادات والأسواق المالية والأنشطة التجارية في كل أنحاء العالم، بما في ذلك أعمال الشركة. على سبيل المثال، أدت جائحة كوفيد-١٩ العالمية الناجمة عن سلالة جديدة من فيروس كورونا سارس-كوفيد-٢، وفق ما أعلنته منظمة الصحة العالمية، إلى اتخاذ بعض الإجراءات الوقائية من قبل الحكومات والشركات والأفراد والتي أدت إلى اضطرابات أعمال على المستوى العالمي. وقد أثرت جائحة كوفيد-١٩ سلباً على الاقتصادات العالمية والأسواق المالية والطلب العالمي على النفط وأسعاره والبيئة العامة التي تعمل فيها المجموعة بسبب الإجراءات الاحترازية الصارمة والقيود المفروضة على السفر والمواصلات العامة ومتطلبات البقاء في المنازل وممارسات التباعد الاجتماعي والإغلاق المطول لأماكن العمل والأنشطة الاقتصادية، الأمر الذي تسبب بأضرار كبيرة لاقتصاد المملكة. بالإضافة إلى ذلك، قد يؤدي إعادة فرض الإجراءات الوقائية أو فرض إجراءات إضافية بسبب تفشي أمراض معدية، سواء كانت جائحة كوفيد-١٩ أو غيرها أثر سلبي على اقتصاد المملكة، مما سيكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ومركزها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٤ المخاطر المتعلقة بنزع الملكية

يحق لحكومة المملكة وللبعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية العقارات لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، لبناء الطرق والمرافق العامة). وفي حال نزع الملكية، يتم الاستحواذ بعد فترة إخطار غير محددة نظاماً؛ وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل بأن تكون قيمة التعويض كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار حيث قد تكون قيمة التعويض أقل من القيمة السوقية للعقار وقت الاستحواذ أو القيمة المدفوعة عند الشراء. وفي حال تم نزع الملكية لأي من عقارات الشركة، فسيكون لذلك أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٢-٥ المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى

تقوم الجهات التنظيمية في المملكة، بما يشمل مجلس الوزراء ووزارة الطاقة ووزارة البيئة والمياه والزراعة، برفع التعرفة للمواد الأساسية التي تشمل الكهرباء والمياه والوقود بشكل دوري ولا يمكن التنبؤ به، مما يرفع تكاليف التشغيل بشكل عام لجميع الشركات، ولكن يؤثر بشكل خاص على الشركات التي تعمل في قطاع العقارات. وقد بلغت مصاريف الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى للشركة نحو ٢٠١، ٤٦٠، و ٤٥٦ و ٢٢٥ (بآلاف الريالات السعودية) في السنوات المالية المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠٢١، و ٢٠٢٢، و ٢٠٢٣، وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، على التوالي. وقد يتعدى على الشركة تحميل أية زيادة في هذه المصاريف على العملاء مما قد يؤدي لارتفاع التكلفة العامة على الشركة، بالإضافة إلى تكبد الشركة ذاتها تكاليف إضافية تشغيلية، وهو ما سيؤثر بشكل سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-١٦ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في الأنظمة واللوائح ذات العلاقة

تخضع المجموعة لإشراف عدد من الجهات الحكومية في المملكة، بما فيها على سبيل المثال لا الحصر: وزارة التجارة، وزارة البلديات والإسكان، والهيئة الملكية لمدينة الرياض، والبلديات، والدفاع المدني، وغيرها من الجهات. وبالتالي، تخضع المجموعة إلى المخاطر المتعلقة بتغير الأنظمة واللوائح والتعاميم والسياسات الحكومية في المملكة، بما في ذلك الأنظمة واللوائح المتعلقة بالضرائب، والعقار، والبناء والتشييد، والسلامة، والبيئة، والعمل، ومعايير الصحة والسلامة، وغيرها من الأنظمة. وتعد البيئة التنظيمية والتشريعية في المملكة عُرضة للتغيير والتطوير المستمر لتتماشى مع تطور السياسات والتوجهات الاقتصادية والإدارية، بالإضافة إلى أفضل الممارسات العالمية. كما أن التكاليف المتعلقة بالامتثال لهذه الأنظمة عالية. وفي حال إدخال تغييرات على أنظمة ولوائح سارية أو إصدار أنظمة ولوائح جديدة تتعلق بقطاع إدارة وتطوير العقارات، فمن الممكن أن تضطر الشركة إلى إجراء تغييرات على أعمالها ووضعها للوفاء بمتطلبات هذه الأنظمة واللوائح، مما يؤدي إلى تكبد الشركة نفقات مالية إضافية غير متوقعة، سواء بشكل استثنائي أو مستمر، أو قد لا تتجح في تكيف وضعها وقد تكون في وضع مخالف لهذه الأنظمة الجديدة، مما سيكون له أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. ويجب على المجموعة الامتثال المستمر للأنظمة واللوائح المتعلقة بأعمالها وعملياتها. وبناءً على ذلك، إذا أخفقت الشركة في الامتثال لهذه الأنظمة، فسوف تخضع لغرامات أو عقوبات تفرضها السلطات ذات العلاقة، والتي سيكون لها أثر سلبي على أعمال المجموعة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣ المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح

٢-٣-١ المخاطر المتعلقة بالسيطرة الفعلية من قبل المساهمين الحاليين بعد الطرح

بعد إتمام عملية الطرح، سوف يمتلك المساهمون الحاليون بشكل مباشر ما نسبته ٧٠,٠٪ من أسهم الطرح، ولذلك فسوف يكون بمقدور كبار المساهمين التأثير على جميع الأمور والقرارات التي تتطلب موافقة المساهمين، بما في ذلك انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، واعتماد العقود، وأنشطة الشركة الهامة وتوزيعات الأرباح، والتعديلات التي قد تطرأ على رأس مال الشركة ونظامها الأساسي.

وقد تختلف مصالح كبار المساهمين عن مصالح المساهمين الآخرين بالشركة، وقد يمنع كبار المساهمين الشركة من اتخاذ قرارات أو إجراءات معينة قد تحمي مصالح المساهمين الآخرين بالشركة. وقد ينتج عن ذلك أيضاً تأجيل أو تأخير أو منع أي تغيير في السيطرة على العائدات أو توزيعها، وقد يقلص من الطلب على الأسهم، وهو ما سيكون له تأثير سلبي على قيمة الأسهم.

وقد يتم استخدام تلك الصلاحيات بطريقة تؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة، ونتائج عملياتها، ووضعها المالي، وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالسيولة وعدم طرح الأسهم في سوق سابق

لم يتم طرح أو تداول أسهم الشركة سابقاً في سوق للأسهم، ولا يوجد ضمان بوجود أو استمرار وجود سوق نشط ويتمتع بالسيولة للأسهم بعد الطرح. وفي حال عدم تطوير وإبقاء سوق نشط يتمتع بالسيولة للأسهم، فسيكون لذلك تأثير سلبي على سعر الأسهم، أو يؤدي إلى خسارة المكتتبين لكامل استثماراتهم في الشركة أو جزء منها، مما سيؤثر على العائدات المتوقعة للمكتتبين.

٢-٣-٣ المخاطر المتعلقة بعمليات بيع الأسهم والعرض المستقبلية

إن بيع عدد كبير من الأسهم في السوق المالية بعد إتمام عملية الطرح أو وجود تصور بحدوث مثل ذلك البيع سيؤثر سلباً على السعر السوقي للأسهم. بعد إتمام عملية الطرح بنجاح، سوف يخضع المساهمون الكبار لفترة حظر مدتها ستة أشهر، والتي لا يجوز لهم خلالها التصرف بأي من الأسهم التي يملكونها. وقد يترتب على بيع عدد كبير من الأسهم، من جانب أولئك المساهمين، بعد فترة الحظر، أثر سلبي على سوق الأسهم، مما قد ينتج عنه انخفاض السعر السوقي للأسهم. ولا تعتزم الشركة في الوقت الراهن إصدار أسهم إضافية بعد نهاية الطرح. وفي حال قررت الشركة زيادة رأس مالها من خلال إصدار أسهم جديدة، فسيؤدي إصدار الأسهم الجديدة إلى خفض قيمتها. وسيكون لأي من العوامل المبينة أعلاه أثر سلبي وجوهري على العائدات المرتقبة للمساهمين، كما يجوز أن تؤدي إلى خسارة استثماراتهم في الشركة سواء بصورة كلية أو جزئية مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٤ المخاطر المتعلقة بالتقلبات في السعر السوقي للأسهم

لقد تم تحديد سعر الطرح بناءً على عدة عوامل، بما في ذلك الأداء السابق للشركة، والتوقعات المستقبلية لأعمال الشركة، والقطاع الذي تعمل فيه، والأسواق التي تتنافس فيها، والتقييم لإدارة الشركة وعملياتها ونتائجها المالية. وقد لا يكون سعر الطرح مساوياً لسعر تداول الأسهم بعد إتمام الطرح، وقد يتعذر على المستثمرين إعادة بيع أسهم الطرح بسعر الطرح أو بسعر أعلى، أو قد يتعذر عليهم بيع الأسهم إطلاقاً.

وبوجه عام، يتعرض سوق الأسهم، من وقت لآخر، لتقلبات شديدة في السعر والحجم، وقد تؤدي تقلبات السوق تلك إلى تغيرات كبيرة في سعر الأسهم، مما قد يتسبب في تراجع قيمة الأسهم، مع زيادة في تقلب الأسعار إذا انخفض حجم التداول. وقد يتأثر سعر الأسهم سلباً بسبب عدة عوامل، بما في ذلك على سبيل المثال، أداء الشركة، ونتائج عملياتها المتوقعة، وترك الموظفين الرئيسيين لمناصبهم، والتغيرات في تقديرات أو توقعات الأرباح، والتغيرات في إستراتيجية الأعمال، وظروف السوق الخاصة بقطاع الشركة، والوضع العام لاقتصاد المملكة، وأي تغيرات في الأنظمة واللوائح والأعمال الإرهابية، وأعمال الحروب، والكوارث الطبيعية، وتقلبات الأسعار في سوق الأسهم. وسيؤدي حدوث أي من تلك المخاطر أو العوامل الأخرى إلى أثر جوهري وسلبى على المردودات المتوقعة للمكتتبين، أو سينتج عن ذلك خسارة كامل أو جزء من استثماراتهم في الشركة مما قد يؤثر بشكل سلبى وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

٢-٣-٥ المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح

سوف يعتمد توزيع الأرباح في المستقبل على عدة عوامل، من بينها على سبيل المثال لا الحصر الأرباح المستقبلية، والظروف المالية، والتدفقات النقدية، ومتطلبات رأس المال العامل، والمصاريف الرأسمالية، واحتياطات الشركة القابلة للتوزيع. بالإضافة إلى عوامل أخرى، فقد يتعذر على الشركة توزيع أي أرباح، وقد لا يوصي أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع أرباح، وقد لا يوافق المساهمون على توزيع تلك الأرباح. وقد تتكبد الشركة مصاريف أو التزامات قد تضطرها لخفض المبلغ المباح لتوزيع الأرباح أو تلغيه من الأساس. وإذا لم تقم الشركة بتوزيع أرباح الأسهم، فقد لا يتلقى المساهمون أي عائد على استثمارهم في الأسهم ما لم يقوموا ببيع الأسهم بسعر أعلى من سعر السهم في وقت الشراء. وهو ما يمكن أن يكون له تأثير سلبى وجوهري على العائدات المتوقعة للمكتتبين. لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٧ «سياسة توزيع الأرباح».

٢-٣-٦ المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة في السوق بعد الطرح

إذا قررت الشركة جمع رأس مال إضافي عن طريق إصدار أسهم جديدة، فسيؤدي ذلك إلى انخفاض نسبة ملكية المساهمين في الشركة إذا لم يكتتبوا في الأسهم الجديدة المصدرة في ذلك الوقت وهو ما يمكن أن يكون له تأثير سلبى وجوهري على العائدات المتوقعة للمكتتبين.

٢-٣-٧ المخاطر المتعلقة بتذبذب أسعار الأسهم في السوق

قد لا يكون سعر الطرح المحدد أثناء الطرح مؤشراً دقيقاً على السعر الذي سيتم تداول الأسهم به في السوق المالية بعد اكتمال عملية الطرح، وقد يواجه المكتتبون صعوبات في إعادة بيع أسهم الطرح بسعر الطرح أو بسعر أعلى منه، أو قد يواجهون صعوبات في بيعها بالكامل. وقد يكون سعر تداول الأسهم متقلباً وقد يتقلب بشكل كبير نتيجة لمجموعة متنوعة من العوامل، كثير منها يقع خارج نطاق سيطرة الشركة، بما في ذلك (دون الحصر) ما يلي:

- النتائج المالية للشركة وتوقعات أعمالها المستقبلية.
- التقلبات في أداء الشركة التشغيلي أو في أداء منافسيها.
- التقلبات الفعلية أو المتوقعة في النتائج الفصلية أو السنوية لعمليات الشركة.
- التخفيضات أو التغييرات في تغطية الأبحاث من قبل محلي أبحاث الأوراق المالية فيما يتعلق بالشركة أو منافسيها أو القطاع الذي تعمل فيه الشركة.
- ردة فعل الجمهور على تصريحات الشركة الصحفية والإعلانات العامة الأخرى.
- مخالفة الشركة أو منافسيها لتوقعات المحللين.
- تعيين أو استقالة موظفين رئيسيين.
- التغييرات في إستراتيجية عمل الشركة.
- الظروف العامة للقطاع الذي تعمل فيه الشركة والأسواق التي تتنافس فيها.
- التغييرات في البيئة التنظيمية.
- التغييرات في القواعد والسياسات المحاسبية المطبقة.
- التطورات السياسية أو العسكرية أو الهجمات الإرهابية في الشرق الأوسط أو في أي مكان آخر.
- التطورات السياسية أو الاقتصادية أو غيرها من التطورات التي تحدث في المملكة أو تؤثر عليها.
- بدء أو انتهاء فترة الحظر أو قيود النقل الأخرى على الأسهم.
- الكوارث الطبيعية وغيرها.
- وجود تغييرات في أوضاع السوق العامة والأوضاع الاقتصادية.

قد ينتج عن حدوث أي من هذه العوامل تغييرات كبيرة ومفاجئة في حجم التداول وسعر السوق للأسهم، والتي بدورها قد تؤدي إلى تأثير سلبي على العوائد المتوقعة للمكتتبين و/أو تؤدي إلى خسارة كل أو جزء من استثماراتهم في الشركة.

٨-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم نشر البحوث أو نشر بحوث سلبية عن الشركة

ستتأثر أسهم الشركة بعد الإدراج بالبحوث والتقارير التي ينشرها محللو الأبحاث حول الشركة أو القطاع الذي تعمل فيه. وإذا توقف واحد أو أكثر من المحللين عن تغطية الشركة أو لم يتم بنشر تقارير منتظمة عن الشركة، فمن الممكن أن تفقد الشركة مكانتها وظهرها في السوق المالية (تداول)، مما قد يؤدي بدوره إلى انخفاض سعر سهمها أو حجم تداولها. علاوة على ذلك، إذا كانت نتائج تشغيل الشركة لا تلبي توقعات المستثمرين، قد يقوم واحد أو أكثر من المحللين الذين يغطون المصدر بتغيير توصياتهم بشأن الشركة، وقد ينخفض سعر سهمها تبعاً لذلك.



٣- معلومات عن السوق والقطاع

١-٣ المقدمة

تم استخلاص جميع المعلومات الواردة في قسم دراسة السوق هذا إلى تقرير مستقل لدراسة السوق أعده مستشار دراسة السوق شركة كوليرز في أبريل (الربع الثاني) من عام ٢٠٢٤م لتحليل السوق السعودي من بينها التوقعات السكانية واتجاهات القطاع السكني باستخدام موارد المعلومات المتاحة للعامة من الهيئة العامة للإحصاء، ويورومونيتور، ووزارة المالية، ووزارة العدل، والهيئة العامة للعقار، وغيرها.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يملك مستشار دراسة السوق، أو الشركات التابعة لها أو الشركات الشقيقة أو شركائها أو مساهميها أو أعضاء مجلس إدارتها أو مديريها أو أقاربهم، أي نوع من أنواع الأسهم أو حصص الملكية في الشركة أو الشركات التابعة لها. وقد قُدِّمَ مستشار دراسة السوق موافقته الكتابية للسماح للشركة باستخدام اسمه ومعلومات السوق والبيانات التي وفرها، حسبما هو موضح في هذا القسم، ولم يتم سحب تلك الموافقة كما في تاريخ هذه النشرة.

لا يوجد في هذا القسم ما يمكن الاعتماد عليه أو ينبغي الاعتماد عليه باعتباره وعداً أو إقراراً بالمستقبل. وبناءً على ذلك (مع مراعاة ما هو مذكور)، لا تتحمل شركة كوليرز ولا أعضاء مجلس الإدارة أو المساهمون أو المديرون أو الموظفون أو الوكلاء لدى أي منهم أو أي شخص آخر المسؤولية عن أي خسارة أو ضرر مباشر أو غير مباشر أو تبعية يتكبده أي شخص نتيجة الاعتماد على أي بيان أو إغفال في هذه الوثيقة ويتم إخلاء المسؤولية صراحةً عن أي شيء من هذا القبيل. ولا يوجد في هذا القسم ما يشكل تقييماً أو مشورة قانونية، ولا يشكل أو يكون أي جزء من عرض أو دعوة للتوقيع أو الاكتتاب أو شراء الأوراق المالية أو أي من الأصول أو الأعمال أو التعهدات الموصوفة هنا، ولا يشكل هو أو أي جزء منه الأساس أو يمكن الاعتماد عليه بأي شكل من الأشكال فيما يتعلق بأي عقد أو قرار استثماري يتعلق بأي أوراق مالية أو أصول أو أعمال أو تعهدات. وبناءً على ذلك، ننصح الأطراف المعنية بإجراء العناية الواجبة والتحقيقات وتحليل أي معلومات واردة أو مشار إليها هنا أو متاحة لهم في أي مرحلة.

يرى مجلس إدارة الشركة أنه يمكن الاعتماد على المعلومات والبيانات الواردة في هذه النشرة والتي تم الحصول عليها من مصادر أخرى، بما في ذلك المعلومات والبيانات المقدمة من مستشار دراسة السوق. ومع ذلك، لم تقم الشركة ولا أعضاء مجلس الإدارة، أو مديروها أو مساهموها أو المستشارون الآخرون بفحص أو التحقق من دقة المعلومات الموضحة في هذا القسم أو اكتمالها، ولن يتحمل أي منهم أي مسؤولية فيما يتعلق بهذه المعلومات.

يوفر هذا القسم تحليلاً لسوق العقارات السعودي، مع التركيز على المدن الرئيسية بما في ذلك الرياض وجدة ومنطقة دمام الكبرى (الدمام والخبر والظهران) والمدينة المنورة. تتناول الدراسة قطاعات السكن والتجزة والمكاتب ضمن المشهد العقاري الديناميكي في الرياض، وتمتد إلى تحليل مفصل لقطاع السكن في جدة والمدينة المنورة ومنطقة الدمام الكبرى. تتضمن الدراسة نظرة عامة على الأداء الاقتصادي واتجاهات السكان وديناميكيات الأسر وأداء السوق. بالإضافة إلى ذلك، أجرت كوليرز تقييماً محدداً لشركة الماجدية ومقارنة معيارية في الرياض، مع التركيز على المنافسين المماثلين للماجدية، وخاصة أولئك الذين يطورون شقق سكنية بنظام التملك.

٢-٣ نظرة عامة على السعودية - اقتصاد المملكة العربية السعودية وأدائها

١-٢-٣ مؤشرات الاقتصاد الكلي

تعد المملكة العربية السعودية أكبر اقتصاد في مجلس التعاون الخليجي، حيث يبلغ الناتج المحلي الإجمالي الاسمي المتوقع ٤ مليار و ٢٦١ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٤م، بزيادة عن ٤ مليار و ١٣٦ مليون ريال سعودي المقدرة في عام ٢٠٢٣م.

يسلط بيان ميزانية وزارة المالية للسنة المالية ٢٠٢٤م الضوء على الحيوية الاقتصادية للبلاد، مما يعكس نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة ٨,٧٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م مدفوعاً بالنشاط القوي في كل من القطاعين النفطي وغير النفطي. ومع ذلك، وبسبب التعديلات الإستراتيجية لإنتاج النفط، عاد معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي على أساس سنوي إلى ٠,٣٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م، في حين واصل الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للقطاع غير النفطي الازدهار بزيادة قدرها ٥,٤٪. وبالنسبة للسنة المالية ٢٠٢٤م، فمن المتوقع أن يتوسع الاقتصاد بنسبة ٤,٤٪، مدفوعاً بالإصلاحات المستدامة ومساهمات القطاع غير النفطي المتزايدة.

وفيما يتعلق باستقرار الأسعار، وفقاً لبيانات التعداد السكاني لعام ٢٠٢٢م، فقد بلغ معدل التضخم ٢,٥٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م وكان من المتوقع أن يرتفع بشكل هامشي إلى ٢,٦٪ للسنة المالية ٢٠٢٣م. وتتوقع توقعات السنة المالية ٢٠٢٤م انخفاضاً طفيفاً في معدل التضخم إلى ٢,٢٪، مما يدل على مهارة المملكة في إدارة التقلبات الاقتصادية والحفاظ على استقرار أسعار المستهلك، وتوقعت وزارة المالية نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة ٥,٧٪ في عام ٢٠٢٥م، مع انخفاض التضخم إلى ٢,١٪.

تعد إستراتيجية الاستثمار الوطنية (NIS) حجر الزاوية في رؤية ٢٠٣٠، والتي استهدفت زيادة حصة الاستثمار في الناتج المحلي الإجمالي من ٢٢٪ في عام ٢٠١٩م إلى ٣٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠م. وتؤكد هذه المبادرة الإستراتيجية التزام المملكة العربية السعودية بتعزيز مناخ استثماري قوي، وتعزيز نمو القطاع الخاص، وتوليد فرص عمل جديدة، والتي تعد جزءًا لا يتجزأ من تحقيق الأهداف الاقتصادية طويلة المدى.

الجدول ١-٣: مؤشرات اقتصادية

المؤشرات	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م (أ)	٢٠٢٣م (هـ)	٢٠٢٤م (و)	٢٠٢٥م (و)	٢٠٢٦م (و)
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي (مليار ريال سعودي)	٢,٩٤٩,٤٦	٢,٩٧٣,٦٣	٢,٦٢٥,٤٤	٣,١٢٦,٠٠	٤,١٥٧,٠٠	٤,١٣٦,٠٠	٤,٢٦١,٠٠	٤,٤٩٤,٠٠	٤,٧٧٤,٠٠
التضخم (نسبة التغير)	٢,٤٦٪	(٢,١٠٪)	٣,٤٤٪	٣,١٠٪	٢,٥٠٪	٢,٦٠٪	٢,٢٠٪	٢,١٠٪	١,٩٠٪
معامل انكماش الناتج القومي المحلي	١١٢,١٠	١١٢,٦٠	١٠٣,٧٠	١١٩,٦٦	١٤٦,٤٠	١٤٥,٦٠	١٤٣,٧٠	١٤٣,٤٠	١٤٤,٩٠
الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي (مليار ريال سعودي)	٢,٦٣١,٠٩	٢,٦٣٩,٨١	٢,٥٣١,٤١	٢,٦١٢,٤١	٢,٨٣٩,٧٠	٢,٨٤٠,٥٠	٢,٩٦٥,٥٠	٣,١٣٤,٦٠	٣,٢٩٤,٤٠
التغير السنوي في الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي	٢,٤٣٪	٠,٣٣٪	(٤,١١٪)	٣,٢٠٪	٨,٧٪	٠,٣٪	٤,٤٠٪	٥,٧٠٪	٥,١٠٪

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء ٢٠٢٢م، وزارة المالية ٢٠٢٤م.
ملاحظة: (أ) الفعلي، (و) المتوقع، (هـ) المقدر. قد تتضمن الأرقام أخطاء تقريبية.

٣-٣-٢ مصادر الإيرادات والنفقات الحكومية

تُظهر الإستراتيجية المالية للحكومة السعودية استقرارًا في إجمالي الإيرادات، المتوقعة عند مليار و١٩٣ مليون ريال سعودي للسنة المالية ٢٠٢٢م، مع تعديل متواضع إلى مليار و١٧٢ مليون ريال سعودي متوقعة في السنة المالية ٢٠٢٤م. ويظهر هذا الاستقرار وجود إدارة مالية حكيمة والقدرة على الحفاظ على تدفقات الإيرادات وسط التحديات الاقتصادية العالمية.

وعلى صعيد الإنفاق، فمن المقرر حدوث زيادة تصل إلى مليار و٢٥٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م من مليار و١٦٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، مما يؤكد التزام المملكة بتعزيز البنية التحتية والخدمات الاجتماعية. أما بالنسبة للسنة المالية ٢٠٢٤م، فمن المتوقع أن تنخفض النفقات بشكل طفيف إلى مليار و٢٥١ مليون ريال سعودي. لذا سيكون هذا التعديل في الميزانية أمرًا إستراتيجيًا، حيث يركز على الاستثمارات التي تهدف إلى التنويع الاقتصادي وتعزيز الرفاهية العامة، وضمان التنمية المستدامة بما يتماشى مع الأهداف الاقتصادية طويلة المدى للمملكة.

المؤشرات	٢٠٢٢م (أ)	ميزانية ٢٠٢٣م	٢٠٢٣م (هـ)	ميزانية ٢٠٢٤م (و)	٢٠٢٥م (و)	٢٠٢٦م (و)
إجمالي الإيرادات (مليار ريال سعودي)	١,٣٦٨	١,١٣٠	١,١٩٣	١,١٧٢	١,٢٢٧	١,٢٥٩
إجمالي النفقات (مليار ريال سعودي)	١,١٦٤	١,١١٤	١,٢٥٧	١,٢٥١	١,٣٠٠	١,٣٦٨
فائض/ عجز في الميزانية (مليار ريال سعودي)	١٠٤	١٦	(٨٢)	(٧٩)	(٧٣)	(١٠٩)

المصدر: وزارة المالية ٢٠٢٤م.
ملاحظة: (أ) الفعلي، (و) المتوقع، (هـ) المقدر.

رؤية السعودية ٢٠٣٠: تحويل مشهد السياحة والأعمال

في عام ٢٠٢٢م، وفقا لوزارة السياحة، حققت المملكة العربية السعودية هدفها الأولي المتمثل في جذب ١٠٠ مليون سائح قبل سبع سنوات من المتوقع وعدلت هذا الهدف بشكل طموح إلى ١٥٠ مليون سائح، مما يعكس الجاذبية المتزايدة للبلاد باعتبارها وجهة سياحية عالمية. وفي الوقت نفسه، يقدم توسيع نظام «الإقامة المميزة» فئات جديدة مصممة خصيصًا لجذب أفضل المواهب في مختلف القطاعات. وتعد هذه التطورات مكونات محورية لرؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠م، المصممة لتسريع النمو الاقتصادي وتنويع القاعدة الاقتصادية للمملكة بما يتجاوز قطاع النفط التقليدي.

تتعكس التحسينات واللوائح الإستراتيجية والتنظيمية التي تم تنفيذها في تحسّن تصنيف سهولة ممارسة الأعمال في المملكة العربية السعودية، والذي قفز من المركز ٩٢ في عام ٢٠١٩م إلى المركز ٦٢ في عام ٢٠٢٠م، وفقًا لتقرير مجموعة البنك الدولي لعام ٢٠٢٠م. ويسلط هذا التحسن الضوء على الجهود الناجحة في تعزيز مناخ الأعمال، وحماية المستثمرين الأقلية، وتسهيل التجارة عبر الحدود، وإنفاذ العقود. وقد أدى هذا النهج الاستباقي إلى تحسين بيئة الأعمال في المملكة العربية السعودية بشكل ملحوظ.

وفي مؤشر التنافسية العالمية لعام ٢٠٢٢م، تقدمت المملكة العربية السعودية في كفاءة الحكومة والأعمال، وعززت مرتبتها من المركز ٣٢ في عام ٢٠٢١م إلى المركز ١٧ بحلول عام ٢٠٢٢م، مما يشير إلى براعتها المتنامية باعتبارها اقتصادًا تنافسيًا صديقًا للمستثمرين.

ووسط حالة عدم اليقين التي تسيطر على الاقتصاد العالمي، تظل المملكة العربية السعودية ملتزمة بالاستدامة المالية والإنفاق الإستراتيجي، مما يضمن أن تكون الدولة في وضع جيد للتعامل مع التحولات الاقتصادية الخارجية وتحقيق أهداف رؤية ٢٠٣٠ الطموحة.

٣-٢-٣ السكان وتوزيعهم

أظهرت المملكة العربية السعودية نموًا سكانيًا ثابتًا، حيث ارتفع عدد السكان من ٣٠,٢٠ مليونًا في عام ٢٠١٨م إلى ٣٢,١٨ مليونًا في عام ٢٠٢٢م، محققًا معدل نمو سنوي مركب (CAGR) قدره ١,٦٪. ولا يسلط هذا الاتجاه الضوء على إمكانات السوق الآخذة في الاتساع فحسب، بل يؤكد أيضًا على الدور الحاسم للديناميكيات الديموغرافية في تشكيل التنويع الاقتصادي وإستراتيجيات التنمية.

التركيبة الديموغرافية وسلوك المستهلك

يتشكل المشهد الديموغرافي في المملكة العربية السعودية في الغالب من خلال الأجيال الشابة، حيث يشكل جيل زد (Gen Z) (الذين تتراوح أعمارهم بين ١٥ و٢٤ عامًا) وجيل الألفية (الذين تتراوح أعمارهم بين ٢٥ و٣٩ عامًا) أكبر المجموعات الديموغرافية التي تمثل ٧٤٪ من إجمالي السكان. وتلعب هذه المجموعات دورًا محوريًا في قيادة اتجاهات السوق الاستهلاكية نظرًا لحجمها الكبير وأنماط استهلاكها المميزة، والتي تتجه بشكل متزايد نحو الحياة الحديثة والمشاركة الرقمية والتطورات متعددة الاستخدامات.

وبناءً على أحدث بيانات التعداد السكاني لعام ٢٠٢٢م، فمن المتوقع أن يصل عدد سكان المملكة العربية السعودية إلى حوالي ٣٢,٩٧ مليون نسمة في عام ٢٠٢٣م ومن المتوقع أن ينمو بمعدل سنوي قدره ٢,٤٥٪. ومن المتوقع أن يصل إلى ٣٩,١٤ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٣٠م. ويقود هذا النمو في الغالب المواطنون السعوديون، الذين يشكلون حوالي ٥٨٪ من السكان. وتمشيًا مع أهداف رؤية ٢٠٣٠، هناك تركيز إستراتيجي على جذب مزيد من المغتربين لزيادة تحفيز التوسع الديموغرافي والاقتصادي.

الجدول ٣-٢: توقعات السكان

الفترة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	١٩,٢٥	١٩,٧٣	٢٠,٢١	٢٠,٧١	٢١,٢٢	٢١,٧٤	٢٢,٢٧	٢٢,٨٢
غير السعوديين	مليون	١٣,٧٢	١٤,٠٦	١٤,٤٢	١٤,٧٨	١٥,١٥	١٥,٥٣	١٥,٩٣	١٦,٣٣
مجموع السكان	مليون	٣٢,٩٧	٣٣,٧٩	٣٤,٦٣	٣٥,٤٩	٣٦,٣٧	٣٧,٢٧	٣٨,٢٠	٣٩,١٤

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٢م

يجفز النمو السكاني والطلب المتزايد على الإسكان توسع القطاع العقاري، مما يسلط الضوء على التحولات الديموغرافية الكبيرة وتفضيلات المستهلكين المتطورة.

٣-٢-٣ الأسر

من المتوقع أن يصل عدد الأسر في المملكة العربية السعودية إلى حوالي ٨,٤٧ ملايين أسرة في عام ٢٠٢٣م، مع معدل نمو متوقع قدره ٣,٦٤٪ سنوياً بين عامي ٢٠٢٣م و٢٠٣٠م، ليصل إلى إجمالي ١٠,٨٨ ملايين أسرة بحلول عام ٢٠٣٠م. وفي الوقت نفسه، بينما يزداد إجمالي عدد السكان وعدد الأسر، فمن المتوقع أن ينخفض متوسط حجم الأسرة من ٣,٩ في عام ٢٠٢٣م إلى ٣,٦ بحلول عام ٢٠٣٠م. وتشير الزيادة في عدد الأسر السعودية وغير السعودية، إلى جانب الاتجاه نحو الأسر الأصغر حجماً، إلى تزايد الطلب على خيارات الإسكان المتنوعة، بما في ذلك الوحدات الأصغر حجماً وبأسعار معقولة.

الجدول ٣-٣: توقعات الأسرة

الفترة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	٤,٣٠	٤,٤٦	٤,٦٢	٤,٧٩	٤,٩٧	٥,١٥	٥,٣٣	٥,٥٣
غير السعوديين	مليون	٤,١٧	٤,٢٢	٤,٤٨	٤,٦٤	٤,٨١	٤,٩٨	٥,١٦	٥,٣٥
مجموع الأسر	مليون	٨,٤٧	٨,٧٨	٩,١٠	٩,٤٣	٩,٧٧	١٠,١٣	١٠,٥٠	١٠,٨٨

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٢م

الفترة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	حجم الأسرة	٤,٥	٤,٤	٤,٤	٤,٣	٤,٣	٤,٢	٤,٢	٤,١
غير السعوديين	حجم الأسرة	٣,٣	٣,٣	٣,٢	٣,٢	٣,١	٣,١	٣,١	٣,٠
متوسط حجم الأسر	حجم الأسرة	٣,٩	٣,٨	٣,٨	٣,٨	٣,٧	٣,٧	٣,٦	٣,٦

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٢م

٣-٢-٣ السكان العاملون ودخلهم

بناءً على بيانات عام ٢٠٢٢م الواردة من الهيئة العامة للإحصاء، يمكن استنتاج أن توزيع الدخل عبر أجيال المملكة العربية السعودية يسلط الضوء على وجود اختلافات كبيرة. حيث يتمتع جيل طفرة المواليد، الذين تزيد أعمارهم عن ٦٠ عاماً، بأدنى متوسط دخل إجمالي يبلغ حوالي ٤٧,٧٠٥ ريالاً سعودية، وهو انعكاس لانخفاض النشاط الاقتصادي في مرحلة التقاعد. في المقابل، يُظهر الجيل إكس (Gen X)، الذين تتراوح أعمارهم بين ٤٠ و٥٩ عاماً، أعلى متوسط دخل سنوي، حيث يصل إلى ٨٣,٠٣٦ ريال سعودي للفترة العمرية ٤٠-٤٤، مما يظهر قدرتهم الرئيسية على الكسب والإنفاق الاستهلاكي الكبير، ويُظهر جيل واي (Gen Y) والجيل زد (Gen Z) أيضاً مساهمة متزايدة للدخل مع تقدمهم في حياتهم المهنية، حيث يصل جيل الألفية إلى متوسط دخل سنوي يبلغ ٨٢,١٠٥ ريال سعودي بالقرب من نهاية مرحلتهم العمرية، مما يوضح تأثيرهم الاقتصادي المتزايد.

وقد شهد عدد العاملين في المملكة العربية السعودية زيادة من ١٤,٧٥ مليون شخص في الربع الرابع من عام ٢٠٢٢م ليصل إلى حوالي ١٥,٨٨ مليون شخص في الربع الرابع من عام ٢٠٢٣م. وشهد عدد السكان غير السعوديين زيادة بنسبة ٩,٠٪ في التوظيف، متجاوزة ٤,٠٪ للسعوديين، مما يشير إلى أن القطاعات التي يهيمن عليها المغتربون تنمو بسرعة. ومن اللافت للنظر، ارتفاع توظيف الإناث، حيث شهدت النساء السعوديات وغير السعوديات زيادات بنسبة ٧,٥٪ و ١٣,٧٪ على التوالي، مما يعكس جهود تمكين المرأة الناجحة المتوافقة مع أهداف رؤية ٢٠٣٠ لتعزيز مشاركة الإناث في القوى العاملة.

يعد دخل السكان العاملين وجزء من الدخل المتاح مؤشراً حيوياً للإنفاق الاستهلاكي والقدرة على تحمل التكاليف (سنناقش ذلك بالتفصيل تحت كل قسم من أقسام المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية في هذا التقرير).

الجدول ٤-٣: السكان العاملون في المملكة العربية السعودية

الفترة	الوحدة	الربع الرابع ٢٠٢٢			الربع الرابع ٢٠٢٣		
		ذكر	أنثى	الإجمالي	ذكر	أنثى	الإجمالي
السعوديون العاملون	مليون	٢,٣٠	١,٤٧	٣,٧٧	٢,٣٣	١,٥٨	٣,٩٢
غير السعوديين العاملون	مليون	٩,٦٧	١,٣١	١٠,٩٨	١٠,٤٨	١,٤٩	١١,٩٧
إجمالي الأشخاص العاملين	مليون	١١,٩٧	٢,٧٨	١٤,٧٥	١٢,٨١	٣,٠٧	١٥,٨٨

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء ٢٠٢٣م

المبادرات التنظيمية والمالية والشراكات

تحدد رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ أجندة تحويلية تهدف إلى تنويع الاقتصاد الوطني بما يتجاوز قاعدته النفطية التقليدية، ووضع التطوير العقاري باعتباره حجر زاوية في التحول. لذلك قامت الحكومة بتنفيذ سلسلة من التحسينات التنظيمية والآليات المالية لتحفيز النمو وتوسيع نطاق الوصول إلى القطاع العقاري.

التحسينات التنظيمية

- **ضريبة الأراضي البيضاء وضريبة المعاملات العقارية:** تم تحديد هذه الضرائب بنسبة ٥٪، وهي معدة من أجل تحسين استخدام الأراضي وتحفيز التنمية.
- **منصة لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (تشرف عليها الهيئة العامة للعقار) وتسويات الدفعة المقدمة:** تسهل ملكية العقارات وتعزز سيولة السوق من خلال السماح بالبيع على الخارطة وتقليل الحد الأدنى من الدفعات المقدمة.

الأدوات المالية والدعم

- **التوسع في تمويل الرهن العقاري:** تهدف هذه المبادرات، بدعم من صندوق التنمية العقارية وصندوق التنمية السياحية، إلى تحسين القدرة على تحمل تكاليف الإسكان وتحفيز النمو القطاعي.
- **مبادرات وزارة البلديات والإسكان: «مسكنك الأول» بدون ضريبة» برنامج مصمم لدعم المواطنين السعوديين في شراء منزلهم الأول من خلال إعفاءهم من ضريبة القيمة المضافة (VAT) على سعر الشراء حتى حد معين.**

الشراكات بين القطاعين العام والخاص

- **مبادرات وزارة البلديات والإسكان:** تعتبر هذه الشراكات حاسمة لتوسيع حلول الإسكان، مما يؤدي إلى زيادة كبيرة في المعروض من المساكن التي يبنها القطاع الخاص على الأراضي المملوكة للحكومة.

٣-٣ الرياض

٣-٣-١ نظرة عامة

تعتبر الرياض، عاصمة المملكة العربية السعودية، بمثابة محور مركزي يضم عددًا كبيرًا من السكان ومركز اتصال إستراتيجي ببقية أنحاء البلاد. وعلى مدى العقود الأخيرة، شهدت الرياض نموًا ثابتًا في قطاعات الأعمال والسكان والتنمية الحضرية. حيث برزت المناطق الشمالية والوسطى من المدينة كمركز تجاري للمملكة، مما يدعم الاقتصاد المتنوع الذي يشمل العقارات والتمويل والخدمات اللوجستية والسياحة والترفيه. وقد كان إطلاق مبادرات مثل خطة تطوير الرياض، والتي تشمل مشاريع مثل حديقة الملك سلمان، ومشروع الرياض الخضراء، والمسار الرياضي، وبالإضافة إلى ذلك رؤية الرياض ٢٠٣٠ وصندوق الفعاليات الاستثماري محوريًا في دفع هذا التوسع الاقتصادي.

وتنتشر عوامل توليد الطلب الرئيسية في المدينة، مثل المشاريع الحالية والمخططة، بشكل إستراتيجي في جميع أنحاء الرياض. وتشير الاتجاهات الأخيرة إلى التوسع نحو المناطق الشمالية والغربية والشرقية والجنوبية الخارجية، مما يشير إلى النمو الحضري المستمر. كذلك تشهد الرياض طفرة في المشاريع متعددة الاستخدامات مع وجود مشاريع بارزة مثل المربع الجديد، وبوابة الدرعية، والقدية في المقدمة، والتي تكملها العديد من المشاريع الصغيرة الحجم. وبحلول عام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن تؤدي هذه المشاريع إلى زيادة كبيرة في المعروض العقاري في المدينة، ودمج المساحات السكنية ومتاجر البيع بالتجزئة والضيافة والمكاتب في مخططاتها. وهذا النهج التنموي الشامل من شأنه أن يهدف إلى تعزيز مكانة الرياض كمركز حضري ديناميكي.

٣-٣-٢ السكان والأسرة والدخل

استناداً إلى تعداد السعودية لعام ٢٠٢٢م والاتجاهات التاريخية، يُقدّر السيناريو الأساسي أن يصل عدد السكان إلى حوالي ٨,٧١ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٣٠م. وفقاً لهذا السيناريو الأساسي، من المتوقع أن ينمو عدد سكان الرياض بمعدل نمو سنوي مركب (CAGR) بنسبة ٢,٧٥٪، ليزداد من حوالي ٧,٢٠ مليون في ٢٠٢٣م إلى ٨,٧١ مليون نسمة بحلول ٢٠٣٠م. في الوقت نفسه، من المتوقع أن يرتفع عدد الأسر من حوالي ١,٩٨ مليون إلى ٢,٦٨ مليون، مما يعكس معدل نمو سنوي مركب (CAGR) أعلى بنسبة ٤,٤٥٪ من عام ٢٠٢٣م إلى عام ٢٠٣٠م. بالإضافة إلى ذلك من المتوقع أن ينمو عدد السكان العاملين من حوالي ٤,٤٧ مليون نسمة إلى حوالي ٦,٩٥ مليون نسمة، مسجلاً معدل نمو قدره ٦,٥٪ خلال هذه الفترة. ومع ذلك، من المتوقع أن يكون هناك معدل نمو أعلى يتماشى مع أهداف رؤية ٢٠٣٠ للرياض، التي تستهدف عدد سكان يبلغ حوالي ١٥ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٣٠م. بالإضافة إلى ذلك، تُقدّر كوليبرز سيناريو مُعتدلاً يقع بين السيناريو الأساسي وسيناريو رؤية ٢٠٣٠، حيث من المتوقع أن يصل عدد السكان إلى ١١ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٣٠م. يوضح الجدول أدناه

التوقعات للسيناريو الأساسي. جميع الأرقام المتوقعة في الجدول بعد عام ٢٠٢٢ تستند إلى التحليل والافتراضات التي أجرتها كوليبرز، والمستمدة من تعداد السعودية لعام ٢٠٢٢ والاتجاهات التاريخية.

الجدول ٣-٥: توقعات السكان

الفترة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	٣,٤٣	٣,٥٢	٣,٦١	٣,٧٠	٣,٧٩	٣,٨٨	٣,٩٨	٤,٠٨
غير السعوديين	مليون	٣,٧٧	٣,٨٨	٣,٩٩	٤,١١	٤,٢٤	٤,٣٦	٤,٤٩	٤,٦٣
مجموع الأسر	مليون	٧,٢٠	٧,٤٠	٧,٦٠	٧,٨١	٨,٠٣	٨,٢٤	٨,٤٧	٨,٧١

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٢م

الجدول ٣-٦: توقعات الأسر

الفترة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	٠,٨٠	٠,٨٤	٠,٨٨	٠,٩١	٠,٩٦	١,٠٠	١,٠٥	١,٠٩
غير السعوديين	مليون	١,١٧	١,٢٣	١,٢٨	١,٣٤	١,٤٠	١,٤٦	١,٥٢	١,٥٩
مجموع الأسر	مليون	١,٩٨	٢,٠٧	٢,١٦	٢,٢٥	٢,٣٦	٢,٤٦	٢,٥٧	٢,٦٨

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٢م

علاوة على ذلك، يعد الجيلان إكس وواي (Gen X and Y)، اللذان يشكلان ٦١٪ من سكان الرياض، من أكبر المساهمين في القوى العاملة في المدينة، حيث يمتلك الجيل أكس (Gen X) (الذين تتراوح أعمارهم بين ٤٠ إلى ٥٩) أعلى قوة إنفاق للفرد في المملكة. ومع ذلك، تظهر توزيعات الدخل داخل الرياض أن ما يقرب من ٥٧٪ من الأسر يحصلون على دخل شهري أقل من ١٦ ألف ريال سعودي، في حين أن حوالي ٨٪ يتجاوز ٤٠ ألف ريال سعودي. علاوة على ذلك، فإن ٧٠٪ من الطلب السكني يأتي من الأسر التي يبلغ دخلها ٢٠ ألف ريال سعودي أو أقل شهرياً.

ومن المتوقع أن يؤدي النمو السكاني المتوقع وسياسات ملكية المنازل الميسرة إلى زيادة الطلب في سوق الإسكان في الرياض. ويشير هذا التوسع الديموغرافي والاقتصادي إلى وجود إمكانات قوية للتنمية السكنية، وخاصة بالنسبة للوحدات السكنية ذات الأسعار المعقولة، لاستيعاب غالبية أسر المدينة.

٣.٣.٣ العرض

قدر إجمالي عرض الوحدات السكنية في الرياض بحوالي ٢,٢١ مليون وحدة في عام ٢٠٢٣م ومن المتوقع أن يصل إلى ما يقرب من ٢,٩٩ مليون وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م. تكشف بيانات الهيئة العامة للإحصاء لعام ٢٠٢٢م أن الشقق هي النوع السكني السائد، حيث تشكل ٥٧٪ من جميع الوحدات المشغولة داخل منطقة الرياض، مما يعكس نمواً بنسبة ١٠ نقاط مئوية منذ عام ٢٠١٧م إلى عام ٢٠٢٢م. من حيث أنماط الإشغال، يسيطر سوق الإيجار على المشهد السكني، حيث يشكل حوالي ٦٣٪ من المخزون السكني، والتي يشغل أغلبها الأسر غير السعودية. على النقيض من ذلك، تمثل الوحدات المملوكة ٢٣٪ من المخزون السكني، حيث ٩١٪ منها مملوكة للمواطنين. من المتوقع أن تعزز مبادرات الحكومة الأخيرة التي تهدف إلى تعزيز سوق الرهن العقاري معدلات التملك بشكل كبير.

الجدول ٣-٧: حصص التصنيفات

الفترة	٢٠١٧م	٢٠٢٢م
بيت تقليدي	٦٪	٤٪
فيلا	٢٥٪	٢٣٪
طابق في فيلا	١٨٪	١١٪
شقة	٤٧٪	٥٧٪
أخرى	٤٪	٥٪

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٧م - ٢٠٢٢م

خلال فترة التوقعات، من المتوقع أن تشهد الرياض عدة مشاريع سكنية قادمة مؤكدة تقدر بنحو حوالي ٢٨٥ ألف وحدة بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م. واعتبارًا من الفترة الحالية، سيكون هناك حوالي ٢١٠ آلاف وحدة لم يتم بيعها بعد، وهو ما يمثل إجمالي العرض المتاح القادم. ومن المتوقع أن يتم طرح معظم هذه الوحدات المتاحة في السوق حوالي عام ٢٠٣٠م، في شكل مشاريع ضخمة متعددة الاستخدامات. والجدير بالذكر أن هذه المشاريع الضخمة والعلاقة تشكل الحصة الأكبر التي تمثل حوالي ٧٧٪ من المعروض السكني القادم.

تم تصميم خطة الرياض الإستراتيجية لاستيعاب العدد المتزايد من السكان وتوفير الفرص لشركات التطوير العقاري من القطاع الخاص لإطلاق مشاريع واسعة النطاق. ومن المتوقع أن تؤدي الزيادة الواضحة في مجتمع المغتربين إلى تعزيز الزيادة السكانية، وبالتالي تصاعد الطلب على كل من الوحدات المستأجرة والوحدات ذات الملكية الحرة، خاصة إذا تم تخفيف قيود الملكية الأجنبية. علاوة على ذلك، تعمل العوامل الديموغرافية المتغيرة على تشكيل أنواع المشاريع الجارية، مع التحول نحو الإسكان المتطور بأسعار معقولة، والمجمعات الكبرى المخططة على مراحل متعددة، والمجمعات السكنية التي تلبي احتياجات السكان المتنوعة.

٣-٣-٣ الطلب والقدرة على تحمل التكاليف والفجوة السوقية

في عام ٢٠٢٣م، قُدر طلب الرياض على الوحدات السكنية بنحو ١,٩٨ مليون وحدة، مع توقعات بزيادة تصل إلى ٢,٦٨ مليون وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م، ووفقًا لسيناريو الحالة الأساسية الذي يأخذ في الاعتبار توقع الهيئة العامة للإحصاء أن يبلغ عدد السكان حوالي ٨,٧ مليون نسمة. ويعزى المحرك الرئيسي لهذا الطلب، الذي يشكل حوالي ٨١٪ من السوق، إلى تكوين أسر جديدة وسط تزايد عدد السكان والاتجاه نحو أحجام أسر أصغر.

وبحلول عام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن تمثل الأسر التي يبلغ دخلها ١٦ ألف ريال سعودي فما فوق حوالي ٥٤٪ من جميع الأسر، ارتفاعًا من ٤٣٪ في عام ٢٠٢٣م، مما يعكس التحول نحو فئات الدخل الأعلى. ومن المرجح أن تكون هذه الأسر قادرة على شراء عقارات تبلغ قيمتها ٨٦٠ ألف ريال سعودي وما فوق، بما في ذلك الدعم من صندوق التنمية العقارية. ويتم الحصول على منحة صندوق التنمية العقارية (REDF) إذا تم استيفاء شروط معينة، بما في ذلك أن يكون المتقدم سعودي الجنسية، متزوجًا، وأن تكون الوحدة العقارية هي أول مسكن يمتلكه. ومن المرجح أيضًا أن تكون نسبة ٤٦٪ المتبقية من الأسر، التي يقل دخلها عن ١٦ ألف ريال سعودي، قادرة على شراء عقارات بقيمة أقل من ٨٦٠ ألف ريال سعودي، مما يشير إلى الحاجة القوية لوجود سكن بأسعار معقولة.

وفي ظل السيناريو الأساسي، من المتوقع أن تبلغ الفجوة السوقية المتزايدة بناءً على إجمالي المعروض من الوحدات السكنية حوالي ٩١ ألف وحدة.

ومع ذلك، وفي ظل سيناريو رؤية الرياض الأكثر طموحًا، الذي يتوقع أن يصل فيه عدد السكان إلى ١٥,٤ مليون نسمة بحلول عام ٢٠٣٠م، فإن الارتفاع المتوقع في الطلب بسبب تكوينات الأسر الجديدة يمكن أن يؤدي إلى توسيع الفجوة السوقية بشكل كبير. ويقدر هذا السيناريو زيادة في إجمالي الطلب القابل للمعالجة بحوالي ٣٢٪ فوق الحالة الأساسية، مما قد يخلق فجوة في السوق تبلغ حوالي ١,٤ مليون وحدة، بافتراض وجود مستويات عرض ثابتة. بالإضافة إلى ذلك، تم حساب سيناريو طبيعي، يتوقع أن يصل فيه عدد سكان الرياض إلى ١١ مليون نسمة بحلول نهاية عام ٢٠٣٠م. هذا السيناريو يعكس تحقيقًا جزئيًا لأهداف رؤية ٢٠٣٠ ويؤدي إلى فجوة في السوق تبلغ حوالي ٥٦٣,٠٠٠ وحدة.

٣-٣-٣-١ الأداء بناءً على معاملات الهيئة العامة للعقار - الربع الأول من الاثنى عشر شهرًا الماضية ٢٠٢٤م

يتميز المشهد العقاري في الرياض بديناميكياته المتنوعة، حيث تظهر مناطق مختلفة مستويات متفاوتة من التطوير والتركيب الديموغرافية ومتطلبات السوق. وخلال الفترة من ٢٠٢٠م إلى ٢٠٢٣م، كان السوق مدفوعًا في الغالب بمعاملات الأراضي السكنية، تليها مبيعات الفلل والشقق. والجدير بالذكر أنه في عام ٢٠٢٣م، تجاوزت معاملات الشقق معاملات الفيلات لأول مرة، مما يسلط الضوء على التحول في القدرة على تحمل تكاليف السكن. ويتجلى هذا التغيير الجوهري في معدل النمو السنوي المركب (CAGR) البالغ ٣٣,٨٧٪ للسنوات ٢٠٢٠م إلى ٢٠٢٣م في معاملات الشقق، وهو ما كان يسد الفجوة تدريجيًا مع معاملات الفلل. ويؤكد هذا الاتجاه الطلب المتزايد على الشقق بين المستخدمين النهائيين، وذلك بسبب جدواها الاقتصادية. بالإضافة إلى ذلك، كان هناك انخفاض طفيف في إجمالي حجم المعاملات في عام ٢٠٢٣م، ويرجع ذلك على الأرجح إلى الانخفاض الطفيف في معاملات الفلل والأراضي السكنية.

٣-٣-٣-١-٥ الشقق

في الرياض، كان نشاط المعاملات مرتفعًا بشكل خاص في الشمال والمناطق الشمالية الشرقية، والتي شكلت مئًا حوالي ٢٨٪ من إجمالي مساحة المعاملات في المدينة. ويعود هذا النشاط المتزايد إلى وجود عرض من مشاريع وزارة البلديات والإسكان التي تقدم وحدات سكنية فعالة من حيث التكلفة، تكملها طفرة في مشاريع إنشاء أبراج الشقق السكنية الشاهقة في الشمال. وعلى العكس من ذلك، شهدت منطقة أقصى الشمال الشرقي أحد أدنى مستويات نشاط المعاملات، ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى أعمال البناء المستمرة المتعلقة بالمخططات الرئيسية لوزارة البلديات والإسكان في المنطقة، والتي لم يتم تداولها بعد.

وفي سوق الشقق السكنية بالرياض، حدثت ٥٤٪ من المعاملات تحت نسبة ١ مليون ريال سعودي، في حين تجاوزت نسبة ٤٦٪ المتبقية هذا الرقم، مع تسجيل أعلى المتوسطات في الشمال الغربي. أما بالنسبة لمناطق مثل المنطقة الوسطى والمناطق الوسطى الغربية والشمالية، والشمالية الغربية، والغربية، التي تتعامل بأكثر من مليون ريال سعودي، فإنها تستفيد من قريها من مناطق الأعمال المركزية الرئيسية وتطويرات البنية التحتية المستمرة مثل شبكة القطر الكهربائي، شبكة الحافلات ومشروع الرياض الخضراء.

وقد شوهذ أعلى متوسط أسعار للمتر المربع في المنطقة الوسطى الغربية، متأثرًا بزيادة الطلب نتيجة لجودة البنية التحتية والمستوى العالي للتنمية في المنطقة. كما تتميز المنطقة الوسطى أيضًا بمتوسط أسعار مرتفع، مما يعكس موقعها المتميز بالقرب من المناطق الوسطى الرئيسية وعدة مشاريع شاهقة. ومن ناحية أخرى، قدمت المنطقة الجنوبية السفلى خيارات أكثر بأسعار معقولة. يُلاحظ بشكل خاص وجود كبير لأبراج الشقق السكنية الشاهقة في الجزء الشمالي من الرياض، لا سيما على طريق الملك سلمان وحي الصحافة. يُعزى هذا التركيز إلى الزيادة في مساحات البناء المسموح بها وارتفاعات البناء في هذه المناطق، مما يسهل تطوير المباني الشاهقة ويساهم في الاتجاه التصاعدي لقيم العقارات.

وبدائيةً من عام ٢٠٢٠م إلى عام ٢٠٢٣م، شهد سوق الشقق السكنية في الرياض زيادة كبيرة في متوسط سعر المعاملة لكل متر مربع، حيث ينمو بمعدل نمو سنوي مركب (CAGR) يبلغ حوالي ١٧,٤٩٪. ويسلط هذا الاتجاه الضوء على أعلى معدلات النمو بين جميع أنواع العقارات السكنية، مما يشير إلى الطلب القوي والمتزايد على الشقق السكنية في جميع أنحاء المدينة. ويؤكد النمو بنسبة ٦٢٪ الذي لوحظ خلال هذه الفترة على تحول كبير في الطلب بين السكان نحو الشقق.

أظهر متوسط أحجام الشقق في جميع المناطق تباينًا طفيفًا، حيث تراوحت عادةً بين ١٣١ مترًا مربعًا و١٥٥ مترًا مربعًا، مما يعكس الطلب المستمر في السوق على أنواع محددة من الوحدات وتركيز شركات التطوير العقاري على كفاءة المساحة. في حين أن معظم الوحدات تتبع التكوينات القياسية، إلا أن الطوايق العليا قد تتميز بتصميمات حصرية مثل البنتهاوس والدوبلكس.

٣-٥-٣-٣ الفلل

كان نشاط المعاملات في سوق الفلل مرتفعًا بشكل ملحوظ في مناطق الجنوب السفلي والغرب الأقصى، حيث يمثلان معًا حوالي ٢٩٪ من إجمالي مساحة (المتر المربع) المعاملات في المدينة. ويعود هذا النشاط المتزايد إلى حد كبير إلى توفر وحدات سكنية بأسعار معقولة نسبيًا في هذه المناطق وإدخال مشاريع جديدة، لا سيما في منطقة الغرب الأقصى. وفي المقابل، أظهرت المنطقة الغربية أحد أدنى مستويات نشاط المعاملات، ويرجع ذلك في الأساس إلى ندرة المشاريع السكنية في تلك المنطقة.

وفي سوق الفلل السكنية بالرياض، تحظى المنطقة الشمالية الغربية بأعلى متوسط أسعار للمعاملات، تليها مباشرةً المنطقة الغربية الوسطى. وعلى العكس من ذلك، عادةً ما تنتشر الفلل ذات الأسعار المعقولة في المنطقة الجنوبية السفلى. ومن الجدير بالذكر أنه ضمن سعر المتر المربع، برزت المنطقة الغربية الوسطى بأعلى متوسط أسعار المعاملات في سوق الفلل.

ومن عام ٢٠٢٠م إلى عام ٢٠٢٣م، شهد متوسط سعر المعاملة للمتر المربع في سوق الفلل السكنية بالرياض نموًا كبيرًا، مسجلًا معدل نمو سنوي مركب يبلغ حوالي ١٤,٣٥٪.

٣-٥-٣-٣ الأراضي السكنية

كان نشاط المعاملات أكثر وضوحًا في الجنوب الأدنى، وهو ما يمثل حوالي ٣٢٪ من إجمالي مساحة (المتر المربع) المعاملات في المدينة. حيث تجتذب هذه المنطقة نشاطًا متزايدًا نظرًا لانخفاض تكلفة الأراضي نسبيًا مقارنةً بمناطق المدن الأخرى وتوافر هذه الأراضي. وعلى النقيض، شهدت المنطقة الوسطى الغربية أحد أدنى مستويات نشاط المعاملات، بسبب ندرة توافر الأراضي السكنية ونقاط الأسعار الأعلى من المتوسط، مما يحد من اهتمام المشتري مقارنةً بالمناطق ذات الأسعار المعقولة.

وفي سوق الأراضي السكنية بالرياض، تسجل المنطقة الغربية الوسطى أسعارًا أعلى للوحدات أعلى بكثير من معدل المدينة، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى وجود مساحات أراضٍ كبيرة نموذجية في منطقة الرائد. من حيث السعر/ المتر المربع، استحوذت المنطقة الشمالية الغربية على أعلى متوسط أسعار للمعاملات تليها المنطقة الغربية الوسطى، نظرًا لكونها من بين أكثر المناطق التي يزداد الطلب عليها في المدينة بفضل ما توفره من عقارات أكبر وطرق أوسع ووسائل راحة محسنة، مما يزيد من الإقبال عليها.

ومن ناحية أخرى، تم تسجيل أدنى الأسعار ومعدلات البيع في منطقة أقصى الشمال الشرقي، ويرجع ذلك في الأساس إلى النقص الحالي في البنية التحتية الداعمة والتطوير المستمر، مما يؤدي إلى انخفاض قيمة الأراضي. ومع ذلك، مع تحسن البنية التحتية وتحسن جودة مشاريع التطوير، فمن المتوقع أن ترتفع الأسعار في هذه المنطقة.

ومن عام ٢٠٢٠م إلى عام ٢٠٢٣م، شهد متوسط سعر المعاملة للمتر المربع زيادة كبيرة، حيث ارتفع بمعدل نمو سنوي مركب (CAGR) قدره ١٧,٣٠٪. وقد أدى تدفق المخططات الرئيسية الشاملة ومشاريع التطوير الكبرى في جميع أنحاء المدينة، والذي يتماشى مع رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، إلى زيادة الطلب في نهاية المطاف من المستثمرين المحليين والدوليين. كما شهدت المناطق المخصصة لهذه المخططات الرئيسية الشاملة والمناطق المجاورة لها ارتفاعًا كبيرًا في أسعار الأراضي.

٣-٦-٣-٣ المشهد التنافسي في الرياض

يتميز سوق العقارات في الرياض بقدرة تنافسية عالية، حيث يتأثر بشركات التطوير العقاري المعروفة، والشركات الجديدة، والمبادرات الهامة التي تقودها الحكومة. وتعمل المشاريع الضخمة مثل مركز الملك عبد الله للتنمية، وبوابة الدرعية، ومشروع المربع الجديدة على تحويل الرياض إلى مدينة عالمية وستضيف عددًا كبيرًا من الوحدات السكنية في السنوات القادمة.

وقد اجتذب النمو السريع للمدينة وأهميتها الإستراتيجية عدة شركات للتطوير العقاري، حيث تسعى كل منها لتلبية الطلب المتنوع والمتزايد للقطاع السكني. وتبرز الماجدية باعتبارها شركة بارزة في قطاع الشقق السكنية في الرياض نظرًا لمحففظتها الواسعة التي تتكون من عدة مشاريع في مواقع متنوعة ومواقع إستراتيجية في المناطق ذات الطلب المرتفع، مما يؤثر بشكل كبير على معايير التصميم ومعايير التسعير في قطاع الشقق السكنية في المدينة. ركز تحليل المشهد التنافسي على المقارنات المباشرة مع محفظة الماجدية، حيث تم تقييم المطورين الرئيسيين للشقق السكنية في مختلف أحياء الرياض.

٣-٦-٣-٣-١ المناطق الشمالية والمناطق الشمالية الغربية

في المناطق الشمالية والمناطق الشمالية الغربية بالرياض، تعد شركة الصفا للاستثمارات وشركة العجلان ريفيرا من الشركات البارزة في قطاع العقارات، حيث تجتذبان السكان الأثرياء بمشاريع سكنية تتميز بتشطيبات ذات جودة عالية بأسعار مقبولة. لدى الصفا للاستثمار تسعة مشاريع قيد الإنشاء، ومن المتوقع الانتهاء منها بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٢٥م. ولدى العجلان ريفيرا أربعة مشاريع قيد الإنشاء، من المقرر أن تقدم ٣٧٠ وحدة بحلول عام ٢٠٢٥م. أعلنت الماجدية عن مشروعين من المقرر أن يقدمًا إجمالي ٥٢٨ وحدة في هذه المناطق بحلول عام ٢٠٢٥م. في حين أن الماجدية تحافظ على الوجود في العديد من أنحاء مدينة الرياض، فإن الوحدات القادمة تؤكد أن الشركة تعتزم الحفاظ على هذه السمعة.

٣-٦-٣-٣-٢ المنطقة الوسطى والمنطقة الوسطى الغربية

في المنطقتين الوسطى والوسطى الغربية تبرز شركة خوالد وأساس مكين. نما حضور شركة خوالد في جميع أنحاء مدينة الرياض خلال السنوات القليلة الماضية، وتواصل القيام بذلك من خلال جلب تطورات حديثة وعالية الجودة إلى المدينة. تقدم شركة أساس مكين شققًا سكنية وفلاً بنظام التملك، وقد بدأت مؤخرًا في تطوير مشروع بنظام التأجير يسمى مكين ٥٤. تتمتع الماجدية حاليًا بأكبر حضور في كلتا المنطقتين، ولديها ٧٢ وحدة سيتم طرحها في السوق في المنطقة الوسطى من الرياض بحلول نهاية عام ٢٠٢٤م.

٣-٦-٣-٣-٣ المناطق الطرفية

في المناطق الطرفية، وخاصةً في الشرق والجنوب، يعد برنامج أوسوس وبرنامج تطوير الإسكان الحكومي من المشاريع المحورية. حيث تقوم شركة أسس بتوسيع محفظة مشاريعها بإنشاء عدة شقق سكنية وأبراج للمكاتب الإدارية ومشاريع التطوير التجاري، التي تشمل ٧٧٢ وحدة من مشروع مورسيا في ضاحية خزام. ويهدف برنامج تطوير الإسكان كذلك إلى تعزيز ملكية المنازل وتحفيز النمو في هذه المناطق. فيما يتعلق بالمنطقة الجنوبية من الرياض، كان حضور الماجدية محدودًا في الماضي، لكنها تخطط لطرح ١٩٠ وحدة في السوق بحلول عام ٢٠٢٤م/٢٠٢٥م. أما بالنسبة للمنطقة الشرقية من الرياض، تقدم الماجدية حاليًا إجمالي ٣٥٣ وحدة دون وجود مشاريع مستقبلية معلنة حاليًا في المنطقة.

٣-٦-٣-٣-٤ اتجاهات السوق

تحتل المناطق الغربية والشمالية الغربية والشمالية العليا باستمرار بأعلى متوسط أسعار للمتر المربع بين كبرى شركات التطوير العقاري التي شملها الاستطلاع داخل المدينة، وهو ما يعكس ارتفاع الطلب والجودة العالية لمشاريع التطوير في هذه المناطق. وعلى العكس من ذلك، تجتذب مشاريع التطوير في المناطق الشرقية من الرياض معدلات أقل قليلًا، ويرجع ذلك في الأساس إلى البنية التحتية الأقل تطورًا وقلة المرافق القريبة، مما يؤثر على الجاذبية العامة لهذه المناطق وتوسعيرها.

٣-٦-٣-٣-٥ مقومات النجاح

يتميز السوق السكني في الرياض بالديناميكية والتطور السريع، وكذلك فإن المنافسة بين شركات التطوير العقاري الراسخة والشركات الجديدة والمشاريع التي تقودها الحكومة تخلق بيئة قوية ومبتكرة. تماشياً مع رؤية ٢٠٣٠ وبلاستفادة من الاتجاهات الحالية، يمكن لشركات التطوير العقاري اغتنام فرص النمو في هذا القطاع النابض بالحياة. ومن الضروري أن نلاحظ أن هناك عدم تطابق بين جزء من العرض والطلب الحالي من حيث جودة الحياة، والتشطيب والمرافق والجماليات. لذا يجب على شركات التطوير العقاري اغتنام الفرصة لزيادة عوامل نجاحها الرئيسية. ولتحقيق النجاح في السوق السكني التنافسي في الرياض، يجب على هذه الشركات الاستفادة من أبحاث السوق، تبني الاستدامة، التطوير بالتوازي مع الاتجاهات المتقدمة واحتياجات سكان المدينة، تعزيز تجربة العملاء، وتقديم عروض بيع مميزة مع توفير تصميمات ووسائل راحة مختلفة.

٧-٣-٣ الطلب والعرض وأداء السوق - تجاري

١-٧-٣-٣ المعروض من متاجر البيع بالتجزئة

في الرياض، قُدر إجمالي المساحة القابلة للتأجير (GLA) لمساحات البيع بالتجزئة المنظمة بحوالي ٦٣, ٣ مليون متر مربع في عام ٢٠٢٣م. ومن أشكالها السائدة مراكز التسوق الكبرى، والتي تمثل حوالي ٤٨٪ من إجمالي العرض، بينما تشكل وجهات الحياة العصرية ومراكز التسوق الصغيرة النسبة المتبقية. وتلبي مراكز التسوق الكبرى في المقام الأول احتياجات مستأجري متاجر البيع بالتجزئة العامة، في حين أنه من المرجح أن تضم مراكز التسوق الصغيرة نسبة أعلى من متاجر البقالة. ومن ناحية أخرى، تميل وجهات الحياة العصرية إلى التركيز أكثر على تقديم الأطعمة والمشروبات الفاخرة. وهذا التقسيم يسهل عملية التمييز الواضحة في مزيج المستأجرين، مما يسمح لكل من المستأجرين والمستهلكين بتحديد الخيارات التي تلبي احتياجاتهم وتفضيلاتهم الخاصة على أفضل وجه.

تجدر الإشارة إلى أن مراكز التسوق الكبرى تظهر أعلى معدلات الإيجار ومعدلات الإشغال بين أنواع البيع بالتجزئة، ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى ارتفاع عدد العملاء الذين تجتذبهم، مما يجعلها مواقع مرغوبة للغاية للشركات وتجار البيع بالتجزئة. علاوة على ذلك، لوحظ أيضاً أن معدلات الإيجار للمحلات التجارية في مشاريع الدرجة الأولى المتميزة في الرياض أعلى بكثير، حيث تبلغ متوسط أقساط التأمين ٤١٪ مقارنةً بتلك الموجودة في مشاريع الدرجة الثانية. بشكل عام، يحافظ سوق البيع بالتجزئة على متوسط معدل إشغال جيد يبلغ حوالي ٨٥٪.

وبالنظر إلى المستقبل، فمن المتوقع أن يصل إجمالي العرض القادم المؤكد لمساحات البيع بالتجزئة المنظمة إلى حوالي ١,٧٩ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٣٠م. كما أنه من المتوقع أن تتخذ ٢٦٪ منها شكل مراكز التسوق الكبرى، بينما ستكون نسبة الـ ٧٤٪ المتبقية في الغالب وجهات الحياة العصرية. ومن أحد أهم المشاريع المقبلة في قطاع التجزئة في الرياض هو مشروع الأفنيوز، والذي يهدف إلى تعزيز عروض البيع بالتجزئة في المدينة.

٢-٧-٣-٣ الطلب على مساحات البيع بالتجزئة والفجوة في الطلب

من المتوقع أن يشهد الطلب على مساحات البيع بالتجزئة المنظمة في الرياض ارتفاعاً كبيراً، ليتوسع من حوالي ٦٣, ٣ مليون متر مربع إلى ما يقدر بحوالي ٦٠, ٢٦ مليون متر مربع بحلول عام ٢٠٣٠م. وترجع هذه الزيادة في المقام الأول إلى ارتفاع معدلات إنفاق سكان المدينة والسياح على حد سواء، ومن المتوقع أن تنمو معدلات إنفاق السياح على نحو أسرع. ومع ذلك، فإن المحرك الرئيسي لهذا الطلب المتزايد سيظل هو أنماط الاستهلاك وتفضيلات السكان المحليين.

وفي ظل سيناريو الحالة الأساسية، الذي يفترض أن عدد السكان المتوقع يبلغ ٨,٧ ملايين نسمة ولا يأخذ في الاعتبار إلا العرض القادم المؤكد، فمن المتوقع أن تصل الفجوة في مساحات البيع بالتجزئة إلى ما يقرب من ٨٤٤ ألف متر مربع بحلول عام ٢٠٣٠م. ويسلط هذا التوقع الضوء على التحول المستمر في قطاع البيع بالتجزئة في الرياض.

وفي الوقت نفسه، تحدث تحولات ملحوظة داخل السوق، خاصةً مع ظهور التجارة الإلكترونية لتصبح بديلاً عملياً لطرق التسوق التقليدية. وقد أدى هذا التحول إلى انخفاض الطلب على أشكال البيع بالتجزئة التقليدية داخل مراكز التسوق وأماكن الحياة العصرية، مما أجبر شركات التطوير العقاري على التكيف من خلال زيادة التركيز على عروض الترفيه والمساحات متعددة الأغراض والمرنة والقابلة للتكيف، مثل المتاجر المؤقتة، ونقاط استلام المنتجات، وتعمل هذه الاتجاهات الناشئة على إعادة تشكيل بيئة البيع بالتجزئة، مما يشير إلى تطور ديناميكي في سلوك المستهلك وطلب السوق.

٨-٣-٣ المكاتب

يشهد سوق المكاتب في الرياض نمواً وتحولاً ديناميكياً، مما يعكس المشهد الاقتصادي المتوسع في المدينة. ومن أهم المناطق التجارية المركزية الرئيسية في الرياض، طريق الملك فهد وشارع العليا، حيث يضمّان بعض أبراج المكاتب التجارية الأكثر شهرة في المدينة والتي تمثل ٦١٪ من إجمالي المعروض من المكاتب المحددة. وعلى مدى السنوات القليلة الماضية، شهد شمال الرياض نمواً كبيراً، مدفوعاً بتطوير مشاريع كبيرة متعددة الاستخدامات مثل مركز الملك عبد الله المالي وعدة عقارات مكتبية على طول طريق أنس بن مالك. وتشمل مشاريع التطوير الرئيسية المخطط لها في المنطقة الشمالية المربع الجديد والأفنيوز. بالإضافة إلى ذلك، هناك عدة مشاريع واسعة النطاق قيد التنفيذ على طول طريق الملك خالد، مما يسלט الضوء على الأهمية المتزايدة للمنطقة. وتشمل هذه المشاريع الكبرى بوابة الدرعية والمجمعات التجارية.

١-٨-٣-٣ عرض المكاتب

يقدر إجمالي المعروض من المكاتب في الرياض بحوالي ٤,٧٨ مليون متر مربع. ومن بين المساحة المعروضة المحددة، تمثل المكاتب الممتازة، المعروفة بتصميمها المميز وجودة البناء والإدارة، فضلاً عن المرافق الموفرة، ٤٣٪ من إجمالي المساحة المعروضة. والتوزيع بين المساحات المكتبية من الدرجة (أ) والدرجة (ب) متوازن، حيث تساهم كل فئة بحوالي ١٠٪ من المساحة المعروضة المحددة. العرض المتبقي هو عرض المساحات المكتبية الذي لا يندرج تحت فئات المساحات المكتبية الممتازة والدرجة (أ) والدرجة (ب).

وقد أظهرت معدلات الإيجار عبر مختلف درجات المكاتب زيادة ثابتة خلال السنوات الأخيرة، ولا سيما في فترة ما بعد كوفيد-١٩ حيث انتعشت العمليات التجارية وتقدمت نحو الأهداف التي حددتها رؤية ٢٠٣٠. وقد أدى هذا الانتعاش إلى زيادة كبيرة في معدلات الإيجار عبر جميع مستويات تصنيفات المكاتب.

واعتباراً من الربع الرابع من عام ٢٠٢٣م، تم عرض أعلى معدلات إشغال بنسبة ٩٦٪ في مشاريع المكاتب المتميزة، تليها مكاتب الدرجة (أ) و(ب) بنسبة ٩٥٪ و٨٦٪ على التوالي.

بحلول عام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن مساحة المكاتب الجديدة المعروضة تكون ٥,١ مليون متر مربع، منها ٢,٢٣ مليون متر مربع مشاريع تحت الإنشاء و٢,٩٦ مليون متر مربع مشاريع تحت التخطيط، وتمثل المشاريع الضخمة حوالي ٧٣٪ من هذا التطوير القادم.

٣-٨-٢ الطلب على المكاتب والفجوة في الطلب

تهدف الزيادة المتوقعة في المساحة المعروضة إلى استيعاب الاحتياجات المتزايدة للسكان العاملين، لا سيما بين العمال ذوي الياقات البيضاء، الذين من المتوقع أن ينمو عددهم من ٣٧٨ ألف إلى ٥٧١ ألف شخص. يتطلب هذا النمو ٢,٣٢ مليون متر مربع إضافية من المساحات المكتبية.

مع إجمالي الطلب المتوقع على المكاتب الذي يبلغ حوالي ٦,٨٦ مليون متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير (GLA) بحلول عام ٢٠٣٠م في السيناريو الأساسي، فمن المتوقع أن يكون هناك فجوة سلبية تبلغ حوالي ١٥٧ ألف متر مربع، مما يشير إلى زيادة محتملة في المساحة المعروضة في السوق. ومع ذلك، ونظراً للطبيعة التنافسية لقطاع العقارات، فمن الضروري إجراء تقييم مستمر للطلب المتزايد للحصول على حصة سوقية بشكل إستراتيجي وتحسين جهود التطوير في قطاع سوق المكاتب المتغير في الرياض.

٣-٤ جدة

٣-٤-١ نظرة عامة

مدينة جدة، هي ثاني أكبر مدينة في المملكة العربية السعودية بعد الرياض، ويبلغ عدد سكانها ما يقدر بنحو ٣,٨٢ مليون نسمة اعتباراً من عام ٢٠٢٣م. وقد شهدت هذه المدينة نمواً مستمراً في قطاعات أعمالها، فهي تضم واحداً من أكثر الموانئ البحرية ازدهاراً في المنطقة، كما أنها تعد بوابة إستراتيجية لمكة المكرمة. وعلى عكس المدن الأخرى في المملكة التي تعتمد بشكل كبير على النفط والغاز، فإن اقتصاد جدة متنوع، حيث تلعب السياحة والخدمات اللوجستية والتجارة أدواراً محورية فيها.

يتم توجيه توسع المدينة في الغالب نحو مناطق أقصى الشمال والشمال الشرقي والشرق. ويدعم هذا النمو جزئياً مبادرة وزارة الإسكان والتنمية الاجتماعية، التي تهدف إلى تخفيف النقص في المساكن للفئات المتوسطة إلى المنخفضة الدخل وإعادة التطوير في العديد من المناطق ذات الكثافة السكانية العالية. وتؤكد هذه الجهود النهج الذي تتبعه مدينة جدة في تعزيز التنمية الحضرية والتنوع الاقتصادي.

٣-٤-٢ السكان والأسرة والدخل

من المتوقع أن تشهد مدينة جدة نمواً ديموغرافياً كبيراً من نهاية عام ٢٠٢٣م إلى ٢٠٣٠م، مع زيادة عدد سكانها من ٣,٨٢ مليون نسمة إلى ٤,٣٧ مليون نسمة وارتفاع عدد الأسر من ١,١٢ مليون أسرة إلى ١,٣٩ مليون أسرة. وفي الوقت نفسه، من المتوقع أن ينمو عدد السكان العاملين من حوالي ٩٨٣ ألف نسمة إلى ١,١١ مليون نسمة، مسجلاً معدل نمو قدره ١,٧٪ خلال هذه الفترة. ويظهر توزيع الدخل أن حوالي ٦٠٪ من الأسر في جدة يكسبون أقل من ١٦ ألف ريال سعودي شهرياً، في حين أن شريحة أصغر، ٧٪ فقط، تكسب أكثر من ٤٠ ألف ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، يأتي ٧١٪ من الطلب السكني من الأسر التي يبلغ دخلها ٢٠ ألف ريال سعودي أو أقل شهرياً، مما يشير إلى الحاجة الكبيرة إلى توافر مساكن بأسعار معقولة.

الجدول ٣-٨: توقعات السكان

الفترة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	١,٧٥	١,٨٠	١,٨٤	١,٨٩	١,٩٤	١,٩٩	٢,٠٤	٢,٠٩
غير السعوديين	مليون	٢,٠٧	٢,١٠	٢,١٣	٢,١٦	٢,١٩	٢,٢٢	٢,٢٥	٢,٢٨
مجموع السكان	مليون	٣,٨٢	٣,٩٠	٣,٩٧	٤,٠٥	٤,١٣	٤,٢١	٤,٢٩	٤,٣٧

الجدول ٣-٩: توقعات الأسر

الفئة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	ألف	٤٤٩	٤٦٤	٤٧٩	٤٩٤	٥١٠	٥٢٧	٥٤٤	٥٦٢
غير السعوديين	ألف	٦٦٨	٦٩٠	٧١٢	٧٣٥	٧٥٩	٧٨٤	٨١٠	٨٣٦
مجموع الأسر	مليون	١,١٢	١,١٥	١,١٩	١,٢٣	١,٢٧	١,٣١	١,٣٥	١,٤٠

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠٢٢م

٣-٤-٣ العرض

بلغ العرض المقدر للوحدات السكنية في عام ٢٠٢٣م حوالي ١,٢٩ مليون وحدة، ومن المتوقع أن يتوسع بمعدل نمو سنوي مركب (CAGR) قدره ٣,٢٢٥٪. وبحلول عام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن يرتفع هذا العرض إلى حوالي ١,٦١ مليون وحدة. مما يؤدي إلى زيادة في العرض بمقدار ٣٢٠,٠٠٠ وحدة.

ووفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء لعام ٢٠٢٢م، تعد الشقق هي الشكل السائد للمساكن المشغولة، حيث تمثل ٦٧٪ من إجمالي منطقة مكة المكرمة، التي تتضمن مدينة جدة. وكان النمو في المعروض من المساكن مدفوعاً إلى حد كبير بزيادة الطلب على الشقق. ومن عام ٢٠١٧م إلى عام ٢٠٢٢م، زادت نسبة الشقق في سوق الإسكان بشكل ملحوظ من ٤٧٪ إلى ٦٧٪، مما يؤكد الطلب المتزايد على الشقق السكنية على مر السنين. ويسلط هذا الاتجاه الضوء على الديناميكيات المتطورة في اتجاهات القطاع السكني واستجابة السوق لهذه التغيرات في منطقة مكة المكرمة. علاوة على ذلك، يتم تأجير معظم الوحدات السكنية، مما يشكل حوالي ٧١٪ من مخزون الإسكان، وذلك بسبب عدد الوافدين الذين يشغلون وحدات مؤجرة. بينما ٢١٪ من مخزون الإسكان هي وحدات مملوكة، معظمها مملوكة من قبل مواطنين. ومع ذلك، مع المبادرات الحكومية الهادفة إلى تحفيز سوق الرهن العقاري، من المتوقع أن يرتفع الطلب على تملك المنازل.

الجدول ٣-١٠: حصص التصنيفات

الفئة	٢٠١٧م	٢٠٢٢م
بيت تقليدي	٦٪	١٢٪
فيلا	٢٥٪	٩٪
طابق في فيلا	١٨٪	٣٪
شقة	٤٧٪	٦٧٪
أخرى	٤٪	٩٪

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٧م - ٢٠٢٢م

من المتوقع أن تشهد مدينة جدة عدة مشاريع سكنية قادمة مؤكدة تقدر بنحو ١٦٦ ألف وحدة بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٣٠م. وحتى الآن، تم بيع حوالي ٢٤ ألف من هذه الوحدات، مما يترك حوالي ١٤٢ ألف وحدة ما زالت متاحة، وهو ما يشكل إجمالي العرض المتاح القادم. أما غالبية مشاريع التطوير القادمة فهي عبارة عن مشاريع ضخمة/ عملاقة، بإجمالي ١٠٤ ألف وحدة تقريباً. وتشمل المشاريع البارزة في هذه الفئة مشروع مرافي، ومشروع العروس، ومدينة جدة الاقتصادية. بينما تمثل وزارة البلديات والإسكان ومشاريع الإسكان ثاني أكبر شريحة، حيث تمثل ٣٦٪ من العرض المتوقع بحوالي ٥٩ ألف وحدة.

يشكل العرض القادم المؤكد المتوقع دخوله السوق خلال الفترة المتوقعة ٤٤٪ من إجمالي العرض المتوقع بحلول عام ٢٠٣٠م بينما يشكل العرض العضوي الذي يشمل المساكن غير المعلن عنها من شركات التطوير العقاري الصغرى والمشاريع المستقلة الفردية لإنشاء منزل واحد ٥٦٪.

ومن المتوقع أن تؤدي الجهود المبذولة لنقل السكان من المناطق الحضرية المهدمة ذات الكثافة السكانية العالية إلى أجزاء أخرى من جدة، إلى جانب المبادرات التي تهدف إلى زيادة معدلات ملكية المنازل إلى ٧٠٪ بحلول عام ٢٠٣٠م، إلى زيادة الطلب عبر جميع قطاعات الإسكان. وتعمل التركيبة السكانية المتطورة في جدة على تشكيل مشهد العرض، مما يؤدي إلى تطوير المساكن ذات الأسعار المعقولة، والمجمعات المخططة على مراحل متعددة، والمجمعات السكنية. وقد تم تصميم هذه المشاريع لتلبية الاحتياجات السكنية المتنوعة، مما يعكس النمو الديناميكي في جدة ومبادرات التخطيط الحضري الإستراتيجي.

٤-٣-٤ الطلب والقدرة على تحمل التكاليف والفجوة في السوق

في عام ٢٠٢٢م، قُدر إجمالي الطلب على الوحدات السكنية في جدة بنحو ١,١٢ مليون وحدة، مع توقعات تشير إلى ارتفاعه إلى ١,٣٩ مليون وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م، مما يؤدي إلى زيادة في الطلب بمقدار ٣٧٠,٠٠٠ وحدة. ويرجع هذا النمو في الطلب في المقام الأول إلى تكوين أسر جديدة، وهو ما يمثل حوالي ٧٦٪ من إجمالي الطلب المتاح. كما يشير الاتجاه الديموغرافي نحو الأسر الأصغر حجمًا إلى جانب النمو السكاني إلى تزايد الحاجة إلى توفير مساكن إضافية. أما نسبة ٢٤٪ المتبقية فهي عبارة عن طلب استبدال ناتج عن الأسر الموجودة التي تسعى إلى استبدال ممتلكاتها الحالية.

تعمل العوامل الاقتصادية أيضًا على تشكيل الطلب على الإسكان؛ فبحلول عام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن تمثل الأسر التي يبلغ دخلها ١٦ ألف ريال سعودي أو أقل حوالي ٦١٪ من جميع الأسر، وهو انخفاض كبير من ٧١٪ في عام ٢٠٢٣م. وبالرغم من التحول نحو فئات الدخل الأعلى، فمن المرجح أن تكون نسبة كبيرة من الأسر تبلغ ٤٧٪ قادرة على شراء منازل بقيمة ٨٦٠ ألف ريال سعودي أو أقل. وفي الوقت نفسه، ارتفعت نسبة الأسر التي يبلغ دخلها ٤٠ ألف ريال سعودي فما فوق بنسبة ٤٪ لتصل إلى ١١٪ من الأسر، مما يمكنها من شراء منازل بقيمة ٢,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي أو أكثر، شاملة الدعم من صندوق التنمية العقارية. يتم الحصول على منحة صندوق التنمية العقاري (REDF) إذا تم استيفاء شروط معينة، بما في ذلك أن يكون المتقدم سعودي الجنسية، متزوجًا، وأن تكون الوحدة العقارية هي أول مسكن يمتلكه. ويشير هذا الاتجاه إلى الطلب المتزايد على الوحدات السكنية ذات الجودة المتوسطة والعالية ويؤكد الحاجة الملحة لخيارات الإسكان بأسعار معقولة.

وبالنظر إلى إجمالي العرض المتوقع للوحدات السكنية، فمن المتوقع وجود فجوة في السوق تبلغ حوالي ٥٠ ألف وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م.

٥-٤-٣ الأداء بناءً على معاملات وزارة العدل - الاثنا عشر شهرًا الماضية نهاية أبريل ٢٠٢٤م

يُظهر سوق العقارات في جدة ديناميكيات متنوعة عبر مناطقه المختلفة، حيث يعكس كل منها مستويات فريدة من التطوير والخصائص الديموغرافية ومتطلبات السوق. فبداية من عام ٢٠٢٠م إلى ٢٠٢٢م، هيمنت معاملات الأراضي على السوق؛ إلا أن عام ٢٠٢٣م شهد ارتفاعًا كبيرًا في معاملات الشقق السكنية، متجاوزًا المجاميع السنوية للأعوام السابقة. وتعزى هذه الزيادة إلى حد كبير إلى زيادة النشاط والحملات الترويجية للمشاريع السكنية التي تقودها الحكومة، والتي يركز حوالي ٨٠٪ منها على تطوير الشقق. بالإضافة إلى ذلك، شهد عام ٢٠٢٣م انخفاضًا طفيفًا في إجمالي عدد المعاملات، والذي يمكن ربطه بانخفاض نشاط المعاملات العقارية في التصنيفات الأخرى.

١-٥-٤-٣ الشقق

بناءً على بيانات وزارة العدل للأشهر الاثني عشر الماضية المنتهية في أبريل ٢٠٢٤م، فقد شهدت المناطق الوسطى والشرقية بجدة حجمًا أكبر لمعاملات الشقق، وهو ما يمثل ٥٥٪ من جميع المعاملات (باستثناء فئة أخرى والتي تشير إلى المعاملات التي تقتصر إلى رقم المخطط الرئيسي أو اسم المنطقة من وزارة العدل). ويشير هذا إلى وجود طلب قوي في هذه المناطق، بسبب مزايا موقعها الاستراتيجي والقدرة على تحمل التكاليف النسبية داخل الحدود الشرقية المتوسعة للمدينة.

تم تسجيل أعلى متوسط أسعار بيع للشقق في المنطقتين الشمالية والغربية لمدينة جدة، ويعزى ذلك في المقام الأول إلى العروض عالية الجودة على طول الواجهة البحرية للكورنيش. وفي المقابل، سجلت مناطق أقصى الجنوب والجنوب الشرقي، بسبب مواقعها البعيدة عن وسط المدينة والعروض ذات الجودة المنخفضة بشكل عام، أدنى معدلات المعاملات.

ومن الجدير بالذكر أن ٨١٪ من معاملات الشقق تمت بمتوسط سعر وحدة أقل من ٧٥٠ ألف ريال سعودي، مما يسلط الضوء على الحاجة إلى وحدات سكنية ميسورة التكلفة في سوق العقارات السكنية في مدينة جدة.

٢-٥-٤-٣ الفلل

تشكل الفلل في المنطقة الوسطى بجدة ما يقرب من ٥٧٪ من جميع المعاملات (باستثناء المعاملات الأخرى)، مستفيدة من قربها من المناطق التجارية المركزية في المدينة ومولدات الطلب الرئيسية. ومع ذلك، هناك تحول جارٍ، حيث يتم الآن إنشاء معظم مشاريع الفلل الجديدة في المناطق الشمالية. ويأتي هذا التحول متماشياً مع التوسع العمراني الاستراتيجي لمدينة جدة وزيادة توافر الأراضي في هذه المناطق.

وشهدت مناطق الشمال الأقصى والغربي أعلى متوسط معدلات بيع للفلل، مدعومة بوجود مشاريع تطوير متعددة الاستخدامات واسعة النطاق، مثل المشاريع الضخمة والعملاقة، والمخططات الرئيسية. وتلعب المبادرات والمشاريع السكنية التي تقودها الحكومة في هذه المناطق أيضًا دورًا حاسمًا في زيادة الطلب، مدعومًا بمواقعها التي يزداد عليها الطلب بالقرب من الكورنيش.

ومن الجدير بالذكر أن ما يقرب من ٢٦٪ من معاملات الفلل تقع ضمن النطاق السعري الذي يتراوح بين ٩٣٠ ألف ريال سعودي إلى ١,٥ مليون ريال سعودي، مما يشير إلى وجود سوق قوي للعقارات السكنية المتوسطة إلى الراقية في هذه المناطق النامية.

٣-٥-٣ الأراضي

وتتمثل الأراضي في مناطق الشمال الشرقي وأقصى الشمال ما يقرب من ٦٠٪ من جميع المعاملات (باستثناء المعاملات الأخرى)، بما يتماشى مع التوسع الإستراتيجي لمدينة جدة في الشمال، والذي تم تخصيصه لمشاريع التطوير المستقبلية واسعة النطاق ومشاريع وزارة الإسكان. بينما تحقق المناطق الشمالية والغربية، وخاصةً على طول الواجهة البحرية للكورنيش، تقييمات متوسطة متميزة بسبب عروضها السكنية عالية الجودة التي تتطلب أسعار معاملات أعلى، مما يجعلها جذابة في الغالب للمشتريين من ذوي الدخل المتوسط والمرتفع.

بالإضافة إلى ذلك، تتميز المناطق الطرفية، بما في ذلك الجنوب الشرقي وأقصى الشمال والشمال الشرقي، بانخفاض متوسط الأسعار، مما يعزز جاذبيتها كفرص استثمارية في ظل النمو المستقبلي المتوقع. ويعكس هذا الاتجاه تحولاً إستراتيجياً نحو هذه المناطق الناشئة، مدفوعاً بالمبادرات الحكومية وإمكانية إنشاء مشاريع سكنية جديدة ومتعددة الاستخدامات.

ومن الجدير بالذكر أن حوالي ٢١٪ من معاملات الأراضي السكنية في هذه المناطق قد تم تسجيلها بسعر وحدة أقل من ٥٠٠ ألف ريال سعودي، مما يبرز على القدرة على تحمل التكاليف وإمكانات الاستثمار في سوق العقارات المتوسع في جدة.

٣-٥-٣ الدمام والخبر والظهران (منطقة الدمام الكبرى)

١-٥-٣ نظرة عامة

تتمتع مدينة الدمام بأهمية إستراتيجية في اقتصاد النفط العالمي، حيث إنها تستضيف المقر الرئيسي لشركة أرامكو، إحدى أكبر الشركات في العالم. وهذا يضع منطقة الدمام الكبرى في قلب القرارات الهامة التي تؤثر على سياسات النفط في جميع أنحاء العالم. ولتنوع اعتمادها الاقتصادي على النفط، قامت المنطقة الشرقية بتطوير قطاعها الصناعي، حيث أنشأت العديد من المدن الصناعية العامة. وقد جعلها هذا التطور مركزاً صناعياً مع وجود ثاني أكبر عدد من المصانع في المملكة العربية السعودية، مما يساهم بشكل ملحوظ في الناتج المحلي الإجمالي الصناعي للبلاد ويقلل من تعرض المنطقة لتقلبات أسعار النفط. بالإضافة إلى ذلك، تعمل وزارة السياحة بنشاط على الترويج للسياحة من خلال تعزيز الوعي بالمواقع التاريخية في المنطقة، مما عزز نمو قطاعي البيع بالتجزئة والضيافة.

تشهد المحافظة نمواً موسعاً في جميع الاتجاهات، حيث شهدت منطقة جنوب الخبر السفلية نشاطاً تطويرياً عالياً بشكل خاص في السنوات الأخيرة. ويرجع هذا التطور المتزايد في المقام الأول إلى توفر الأراضي الشاغرة في المنطقة، مما يجعلها نقطة محورية للمشاريع والاستثمارات الجديدة.

٢-٥-٣ السكان والأسرة والدخل

من نهاية عام ٢٠٢٣م إلى ٢٠٣٠م، من المتوقع أن يزيد عدد سكان منطقة الدمام الحضرية من ٢,٢٦ مليون نسمة إلى ٢,٧٨ مليون نسمة، ومن المتوقع أن يرتفع عدد الأسر من ٦٦٢ ألف أسرة إلى ٨٩٥ ألف أسرة. وفي الوقت نفسه، من المتوقع أن ينمو عدد السكان العاملين من ٩٠٧ ألف نسمة إلى ١,٢٥ مليون نسمة. بعد توزيع الدخل داخل منطقة الدمام متوازناً بشكل ملحوظ، حيث يحصل ما يقرب من ٥١٪ من الأسر على متوسط دخل شهري أقل من ١٦ ألف ريال سعودي، في حين أن نسبة ٤٩٪ المتبقية تتجاوز هذا الحد، مما يشير إلى أن جزءاً كبيراً من القوى العاملة يتمتع بدخل مرتفع نسبياً يمكن إنفاقه.

وبحلول عام ٢٠٣٠م، من المتوقع أن تتغير ديناميكيات الطلب في منطقة الدمام الحضرية، حيث من المتوقع أن يأتي ٥٩٪ من الطلب السكني من الأسر التي تكسب ما لا يقل عن ١٦ ألف ريال سعودي شهرياً. ويؤكد هذا الاتجاه على التأثير المتزايد لقطاع الدخل المتوسط إلى المرتفع في السوق، مما يشير إلى وجود فرص للتطوير السكني المصمم خصيصاً لتفضيلات هذه الفئة الديموغرافية المتطورة وقدراتها المالية.

الجدول ٣-١١: توقعات السكان

الفترة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	مليون	٠,٩٩	١,٠٢	١,٠٥	١,٠٧	١,١٠	١,١٢	١,١٥	١,١٨
غير السعوديين	مليون	١,٢٦	١,٣٠	١,٣٥	١,٤٠	١,٤٤	١,٤٩	١,٥٥	١,٦٠
مجموع السكان	مليون	٢,٢٥	٢,٣٢	٢,٤٠	٢,٤٧	٢,٥٤	٢,٦١	٢,٧٠	٢,٧٨

الجدول ٣-١٢: توقعات الأسرة

الفئة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	ألف	٢٤١	٢٥٢	٢٦٣	٢٧٤	٢٨٦	٢٩٩	٣١٢	٣٢٦
غير السعوديين	ألف	٤٢١	٤٤٠	٤٥٩	٤٧٩	٥٠٠	٥٢٢	٥٤٥	٥٦٩
مجموع السكان	ألف	٦٦٢	٦٩٢	٧٢٢	٧٥٣	٧٨٦	٨٢١	٨٥٧	٨٩٥

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

٣-٥-٣ العرض

قُدِّر إجمالي المعروض من الوحدات السكنية في عام ٢٠٢٣م بحوالي ٧٦٠ ألف وحدة، ومن المتوقع أن ينمو بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٤,٤٠٪ ليصل إلى ١,٠٣ مليون وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م، مما يؤدي إلى زيادة في العرض بمقدار ٢٦٧,٠٠٠ وحدة. وتظهر بيانات الهيئة العامة للإحصاء ٢٠٢٢م حول الوحدات السكنية القائمة داخل المحافظة أن المقيمين غير السعوديين هم من يشغلون الشقق في الغالب، ويمثلون ٨٢٪ من هذه الفئة الديموغرافية، بينما يظهر المقيمون السعوديون توزيعاً أكثر توازناً بين أنواع المساكن حيث يقطن ٥٥٪ في الشقق و٤٢٪ في الفلل. ولكن بشكل عام، تهيم الشقق على المشهد السكني، حيث تشكل ٧٣٪ من جميع الوحدات السكنية في المحافظة. وغالبية هذه الوحدات، حوالي ٥٨٪، عبارة عن وحدات مؤجرة، مما يعكس نوع الحياة العقارية السائد داخل المنطقة. ولتحفيز ملكية المنازل، قدمت الحكومة مبادرات تهدف إلى تنشيط سوق الرهن العقاري، والذي من المتوقع أن يعزز الطلب على العقارات المملوكة.

وبالنظر إلى المستقبل، من المتوقع أن تشهد منطقة الدمام نمواً سكنياً حيث من المتوقع تطوير ما يقدر بنحو ٢٦٧ ألف وحدة في الفترة من ٢٠٢٤م إلى ٢٠٣٠م، تأتي من شركات تطوير عقاري متوسطة المستوى وأصحاب خبرة بالإضافة إلى وزارة البلديات والإسكان، مما يساهم في الحصة الأكبر من العرض الجديد. كما يوجد حالياً حوالي ١٨,٦٠٠ وحدة في السوق لم يتم بيعها بعد، مما يشكل إجمالي العرض متاح. وفي العادة تقع المشاريع عالية الجودة في المناطق الناشئة في شمال الخبر، بالقرب من الكورنيش، لتلبية ديناميكيات السوق المتطورة.

ومن المتوقع أن تؤدي التركيبة السكانية المتغيرة إلى تنوع المعروض من المساكن في المستقبل، ودمج الإسكان عالي الجودة بأسعار معقولة. والمجتمعات المخططة على مراحل متعددة، والمجمعات السكنية لتلبية الاحتياجات والتفضيلات المتنوعة للعدد المتزايد من السكان.

٣-٥-٤ الطلب والقدرة على تحمل التكاليف والفجوة في السوق

في عام ٢٠٢٣م، قُدِّر إجمالي الطلب على الوحدات السكنية في منطقة الدمام الحضرية بحوالي ٦٦٢ ألف وحدة، مع توقعات بزيادتها إلى ٨٩٥ ألف وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م، مما يؤدي إلى زيادة في الطلب بمقدار ٢٨٨,٠٠٠ وحدة. وكان المحرك الرئيسي لهذا الطلب المتزايد هو تكوين أسر جديدة، وهو ما يمثل حوالي ٨١٪ من إجمالي احتياجات الإسكان. ويدعم هذا الاتجاه تزايد عدد السكان والتحول نحو أسر ذات أحجام أصغر، مما يؤدي بطبيعة الحال إلى زيادة الحاجة إلى الوحدات السكنية. وتُعزى نسبة ١٩٪ المتبقية إلى طلب الاستبدال، والذي يقوده الأسر الموجودة التي تسعى إلى استبدال مسكنها الحالي. أما بحلول عام ٢٠٣٠م، فمن المتوقع أن يأتي ما يقرب من ٤٦٪ من الطلب السكني من الأسر التي يبلغ دخلها ٢٠ ألف ريال سعودي شهرياً أو أكثر. ويقدم هذا التحول الديموغرافي رؤى مهمة حول أنواع العقارات السكنية التي سيكون الطلب عليها، مما يساعد على تصميم مشاريع التطوير المستقبلية بما يتناسب مع الاحتياجات المتطورة للسوق.

علاوة على ذلك، فإن الفجوة المتوقعة في السوق والتي تبلغ حوالي ٢١ ألف وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م تسلط الضوء على فرصة لشركات التطوير العقاري لمعالجة هذا الطلب غير الملبى من خلال التخطيط الاستراتيجي وجهود البناء المستهدفة.

٣-٥-٥ الأداء بناءً على معاملات وزارة العدل والهيئة العامة للعقار - الاثنا عشر شهراً الماضية بنهاية سبتمبر ٢٠٢٣م

من خلال دراسة اتجاهات السوق التاريخية من عام ٢٠٢٠م إلى عام ٢٠٢٣م، شهد عام ٢٠٢٢م ذروة كبيرة في نشاط المعاملات. ومن بين أنواع العقارات التي تم تحليلها، يلاحظ هيمنة معاملات الأراضي على السوق باستمرار، في حين كانت هناك زيادة ملحوظة ومستمرة في معاملات الشقق. ويتوافق هذا الاتجاه نحو الوحدات السكنية الأصغر حجماً مع التحولات الديموغرافية والاقتصادية المستمرة داخل المملكة، مما يشير إلى استجابة السوق لتفضيلات المستهلكين المتطورة.

٣-٥-٥-١ الشقق

تشير البيانات الصادرة عن وزارة العدل والهيئة العامة للعقار، والتي تغطي الأشهر الاثني عشر الأخيرة المنتهية في سبتمبر ٢٠٢٣م استناداً إلى أحدث البيانات المتاحة، إلى أن غرب الدمام سجلت أكبر عدد من معاملات الشقق داخل منطقة الدمام، حيث بلغت ٣١٪ من جميع المعاملات. ويمكن أن يعزى هذا الحجم الكبير من المعاملات إلى إدخال مشاريع متعددة في المنطقة والقدرة النسبية على تحمل تكاليفها

مقارنة بالمناطق الأخرى. تليها مناطق جنوب الخبر وجنوب الدمام بنسبة ١٠,٨٪ و ١٢,١٪ بينما شهدت مناطق مثل أقصى غرب الدمام ووسط الدمام ووسط الخبر معاملات أقل.

ومن حيث المبيعات، حققت منطقة شمال الخبر أعلى متوسط أسعار مبيعات للمتر المربع للشقق، وهو ما يعكس الإقبال على المنطقة وتوافر وسائل راحة أفضل. علاوة على ذلك، سجلت منطقة شرق الدمام وشمال الظهران أعلى متوسط أسعار للشقق، مما يجعلها مواقع مهمة لمشتري الشقق. ومن الجدير بالذكر أن منطقة شرق الدمام تتقدم بأعلى متوسط لحجم المعاملات، مما يعكس جاذبيتها كونها منطقة تلي الحاجة إلى مساحات معيشة أكبر مناسبة للأسر الأكبر حجمًا. وهذا يؤكد قدرة المنطقة على تلبية متطلبات السوق المتخصصة من خلال العروض السكنية الراقية.

علاوة على ذلك، فإن القدرة على تحمل التكاليف واضحة في جميع أنحاء السوق، حيث تم تسجيل ٨١٪ من معاملات الشقق بمتوسط سعر وحدة أقل من ٧٥٠ ألف ريال سعودي، مما يسلط الضوء على نقاط السعر التي يمكن الوصول إليها السائدة في المنطقة.

٣-٥-٥-٢ الفلل

سجلت منطقة جنوب الخبر وجنوب الدمام أكبر عدد من معاملات الفلل. وهذا يرجع إلى أسعارها المعقولة إلى حد كبير.

تنصدر منطقة شرق الدمام أعلى متوسط سعر للفيلا للمتر المربع، تليها مباشرةً منطقة شمال الخبر. حيث تتميز هاتان المنطقتان بقريهما من مناطق الكورنيش المطورة حديثاً في الخبر والدمام، وتعززها مشاريع التطوير الكبرى مثل سفن (SEVEN)، وأجدان بايفرونت، وجوهرة الخبر. وعلى العكس من ذلك، تم العثور على أقل متوسط لأسعار الفلل في جنوب الخبر السفلي وأقصى غرب الدمام، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى أسعار الأراضي المعقولة في هاتين المنطقتين.

ويتجاوز متوسط أسعار المعاملات في شرق الدمام، وكذلك في وسط الخبر وشمال الظهران وشمال الخبر، المتوسط العام في الدمام والخبر والظهران (منطقة الدمام الحضرية). ويتأثر هذا الارتفاع في الأسعار بنسبة الإقبال على الموقع، ونوعية وسائل الراحة المتاحة، والمكانة المرتبطة بها، مما يجعل هذه المناطق مرغوبة بشكل خاص.

ومن الجدير بالذكر أن معاملات الفلل بأسعار تتراوح بين ١,٥ مليون و ٣ ملايين ريال سعودي شكلت ٣٢٪ من جميع المعاملات. بينما شكلت المعاملات التي تزيد عن ٣ ملايين ريال سعودي ٥٪ من إجمالي المعاملات. أما الشرائح السعرية المتبقية التي تقل عن ١,٥ مليون ريال سعودي فقد شكلت مجتمعة ٦٣٪ من إجمالي المعاملات.

٣-٥-٥-٣ الأراضي السكنية

قادت منطقة غرب الدمام حجم المعاملات، وهو ما يمثل ٢٥٪ من إجمالي النشاط، تليها مباشرةً منطقة شرق الدمام بنسبة ٢٢٪، وساهمت منطقة جنوب الخبر الأدنى كذلك بنسبة ١٩٪. ويعكس هذا التوزيع ديناميكيات النمو الإقليمي، وتعزيز توافر الأراضي، وتأثير مشاريع التطوير الجديدة مثل مدينة ثروة.

ومن بين المناطق التي تم تحديدها، أظهرت منطقة وسط الخبر أعلى متوسط معدلات المعاملات بين المناطق بسبب محدودية توافر الأراضي، مما أدى إلى ارتفاع قيمة العقارات. وعلى العكس من ذلك، سجلت منطقة غرب الدمام الأقصى وجنوب الخبر انخفاضاً في متوسط المعدلات، مما يجعل التطوير في هذه المناطق أكثر سهولة ويعزز جاذبيتها لفرص استثمارية فعالة من حيث التكلفة. والجدير بالذكر أن ما يقرب من ٢٦٪ من معاملات الأراضي السكنية تتراوح أسعارها بين ١,٠ مليون ريال سعودي و ١,٥ مليون ريال سعودي.

٦-٣ المدينة

١-٦-٣ نظرة عامة

المدينة المنورة هي أكبر مركز حضري في منطقة المدينة المنورة يجذب الطلب الكبير على السلع والخدمات من المدن والبلدات المحيطة. ومن المتوقع أن يتم تعزيز هذا الدور بشكل أكبر مع توسعة مطار الأمير محمد بن عبد العزيز، مما يعزز قدرته باعتباره مركزاً إقليمياً ودولياً رئيسياً. وتضم المدينة المنورة حالياً ما يقدر بنحو ١,٥١ مليون نسمة وترحب بملايين الزوار سنوياً، ويعتمد اقتصاد المدينة المنورة في المقام الأول على السياحة الدينية. ويكملها قطاعا الزراعة والصناعة. ويتأثر التصميم الحضري للمدينة ومشاريع التطوير العقاري بشكل كبير بوجود المسجد النبوي في وسطها.

وتشهد المدينة حالياً توسعاً واسع النطاق، خاصةً في المناطق الغربية والشرقية والجنوبية، وهي المناطق الأكثر تطوراً ديناميكياً.

٣-٦-٣ السكان والأسرة والدخل

من عام ٢٠٢٣م إلى ٢٠٢٠م، من المتوقع أن يزيد عدد سكان المدينة المنورة من ١,٥١ مليون نسمة إلى ١,٧٨ مليون نسمة، مع ارتفاع عدد الأسر من ٣٦٨ ألف أسرة إلى ٤٦٢ ألف أسرة. بالإضافة إلى ذلك، من المتوقع أن ينمو عدد السكان العاملين من ٢٠٦ ألف نسمة إلى ٢٢٢ ألف نسمة. ومن الجدير بالذكر أن حوالي ٦٤٪ من الأسر في المدينة المنورة يحصلون على متوسط دخل شهري أقل من ١٦ ألف ريال سعودي، في حين أن ٥٪ فقط يكسبون أكثر من ٤٠ ألف ريال سعودي شهرياً. وتؤكد هيمنة الأسر ذات الدخل المنخفض على الطلب الكبير على الإسكان الميسور التكلفة في المدينة.

الجدول ٣-١٣: توقعات السكان

الفترة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	ألف	٩٠٠	٩٢٢	٩٤٤	٩٦٧	٩٩٠	١٠١٤	١٠٣٨	١٠٦٣
غير السعوديين	ألف	٦١١	٦٢٥	٦٣٨	٦٥٢	٦٦٧	٦٨١	٦٩٦	٧١٢
مجموع السكان	مليون	١,٥١	١,٥٥	١,٥٨	١,٦٢	١,٦٦	١,٧٠	١,٧٣	١,٧٨

الجدول ٣-١٤: توقعات الأسر

الفترة	الوحدة	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٩م	٢٠٣٠م
السعوديون	ألف	٢٠٢	٢٠٩	٢١٦	٢٢٣	٢٣٠	٢٣٨	٢٤٦	٢٥٤
غير السعوديين	ألف	١٦٦	١٧١	١٧٧	١٨٣	١٨٩	١٩٥	٢٠١	٢٠٨
مجموع السكان	ألف	٣٦٨	٣٨٠	٣٩٣	٤٠٦	٤١٩	٤٣٣	٤٤٧	٤٦٢

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء

٣-٦-٣ العرض

في عام ٢٠٢٣م، بلغ إجمالي المعروض من الوحدات السكنية في المدينة المنورة ٤١١ ألف وحدة، مع توقعات للنمو بمعدل نمو سنوي مركب قدره ٣,٣٪ ليصل إلى ٥١٦ ألف وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م، مما يؤدي إلى زيادة في العرض بمقدار ١٠٥,٠٠٠ وحدة. ووفقاً لبيانات الهيئة العامة للإحصاء لعام ٢٠٢٢م، تشكل الشقق غالبية الوحدات السكنية في منطقة المدينة المنورة، وتشكل ٧٤٪ من جميع الوحدات المشغولة. ويكشف توزيع الحيازة العقارية أن ٥٩٪ من هذه الوحدات السكنية مستأجرة، في حين أن ٢٧٪ فقط مملوكة، والنسبة المتبقية البالغة ١٤٪ تصنف كـ «أخرى»، والتي يتم توفيرها من قبل أصحاب العمل. ومن المرجح أن تؤدي المبادرات الحكومية الأخيرة التي تهدف إلى تحفيز سوق الرهن العقاري إلى زيادة معدلات ملكية المساكن. بالإضافة إلى ذلك، كان هناك تحول ملحوظ في الإسكان على مر السنين، حيث انتقل من أنواع الوحدات الأكبر مثل الفلل والمنازل التقليدية إلى أنواع أصغر مثل الشقق. ويتم تسليط الضوء على هذا الاتجاه من خلال زيادة بنسبة ١٩٪ في حصة الوحدات السكنية من عام ٢٠١٧م إلى عام ٢٠٢٢م، مما يعكس احتياجات نمط الحياة المتغيرة والعوامل الاقتصادية التي تؤثر على الأنماط السكنية في المنطقة.

الجدول ٣-١٥: حصص التصنيفات للمنطقة

الفترة	٢٠١٧م	٢٠٢٢م
بيت تقليدي	٣٠٪	١١٪
فيلا	٤٪	٦٪
طابق في فيلا	٣٪	٣٪
شقة	٥٥٪	٧٤٪
أخرى	٨٪	٦٪

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء، ٢٠١٧م - ٢٠٢٢م

بالمقارنة مع المدن الكبرى مثل الرياض وجدة والدمام والخبر، فإن جودة المعروض السكني في المدينة المنورة أقل نسبياً. بين عامي ٢٠٢٤م و٢٠٢٠م، من المتوقع أن تشهد المدينة المنورة ما يقرب من ٩,٢٠٠ وحدة من المشاريع السكنية المقبلة المؤكدة. ومن بين هذه الوحدات، لا تزال ٣,٢١٠ وحدة غير مبيعة، وهو ما يمثل إجمالي العرض المتاح القادم. والجدير بالذكر أن وزارة البلديات والإسكان (MoMAH) تمثل حوالي ٩٥٪ من هذا العرض القادم، في حين يساهم القطاع الخاص بجزء محدود من مشاريع التطوير الملحوظة. ويؤكد هذا التوزيع الاعتماد الكبير على المبادرات الحكومية لتطوير الإسكان في المنطقة.

٣-٦-٤ الطلب والقدرة على تحمل التكاليف والفجوة في السوق

في عام ٢٠٢٣م، بلغ الطلب المقدر على الوحدات السكنية في المدينة المنورة ٣٦٨ ألف وحدة، مع توقعات للارتفاع تصل إلى ٤٦٢ ألف وحدة بحلول عام ٢٠٣٠م. ويرجع هذا النمو في المقام الأول إلى تكوين أسر جديدة، والتي تشكل حوالي ٧٦٪ من طلب السوق. ويشير ارتفاع عدد السكان والتحول نحو الأسر الأصغر حجمًا إلى الحاجة المتزايدة لمزيد من الوحدات السكنية. كذلك تشير توقعات عام ٢٠٣٠م إلى أن نسبة الأسر التي تكسب ١٦ ألف ريال سعودي أو أكثر سترتفع من ٣٦٪ في عام ٢٠٢٣م إلى حوالي ٤٥٪. ويشير هذا إلى تحول في فئات الدخل، والقدرة على شراء منازل بقيمة ٨٦٠ ألف ريال سعودي أو أكثر، شاملة الدعم من صندوق التنمية العقاري، مما يعكس التأثير المحتمل على الطلب على أنواع مختلفة من العقارات السكنية. يتم الحصول على منحة صندوق التنمية العقاري (REDF) إذا تم استيفاء شروط معينة، بما في ذلك أن يكون المتقدم سعودي الجنسية، متزوجًا، وأن تكون الوحدة العقارية هي أول مسكن يمتلكه. وبالنظر إلى إجمالي العرض المتوقع، فهناك فجوة سوقية متوقعة تبلغ حوالي ١٨ ألف وحدة سكنية بحلول عام ٢٠٣٠م، مما يشير إلى الفرص المحتملة للتطورات السكنية الجديدة لتلبية الاحتياجات السكنية المتزايدة لسكان المدينة المنورة المتزايدين.

٣-٦-٥ الأداء بناءً على معاملات وزارة العدل - الاثنا عشر شهرًا الماضية بنهاية أبريل ٢٠٢٤م

يتميز سوق العقارات في المدينة المنورة بديناميكيات متنوعة عبر مناطق مختلفة، تعكس كل منها مستويات متميزة من التنمية والتركيب الديموغرافية ومتطلبات السوق. ومن خلال تحليل البيانات التاريخية من عام ٢٠٢٠م إلى عام ٢٠٢٣م، ظهرت معاملات الأراضي باستمرار باعتبارها الفئة السائدة. وعلى مدار هذه الفترة الزمنية، سجل عام ٢٠٢١م أكبر عدد من المعاملات، ويعزى ذلك في المقام الأول إلى العام الذي سجل فيه أدنى أسعار البيع بسبب فيروس كورونا، مع حدوث معظم المعاملات في المنطقة الجنوبية. ومع ذلك، في عام ٢٠٢٢م، شهدت أسعار العقارات زيادة ملحوظة مع تعافي السوق من آثار الانكماش الاقتصادي الناجم عن فيروس كوفيد-١٩.

٣-٦-٥-١ الشقق

بناءً على معاملات الاثني عشر شهرًا الأخيرة المنتهية في أبريل ٢٠٢٤م، كما سجلتها بيانات وزارة العدل، فقد شهدت المناطق الشرقية والجنوبية من المدينة أكبر حجم من معاملات الشقق، وهو ما يمثل ٧٠٪ من جميع المعاملات، باستثناء المعاملات الأخرى. ويمكن أن يعزى النشاط المتزايد في المنطقة الشرقية والذي يشكل ٥٢٪ من إجمالي المعاملات إلى توجهها الأعلى قليلًا نحو السكن في الشقق ووجود العديد من المخططات الرئيسية الجديدة، بما في ذلك أكبرها في مدينة المعرفة الاقتصادية. هذا بالإضافة إلى أن المنطقة الجنوبية، الواقعة على طول الممر الجنوبي للمدينة، تستضيف عدة مشاريع تطويرية.

وسجلت منطقة الشمال أعلى متوسط معدلات البيع، ويرجع ذلك على الأرجح إلى القيود الجغرافية التي تحيط بها، حيث يحدها جبل أحد والوديان الزراعية الممتدة، مما يحد من توافر الأراضي القابلة للتطوير. وعلى العكس من ذلك، سجلت المناطق الغربية والجنوبية، التي تضم مساحات شاسعة من الأراضي غير المطورة والتي تعكف على تطوير مخططات رئيسية جديدة، أدنى متوسط الأسعار، مما ساعد على إبقاء أسعار العقارات في متناول الجميع.

ومن الجدير بالذكر أن ٨١٪ من معاملات الشقق في المنطقة تم إبرامها بمتوسط سعر للوحدة أقل من ٧٥٠ ألف ريال سعودي، مما يسلط الضوء على القدرة الإجمالية على تحمل تكاليف الشقق في هذه المناطق.

٣-٦-٥-٢ الفلل

إجمالي عدد المعاملات المسجلة من خلال وزارة العدل في المدينة المنورة لهذا التصنيف منخفض للغاية. ومع ذلك، شكلت الفلل في المنطقة الجنوبية حوالي ٤٧٪ من إجمالي المعاملات المتاحة باستثناء المعاملات الأخرى، مما يعكس توافر مشاريع جديدة في هذه المنطقة والتي تتميز في الغالب بالفلل والتاون هاوس. يتم استيعاب هذه الخصائص بشكل مطرد من قبل السوق.

ومن حيث المبيعات، سجلت منطقة الشمال أعلى متوسط معدلات بيع المعاملات على الأرجح بسبب البنية التحتية الراسخة وكثرة الإقبال عليها، بالإضافة إلى القيود الجغرافية التي تحيط بها، حيث يحدها جبل أحد والوديان الزراعية الممتدة، مما يحد من توافر الأراضي القابلة للتطوير. وفي الوقت نفسه، سجلت المنطقة الجنوبية، باعتبارها نقطة محورية للتوسع المستمر في المدينة المنورة، أدنى متوسط أسعار البيع. وتشير أسعار بيع الوحدات الأكثر تواضعًا ومتوسط أحجام الوحدات الأصغر المسجلة في الجنوب، مقارنةً بالمناطق الأخرى، إلى أن المشاريع السكنية هناك تتكون في المقام الأول من منازل التاون هاوس والدوبلكس، على عكس أنواع الفلل التقليدية الأكبر حجمًا.

علاوة على ذلك، يقع جزء كبير من معاملات الفلل في هذه المنطقة، حوالي ٥٤٪، ضمن النطاق السعري الذي يتراوح بين ٩٣٠ ألف ريال سعودي إلى ٢،٤١ مليون ريال سعودي، مما يشير إلى وجود سوق قوي لمنازل الأسرة الواحدة المتوسطة إلى الراقية.

٣-٦-٥-٣ الأراضي

وتمثل الأراضي في المنطقتين الشرقية والجنوبية ما يقرب من ٧٤٪ من جميع المعاملات باستثناء المعاملات الأخرى، وذلك تماشيًا مع التوسع العمراني للمدينة المنورة وتطوير العديد من المخططات الرئيسية في هذه المناطق.

وتحقق المنطقتان الغربية والوسطى أعلى متوسط معدلات البيع، حيث تحظى المنطقة الوسطى بشكل خاص بأسعار مميزة بسبب قربها من المسجد النبوي وندرة الأراضي المتاحة. وعلى العكس من ذلك، سجلت المنطقة الجنوبية أدنى متوسط أسعار البيع، وذلك بشكل رئيسي لأنها منطقة ناشئة مع بنية تحتية قيد التطوير وأراضٍ شاغرة. تشمل هذه المنطقة أجزاء من أطراف المدينة مع تطوير محدود، مما يميل إلى خفض متوسط الأسعار. وبالإضافة إلى ذلك، فإن ما يقرب من ٥٥٪ من معاملات الأراضي السكنية في المدينة المنورة تقل أسعارها عن ٥٠٠ ألف ريال سعودي، مما يشير إلى انتشار خيارات الأراضي ذات الأسعار المعقولة داخل المناطق المتوسعة بالمدينة.

٧-٣ الخاتمة

يقدم هذا القسم نظرة شاملة عن سوق العقارات في المملكة العربية السعودية، مع التركيز على المدن الكبرى مثل الرياض وجدة والدمام والخبر والظهران والمدينة المنورة. ويتضمن التحليل بيانات مستقيضة عن ديناميكيات الأسرة، وتوزيع الدخل، واتجاهات التوظيف، مما يوضح المشهد الاقتصادي المتطور. وخضع سوق العقارات السكنية في كل مدينة إلى الفحص، مع عرض توقعات العرض والطلب، واتجاهات المعاملات، وعرض الاتجاهات في الرياض، والتوسعات الإستراتيجية في جدة، والنمو الصناعي في منطقة الدمام الكبرى (الدمام والخبر والظهران)، والسياحة الدينية في المدينة المنورة. وتؤكد الوثيقة على التأثير التحويلي للمشاريع الضخمة والعلاقة في هذه المدن والسوق السكنية المتطورة التي شكلتها التحولات الديموغرافية والاقتصادية.



٤- الشركة

٤-١ لمحة عامة عن الشركة وأنشطتها التجارية

شركة دار الماجد العقارية هي شركة مساهمة مقفلة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ بتاريخ ٢٠/٠٨/١٤٣٥هـ (الموافق ١٨/٠٦/٢٠١٤م). يقع مركز الشركة الرئيسي وفقاً لسجلها التجاري في مدينة الرياض في العنوان التالي: ٦٨٦٣ الرياض ١٣٥٣١-٢٣٤٦٣، ص.ب. ٣٤٦٣. ويبلغ رأس مال الشركة الحالي (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها (١) ريال سعودي.

بدأ الشيخ عبدالرحمن بن ناصر الماجد في عام ١٩٦٩م رحلة الاستثمار ونشاط التطوير العقاري ومن ثم بدأت مسيرة العائلة في قطاع العقارات من خلال تأسيس شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية والتي تعمل في قطاع التطوير والاستثمار العقاري والتي تأسست بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٥٩٨٠٤ بتاريخ ٢٥/٠٣/١٤٢١هـ (الموافق ٢٧/٠٦/٢٠٠٠م)، مرتكزة إلى رؤية طموحة للنمو والتوسع، كانت البداية من خلال هذا الكيان، الذي أصبح نواة لإطلاق شركات متعددة تابعة للعائلة، أسست شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩١ بتاريخ ٠١/١٢/١٤٣٥هـ (الموافق ٢٥/٠٩/٢٠١٤م)، وأسست شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة، لتكون واحدة من كيانات العائلة المتخصصة في التطوير العقاري بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ بتاريخ ٢٠/٠٨/١٤٣٥هـ (الموافق ١٨/٠٦/٢٠١٤م). حققت الشركات نجاحات كبيرة ومع النجاحات المتواصلة، وفي عام ٢٠٢٠م اتفقت العائلة على تعزيز جهودها وبالبداً بإجراء إعادة هيكلة للمجموعة وذلك من خلال الاستحواذ على الشركات التابعة لتصبح الشركات تحت شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية وتم تغيير اسم الشركة إلى شركة دار الماجد العقارية، مستلهمة من القيم والمبادئ التي أثبتت نجاحها في المراحل السابقة.

تعدّ الماجدية شركة رائدة في التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، حيث يتمتع المساهمون المؤسسون في الماجدية بتاريخ متميز في قطاع العقار والتطوير العقاري يمتد لأكثر من خمسين عاماً، كما تتمتع شركة الماجدية بسجل حافل بعد أن سلمت أكثر من ١٥,٠٠٠ وحدة سكنية وتجارية منذ تأسيسها. تؤكد خبرة شركة الماجدية كفاءتها في المشاريع واسعة النطاق ومعرفتها العميقة للسوق. وبحكم تركيزها تاريخياً على الرياض، فقد استفادت الشركة من نمو المدينة لتأسيس حضور قوي لها في السوق. وقد بدأت الشركة في الآونة الأخيرة، بتوسيع أنشطتها في مدن سعودية أخرى بهدف الوصول إلى أسواق جديدة وتلبية الطلب المتزايد على العقارات الحديثة خارج العاصمة. ويتمشى توسع الشركة مع أهداف رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ المتمثلة في التنوع الاقتصادي وتعزيز قطاعات الخدمة العامة مثل الإسكان.

تتميز المحفظة العقارية للماجدية بعقارات تتميز بتصاميمها الحديثة وتشطيباتها عالية الجودة ومرافقها الشاملة، مما يعكس التزامها بالعقارات المتينة والجاذبة المناسبة لمجموعة متنوعة من العملاء، بما في ذلك الأفراد والعائلات والشركات. وقد أدى هذا التركيز على الجودة ورضا العملاء إلى تعزيز مكانة شركة الماجدية ووضعها كشركة رائدة في السوق العقاري.

تدير شركة الماجدية كامل مراحل عملية التطوير العقاري، بدءاً من شراء الأراضي والتصميم، وحتى البناء والمبيعات وإدارة المرافق. كما تتعاون الشركة مع أفضل شركات الهندسة المعمارية والإنشائية، مع الحفاظ على رقابة صارمة من حيث التكاليف والجودة والجداول الزمنية. وتشمل المحفظة العقارية للشركة شققاً وفلاً ومساحات تجارية في أكثر أحياء الرياض المرغوبة. وقد قامت شركة الماجدية، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بتطوير أكثر من مليونين متر مربع، تشمل ١٥٠ مشروعاً مكتملاً يقيم فيه أكثر من ٥٠,٠٠٠ شخص في أكثر من ١٥,٠٠٠ وحدة.

تقوم الشركة بتطوير مشاريعها في إطار هياكل ملكية مختلفة لتعزيز محفظتها العقارية بشكل إستراتيجي وتحسين العائدات وتقليل مخاطر المشاريع وتنويع التمويل. وتحافظ الشركة على علاقات قوية مع المستثمرين والبنوك وصناديق الاستثمار، مما يعزز قدراتها التمويلية للمشاريع. كما تقوم الشركة باختيار الأراضي بكفاءة من خلال شبكتها الواسعة، حيث تعمل بشكل مستقل أو من خلال شراكات، مما يدعم نموها ويساهم في التنمية الاقتصادية للمنطقة على نطاق أوسع.

بنّت شركة الماجدية سمعتها على التزام راسخ برضا العملاء وذلك من فهمها العميق وتلبية احتياجات عملائها. تسعى الشركة باستمرار لتقديم قيمة استثنائية وأعلى مستوى الخدمة وينعكس هذا التركيز على رضا العملاء في كل جانب من جوانب عملياتها بدءاً من الاستشارات الأولية إلى التسليم النهائي للمنتجات والخدمات.

الجدول ٤-١: مبيعات شركة الماجدية السنوية (بالمتر المربع) لجميع فئات المشاريع (المشاريع المملوكة من قبل الشركة، المشاريع المشتركة، المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق، مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية)

معدل النمو السنوي المركب للسنوات المالية ٢٠٢١م - ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢١م	
١٨٪	١,٤٢١	٩٢٥	١,٢٢٠	١,١٧٦	٨٧٤	عدد الوحدات المباعة
٢١٪	٢١٤,٩٤٩	١٢٨,٨٨٨	١٧١,٤٨٢	١٧٠,٨٢٤	١١٦,٧٤٣	المبيعات السنوية بالمتر المربع
٣٤٪	١,٥٥٩	١,٠٢٩	١,٣٢٨	١,١٧٩	٧٤٤	المبيعات (بملايين الريالات السعودية)

المصدر: الشركة

* يشمل الجدول أعلاه مبيعات الوحدات السكنية فقط.

٢-٤ رؤية الشركة ورسالتها

١-٢-٤ الرؤية

تحقيق تطلعات الرؤية المستقبلية للمملكة وتوجيه تركيزنا على تعزيز جودة الحياة والرفاهية الاجتماعية والاقتصادية. كما نسعى إلى توفير مجتمعات سكنية وتجارية متميزة وخلق فرص استثمارية؛ للمساهمة في بيئة معيشية أفضل.

٢-٢-٤ الرسالة

خلق بيئة شاملة تتطوي على الخدمات والخيارات العقارية المتميزة والمبتكرة وعالية الجودة، والسعي لتحقيق جودة حياة عالية وتحقيق تنمية المجتمع.

٣-٢-٤ القيم

تحقيق نجاحات متوالية ودفع عجلة التنمية الاقتصادية من خلال توفير الثقة والاحترام المتبادل، ووضع مصالح العملاء والمستثمرين على رأس أولوياتنا، حيث نجسد إحساساً عالياً بالمسؤولية تجاه عملائنا ونسعى إلى التميز والرفق بقيمتنا.

٣-٤ المزايا التنافسية ونقاط القوة وإستراتيجيات الشركة

١-٣-٤ المزايا التنافسية ونقاط القوة

تتميز شركة الماجدية بقدرات فريدة تميزها عن منافسيها الرئيسيين التي تتمثل تحديداً فيما يلي:

١-١-٣-٤ الريادة السوقية وعلامة تجارية مميزة

تمنح العلامة التجارية للماجدية ميزة تنافسية كبيرة في سوق العقارات، ويرجع ذلك في المقام الأول إلى سمعتها العريقة والتزامها بالجودة ونهجها المبتكر في التطوير العقاري:

- **سمعة العلامة التجارية الراسخة:** تُعد العلامة التجارية لشركة الماجدية مرادفاً للثقة والمصداقية، وهي سمات تم صقلها من خلال خبرة المساهمين المؤسسين لأكثر من ٥٠ عاماً في مجال التطوير العقاري. وبفضل هذه السمعة الراسخة، أصبحت شركة الماجدية الخيار المفضل بين العملاء المحتملين، لا سيما في الرياض، حيث عززت الشركة مكانتها كمطور رائد. كما تساعد الثقة والمصداقية المصاحبة للعلامة التجارية الراسخة في تقليل تكاليف اكتساب العملاء وبناء قاعدة عملاء مخلصين.
- **سجل حافل من الجودة وتسليم المشاريع:** يعزز التسليم المستمر للمشاريع عالية الجودة في الموعد المحدد قوة العلامة التجارية لشركة الماجدية. كما تظهر الشركة قدرتها على تلبية توقعات السوق وتجاوزها من خلال إنجاز أكثر من ١٥٠ مشروعاً بنجاح، بما في ذلك أكثر من ١٥,٠٠٠ وحدة يقيم فيها الآن أكثر من ٥٠,٠٠٠ شخص. ولا يسهم هذا السجل الحافل في تعزيز رضا العملاء فحسب، وإنما يعزز أيضاً مكانة العلامة التجارية في السوق ضد المنافسين. ووفقاً لدراسة السوق التي أعدتها شركة كوليرز، تبرز الماجدية باعتبارها شركة بارزة في قطاع الشقق السكنية في الرياض نظراً لمحفظتها الواسعة التي تتكون من عدة مشاريع في مواقع متنوعة ومواقع إستراتيجية في المناطق ذات الطلب المرتفع، مما يؤثر على معايير التصميم ومعايير التسعير في قطاع الشقق السكنية في المدينة. (يرجى مراجعة القسم ٣ «معلومات عن السوق والقطاع»).

- **القيادة الابتكارية:** تفتخر شركة الماجدية بكونها رائدة في مجال الابتكار في قطاع العقارات. حيث غالبًا ما تقدم مشاريعها عروضًا جديدة تضع معايير للتطوير السكني، بما في ذلك المرافق المتقدمة وتكامل تكنولوجيا المنزل الذكي والتصميم الحديث. كما أن هذا التركيز على الابتكار يجذب العملاء الذين يبحثون عن خيارات نمط حياة متطورة، مما يميز شركة الماجدية عن أغلبية المطورين الآخرين في المملكة العربية السعودية.
- **التكيف مع اتجاهات السوق:** أظهرت شركة الماجدية قدرة كبيرة على توقع التغيرات في تفضيلات العملاء والاستجابة لها. ومن خلال مواءمة إستراتيجياتها التنموية مع هذه الاتجاهات، فإن شركة الماجدية لا تلبي متطلبات السوق الحالية فحسب، بل تؤثر أيضًا على التطورات العقارية المستقبلية، فعلى سبيل المثال، كانت شركة الماجدية من أوائل المطورين العقاريين الذين رتبوا التصميمات الحديثة في تطوراتهم. وأتاح هذا التكيف في التصميم مع توجه الشركة في تطوير مجمعات سكنية متكاملة على تغيير تفضيل العملاء نحو السكن في الشقق وهذا النهج الاستباقي في التكيف مع اتجاهات السوق وتشكيلها يعزز من قدرتها التنافسية.
- **علاقات قوية مع العملاء:** من خلال التقديم المستمر للقيمة والجودة، قامت شركة الماجدية ببناء علاقات قوية مع عملائها الذين غالبًا ما يصبحون مشترين مكررين ويجلبون عملاء جدد. كما يتم دعم هذه العلاقات من خلال خدمات ما بعد البيع الممتازة مثل الإصلاحات وإدارة المرافق، المتابعة المستمرة لآراء العملاء ونهج الإدارة سريع الاستجابة، مما يعزز ولاء العملاء ورضاهم.

تعتبر العلامة التجارية لشركة الماجدية إحدى نقاط القوة التي تدعم إستراتيجيتها التنافسية. فهي تعزز قدرة الشركة على تأمين فرص التطوير الرئيسية وجذب العملاء والحفاظ عليهم وقيادة السوق في مجال الابتكار. ومع استمرار شركة الماجدية في البناء على أساس علامتها التجارية القوية، فإنها لا تزال في وضع جيد للحفاظ على مكانتها القيادية في الرياض وتعزيز وجودها في مناطق أخرى في المملكة العربية السعودية مثل جدة والمنطقة الشرقية.

٢-١-٣-٤ قدرة الحصول على المواقع الإستراتيجية التي تشهد طلبًا مرتفعًا

بفضل الخبرة العريقة للمساهمين المؤسسين لأكثر من ٥٠ عامًا في قطاع العقارات، تستفيد شركة الماجدية من شبكة واسعة من العلاقات مع مالكي الأراضي والوسطاء والمستثمرين لشراء قطع أراضي متميزة، حيث تسهل هذه العلاقات ترتيبات التطوير المختلفة، بما في ذلك المشاريع المملوكة من قبل الشركة أو الشراكات أو مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية، وهذا بدوره يسمح لشركة الماجدية بالتكيف بمرونة مع فرص الأعمال المختلفة وظروف السوق.

وتكمن ميزة شركة الماجدية أيضًا في فهمها العميق لاتجاهات سوق العقارات، مما يمكنها من تحديد واختيار قطع الأراضي التي يرجح أن يكون الطلب عليها مرتفعًا. وتضمن هذه الرؤية التنبؤية لحركة السوق أن شركة الماجدية لا تستثمر فقط في العقارات التي ستجذب المشترين المحتملين، بل تعمل أيضًا على زيادة العائد على الاستثمار إلى أقصى حد.

تقع المواقع المختارة لتطوير شركة الماجدية في الأحياء المرغوبة بشدة في الرياض. وتشتهر هذه المناطق بالطلب القوي عليها وباحتمال ارتفاع أسعار العقارات فيها، مما يجعلها جذابة للغاية لأصحاب المنازل والمستثمرين المحتملين. علاوة على ذلك، تقع مشاريع شركة الماجدية على قرب من المعالم الرئيسية والبنية التحتية الحضرية الرئيسية، كالطرق السريعة الرئيسية والمؤسسات التعليمية ومرافق الرعاية الصحية ومراكز التسوق، مما يضمن تمتع السكان ببيئات معيشية عالية الجودة وسهولة وصولهم إلى المرافق القريبة، كما يحسن ظروف حياتهم اليومية بشكل كبير ورضاهم العام عن منازلهم.

ومن خلال هذا النهج المتكامل الذي يجمع بين الشراء الإستراتيجي للأراضي والاستثمار الذكي في مشاريع التطوير، تلبي شركة الماجدية احتياجات مشتري المنازل الحديثة بشكل فعال، وتؤمن مكانتها كشركة رائدة في سوق التطوير العقاري.

٣-١-٣-٤ القدرة على إدارة المشاريع

على مر السنين، قامت شركة الماجدية بتحسين قدراتها على تنفيذ المشاريع، وتطوير نظام قوي يضمن تسليم كميات كبيرة من المشاريع العقارية عالية الجودة. ويوضح الجدول أدناه قدرة الشركة المتنامية على إنجاز المشاريع خلال السنوات المالية الثلاث الماضية.

السنة المالية	السنة المالية	السنة المالية	السنة المالية	فترة التسعة أشهر المنتهية	فترة التسعة أشهر المنتهية
٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٣م	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م
١,٢٣٨	١,٨٩٩	١,٣٦٦	٧٢٠	١,٢٣٨	٧٢٠

عدد الوحدات السكنية التي تم تسليمها

المصدر: الشركة

يدعم القدرة التنفيذية لشركة الماجدية عاملين رئيسيين هما: فريق تنفيذ المشروع الداخلي، وشبكته الواسعة من الشركاء الخارجيين في مجال البناء والهندسة المعمارية.

- **فريق المشاريع الداخلية:** يضم فريق إدارة المشاريع الداخلي في شركة الماجدية ٢٩ مهنياً محترفاً ذا مهارات عالية، ويشمل ذلك المهندسين المعماريين ومهندسين مدنيين ومديري المشاريع. ويُعد هذا الفريق أساسياً لعمليات الشركة، حيث يتعامل مع كافة المراحل بدءاً من دراسات الجدوى الأولية للمشروع حتى الإشراف على مراحل التصميم والبناء بالإضافة إلى المراقبة والمشتريات. وتُعد مسؤوليات الفريق ذات أهمية قصوى للحفاظ على المعايير التي تشتهر بها شركة الماجدية، كالإشراف على كل جانب من جوانب المشروع لضمان توافق التصميم الجمالية والهيكلية مع الأهداف المخطط لها. كما يشكل مديرو المشاريع دوراً فعالاً في الإشراف اليومي على المشاريع. كما تشكل إدارة المشاريع أيضاً دوراً محورياً في إدارة الجدول الزمني والتكاليف المرتبطة بكل مشروع، مما يضمن تنفيذ جميع مراحل البناء بكفاءة وفي حدود الميزانية. وتساعد المراقبة الصارمة للفريق والنهج العملي على استباق المشكلات المحتملة وتبسيط العمليات وضمان اكتمال المشاريع في الموعد المحدد.
- **التعاون الخارجي:** بالإضافة إلى خبرتها الداخلية، تتعاون شركة الماجدية مع شركات التصميم والبناء الرائدة في هذا القطاع. وتُعد هذه الشراكات إستراتيجية، مما يسمح لشركة الماجدية بالاستفادة من الخبرات الخارجية والتقدم التكنولوجي في مجال الهندسة المعمارية وتقنيات البناء. إن العمل مع الشركات الكبرى لا يؤدي إلى تحسين جودة البناء فحسب، وإنما يضمن أيضاً دمج أحدث معايير الصناعة والابتكارات في مشاريع شركة الماجدية.

يعكس النهج الشامل الذي تتبعه شركة الماجدية، بدءاً من التخطيط والتصميم الدقيق إلى الاختيار الدقيق لشركاء البناء والإدارة المستمرة للمشروع، والتزامها بتقديم مشاريع عقارية متميزة. ولا تلبى هذه الإستراتيجية المتكاملة توقعات العملاء فحسب، بل تعزز أيضاً سمعة شركة الماجدية كمطور للحلول العقارية الموثوقة وعالية الجودة في المملكة العربية السعودية.

٤-٣-٤ جودة المشاريع العقارية

تستند الميزة التنافسية لشركة الماجدية في سوق العقارات بشكل كبير إلى التزامها الثابت بجودة مشاريعها، حيث يُعد كل مشروع يحمل اسم شركة الماجدية رمزاً للمعايير العالية للعلامة التجارية، مما يضمن أن المشروع العقاري يعكس جودة استثنائية في كل جانب من جوانبه، بغض النظر عن حجمه أو موقعه. إن التزام شركة الماجدية بالجودة يُفسر كميزة تنافسية ملموسة للشركة وذلك على النحو التالي:

- اعتماد معايير عالية في جميع المشاريع: تضمن شركة الماجدية أن كل مشروع من مشاريعها، بغض النظر عن طبيعته، سواء كان مشروعاً مملوكاً من قبل الشركة أو مشروعاً مشتركاً أو مشروعاً تم تطويره من خلال الصناديق أو مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية، يلتزم بمجموعة صارمة من معايير الجودة والتي تم اعتمادها أيضاً من قبل هيئات الاعتماد الدولية للجودة. وهذا الثبات في تقديم مشاريع عالية الجودة يعزز سمعة شركة الماجدية كمطور جدير بالثقة ويمكن الاعتماد عليه في نظر العملاء والمستثمرين والشركاء. وكدليل على ثقته في جودة البناء، توفر الشركة ضماناً للعملاء بشكل عام لمدة ٢٥ سنة للتركيبات الكهربائية وضماناً مدته ١٥ سنة لأعمال السباكة وضماناً لمدة ١٠ سنوات لهيكل البناء من خلال مقاول البناء وضماناً لمدة سنتين للإضاءة من شركة الماجدية نفسها.
- تصاميم وجماليات متميزة: تشتهر عقارات شركة الماجدية بتصميماتها الداخلية الراقية والحديثة، والتي تلبى أذواق العملاء المميزين الذين يبحثون عن الأناقة المعاصرة. كما تتميز مشاريع الشركة بتصميمات مبتكرة للواجهات المستوحاة من الثقافات المختلفة حول العالم، مما يجعل كل مشروع فريداً وجذاباً. إن هذا الاهتمام بالتفاصيل المعمارية والداخلية لا يعزز القيمة الجمالية للعقارات فحسب، وإنما يجذب العملاء المعاصرين الذين يقدرّون تميّز التصميم.
- ظروف معيشية محسنة: تشتهر الشركة بإنشاء بيئات معيشية وبيئات عمل استثنائية تمزج بين الجماليات الحديثة والتصميم الوظيفي. وقد تم تصميم كل مشروع من مشاريع شركة الماجدية بدقة مع الاهتمام بالتفاصيل، حيث يضم أحدث المرافق لتعزيز نمط حياة السكان. ومن بينها الصالات الرياضية المجهزة بالكامل (على سبيل المثال، أبرمت الشركة اتفاقية مع «وقت اللياقة» لإنشاء وتشغيل مراكز اللياقة البدنية في بعض من مشاريعها) والتي تلبى احتياجات الصحة واللياقة البدنية، ومساحات مفتوحة واسعة توفر ملاذاً هادئاً بعيداً عن صخب وضجيج الحياة الحضرية، والمناطق العامة المصممة لتعزيز الشعور بالانتماء للمجتمع والتفاعل الاجتماعي. كما تتميز عقارات شركة الماجدية داخلياً بعناصر تصميم حديثة تجمع بين الأناقة والعملية، وذلك باستخدام مواد عالية الجودة وتشطيبات عصرية لإنشاء مساحات ليست جذابة بصرياً فحسب، بل أيضاً عملية للغاية. إن هذا الالتزام بالجودة والراحة يجعل مشاريع شركة الماجدية مرغوبة للغاية من قبل كل من يبحث عن خيارات عقارية عالية الجودة في المنطقة.
- التركيز على الاستدامة والابتكار: تدمج شركة الماجدية الأنظمة الموفرة للطاقة وتقنيات المنزل الذكي والحلول الأمنية القوية في مشاريعها، مما يعزز الحياة المستدامة مع ضمان السلامة والراحة لسكانها. وتزايد أهمية هذه الابتكارات بالنسبة للمشتريين وتضفي قيمة إلى ما تقدمه شركة الماجدية بما يميزها عن المنافسين.

يُعد التركيز الإستراتيجي على معايير الجودة العالية في جميع مشاريع شركة الماجدية ميزة تنافسية أساسية. فهو لا يجعل الشركة رائدة في قطاع العقارات فحسب، بل يضمن الطلب المستمر على مشاريعها. إن هذا النهج المتمحور حول الجودة يعزز رضا العملاء وولاءهم ويضع شركة الماجدية في مكانة جيدة لتحقيق النمو المستقبلي والنجاح في سوق العقارات التنافسي.

٤-٣-١-٥ الشراكات الإستراتيجية ومصادر التمويل المتنوعة

يوفر النهج الذي تتبعه شركة الماجدية في تطوير المشاريع ميزة تنافسية كبيرة في مجال التطوير العقاري الذي يتطلب الحصول على سيولة مالية عالية، لا سيما في سوق شديد التنافس لقطع الأراضي. وتتطلب المشاريع العقارية عادةً استثمارات كبيرة مقدماً لشراء الأراضي وأعمال البناء، في حين لا تتحقق العوائد على هذه الاستثمارات إلا بعد اكتمال المشاريع وبيع الوحدات. وتعزز إستراتيجيات شركة الماجدية مكانتها على النحو التالي:

- الشراكات الإستراتيجية: تستفيد شركة الماجدية من مواردها الذاتية الضخمة ومن الشراكات التي تبرمها لضمان التمويل اللازم لمشاريعها. وبما أن شركة الماجدية لا تعتمد فقط على التمويل الذاتي، فيمقدورها توزيع المخاطر المالية وتعزيز قدرتها على تنفيذ مشاريع متعددة في وقت واحد أو متابعة مشاريع أكبر وأكثر طموحاً مما يمكن تحقيقه من خلال التمويل الذاتي وحده. ومن أمثلة شراكاتها الإستراتيجية ما يلي:

- صندوق بقيمة ١,٥ مليار ريال سعودي بالتعاون كل من شركة تابعة لجهة شبه حكومية وشركة استثمارية، والذي ستسهم فيه شركة الماجدية بنسبة ١٠٪ من مجمل الوحدات. كما ستعمل شركة الماجدية كمطور وتحصل على رسوم تطوير بالإضافة إلى حصة من أرباح الصندوق مقابل حصة ملكيتها البالغة ١٠٪.

- الشراكة مع أمانة المدينة المنورة لتطوير «مشروع مشرف الماجدية» في المدينة المنورة الذي يضم حوالي ٣٩٧ فيلاً و١,٠٢٤ شقة على أرض تبلغ مساحتها ١٩٩,٩٠٦ أمتار مربعة مملوكة للأمانة (يرجى مراجعة الفقرة ٢ من القسم ٤-٣-٨-٤-٤)

- اتفاقية مع الشركة الوطنية للإسكان لتطوير قطعتي أرض بمساحة ١٢,١٧٨ متر مربع و٦٥,٧٨٠ متر مربع (مشروع الماجدية ١٦٧ والماجدية ١٦٨، يرجى مراجعة الفقرة ٢ من القسم ٤-٣-٨-٤-١).

- الشراكة مع صناديق الاستثمار: قامت شركة الماجدية بابتكار إستراتيجياتها التمويلية من خلال تكوين شراكات مع صناديق الاستثمار. تعمل هذه الصناديق على الحصول على التمويل من خلال المساهمات فيها ومن خلال التمويل من جهات خارجية، مما يوفر دعماً إضافياً للمشاريع التي يتم تطويرها. ولا يؤدي هذا النهج إلى تنويع مصادر التمويل فحسب، بل يسمح أيضاً لشركة الماجدية بتقاسم المخاطر المالية المرتبطة بالتطوير العقاري واسع النطاق.

تتمتع شركة الماجدية أيضاً بالمرونة في المشاركة في صناديق الاستثمار كمالك للوحدات مما يمنحها موقعاً متميزاً للتأثير على قرارات المشروع ونتائجه مع الاستفادة أيضاً من ربحية المشاريع دون تحمل جميع الأعباء المالية. بالإضافة إلى ذلك، تحصل شركة الماجدية على رسوم تطوير وتسويق المشاريع، مما يضيف مصادر إيرادات مختلفة مستقلة عن بيع الوحدات المطورة.

لدى الشركة حالياً شراكات مع شركة جدوى للاستثمار وشركة بلوم للاستثمار وشركة مشاركة المالية لتطوير صناديق عقارية. كما قامت شركة الماجدية بتطوير وبيع أكثر من ٢,٠٠٠ وحدة من خلال الصناديق ولديها أكثر من ١,١٠٠ وحدة قيد الإنشاء من خلال صناديق مختلفة.

- علاقات مصرفية قوية: تسمح علاقات شركة الماجدية الراسخة مع البنوك بالحصول على تسهيلات ائتمانية وقروض، حيث تمكنها من ضمان التمويل بموجب شروط وأحكام مواتية، والتي يمكن أن تقلل من تكلفة رأس المال بشكل كبير وتحسن جدوى المشروع من خلال تقليل تكلفته الإجمالية. (لمزيد من التفاصيل حول التسهيلات الائتمانية، يرجى الرجوع إلى القسم ٩-١٢ «التسهيلات الائتمانية والعقود»).

تستطيع شركة الماجدية من خلال وصولها إلى مجموعة واسعة من خيارات التمويل، توسيع نطاق عملياتها بشكل أكثر فعالية ومعالجة مشاريعها ذات الأحجام والتعقيدات المختلفة التي قد لا تكون في متناول المطورين ذوي الإستراتيجيات المالية المحدودة. علاوة على ذلك، فإن القدرة على تقاسم المخاطر مع الشركاء والمقرضين تساعد شركة الماجدية على استقرار وضعها المالي في مواجهة تقلبات السوق وشكوكه.

إن النهج الإستراتيجي الذي تتبعه شركة الماجدية في التمويل لا يدعم قدرتها على إدارة متطلبات التدفقات النقدية في قطاع التطوير العقاري فحسب، بل يعزز أيضاً قدرتها التنافسية من خلال السماح بنطاقات مشاريع أكثر طموحاً وتخفيف المخاطر المالية وتأمين حلول تمويل فعالة من حيث التكلفة. وتُعد هذه الفطنة المالية أمراً بالغ الأهمية للحفاظ على النمو والقدرة التنافسية في سوق العقارات المتطلب.

٤-١-٣-٦ التحول الرقمي

إن التزام الشركة بالتحول الرقمي يوفر لها ميزة تنافسية كبيرة، حيث يبسط عملياتها ويحسن علاقاتها مع العملاء. ومن خلال نشر تطبيقات الهاتف المحمول المخصصة لخدمة العملاء، تتيح شركة الماجدية التواصل والدعم المباشر، مما يحسن رضا العملاء بشكل عام. كما أن صفحات الإنترنت الخاصة بتسويق المبيعات لا تسهل فقط تجربة شراء فعالة وسهلة الاستخدام، وإنما تساهم أيضاً في توسيع نطاق وإمكانيات الوصول إلى محفظتها العقارية. بالإضافة إلى ذلك، فإن استثمار شركة الماجدية في بنية تحتية داخلية قوية لتقنية المعلومات، بما فيها تطبيق النظام الجديد لتخطيط موارد المؤسسات «إي آر بي نكست»، يرفع كفاءة العمليات الداخلية بدءاً من إدارة المشاريع وحتى العمليات المالية، مما يوفر الدقة والسرعة وتعزيز القدرة على اتخاذ القرارات على كافة مستويات المنظمة لتلبية كافة المتطلبات التشغيلية. وتضع هذه المبادرات الرقمية شركة الماجدية كشركة رائدة ذات تفكير تقدمي في قطاع العقارات، وماهرة في الاستفادة من التقنية لدفع نجاح الأعمال وقيمة العملاء.

٤-١-٣-٧ أبرز المشاريع قيد التنفيذ وقدرتها على النمو

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، كان لدى المجموعة ٣٥٤ وحدة مكتملة (شقق وفلل تاون هاوس) لم تُبَع بعد، منها ٣٠٧ وحدات مملوكة مباشرة للمجموعة. ومن المتوقع أن يتم بيع هذه الوحدات في العام المالي ٢٠٢٥م.

الجدول ٤-٢: الوحدات المكتملة المتاحة للبيع في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

نوع المشروع	القيمة الدفترية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م حسب القوائم المالية الموحدة للشركة (مليون ريال سعودي) المالية للشركة	تاريخ الانتهاء	الموقع	المشروع	الفئة
شقق	١٣	سبتمبر ٢٠٢٣م	القمر، الرياض	الماجدية ١٢٩	المشاريع المملوكة من قبل الشركة
شقق	١	نوفمبر ٢٠٢٣م	الياسمين، الرياض	الماجدية ١٣٠	المشاريع المملوكة من قبل الشركة
شقق	٣	أغسطس ٢٠٢٣م	النزهة، الرياض	الماجدية ١٣٨	المشاريع المملوكة من قبل الشركة
شقق	١	ديسمبر ٢٠٢٣م	النرجس، الرياض	الماجدية ١٤٠	المشاريع المملوكة من قبل الشركة
شقق	٣	سبتمبر ٢٠٢٣م	النرجس، الرياض	الماجدية ١٤٢	المشاريع المملوكة من قبل الشركة
شقق	٢٦	نوفمبر ٢٠٢٣م	الحمراء، الرياض	الماجدية ١٤٣	المشاريع المملوكة من قبل الشركة
شقق	٨	ديسمبر ٢٠٢٣م	النرجس، الرياض	الماجدية ١٤٤	المشاريع المملوكة من قبل الشركة
شقق	٢	يوليو ٢٠٢٣م	النرجس، الرياض	الماجدية ١٤٦	المشاريع المملوكة من قبل الشركة
فلل تاون هاوس	١٢٧	أغسطس ٢٠٢٤م	النرجس، الرياض	الماجدية ١٤٨	المشاريع المشتركة*
فلل تاون هاوس	١١٧	أغسطس ٢٠٢٤م	النرجس، الرياض	الماجدية ١٥٤	المشاريع المشتركة*
شقق	٦١	نوفمبر ٢٠٢٤م	الندى، الرياض	الماجدية ١٥٦	المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق
مكاتب	٧٥	مايو ٢٠٢٥م	القبور، الرياض	الماجدية ١٨١	المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق
مكاتب	٨٣	فبراير ٢٠٢٤م	الجنادرية، الرياض	مجاز	المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق
شقق	٣	سبتمبر ٢٠٢٣م	الملقا، الرياض	الماجدية ١٢٧	المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق
شقق	١٦	أكتوبر ٢٠٢٣م	المروج، الرياض	الماجدية ١٣٢	المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق
شقق	١٠٧	يناير ٢٠٢٤م	القمر، الرياض	الماجدية ١٣٣	المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق
شقق	٢٠٧	يناير ٢٠٢٤م	النرجس، الرياض	الماجدية ١٤٧	المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق

نوع المشروع	القيمة الدفترية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م حسب القوائم المالية الموحدة للشركة (مليون ريال سعودي) المالية للشركة	تاريخ الانتهاء	الموقع	المشروع	الفترة
شقق وفلل تاون هاوس	٢٢	يناير ٢٠٢٤م	تلال الرياض، الرياض	الماجدية ١٣٩ ج	المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق
شقق	٤	أكتوبر ٢٠٢٣م	العقيق، الرياض	الماجدية ١٤٥	المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق
شقق	٢٣	سبتمبر ٢٠٢٤م	عرقه، الرياض	الماجدية ١٥٥	المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق
الإجمالي					
٩٢٦					

المصدر: الشركة

* أي المشاريع التي تكون بالشراكة مع مالك الأرض.

** أي الاستخدام السكني والتجاري والتجزئة.

بالإضافة إلى ذلك، وكما هو موضح في القسم ٤-٨-٢، المشاريع قيد الإنشاء/المشاريع القادمة، لدى المجموعة ٣٧٥,٣٩٨ مترًا مربعًا من المشاريع المملوكة من قبل الشركة قيد الإنشاء و ٩٦٨,٢٢٥ مترًا مربعًا من المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق والمشاريع المشتركة ومشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية (والتي تمتلك فيها الشركة حصصًا مختلفة) والتي تُعد قيد الإنشاء، وسيتم تسليمها بين السنة المالية ٢٠٢٤م والسنة المالية ٢٠٢٧م. وتشمل هذه المشاريع أكثر من ٥,٠٠٠ وحدة سكنية (شقق وتاون هاوس وفلل) وبرجين متعددي الطوابق ومباني مكتبية ومشاريع تطوير متعددة الاستخدامات. ومن المتوقع أن يساهم هذا المشروع القوي والمتنوع والأمن في أداء المجموعة في السنوات القادمة. بالإضافة إلى ذلك، دخلت الشركة كمطور عقاري ومالك وحدات بنسبة ١٠٪ في صندوق استثماري عقاري خاص مغلق لتطوير مشاريع عقارية مع شركة تابعة لجهة شبه حكومية وشركة استثمارية ويبلغ حجم الصندوق ١,٥ مليار ريال سعودي.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بلغ إجمالي ديون شركة الماجدية ١,٠٦٤ مليون ريال سعودي، ما يعني أن نسبة الدين إلى حقوق المساهمين الملكية تبلغ ١٢٢٪، مما يمنح شركة الماجدية قدرة مالية كبيرة للحصول على مشاريع جديدة وتعزيز مشاريعها المستقبلية.

٢-٣-٤ إستراتيجية الشركة

تتمثل إستراتيجية الشركة في تحقيق النمو المستدام من خلال:

٢-٣-٤-١ توسيع نطاق المنتجات السكنية المعروضة

تعمل الشركة استراتيجيًا على توسيع نطاق عروضها السكنية لتشمل مجموعة متنوعة من الخيارات السكنية على غرار الشقق السكنية، وفلل تاون هاوس، والفلل، والأبراج الشاهقة، بالإضافة إلى مجتمعات متكاملة تُوفّر لمستخدميها تجربة معيشية شاملة. ومن شأن هذا التوسيع أن يلبي الحاجات والتفضيلات دائمة التطور لمختلف شرائح المستهلكين، كما سيعرض أنماطًا معيشية متنوعة ضمن منتجاته وسيضيف قيمة مستدامة إلى السوق العقارية. من هنا، تقضي خطة شركة الماجدية بما يلي:

أ. تنويع الخيارات السكنية

فلل تاون هاوس والفلل: لطالما تركّزت أعمال شركة الماجدية على الشقق السكنية، إلا أنّ الشركة، وإقرارًا منها بالتفضيلات المتزايدة لدى الأسر والمشتريين ذوي الدخل الأعلى للبيئات المعيشية الأكثر اتساعًا، تخطط حاليًا لزيادة حصة فلل التاون هاوس والفلل ضمن مشاريعها. من هنا، سيتم تصميم هذه المشاريع لتلبية متطلبات فئة أوسع من العملاء، انطلاقًا من الأسر الأصغر والأفراد الذين يبحثون عن شقق سكنية وصولًا إلى الذي يسعون وراء أماكن سكن تُوفّر لهم الخصوصية والراحة والفخامة وتتميّز بتصاميمها الواسعة وحدائقها الخاصة وديكوراتها الداخلية المصممة خصيصًا. ومن المتوقع أن تقع هذه المشاريع في الضواحي أي المناطق السكنية المفصولة والمعزولة عن محاور الحركة الرئيسية للمدن وتقع في الإطار الخارجي للمدينة أو على أطرافها، حيث يكثر الطلب على مساحات معيشية ملائمة للأسر. وفي مناطق حضرية راقية مختارة على حد سواء. وقد أنجزت الشركة حاليًا أربعة مشاريع (الماجدية ١٣٩أ، والماجدية ١٣٩ب، والماجدية ١٣٩ج، والماجدية ١٤٣)، تضمّ بالإجمال ٢٢٦ وحدة سكنية تتمثل في شقق وتاون هاوس. بالإضافة إلى ذلك، تشمل نسبة ٥٤٪ من المشاريع (المؤكدة والتي تشمل المشاريع التي تم شراء الأراضي أو الدخول في عقود تطوير بشأنها): تاون هاوس أو فلل أو مشاريع تطوير سكني مختلطة، في دليل واضح على نجاحها في تطبيق إستراتيجيتها وعلى المنافع التي من المتوقع تحقيقها في السنوات المقبلة.

الأبراج السكنية: سعيًا منها لتلبية حاجات المهنيين والأفراد الذين يبحثون عن مساحات معيشية حضرية على مقربة من مراكز الأعمال والمراكز الثقافية، ستطوّر شركة الماجدية أبراجًا سكنية. وتتيح هذه الأبراج الاستخدام الفعّال للمساحة وتطلّ على مناظر بانورامية في المدينة، كما تضمّ وسائل راحة حديثة مثل مراكز اللياقة البدنية، والحدائق على السطوح، والصالات المشتركة. وقد باشرت شركة الماجدية بالفعل بناء برجين هما الماجدية ١٦١ والماجدية ١٦٢، يقع أولهما في حي الفيروان على طريق الملك سلمان، وثانيهما في حي النخيل على طريق الملك فهد، واللذين يغطيان معًا مساحة مبنية إجمالية تساوي ٤٦,٩٧٢ مترًا مربعًا.

ب. إنشاء مجتمعات متكاملة

تطورت أعمال الشركة من تطوير مباني للشقق السكنية إلى تطوير مجتمعات سكنية متكاملة:

- مشاريع عقارية ذات تخطيط عام وشامل: إلى جانب الوحدات السكنية الفردية التي تقوم بتطويرها، تركّز شركة الماجدية على إنشاء مجتمعات متكاملة واسعة النطاق، على غرار مشروع الماجدية فيلج الذي تم إنجازه في السنة المالية ٢٠٢٢م، حيث تجمع هذه المشاريع التطويرية مساحات سكنية، وتجارية، وترفيهية في وحدات متكاملة. وسوف تقدم هذه المشاريع من بين جملة أمور مراكز تسوق، ومدارس، ومنشآت عناية صحية، ومنتزهات، والتي يسهل الوصول إليها جميعها ضمن المجتمع. تهدف إلى توفير بيئة معيشية مكثفة ذاتياً تتيح لسكانها إمكانية العيش والعمل واللعب ضمنها.
- المرافق والخدمات المجتمعية: سيتم تصميم مجتمعات متكاملة تركّز على جودة الحياة. ومن المتوقع أن تشمل المرافق مراكز مجتمعية، ومنشآت رياضية، وملاعب، ومسارات للمشبي، وخدمات تشمل الأمن، والصيانة والإدارة المجتمعية، تتماشى مع أعلى المعايير من أجل توفير بيئة آمنة بمستوى عالٍ من الصيانة.
- ميزات مستدامة وذكية: تشكل الاستدامة الركيزة الأولى والأساسية لكل مجتمع سيتم بناؤه، كما سيتم اعتماد مواد بناء صديقة للبيئة، وتقنيات فعالة من حيث استهلاك الطاقة، وتجهيزات موفرة للمياه. وسيتم أيضاً دمج التقنية الذكية في مختلف مراحل هذه المشاريع من أجل تعزيز الاتصال، والأمن، والراحة في مجمل نواحي المعيشة.

٢-٢-٣-٤ توسيع محفظة المشاريع

تركز إستراتيجية التنوع التي تعتمدها شركة الماجدية على توسيع محفظة مشاريعها في مدن مختارة، بما يلبي مختلف حاجات المستهلكين والطلبات في السوق:

- مشاريع تطوير تجارية: تشهد مدينة الرياض ومدن مستهدفة أخرى حاجة متنامية إلى المساحات المكتبية الحديثة ومنتزهات الأعمال التي تلبي حاجات شركات الأعمال المحلية والدولية. وتخطط شركة الماجدية لتطوير منشآت تجارية غاية في التطور تُستخدم على شكل مراكز رئيسية لشركات متعددة الجنسيات ولشركات محلية على حد سواء. بدأت الشركة في السنة المالية ٢٠٢٢م بناء مشروعها التجاري الأول، وهو الماجدية «مجاز» (مكاتب) ويقع في عقيق الموسى، ويغطي مساحة إجمالية معروضة للبيع أو للإيجار تساوي ٨,٣١١ متر مربع. وقد اشترت الشركة أيضاً قطعة أرض في الدرعية لبناء مجمع آخر للمكاتب بمساحة ١٥,٠٠٠ متر مربع تقريباً. وتتوي الشركة الاستمرار في بناء محفظتها التجارية من خلال إضافة مشاريع جديدة:
- مشاريع تطوير وحدات التجزئة والضيافة: مع زيادة السياحة وتوسع نطاق تجارة التجزئة في المملكة العربية السعودية، تسعى شركة الماجدية إلى اكتشاف فرص جديدة لتطوير متاجر تسوق، ومجمع أنشطة تجارية، ومشاريع للضيافة، على غرار الفنادق والمنتجعات. وتحقيقاً لهذا الغرض، اشترت الشركة على قطعة أرض كبيرة في النرجس، تمتد على مساحة ١١٠,٠٠٠ متر مربع تقريباً، تخطط لتقييم عليها مشروعاً عقارياً متعدد الاستخدامات (الماجدية ١٥١)، يضم وحدات سكنية وأخرى مخصصة لتجارة التجزئة والضيافة:
- الإيجار: بالإضافة إلى عمليات بيع المشاريع، تسعى شركة الماجدية أيضاً إلى إنشاء مصدر دخل دائم من الإيجار، وهي بالتالي تنوي الاحتفاظ ببعض من مشاريعها المقبلة لفرض تأجيرها. بالتالي، تم تخصيص مشروعها الحالي قيد التنفيذ الماجدية ١٣١ (مساحة إجمالية معروضة للإيجار تساوي ١٤,٣٨٧ متراً مربعاً) والماجدية «مجاز» (مساحة إجمالية معروضة للإيجار تساوي ٨,٣١١ متراً مربعاً) لمحفظتها الإيجارية. وتم إنجاز مشروع الماجدية ١٣١ في السنة المالية ٢٠٢٢م، وقد تم تأجير جزء منه بمعدل إشغال يساوي حوالي ٧٥٪. بناءً على ما تقدم، ارتفعت إيرادات الإيجار من ٠,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م و٧,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. وتتوي شركة الماجدية على المدى المتوسط مواصلة تعزيز محفظتها الإيجارية، كما تستهدف تحقيق صافي دخل من الإيجار يساهم بما لا يقل عن ١٠٪ من صافي ربحها.

من خلال تنوع محفظتها لتشمل مشاريع معنية بالأعمال التجارية والضيافة ووحدات متعددة الاستخدامات، أصبحت شركة الماجدية قادرة على تلبية حاجات مجموعة أوسع من حاجات العملاء وثبيت مصادر إيراداتها في مواجهة تقلبات السوق. علاوةً على ذلك، تهدف شركة الماجدية من خلال إضافة وحدات مؤجرة إلى محفظتها إلى زيادة تنوع تدفقاتها النقدية من خلال استحداث مصدر مستمر ومتكرر للدخل.

٣-٢-٣-٤ توسع جغرافي مركز

- ترسيخ الوجود في الرياض: تحتوي الرياض على فرص نمو كبيرة باعتبارها عاصمة المملكة ومركز القوة الاقتصادية فيها. وستركز شركة الماجدية على توسيع محفظتها داخل هذه المدينة من خلال تطوير مشاريع سكنية، وتجارية، ووحدات متعددة الاستخدامات تلبي حاجات سكانها المتزايدين. وستستفيد الشركة من المشاريع العقارية الجديدة التي تطلقها جهات حكومية على غرار روشن والشركة الوطنية للإسكان؛

• توسّع انتقائي في مدن ناشئة: تستهدف شركة المجدية إستراتيجيًا المدن التي من المتوقع أن تستفيد من المبادرات الحكومية ومشاريع تطوير البنى التحتية. وستشمل اعتبارات الشركة بشأن إنشاء المشاريع المستقبلية المدن التي تشتهر بأهميتها التجارية والسياحية مثل جدة، وأخرى تشكّل مركزًا إداريًا ونفطياً رئيسياً مثل الدمام. في الواقع، يتم اختيار هذه المدن بالنظر إلى قواعدها الاقتصادية المستقرة وارتفاع الطلب فيها على مشاريع تطوير عقارية عالية الجودة. وتعمل الشركة حاليًا على مشروعين خارج الرياض، هما المجدية ١٥٨ في الخبر و«مشروع مشارف المجدية» في المدينة المنورة، والذي يجري بالتعاون مع أمانة المدينة المنورة. إن هاذين المشروعين هما حاليًا قيد البناء. وإلى جانب ما تقدم، تراجع الشركة فرص تطوير جديدة في جدة.

تجدد شركة المجدية إستراتيجيتها التي تقضي بالتركيز على الرياض، في حين تتوسع بشكل انتقائي إلى مدن إستراتيجية أخرى، بما يتيح لها الاستفادة من نقاط القوة التي تتمتع بها حاليًا وانتهاز فرص جديدة في الوقت نفسه. يضمن هذا النهج المركز احتفاظ شركة المجدية بموقعها الريادي في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، كما يمكنها من الاستفادة من اتجاهات النمو الاقتصادي والتحصّر في البلد.

٤-٣-٤-٢-٣-٤ الحفاظ على أساليب تطوير مرنة

تتبع شركة المجدية أساليب تطوير مرنة تتيح لها تكييف إستراتيجياتها مع مختلف السيناريوهات والظروف السائدة في السوق. وتشكّل هذه المرونة حجر الأساس للفلسفة التشغيلية لشركة المجدية، بما يضمن قدرتها على زيادة الفرص وإدارة المخاطر بفعالية. تعمل شركة المجدية بموجب نماذج مختلفة تتلخص كالآتي:

- المشاريع المملوكة من قبل الشركة: حيث تشتري شركة المجدية الأرض مباشرة وتطور المشروع بنفسها بالاعتماد على مواردها الخاصة. يتيح هذا الأسلوب للشركة السيطرة التامة على عملية التطوير، منذ التخطيط ووصولاً إلى البناء فالبيع. وتتوافق جميع هذه المراحل مع أعلى المعايير والرؤية الإستراتيجية الخاصة بالشركة. وقد طورت الشركة حتى السنة المالية ٢٠٢١م جميع مشاريعها وفقاً هذا النموذج.
- المشاريع المشتركة: تتعاون شركة المجدية مع ملاك الأراضي من أجل امتلاك وتطوير المشاريع بالمشاركة معهم. يتيح هذا النموذج للشركة مشاركة المخاطر بالإضافة للاستفادة من خبرة وموارد الشركاء، بما يعزّز تنفيذ المشاريع وجدواها المالية. علاوةً على ذلك، تحصل شركة المجدية على رسوم إشراف وإدارة مقابل تسليم هذه المشاريع. تعمل المجموعة حاليًا على تطوير المشاريع ١٢٩ و ١٣٦، ١٤٨، و ١٥٤ بالتعاون مع شركاء.
- المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق: بموجب هذا النموذج، تؤدي شركة المجدية دور المطوّر العقاري، فتدير عملية التصميم والبناء، بالإضافة إلى تسويق المشروع بالإجمال، بدون أن تملك مباشرةً الأرض أو العقار الذي جرى تطويره. ويتيح هذا النموذج لشركة المجدية تحقيق إيرادات من خلال رسوم التطوير والمبيعات ورسوم التسويق، بدون أن تتحمل النفقات المالية لتطوير المشروع. ويتم تطوير أغلبية هذه المشاريع من خلال صناديق استثمار عقارية تؤسسها مؤسسات سوق مالية مرخصة مثل شركة جدوى للاستثمار، وشركة بلوم للاستثمار السعودية، وشركة مشاركة المالية. وتملك شركة المجدية في هذه الصناديق نسبة تتراوح بين ١٠٠٪ (في صندوق المجدية للاستثمار) و ٥٪ (في بلوم للاستثمار السعودية)؛
- مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية: في هذا النموذج، تعمل شركة المجدية حصرياً بمثابة المطوّر مقابل تحصيل رسوم عن إدارة التصميم والبناء بالإضافة إلى التسويق للمشروع غالباً، بدون أن تستحوذ على أي وحدة في المشروع.

الجدول ٤-٣: ملخص نماذج شركة المجدية لتطوير المشاريع

مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية	المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق	المشاريع المشتركة	المشاريع المملوكة من قبل الشركة	نسبة الملكية
٠٪	٥٪-١٠٠٪	٢٥٪-٦٠٪	١٠٠٪	
تمويل	شركة المجدية، والمستثمرون الآخرون في الصندوق، وبدون مسؤولية على شركة المجدية	شركة المجدية والشريك	شركة المجدية من خلال مواردها الخاصة أو قرض مصرفي	
ينعكس في البيانات المالية	نعم، إذا كانت موحدة، ^{١٢} وإلا تتم محاسبتها كاستثمارات حقوق ملكية.	نعم	نعم	
الحصول على رسوم مقابل التطوير	نعم	نعم	لا	
الحصول على رسوم مقابل المبيعات والتسويق	نعم	نعم	لا	

المصدر: الشركة.

^{١٢} توجد الشركة حاليًا صندوق المجدية للاستثمار (١٠٠٪)، وصندوق الدار للاستثمار (٧٠٪)، وصندوق النرجس (٦٣، ٥٣٪). وتدير شركة جدوى جميع هذه الصناديق. غير أن صندوق الدار الاستثماري الثاني الذي تديره شركة جدوى والصناديق التي تديرها شركة بلوم وشركة المشاركة ليست موحدة.

الجدول ٤-٤: مساهمة الإيرادات حسب نوع المشروع

السنة المالية ٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
١٠٠٪	٩٪	١٠٪	١٤٪	٤٦٪
٠٪	٠٪	٢٪	٣٪	٠٪
٠٪	٨٩٪	٧٧٪	٧١٪	٥٠٪
٠٪	٢٪	١١٪	١٣٪	٥٪
١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪

المصدر: الشركة.

إن نهج الشركة في توجهاتها المختلفة في نماذج التطوير يتيح لها توزيع مخاطرها المالية والتشغيلية من خلال الحد من المخاطر الرأسمالية وتنويع مصادر الإيرادات في الوقت نفسه، وهو نهج يوفر قنوات متعددة للإيرادات. ففي المشاريع المملوكة من قبل الشركة ينتج الدخل عن بيع أو تأجير الوحدة العقارية الجاهزة. أما في المشاريع المشتركة والمشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق، فيمكن أن تجني شركة الماجدية الرسوم مقابل تطوير المشروع، وإدارته والإشراف على بنائه ومقابل البيع والتسويق، مع الاستفادة في الوقت نفسه من أرباح المشاريع من خلال ملكية شركة الماجدية. وبفضل التنفيذ الناجح لهذه الإستراتيجية، ارتفعت مساهمة الرسوم^{١٣} في الربح التشغيلي إلى ١٧٪ من الربح التشغيلي في السنة المالية ٢٠٢٣م و٢٠٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. فبالإضافة إلى أن هذا التنويع لمصادر الإيرادات يثبت المركز المالي للمجموعة، فهو يتيح أيضاً الاستفادة من الفرص المختلفة المتاحة في السوق.

وبالإجمال، توفر أساليب التطوير المرنة لشركة الماجدية ميزة تنافسية من خلال تمكينها من اختيار الموقع الإستراتيجي، وإدارة المخاطر، والتنويع المالي. وتعزز قابلية التكيف هذه قدرة شركة الماجدية على تقديم أداء مرناً وقوياً في سوق عقارية دائمة التطور.

٤-٣-٢-٥ توفير القيمة للعملاء

ترتكز إستراتيجية الشركة فيما يتعلق بإضافة القيمة إلى العملاء على التزامها بتوفير تجربة معيشية استثنائية تمتد إلى ما هو أبعد من الفعل الأساسي المتمثل في شراء العقارات. وتعتمد هذه الإستراتيجية على فهم واستباق حاجات وتطلعات عملاء الشركة ليتجاوز كل مشروع لهذه التوقعات.

وتتمثل إحدى الركائز الأساسية في مقاربة شركة الماجدية في دمج معايير الجودة العالية في مجمل نواحي مشاريعها التطويرية، حيث تطبق شركة الماجدية ضوابط صارمة للجودة من مرحلة التصميم الأولية وصولاً إلى البناء والتشطيبات، بما يضمن المتانة والفعالية والجاذبية في كل عقار. ويؤدي هذا الالتزام بالجودة إلى تعزيز التجربة المعيشية وضمان استدامة العقارات واحتفاظها بقيمتها، بما يصب مباشرة في مصلحة العملاء من خلال توفير استثمار مجيد لهم على المدى الطويل.

علاوة على ذلك، تركز شركة الماجدية بشدة على التواصل بشفافية مع عملائها في كافة مراحل الشراء. وتدرك الشركة أن شراء عقار هو قرار مهم وغالباً ما يكون معقداً، وهي بالتالي تسعى إلى تسهيل هذه العملية وتوضيحها بقدر الإمكان. ومن خلال توفير معلومات مفصلة ودقيقة في الوقت المناسب، بما فيها وثائق البيع والتحديثات على عملية البناء، تبني شركة الماجدية الثقة وتضمن شعور عملائها بالثقة واطلاعهم على كل خطوة.

أما الدعم ما بعد البيع فيشكل ركيزة أخرى لإستراتيجية شركة الماجدية بشأن إضافة القيمة إلى العملاء. وإقراراً منها بأن مشاركة العميل لا تنتهي بصفقة البيع، توفر الشركة خدمات ما بعد التسليم لتسهيل انتقال المشترين إلى منازلهم الجديدة بسلاسة. ويشمل ذلك كل خطوة بدءاً من تولي المسائل الأساسية المرتبطة بالصيانة وصولاً إلى توفير خدمات إدارة العقارات الواسعة النطاق لبعض المشاريع. فمن خلال إدارة هذه الخدمات مباشرة، تحافظ شركة الماجدية على قيمة مشاريعها التطويرية وجاذبيتها، وتعزز بالتالي رضا العملاء وتزيد من قيمة استثمارهم.

بالإضافة إلى ذلك، تلتزم شركة الماجدية بتعزيز المجتمع ضمن مشاريعها التطويرية. من هنا، تصمم الشركة مشاريعها لتشمل مساحات مجتمعية ومرافق تعزز التفاعل وبناء حس من الوحدة المجتمعية بين السكان. وتدعم شركة الماجدية أيضاً وتطلق أنشطة وفعاليات لبناء المجتمعات، تغني التجربة المعيشية وتؤسس لأجواء مجتمعية حيوية يعترف السكان بكونهم جزءاً منها.

وأخيراً، تسعى شركة الماجدية بنشاط للحصول على آراء عملائها وتمنحها قيمة كبيرة. تتشارك الشركة مع السكان ومالكي العقارات، لتتمكن من مواصلة تحسين عروضها وتعزيزها. وفي حين تساعد هذه الحلقة من الآراء شركة الماجدية في تصميم خدماتها ومرافقها لتلبية حاجات عملائها بشكل أفضل، فإنها تساعد أيضاً في تطوير مشاريعها الجديدة باستمرار لتتوافق بشكل أكبر مع تفضيلات العملاء وطلبات السوق.

^{١٣} صافي إيرادات الرسوم، أي الرسوم ناقص النفقات المباشرة.

وتتجش شركة الماجدية من خلال هذه الجهود المتضافرة في إضافة قيمة إلى عملائها، لتضمن أن تكون كل صفقة يتم إبرامها مع الشركة لشراء ملكية عقارية استثماراً قيماً في منزل يوفر الرضا والروح المجتمعية والقيمة في المستقبل.

٦-٢-٣-٤ المحافظة على معايير ثابتة للبناء وعلى الاستدامة ما بعد التسليم في جميع المشاريع التطويرية

تلتزم شركة الماجدية بالحفاظ على أعلى معايير جودة البناء وضمان استدامة مشاريعها التطويرية ما بعد التسليم. وتعد هذه المقاربة أساسية لتعزيز تجربة العملاء وترسيخ سمعة شركة الماجدية باعتبارها جهة رائدة في قطاع التطوير العقاري.

ولتحقيق هذه المعايير العالية والمحافظة عليها، تستخدم شركة الماجدية ضوابط صارمة للجودة في مختلف مراحل عملية التطوير، منذ التصميم الأولي، للبناء ووصولاً إلى التشطيبات، لمطابقة جميع المواد، وممارسات البناء والمنتجات النهائية للمعايير الخاصة بالقطاع والمتطلبات النظامية. بالإضافة إلى ذلك، أسست شركة الماجدية عمليات نموذجية يتم التقيد بها بصرامة في جميع المشاريع من أجل ضمان جودة ثابتة، بغض النظر عن الموقع أو القطاع المحدد المستهدف من السوق. وبالإضافة إلى ذلك، تعتمد الشركة على عمليات مراجعة منتظمة للجودة تجريها الفرق الداخلية وأطراف خارجية لتوفير تقييم موضوعي ومحايد لجودة البناء ومستوى الامتثال للمعايير.

تشكل الصيانة بعد التسليم نقطة تركيز أساسية أخرى بالنسبة إلى شركة الماجدية، إذ تدير الشركة بنشاط صيانة ممتلكاتها خلال السنة الأولى بعد التسليم. وتساعد هذه المشاركة الاستباقية في تحديد وتصحيح أي مشاكل في مرحلة مبكرة، وبالتالي تعزيز استدامة الممتلكات وقيمتها. وبعد هذه المرحلة الأولية، تسهل شركة الماجدية الانتقال بسلاسة إلى نموذج يديره السكان من خلال إشراك جهات خارجية قادرة على القيام بمهام الصيانة المستمرة، لضمان الحفاظ على أعلى المعايير على المدى الطويل.

هذا وقد توسع نطاق الدور الذي تضطلع به شركة الماجدية لمشاريع معينة مثل الماجدية ١١٢ والماجدية فيلج، ليشمل توفير خدمات إدارة المرافق. ويتيح هذا الانخراط لشركة الماجدية ضمان حسن صيانة مشاريعها التطويرية ومطابقة أعلى المعايير التي يتوقعها السكان والمستثمرون. وفي سياق هذه الخدمة الموسعة النطاق، يدفع السكان لشركة الماجدية رسوماً مقابل خدمات إدارة المرافق مباشرة في تاريخ بيع الوحدة، وهو ترتيب تنص عليه عقود البيع لضمان الشفافية والالتزام من جانب الطرفين.

وينتج عن هذا الأسلوب تعزيز رضا العملاء، تزامناً مع تعزيز سمعة علامة الماجدية في السوق. فمن خلال الوفاء بوعودها من حيث الجودة والاستدامة، تجذب شركة الماجدية عملاء جدد وتحافظ على ميزة تنافسية. بالإضافة إلى ذلك، تضمن الشركة مصدراً إضافياً للإيرادات من خلال توفير خدمات إدارة المرافق الواسعة النطاق، كما تتمكن من مراقبة جودة مشاريعها التطويرية وحسن استخدامها عن كثب. ومن خلال هذه المبادرات الإستراتيجية، تتأكد شركة الماجدية من تلبية مشاريعها لأعلى المعايير في تاريخ البناء والمحافظة على هذه المعايير على المدى الطويل، لتضمن بالتالي جودة مشاريعها العقارية واستدامتها وجاذبيتها في سوق تنافسية.

٧-٢-٣-٤ تطوير المنظومة

تقر الشركة بأن أهداف النمو الطموحة والتزامها الكبير بإنجاز مشاريع عالية الجودة وفي الوقت المناسب وضمن الميزانية المحددة لها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بقدرتها على توظيف أفضل المواهب والاحتفاظ بها. بناءً على ذلك، شكلت شركة الماجدية فريقاً يتمتع بمجموعة واسعة من المهارات التي تشمل التصميم والهندسة وإدارة المشاريع والتفاوض على العقود وخدمة العملاء. وتقود هذا الفريق إدارة ماهرة تتمتع بخبرة عقارية متعددة المجالات لضمان امتثال كل مشروع بأعلى معايير الجودة والكفاءة.

وفي حين تواصل شركة الماجدية توسيع محفظة مشاريعها لتشمل مشاريع تطويرية متنوعة مثل الأبراج، والتاون هاوس، والفلل، والمساحات التجارية، والمشاريع المتعددة الاستخدامات، تزداد الحاجة إلى قوة عاملة ديناميكية وماهرة. ولتلبية هذه الحاجة، تستثمر شركة الماجدية باستمرار في هيكليتها التنظيمية من خلال عدد من المبادرات الإستراتيجية، بما فيها زيادة عدد الموظفين لإضافة خبرات جديدة إلى الفريق، وتوفير فرص واسعة النطاق لتدريب وتطوير الأفراد الحاليين، وتعزيز القدرات القيادية ضمن الفريق الإداري.

وبدعم هذه الإستراتيجيات التشغيلية، يؤدي إطار حوكمة شركة الماجدية دوراً أساسياً في الحفاظ على الإشراف والتوجيه الإستراتيجي. من هنا، يتولى مجلس الإدارة، إلى جانب اللجان الفرعية المختلفة، ومن بينها اللجنة التنفيذية، ولجنة المراجعة، ولجنة الترشيحات والمكافآت، تنفيذ حوكمة صارمة. كما تدعم هذه الهيكلية الفريق الإداري في تحقيق أهداف أعماله وتدعم الشفافية والمحاسبة، بما يعزز التزام شركة الماجدية بأعلى معايير الحوكمة في عملها.

٨-٢-٣-٤ دعم المحتوى المحلي والموردين المحليين

تتمحور إستراتيجية توريد الماجدية بشكل عميق في التزامها بدعم المحتوى المحلي وتمكين الموردين ذوي الحجم الصغير. بإدراك الأهمية الكبيرة لتعزيز النمو الاقتصادي والاستدامة على المستوى المحلي، تسعى الماجدية بنشاط لإقامة شراكات مع الشركات الصغيرة، خاصة تلك المتخصصة في مواد البناء. من خلال إعطاء الأولوية للموردين المحليين، لا تقوم الشركة فقط بتنشيط الاقتصاد المحلي، بل تضمن أيضًا توافر مواد عالية الجودة لمشاريعها. مما يمكن الشركة الاستفادة من هذا النهج ويساهم أيضًا في التنمية والازدهار العام للمجتمع.

علاوة على ذلك، تتجاوز ممارسات توريد الماجدية المعاملات المجردة؛ إذ تتحرك بدافع لبناء علاقات طويلة الأمد مع الموردين المحليين، وذلك من خلال التعاون المستمر والدعم، تستطيع الماجدية أن توفر لهذه الشركات الصغيرة منصة للنجاح وتوسيع عملياتها. من خلال تنمية شبكة من الموردين المحليين، مما يخلق سلسلة توريد أكثر استدامة، ويقلل من التعقيدات اللوجستية، ويعزز الشعور بالانتماء للمجتمع. ومن خلال الاستثمار في المحتوى المحلي والموردون الصغار لمواد البناء، تظهر الماجدية التزامها الراسخ بممارسات الأعمال المسؤولة والتنمية الاقتصادية والاجتماعية المحلية.

٤-٤ الموردون الرئيسيين

يمثل أكبر عشرة (١٠) موردين للشركة (من حيث قيمة المشتريات) للسنوات المالية ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نسبة بلغت ١٧٪ و ٣٧٪ و ٢٠٪ و ٣٩,٩٪ على التوالي، من إجمالي مشتريات الشركة. أن جميع الموردين مستقلون ولا يمثلون معاملات أطراف ذات العلاقة وفقاً للمادة ٧١ من نظام الشركات، ما عدا المورد رقم ٤ في السنة المالية ٢٠٢١م.

ويبين الجدول التالي نظرة عامة عن الموردين الرئيسيين للشركة:

الجدول ٤-٥: أكبر عشرة موردين للشركة (من حيث قيمة المشتريات) كما في السنوات المالية ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

م	اسم المورد	المنتجات التي تم توريدها	قيمة التوريد	نسبة التوريد من إجمالي المشتريات	نوع العلاقة
التعاملات مع كبار الموردين لدى الشركة خلال السنة المالية ٢٠٢١م					
١.	المورد رقم ١	خدمات البناء	٥٤,٧٩٦,٣١٩	٤٪	تعاقدية
٢.	المورد رقم ٢	خدمات البناء	٥٢,٦٦٥,٨٠١	٤٪	تعاقدية
٣.	المورد رقم ٣	توريد مواد البناء	٣٢,٧٧٦,١٤٣	٢٪	تعاقدية
٤.	المورد رقم ٤	خدمات التطوير	٢٩,٩٤٢,٧٠٧	٢٪	تعاقدية
٥.	المورد رقم ٥	توريد مواد البناء	١٣,٢٧٧,٣٨١	١٪	غير تعاقدية (أوامر شراء)
٦.	المورد رقم ٦	توريد مواد البناء	١٢,٢٤٨,٩٣٨	١٪	غير تعاقدية (أوامر شراء)
٧.	المورد رقم ٧	خدمات البناء	١٢,١٥٣,٢٧٦	١٪	تعاقدية
٨.	المورد رقم ٨	خدمات البناء	١٠,٠٨٨,٤٢٨	١٪	تعاقدية
٩.	المورد رقم ٩	توريد مواد البناء	٩,٥٦١,٧٩٥	١٪	غير تعاقدية (أوامر شراء)
١٠.	المورد رقم ١٠	توريد مواد البناء	٨,٢٢٥,٩٠٥	١٪	غير تعاقدية (أوامر شراء)
التعاملات مع كبار الموردين لدى الشركة خلال السنة المالية ٢٠٢٢م					
١.	المورد رقم ١	خدمات البناء	١٣٨,٤٦٢,٣٢٤	١١٪	تعاقدية
٢.	المورد رقم ٢	خدمات البناء	٩٣,٦٣٦,٥٠٤	٨٪	تعاقدية
٣.	المورد رقم ٣	خدمات البناء	٦١,٦٩٥,٥١٧	٥٪	تعاقدية
٤.	المورد رقم ٤	خدمات البناء	٤١,٦٤٧,٩٥٧	٣٪	تعاقدية
٥.	المورد رقم ٥	خدمات البناء	٣٤,١٢٤,٢٣١	٣٪	تعاقدية
٦.	المورد رقم ٦	توريد مواد البناء	١٨,٩٨٧,٥٣٥	٢٪	غير تعاقدية (أوامر شراء)
٧.	المورد رقم ٧	خدمات البناء	١٣,٦٥٢,٥٧٨	١٪	تعاقدية
٨.	المورد رقم ٨	خدمات البناء	١٢,٩٩٨,٨١٢	١٪	تعاقدية
٩.	المورد رقم ٩	خدمات البناء	١٢,٩٠٣,٨٦٥	١٪	تعاقدية
١٠.	المورد رقم ١٠	توريد مواد البناء	١٢,٥١٩,٠٦٢	١٪	غير تعاقدية (أوامر شراء)

م	اسم المورد	المنتجات التي تم توريدها	قيمة التوريد	نسبة التوريد من إجمالي المشتريات	نوع العلاقة
التعاملات مع كبار الموردين لدى الشركة خلال السنة المالية ٢٠٢٣م					
١.	المورد رقم ١	خدمات البناء	٢٠٧,١٥٩,٧٠٩	١٢٪	تعاقدية
٢.	المورد رقم ٢	خدمات البناء	١١٧,٨٦٨,٨٨٤	٧٪	تعاقدية
٣.	المورد رقم ٣	خدمات البناء	٦٥,٥٥٩,٧١٢	٤٪	تعاقدية
٤.	المورد رقم ٤	خدمات البناء	٤٧,٣٢١,٩٦٠	٣٪	تعاقدية
٥.	المورد رقم ٥	التكليف والتدفئة	١٥,٩٠١,٥٩٨	١٪	تعاقدية
٦.	المورد رقم ٦	خدمات البناء	١٥,٧٦٥,٤٦٦	١٪	تعاقدية
٧.	المورد رقم ٧	خدمات البناء	١٥,٠٨٣,٦٢٥	١٪	تعاقدية
٨.	المورد رقم ٨	خدمات البناء	١١,٨٠٩,٨٦٢	١٪	تعاقدية
٩.	المورد رقم ٩	خدمات البناء	٧,٩٣٢,٧٢٨	٠,٤٧٪	تعاقدية
١٠.	المورد رقم ١٠	خدمات البناء	٧,٦٥٧,٠٧٧	٠,٤٥٪	تعاقدية
التعاملات مع كبار الموردين لدى الشركة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م					
١.	المورد رقم ١	خدمات البناء	٢٦٧,٤١١,٥٩١	٢٧,٢٪	تعاقدية
٢.	المورد رقم ٢	خدمات البناء	٤٣,٩٦٩,٦٩٩	٤,٥٪	تعاقدية
٣.	المورد رقم ٣	خدمات البناء	٢٢,٠٥١,٤٧٧	٢,٢٪	تعاقدية
٤.	المورد رقم ٤	خدمات البناء	٢١,١٩٨,٢٦٣	٢,٢٪	تعاقدية
٥.	المورد رقم ٥	خدمات البناء	٨,٦٥٨,٧٥٥	٠,٩٪	تعاقدية
٦.	المورد رقم ٦	المرافق	٧,٤٩٤,٨١٢	٠,٨٪	تعاقدية
٧.	المورد رقم ٧	خدمات البناء	٦,٥٤١,٢١٤	٠,٧٪	تعاقدية
٨.	المورد رقم ٨	دعاية	٥,٦٧٢,٨٠٥	٠,٦٪	تعاقدية
٩.	المورد رقم ٩	خدمات البناء	٣,٩٩٨,٤٥٩	٠,٤٪	تعاقدية
١٠.	المورد رقم ١٠	خدمات التصميم	٣,٩٩٦,٢٥٠	٠,٤٪	تعاقدية

المصدر: الشركة

٤-٢-٤-١ الحفاظ على هيكلية رأسمالية فعالة وتعزيز وزيادة العائدات للمساهمين

تتوي شركة الماجدية الحفاظ على هيكلية رأسمالية فعالة تتمتع بمرونة كافية لانتهاز فرص النمو المستدام فور إتاحتها، مع الحفاظ على مستويات مقبولة من المديونية، مما يمكّن الشركة بحسب توقعاتها من تمويل عمليات توزيع الأرباح لتعزيز القيمة الطويلة المدى للمساهمين. وقد بلغ معدل مديونية شركة الماجدية إلى حقوق الملكية نسبة ١٢٢٪ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وهي نسبة أقل من المعدل الذي تسجله الشركات المماثلة لها. وتتوي شركة الماجدية خفض معدل المديونية إلى حقوق الملكية إلى أقل من ١,٥ على المدى المتوسط إلى الطويل.

تتيح الميزانية العمومية لشركة الماجدية القوية تأمين مزيج من مصادر النمو للمساهمين من خلال زيادة عدد المشاريع التي تتولى تنفيذها والعائدات النقدية التي تحققها من خلال الأرباح.

٥-٤ نبذة عن هيكل ملكية الشركة والتطورات التي طرأت عليها

تأسست الشركة في تاريخ ١٤٣٥/٠٨/٢٠ هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/١٠ م) تحت اسم شركة ناصر وعبد السلام عبدالرحمن الماجد العقارية برأس مال قدره مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وبهيكل ملكية على النحو التالي:

الجدول ٤-٦: هيكل ملكية الشركة عند التأسيس

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة (ريال سعودي)
ناصر عبدالرحمن الماجد	٥٠%	٥٠	١٠٠٠
عبد السلام عبدالرحمن الماجد	٥٠%	٥٠	١٠٠٠
الإجمالي	١٠٠%	١٠٠	١٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة

وبتاريخ ١٤٤٢/٠٤/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٢ م) قامت الشركة بزيادة رأسمالها من (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من خلال رسملة المبالغ المستحقة للمساهمين. على النحو التالي:

الجدول ٤-٧: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤٢/٠٤/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٢٢ م)

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة (ريال سعودي)
ناصر عبدالرحمن الماجد	٥٠%	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
عبد السلام عبدالرحمن الماجد	٥٠%	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠%	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة

وبتاريخ ١٤٤٢/١٠/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٥/٢٠ م) قام الشركاء بتغيير اسم الشركة من شركة ناصر وعبد السلام عبدالرحمن الماجد العقارية إلى شركة دار الماجد العقارية.

وبتاريخ ١٤٤٣/٠٩/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٢ م) قام الشركاء عبد السلام بن عبدالرحمن الماجد وناصر بن عبدالرحمن الماجد بنقل جزء من حصصهم إلى شركاء جدد ليصبح هيكل ملكية الشركة على النحو التالي:

الجدول ٤-٨: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٤٤٣/٠٩/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/٢٢ م)

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة (ريال سعودي)
محمد عبدالرحمن الماجد	١٩,٥%	٥٨,٥٠٠	٥٨,٥٠٠,٠٠٠
خالد عبدالرحمن الماجد	١٩,٥%	٥٨,٥٠٠	٥٨,٥٠٠,٠٠٠
حسام عبدالرحمن الماجد	١٤,٦٢٥%	٤٣,٨٧٥	٤٣,٨٧٥,٠٠٠
ماجد عبدالرحمن الماجد	١٤,٦٢٥%	٤٣,٨٧٥	٤٣,٨٧٥,٠٠٠
عبد السلام عبدالرحمن الماجد	١٤,٦٢٥%	٤٣,٨٧٥	٤٣,٨٧٥,٠٠٠
ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد	١٤,٦٢٥%	٤٣,٨٧٥	٤٣,٨٧٥,٠٠٠
عبد الله عبدالرحمن ناصر الماجد	١,٥%	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
نادر حسن عطا الله العمري	١%	٣,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠%	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

وبتاريخ ٢٦/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٧/٠٤/٢٠٢٢م) قام الشركاء في الجدول ٦-٤ أعلاه (ما عدا عبدالله بن عبدالرحمن الماجد ونادر بن حسن عطا الله العمري) ببيع جزء من حصصهم مقابل عوض نقدي، تمثل ما نسبته (١٥٪) من رأس مال الشركة إلى شركتي الفيصلية للاستثمار التجاري (٥، ٧٪) وشركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري (٥، ٧٪) ليصبح هيكل ملكيتها على النحو التالي:

الجدول ٤-٩: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ٢٦/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٧/٠٤/٢٠٢٢م)

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة (ريال سعودي)
محمد عبدالرحمن الماجد	١٦,٥٪	٤٩,٥٠٠	٤٩,٥٠٠,٠٠٠
خالد عبدالرحمن الماجد	١٦,٥٪	٤٩,٥٠٠	٤٩,٥٠٠,٠٠٠
حسام عبدالرحمن الماجد	١٢,٣٧٥٪	٣٧,١٢٥	٣٧,١٢٥,٠٠٠
ماجد عبدالرحمن الماجد	١٢,٣٧٥٪	٣٧,١٢٥	٣٧,١٢٥,٠٠٠
عبدالسلام عبدالرحمن الماجد	١٢,٣٧٥٪	٣٧,١٢٥	٣٧,١٢٥,٠٠٠
ناصر عبدالرحمن الماجد	١٢,٣٧٥٪	٣٧,١٢٥	٣٧,١٢٥,٠٠٠
شركة الفيصلية للاستثمار التجاري	٧,٥٪	٢٢,٥٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري	٧,٥٪	٢٢,٥٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
عبدالله عبدالرحمن الماجد	١,٥٪	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
نادر حسن عطا الله العمري	١٪	٣,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠٪	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

وبتاريخ ١٥/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ١٤/٠٦/٢٠٢٢م) قام محمد عبدالرحمن الماجد بالتنازل بدون عوض عن جزء من حصصه في الشركة بعدد ٣٧,٦٢٠ سهم بقيمة إجمالية قدرها ٣٧,٦٢٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى شركة دار الماجد القابضة، حيث قام خالد عبدالرحمن الماجد بالتنازل بدون عوض عن جزء من حصصه في الشركة بعدد ٣٧,٦٢٠ سهماً بقيمة إجمالية قدرها ٣٧,٦٢٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى شركة دار الماجد القابضة؛ حيث قام حسام عبدالرحمن الماجد بالتنازل بدون عوض عن جزء من حصصه في الشركة بعدد ٢٨,٢١٥ سهماً بقيمة إجمالية قدرها ٢٨,٢١٥,٠٠٠ ريال سعودي إلى شركة دار الماجد القابضة، حيث قام ناصر عبدالرحمن الماجد بالتنازل بدون عوض عن جزء من حصصه في الشركة بعدد ٢٨,٢١٥ سهماً بقيمة إجمالية قدرها ٢٨,٢١٥,٠٠٠ ريال سعودي إلى شركة دار الماجد القابضة، حيث قام عبدالسلام عبدالرحمن الماجد بالتنازل بدون عوض عن جزء من حصصه في الشركة بعدد ١٣,٣٦٥ سهم بقيمة إجمالية قدرها ١٣,٣٦٥,٠٠٠ ريال سعودي إلى شركة دار الماجد القابضة بدون عوض، حيث قام عبدالسلام عبدالرحمن الماجد بالتنازل بدون عوض عن جزء من حصصه في الشركة بعدد ١٤,٨٥٠ سهماً بقيمة إجمالية قدرها ١٤,٨٥٠,٠٠٠ ريال سعودي إلى شركة المجد الأولى العقارية بدون عوض، كما قامت شركة الفيصلية للاستثمار التجاري بالتنازل بدون عوض عن جميع حصصها في الشركة بعدد ٢٢,٥٠٠ سهماً بقيمة إجمالية قدرها ٢٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال إلى شركة رفيد الحديثة للاستثمار، وليصبح هيكل ملكيتها على النحو التالي:

الجدول ٤-١٠: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ١٥/١١/١٤٤٣هـ (الموافق ١٤/٠٦/٢٠٢٢م)

اسم الشريك	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة (ريال سعودي)
شركة دار الماجد القابضة	٥٧,٧٥٪	١٧٣,٢٥٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠
شركة رفيد الحديثة للاستثمار	٧,٥٪	٢٢,٥٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري	٧,٥٪	٢٢,٥٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة المجد الأولى العقارية	٤,٩٥٪	١٤,٨٥٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠
محمد بن عبدالرحمن الماجد	٣,٩٦٪	١١,٨٨٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
خالد بن عبدالرحمن الماجد	٣,٩٦٪	١١,٨٨٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
حسام بن عبدالرحمن الماجد	٢,٩٧٪	٨,٩١٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ماجد بن عبدالرحمن الماجد	٢,٩٧٪	٨,٩١٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ناصر بن عبدالرحمن الماجد	٢,٩٧٪	٨,٩١٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبد السلام بن عبدالرحمن الماجد	٢,٩٧٪	٨,٩١٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبدالله بن عبدالرحمن الماجد	١,٥٪	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
نادر حسن عطا الله العمري	١٪	٣,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠٪	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

وبتاريخ ٢٣/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠١/٢٠٢٣م) تحولت الشركة من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقفلة يبلغ رأس مالها المصدر (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها (١٠) ريال سعودي وقيدتها في السجل التجاري كشركة مساهمة مقفلة وليصبح هيكل ملكيتها على النحو التالي:

الجدول ٤-١١: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ ٢٣/٠٦/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠١/٢٠٢٣م)

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	قيمة الحصة (ريال سعودي)
شركة دار الماجد القابضة	٥٧,٧٥%	١٧,٣٢٥,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠
شركة رفيد الحديثة للاستثمار	٧,٥%	٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري	٧,٥%	٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة المجد الأولى العقارية	٤,٩٥%	١,٤٨٥,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠
خالد بن عبد الرحمن الماجد	٣,٩٦%	١,١٨٨,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
محمد عبد الرحمن الماجد	٣,٩٦%	١,١٨٨,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
حسام بن عبد الرحمن الماجد	٢,٩٧%	٨٩١,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ماجد بن عبد الرحمن الماجد	٢,٩٧%	٨٩١,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ناصر بن عبد الرحمن الماجد	٢,٩٧%	٨٩١,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد	٢,٩٧%	٨٩١,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبد الله بن عبد الرحمن الماجد	١,٥%	٤٥٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
نادر حسن عطالله العمري	١%	٣٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠%	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

وبتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٤/٠٦/٢٠٢٤م) قررت الجمعية العامة غير العادية تخفيض القيمة الاسمية للسهم من (١٠) ريال سعودي إلى (١) ريال سعودي للسهم الواحد. ويبلغ رأس مالها المصدر (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى (٣٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي متساوي القيمة، قيمة كل منها (١) ريال سعودي وليصبح هيكل ملكيتها على النحو التالي:

الجدول ٤-١٢: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	قيمة الحصة (ريال سعودي)
شركة دار الماجد القابضة	٥٧,٧٥%	١٧,٣٢٥,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠
شركة رفيد الحديثة للاستثمار	٧,٥%	٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري	٧,٥%	٢,٢٥٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة المجد الأولى العقارية	٤,٩٥%	١,٤٨٥,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠
خالد بن عبد الرحمن الماجد	٣,٩٦%	١,١٨٨,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
محمد عبد الرحمن الماجد	٣,٩٦%	١,١٨٨,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
حسام بن عبد الرحمن الماجد	٢,٩٧%	٨٩١,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ماجد بن عبد الرحمن الماجد	٢,٩٧%	٨٩١,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ناصر بن عبد الرحمن الماجد	٢,٩٧%	٨٩١,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد	٢,٩٧%	٨٩١,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبد الله بن عبد الرحمن الماجد	١,٥%	٤٥٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
نادر حسن عطالله العمري	١%	٣٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠%	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

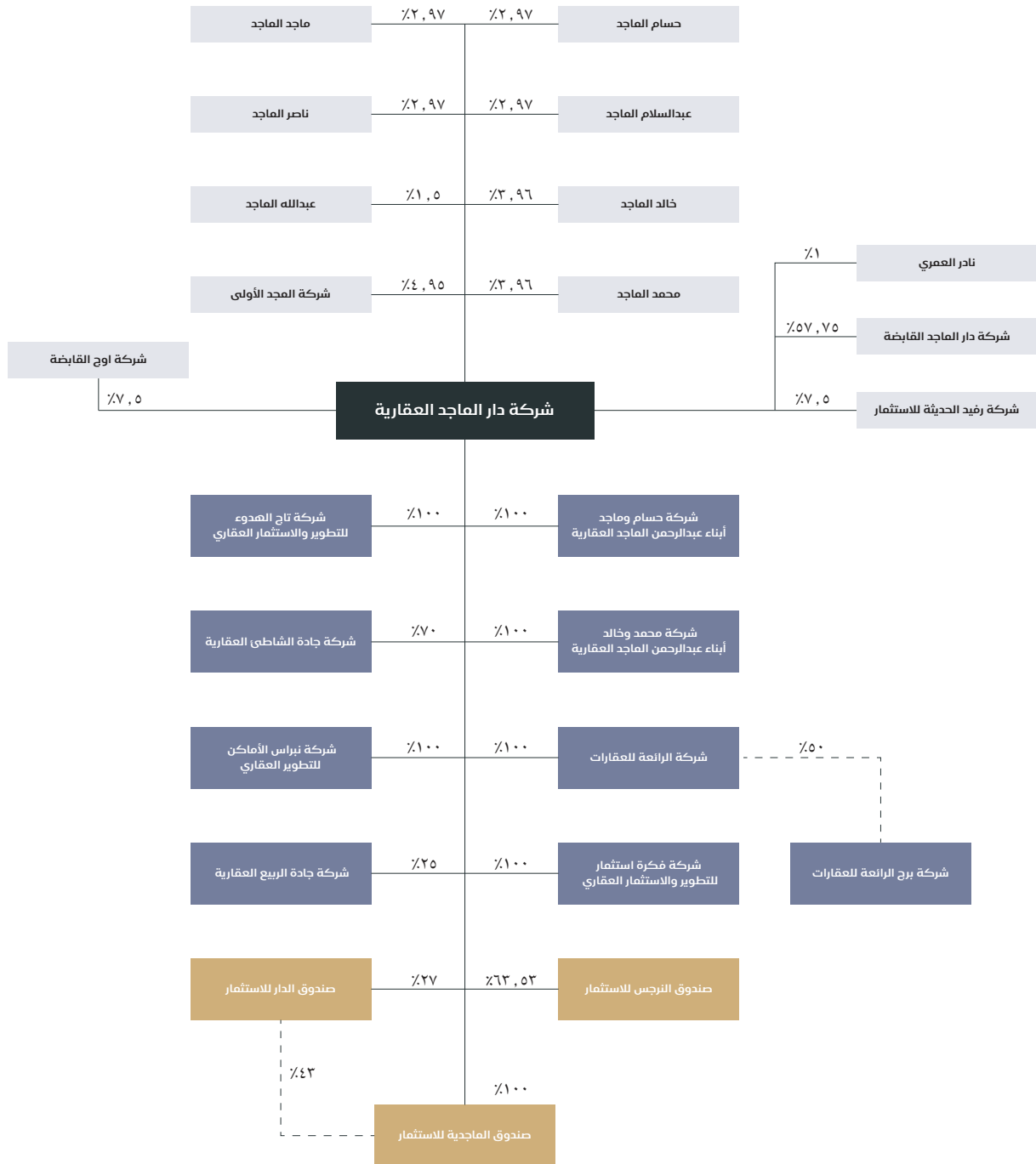
٦-٤ التطورات الرئيسية التي شهدتها الشركة منذ تأسيسها

السنة	الحدث/التطور
١٩٦٩م	- بدأ الشيخ عبدالرحمن بن ناصر الماجد في رحلة الاستثمار ونشاط التطوير العقاري
١٩٩٩م	- بدأ أفراد الأسرة محمد وخالد أبناء الشيخ عبدالرحمن بن ناصر الماجد في عمليات بيع الأراضي ومختلف أنشطة البناء، بما فيها عدد من الفلل خارج الرياض، في مكة المكرمة والمدينة المنورة والخبر
٢٠١٤م	- تم تأسيس شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة
٢٠١٤م	- تسليم مشروع الماجدية ٢٠ باعتباره المنتج السكني الرئيسي الأول
٢٠١٦م	- تطوّر كبير في تصميم مشاريع الماجدية
٢٠١٧م	- توحيد المواصفات ومقاربة التسعير والتسويق في كافة الكيانات
٢٠١٨م	- إجراء مراجعة إضافية لجميع مدونات ومواصفات التصميم والبناء
٢٠٢٠م	- تغيير اسم شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية إلى شركة دار الماجد العقارية والاستحواذ على جميع الشركات التابعة
٢٠٢١م	- بيع أكثر من ١,٠٠٠ وحدة في السنة
٢٠٢١م	- إبرام شراكة مع شركة جدوى للاستثمار من أجل تأسيس صناديق عقارية
٢٠٢٢م	- استحواذ مجموعة الفيصلية وشركة أوج على نسبة ١٥٪ من أسهم شركة الماجدية
٢٠٢٢م	- الماجدية تبرم شراكة مع شركة بلوم للاستثمار وشركة مشاركة المالية لإطلاق صناديق عقارية
٢٠٢٢م	- إنجاز مشروع الماجدية فيلج، بوصفه المشروع المجتمعي المتكامل الأول
٢٠٢٢م	- تحول الشركة إلى شركة مساهمة مقفلة
٢٠٢٣م	- تشكيل مجلس إدارة جديدة ولجان فرعية تابعة له في سياق تطبيق شركة الماجدية لحوكمة الشركة
٢٠٢٣م	- بدء أعمال بناء المشروع التجاري الأول - الماجدية «مجاز»
٢٠٢٣م	- توقيع اتفاقية مع أمانة المدينة المنورة لتطوير أرض بمساحة ٤٦٦,٥٠٢ متر مربع
٢٠٢٤م	- توقيع اتفاقية مع الشركة الوطنية للإسكان من أجل تطوير مشروعين يضمّان ٥٥١ وحدة في مدينة الرياض
٢٠٢٤م	- الماجدية تبدأ أعمال بناء أبراج للمرة الأولى (الماجدية ١٦١ والماجدية ١٦٢)
٢٠٢٤م	- دخول الشركة كمطور عقاري ومالك وحدات بنسبة ١٠٪ في صندوق استثماري عقاري خاص مغلق لتطوير مشاريع عقارية مع شركة تابعة لجهة شبه حكومية وشركة استثمارية وبلغ حجم الصندوق ١,٥ مليار ريال سعودي.

المصدر: الشركة.

٧-٤ لمحة عامة على هيكل الشركة وشركاتها التابعة

الشكل ٤-١: مخطط هيكل الشركة وشركاتها التابعة في تاريخ هذه النشرة



ويظهر الجدول التالي الشركات التابعة للشركة، كما في تاريخ هذه النشرة.

الجدول ٤-١٣: ملخص المعلومات الأساسية عن الشركات التابعة للشركة

الرقم التسلسلي	الشركة التابعة	رقم السجل التجاري	رأس المال (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة للشركة	نسبة الملكية غير المباشرة للشركة
١-	شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	١٠١٠٤٢٥٤٩١	١٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٠٪
٢-	شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	١٠١٠١٥٩٨٠٤	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٠٪
٣-	شركة الرائعة للعقارات	١٠١٠٦٩٧٣٠٩	١٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٠٪
٤-	شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠١٠٥٦٩٥٢٣	١٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٠٪
٥-	شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري	١٠١٠٥٨٧١٣٤	١٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٠٪
٦-	شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري	١٠١٠٥٨٦٩٨٧	١٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٠٪
٧-	شركة جادة الشاطئ العقارية	٤٠٣٠٣٨١٤٤٦	٥٠٠,٠٠٠	٧٠٪	٠٪
٨-	شركة جادة الربيع العقارية	١٠١٠٦٦٢٥١٠	١٠٠,٠٠٠	٢٥٪	٠٪
٩-	شركة برج الرائعة للعقارات	١٠٠٩٠٧٢١٣٨	٥٠٠	-	٥٠٪
١٠-	صندوق الماجدية للاستثمار	٠٨٧-٢٠٦-٠٥١٥	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	٠٪
١١-	صندوق الدار للاستثمار	٠٧٥-٢٠٦-٠٥١٥	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٧٪	٤٣٪
١٢-	صندوق النرجس للاستثمار	١٠٨-٢٠٦-٠٥١٥	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٣,٥٣٪	٠٪

٤-٧-١ لمحة عامة عن الشركات التابعة والصناديق العقارية

فيما يلي لمحة عامة عن الشركات التابعة والصناديق العقارية.

• شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية

شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم (١٠١٠٤٢٥٤٩١) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٩/٢٥م)، يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة حسام وماجد الماجد العقارية (١٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى (٣٠,٠٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وقيمة كل حصة (٥٠٠) ريال سعودي.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة حسام وماجد الماجد العقارية وفقاً لعقد تأسيسها الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة وأنشطة التجارة على أساس رسوم أو عقود وتشديد المباني.

الجدول ٤-١٤: هيكل ملكية شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة دار الماجد العقارية	١٠٠٪	٣٠,٠٠٠	٥٠٠
المجموع	١٠٠٪	٣٠,٠٠٠	٥٠٠

• شركة محمد وخالد الماجد أبناء عبدالرحمن العقاري

شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم (١٠١٠١٥٩٨٠٤) وتاريخ ١٤٣١/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠١٠/٠٦/٢٧م)، يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة محمد وخالد الماجد العقاري (٦٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى (٦٠,٠٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وقيمة كل حصة (١٠٠٠) ريال سعودي.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة محمد وخالد الماجد العقاري وفقاً لعقد تأسيسها الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة وتشديد المباني والنقل البري للبضائع.

الجدول ٤-١٥: هيكل ملكية شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة دار الماجد العقارية	١٠٠٪	٦٠,٠٠٠	١,٠٠٠
المجموع	١٠٠٪	٦٠,٠٠٠	-

• شركة الرائعة للعقارات

شركة الرائعة للعقارات هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٦٩٧٣٠٩ وتاريخ ١٨/٠٨/١٤٤٢هـ (الموافق ٢١/٠٢/٢٠٢١م)، يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة الرائعة للعقارات (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى (١٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وقيمة كل حصة (١,٠٠٠) ريال سعودي. وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة الرائعة للعقارات وفقاً لعقد تأسيسها الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة والأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود وتشديد المباني.

الجدول ٤-١٦: هيكل ملكية شركة الرائعة للعقارات، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة دار الماجد العقارية	١٠٠٪	١٠٠	١,٠٠٠
المجموع	١٠٠٪	١٠٠	١,٠٠٠

• شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري

شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٦٩٥٢٣ وتاريخ ٢٧/٠٧/١٤٤٠م (الموافق ٠٣/٠٤/٢٠١٩م)، يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى (١٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وقيمة كل حصة (١,٠٠٠) ريال سعودي. وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري وفقاً لعقد تأسيسها الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة وتشديد المباني.

الجدول ٤-١٧: هيكل ملكية شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة ناصر وعبد السلام عبد الرحمن الماجد العقارية	١٠٠٪	١٠٠	١,٠٠٠
المجموع	١٠٠٪	١٠٠	١,٠٠٠

• شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري

شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧١٣٤ وتاريخ ١٠/١١/١٤٤٠م (الموافق ١٣/٠٧/٢٠١٩م)، يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى (١٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وقيمة كل حصة (١,٠٠٠) ريال سعودي. وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري وفقاً لعقد تأسيسها الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة وتشديد المباني.

الجدول ٤-١٨: هيكل ملكية نبراس الأماكن للتطوير العقاري، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة دار الماجد العقارية	١٠٠٪	١٠٠	١,٠٠٠
المجموع	١٠٠٪	١٠٠	-

• شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري

شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٦٩٨٧ وتاريخ ١٤٤٠/١١/٠٨م (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١١م)، يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى (١٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وقيمة كل حصة (١٠٠٠) ريال سعودي.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري وفقاً لعقد تأسيسها الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة وتشديد المباني.

الجدول ٤-١٩: هيكل ملكية شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة ناصر وعبد السلام عبدالرحمن الماجد العقارية	١٠٠٪	١٠٠	١٠٠٠
المجموع	١٠٠٪	١٠٠	-

• شركة جادة الشاطئ العقارية

شركة جادة الشاطئ العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم ٤٠٣٠٣٨٢٤٤٦ وتاريخ ١٤٤١/١٠/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٥/٣١م)، يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة جادة الشاطئ العقارية (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى (٥٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وقيمة كل حصة (١٠٠٠) ريال سعودي. وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة جادة الشاطئ العقارية وفقاً لعقد تأسيسها الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة والأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود وتشديد المباني والهدم وأنشطة الخدمات المالية الأخرى باستثناء التأمين وتمويل المعاشات التقاعدية غير المصنفة في موضع آخر.

الجدول ٤-٢٠: هيكل ملكية شركة جادة الشاطئ العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
شركة دار الماجد العقارية	٧٠٪	١٥٠	١٠٠٠
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	٣٠٪	٣٥٠	١٠٠٠
المجموع	١٠٠٪	٥٠٠	-

• شركة جادة الربيع العقارية

شركة جادة الربيع العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٦٦٢٥١٠ وتاريخ ١٤٤٢/٠٣/٠٣م (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢٠م)، يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة جادة الربيع العقارية (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى (١٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة وقيمة كل حصة (١٠٠٠) ريال سعودي.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة جادة الربيع العقارية وفقاً لعقد تأسيسها الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة وتشديد المباني.

الجدول ٤-٢١: هيكل ملكية شركة جادة الربيع العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
الأمير سعود بن عبدالله بن محمد آل سعود	٦٠٪	٦٠	١,٠٠٠
شركة دار الماجد العقارية	٢٥٪	٢٥	١,٠٠٠
الأمير فيصل بن عبدالله بن محمد آل سعود	١٥٪	١٥	١,٠٠٠
المجموع	١٠٠٪	١٠٠	-

• شركة برج الرائعة للعقارات

شركة برج الرائعة للعقارات هي شركة ذات مسؤولية محدودة مقيمة بالسجل التجاري رقم ١٠٠٩٠٧٢١٢٨ وتاريخ ١١/٠١/١٤٤٦م (الموافق ٢٤/٠٧/٢٠٢٤م)، يقع المركز الرئيسي للشركة في مدينة الرياض المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مال شركة برج الرائعة للعقارات (٥٠٠) ريال سعودي مقسمة إلى (٤) حصص نقدية متساوية القيمة وقيمة كل حصة (١٢٥) ريال سعودي.

وتشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة جادة الربيع العقارية وفقاً لعقد تأسيسها الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة والأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود وتشييد المباني.

الجدول ٤-٢٢: هيكل ملكية شركة برج الرائعة للعقارات، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الحصص	قيمة الحصة
عبدالكريم عيد علي العيد	٢٥٪	١٢٥	١٢٥
إبراهيم محمد إبراهيم القزنان	٢٥٪	١٢٥	١٢٥
شركة الرائعة للعقارات شركة شخص واحد	٥٠٪	٢٥٠	٢٥٠
المجموع	١٠٠٪	٥٠٠	٥٠٠

• صندوق الماجدية للاستثمار

صندوق الماجدية للاستثمار هو صندوق استثمار عقاري مغلق ومتوافق مع المعايير والضوابط الشرعية مسجل تحت رقم ٠٥١٥-٢٠٦-٠٨٧ في الهيئة، متوافق مع الشريعة. تبلغ مدة الصندوق خمس سنوات تبدأ من تاريخ الإغلاق الأول للصندوق والذي كان في ٠٨/٠١/٢٠٢١م، وتكون المدة قابلة للتمديد لفترتين مدة كل منهما سنتان. ويدير الصندوق شركة جدوى للاستثمار، ويبلغ رأس مال الصندوق المستهدف ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وتم إنشاء الصندوق لتطوير المشاريع العقارية.

وتكون أنشطة الصندوق على حسب الشروط والأحكام المتفق عليها والتي تهدف إلى تنمية رأس مال حاملي الوحدات على المدى المتوسط والطويل، من خلال الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري، بالإضافة إلى الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل والشركات العقارية عن طريق شراء أسهم و/أو حصص ملكية فيها بأي نسبة. وكما في تاريخ هذه النشرة تملك الشركة ١٣,٠٠٠,٠٠٠ وحدة في الصندوق ونسبة ملكية تبلغ ١٠٠٪.

• صندوق الدار للاستثمار

صندوق الدار للاستثمار هو صندوق استثمار عقاري مغلق مسجل تحت رقم ٠٥١٥-٢٠٦-٠٧٥ في الهيئة، متوافق مع الشريعة. تبلغ مدة الصندوق ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ الإغلاق الأول للصندوق والذي كان في ٢١/٠٩/٢٠٢٠م، وتكون المدة قابلة للتمديد لفترتين مدة كل منهما سنة واحدة ويدير الصندوق شركة جدوى للاستثمار، ويبلغ رأس مال الصندوق المستهدف ٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وتم إنشاء الصندوق لتطوير المشاريع العقارية.

وتكون أنشطة الصندوق على حسب الشروط والأحكام المتفق عليها والتي تهدف إلى تنمية رأس مال حاملي الوحدات على المدى المتوسط والطويل، من خلال الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري، بالإضافة إلى الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل والشركات العقارية عن طريق شراء أسهم و/أو حصص ملكية فيها بأي نسبة. وكما في تاريخ هذه النشرة تملك الشركة ٤٠٢,٠٨٥,١٧ وحدة في الصندوق ونسبة ملكية تبلغ ٧٠٪ بطريقة مباشرة وغير مباشرة.

وخلال عام ٢٠٢٣م، تمت الموافقة على تمديد مدة الصندوق لعام واحد وذلك حتى تاريخ ٠٩/١٢/٢٠٢٤م. وقام مجلس الإدارة بالموافقة على عدم تمديد مدة الصندوق مرة أخرى وتم البدء بإجراءات تصفية الصندوق.

• صندوق النرجس للاستثمار

صندوق النرجس هو صندوق استثمار عقاري مغلق ومتوافق مع المعايير والضوابط الشرعية، مسجل تحت رقم ٠٥١٥-٢٠٦-١٠٨ في الهيئة، متوافق مع الشريعة. وتبلغ مدة الصندوق ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ الإغلاق الأول للصندوق والذي كان في ٠١/٠٧/٢٠٢٢م قابلة للتمديد لفترتين مدة كل منهما سنة واحدة. ويدير الصندوق شركة جدوى للاستثمار، ويبلغ رأس مال الصندوق المستهدف ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وتم إنشاء الصندوق لتطوير المشاريع العقارية. والتي تهدف إلى تنمية رأس مال حاملي الوحدات على المدى المتوسط والطويل، من خلال الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري، بالإضافة إلى الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل والشركات العقارية عن طريق شراء أسهم و/أو حصص ملكية فيها بأي نسبة.

وكما في تاريخ هذه النشرة تملك الشركة ٨٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة في الصندوق ونسبة ملكية تبلغ ٦٣,٥٣٪.

٨-٤ لمحة عامة عن المساهمين

يبين المخطط التالي هيكل ملكية الشركة:

الجدول ٤-٢٣: هيكل ملكية الشركة كما في تاريخ هذه النشرة

اسم المساهم	نسبة الملكية	عدد الأسهم	قيمة الحصة (ريال سعودي)
شركة دار الماجد القابضة	٥٧,٧٥ %	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠
شركة رفيد الحديثة للاستثمار	٧,٥ %	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري	٧,٥ %	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة المجد الأولى العقارية	٤,٩٥ %	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠
خالد بن عبدالرحمن الماجد	٣,٩٦ %	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
محمد بن عبدالرحمن الماجد	٣,٩٦ %	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
حسام بن عبدالرحمن الماجد	٢,٩٧ %	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ماجد بن عبدالرحمن الماجد	٢,٩٧ %	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ناصر بن عبدالرحمن الماجد	٢,٩٧ %	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبد السلام بن عبدالرحمن الماجد	٢,٩٧ %	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبدالله بن عبدالرحمن الماجد	١,٥ %	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
نادر حسن عطالله العمري	١ %	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠ %	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

٨-٤-١ شركة دار الماجد القابضة

شركة دار الماجد القابضة هي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٧٥٤٠٦١، بتاريخ ٢٧/٠٣/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢١/١١/٠٢م). ويقع المركز الرئيسي لشركة دار الماجد القابضة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها (١٢٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى (١,٢٠٠) حصة، بقيمة اسمية قدرها (١٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

تشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة دار الماجد القابضة حسب سجلها التجاري على إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، تقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، وتأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة. ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة دار الماجد القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٤-٢٤: هيكل ملكية شركة دار الماجد القابضة، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
خالد عبدالرحمن ناصر الماجد	١٦,٦٧ %
محمد عبدالرحمن ناصر الماجد	١٦,٦٧ %
حسام عبدالرحمن ناصر الماجد	١٦,٦٧ %
عبد السلام عبدالرحمن ناصر الماجد	١٦,٦٧ %
ماجد عبدالرحمن ناصر الماجد	١٦,٦٧ %
ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد	١٦,٦٧ %

المصدر: الشركة

٤-٨-٢ شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري

شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٤٦٩١٣، بتاريخ ١٤٣٨/٠٦/٢١ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٣/٢٠ م). ويقع المركز الرئيسي لشركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى (٥٠٠) حصة، بقيمة اسمية قدرها (١,٠٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

تشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري حسب سجلها التجاري على الإنشاءات العامة للمباني السكنية، الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق، .. إلخ)، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية وغير السكنية، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة. ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة أوج، كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٤-٢: هيكل ملكية شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة أوج القابضة	١٠٠٪
المصدر: الشركة	

يوضح الجدول التالي ملكية أسهم شركة أوج القابضة:

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة أوج الأولى للاستثمار	١٢,٧١٪
شركة أوج الثانية للاستثمار	١٢,٧١٪
شركة أوج الثالثة للاستثمار	٦,٣٦٪
شركة أوج الرابعة للاستثمار	٦,٣٦٪
شركة أوج الخامسة للاستثمار	٦,٣٦٪
شركة أوج السادسة للاستثمار	٦,٣٦٪
شركة أوج السابعة للاستثمار	٦,٣٦٪
شركة أوج الثامنة للاستثمار	٦,٣٦٪
شركة المقام الثابت للاستثمار	٣٦,٤٤٪
المجموع	١٠٠٪
المصدر: الشركة	

يوضح الجدول التالي ملكية أسهم شركة أوج الأولى للاستثمار:

اسم الشريك	نسبة الملكية
صاحب السمو الملكي الأمير/ منصور بن متعب بن عبدالعزيز آل سعود	١٠٠٪
المصدر: الشركة	

يوضح الجدول التالي ملكية أسهم شركة أوج الثانية للاستثمار:

اسم الشريك	نسبة الملكية
صاحب السمو الملكي الأمير/ عبدالعزيز بن متعب بن عبدالعزيز آل سعود	١٠٠٪
المصدر: الشركة	

يوضح الجدول التالي ملكية أسهم شركة أوج الثالثة للاستثمار:

اسم الشريك	نسبة الملكية
صاحب السمو الملكي الأميرة/ صيته بن متعب بن عبدالعزيز آل سعود	١٠٠٪
المصدر: الشركة	

يوضح الجدول التالي ملكية أسهم شركة أوج الرابعة للاستثمار:

نسبة الملكية	اسم الشريك
١٠٠٪	صاحب السمو الملكي الأميرة/ مها بن متعب بن عبدالعزيز آل سعود
المصدر: الشركة	

يوضح الجدول التالي ملكية أسهم شركة أوج الخامسة للاستثمار:

نسبة الملكية	اسم الشريك
١٠٠٪	صاحب السمو الملكي الأميرة/ سارة بن متعب بن عبدالعزيز آل سعود
المصدر: الشركة	

يوضح الجدول التالي ملكية أسهم شركة أوج السادسة للاستثمار:

نسبة الملكية	اسم الشريك
١٠٠٪	صاحب السمو الملكي الأميرة/ شهيدة بن متعب بن عبدالعزيز آل سعود
المصدر: الشركة	

يوضح الجدول التالي ملكية أسهم شركة أوج السابعة للاستثمار:

نسبة الملكية	اسم الشريك
١٠٠٪	صاحب السمو الملكي الأميرة/ الجوهرة بن متعب بن عبدالعزيز آل سعود
المصدر: الشركة	

يوضح الجدول التالي ملكية أسهم شركة أوج الثامنة للاستثمار:

نسبة الملكية	اسم الشريك
١٠٠٪	صاحب السمو الملكي الأميرة/ مضاي بن متعب بن عبدالعزيز آل سعود
المصدر: الشركة	

بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه، نشير إلى أن شركة المقام الثابت للاستثمار مملوكة من قبل وقف بنسبة ١٠٠٪.

٣-٨-٤ شركة رفيد الحديثة للاستثمار

شركة رفيد الحديثة للاستثمار هي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيّدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٨١٣٨٨٦، بتاريخ ٢٣/١٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٢٢م). ويقع المركز الرئيسي لشركة رفيد الحديثة للاستثمار في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى (١٠٠) حصة، بقيمة اسمية قدرها (١,٠٠٠) ريال سعودي لكل حصة.

تشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة رفيد الحديثة للاستثمار حسب سجلها التجاري على نشاط تعدين الفحم الصلب، ونشاط زراعة الأرز. ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة رفيد الحديثة للاستثمار، كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٤-٢٦: هيكل ملكية شركة رفيد الحديثة للاستثمار، كما في تاريخ هذه النشرة:

نسبة الملكية	اسم الشريك
٩٩٪	شركة الفيصلية للاستثمار التجاري شركة شخص واحد
١٪	شركة رفيد للاستثمار التجاري
المصدر: الشركة	

٤-٨-٣-١ شركة الفيصلية للاستثمار التجاري

شركة الفيصلية للاستثمار التجاري هي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠١٨٧٨٣٠ بتاريخ ١٤٢٤/٠٤/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٦/٢٣ م). ويقع المقر الرئيسي لها في مبنى ١٩، البوابة الاقتصادية حي قرطبة، الطريق الدائري الشرقي، الرياض ١١٤٦٤، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها الحالي (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى (١٠٠,٠٠٠) حصة نقدية بقيمة اسمية قدرها (١٠) ريالات سعودية للحصة الواحدة.

ويتمثل النشاط الرئيسي لشركة الفيصلية للاستثمار التجاري وفقاً لنظامها الأساس في زراعة الأرز وتعيين الفحم القاسي (الأنفرايث) وبيع المعدات الإلكترونية ومعدات الاتصالات وقطع غيارها بالجملة وبيع المعادن وركازات المعادن بالجملة وبيع الحواسيب والمعدات الطرفية للحواسيب والبرمجيات ومعدات الاتصالات بالتجزئة في المتاجر المتخصصة وأنشطة الخبرة الاستشارية الحاسوبية وإدارة المرافق الحاسوبية.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة الفيصلية للاستثمار التجاري كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٤-٢٧: هيكل ملكية شركة الفيصلية للاستثمار التجاري كما في تاريخ هذه النشرة

المساهمين	نسبة الملكية	عدد الحصص	القيمة الاسمية للحصة الواحدة (ريال سعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (ريال سعودي)
شركة مجموعة الفيصلية القابضة	١٠٠٪	١٠٠,٠٠٠	١٠	١,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠٪	١٠٠,٠٠٠	-	١,٠٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة

١. شركة مجموعة الفيصلية القابضة

شركة مجموعة الفيصلية القابضة هي شركة مساهمة مغلقة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠١٥٨٦٣٥ بتاريخ ١٤٢١/٠١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٠٠/٠٥/٠١ م)، ويقع المقر الرئيسي لها في المبنى رقم ١٩، البوابة الاقتصادية، حي قرطبة، الطريق الدائري الشرقي، ص.ب. ١٦٤٦٠، الرياض ١١٤٦٤، المملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها الحالي (٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى (٣٧,٥٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

ويتمثل النشاط الرئيسي لشركة مجموعة الفيصلية القابضة وفقاً لنظامها الأساس في إدارة الشركات التابعة أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها واستثمار الأموال في الأسهم وغيرها من الأوراق المالية وامتلاك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاط الشركة وتقديم القروض والكفالات والتمويل للشركات التابعة وامتلاك حقوق الملكية الصناعية من براءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية وحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق المعنوية واستغلالها وتأجيرها للشركات التابعة أو غيرها.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة مجموعة الفيصلية القابضة كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٤-٢٨: هيكل ملكية شركة مجموعة الفيصلية القابضة كما في تاريخ هذه النشرة

المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم الواحد (ريال سعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%)
صاحب السمو الملكي الأمير/ فيصل بن عبدالله آل سعود	٧,٣١٢,٥٠٠	١٠	٧٣,١٢٥,٠٠٠	١٩,٥٠٪
صاحب السمو الملكي الأمير/ عبدالرحمن بن عبدالله آل سعود	٤,٢٦٥,٦٢٥	١٠	٤٢,٦٥٦,٢٥٠	١١,٣٨٪
صاحب السمو الملكي الأمير/ محمد بن خالد آل سعود	٤,٢٦٥,٦٢٥	١٠	٤٢,٦٥٦,٢٥٠	١١,٣٨٪
صاحب السمو الملكي الأمير/ تركي بن عبدالله آل سعود	٤,٢٦٥,٦٢٥	١٠	٤٢,٦٥٦,٢٥٠	١١,٣٨٪
صاحب السمو الملكي الأمير/ سلطان بن عبدالله آل سعود	٤,٢٦٥,٦٢٥	١٠	٤٢,٦٥٦,٢٥٠	١١,٣٨٪
صاحب السمو الملكي الأميرة/ سلطنة بنت عبدالله آل سعود	٣,٦٥٦,٢٥٠	١٠	٣٦,٥٦٢,٥٠٠	٩,٨٪
صاحب السمو الملكي الأمير/ فيصل بن سعود آل سعود	١,٠٦٦,٤٠٦	١٠	١٠,٦٦٤,٠٦٠	٢,٨٤٪
صاحب السمو الملكي الأمير/ خالد بن سعود آل سعود	١,٠٦٦,٤٠٦	١٠	١٠,٦٦٤,٠٦٠	٢,٨٤٪
محمد بن عبدالرحمن العريفي	٩٣٧,٥٠٠	١٠	٩,٣٧٥,٠٠٠	٢,٥٠٪

^{١١} نسب الملكية تقريبية

المساهم	عدد الأسهم	القيمة الاسمية للسهم الواحد (ريال سعودي)	القيمة الاسمية الإجمالية (ريال سعودي)	نسبة الملكية (%)
صاحب السمو الملكي الأمير/ تركي بن محمد آل سعود	٦٧٨,٦٢٢	١٠	٦,٧٨٦,٢٢٠	١,٨١%
صاحب السمو الملكي الأمير/ فهد بن محمد آل سعود	٦٧٨,٦٢٢	١٠	٦,٧٨٦,٢٢٠	١,٨١%
صاحب السمو الملكي الأمير/ سعود بن محمد آل سعود	٦٧٨,٦٢٢	١٠	٦,٧٨٦,٢٢٠	١,٨١%
صاحب السمو الملكي الأمير/ طلال بن محمد آل سعود	٦٧٨,٦٢٢	١٠	٦,٧٨٦,٢٢٠	١,٨١%
صاحب السمو الملكي الأمير/ سلطان بن محمد آل سعود	٦٧٨,٦٢٢	١٠	٦,٧٨٦,٢٢٠	١,٨١%
صاحب السمو الملكي الأميرة/ العنود بنت فهد آل سعود	٥٣٣,٢٠٤	١٠	٥,٣٣٢,٠٤٠	١,٤٢%
صاحب السمو الملكي الأميرة/ ساره بنت سعود آل سعود	٥٣٣,٢٠٣	١٠	٥,٣٣٢,٠٣٠	١,٤٢%
صاحب السمو الملكي الأميرة/ نوف بنت سعود آل سعود	٥٣٣,٢٠٣	١٠	٥,٣٣٢,٠٣٠	١,٤٢%
صاحب السمو الملكي الأميرة/ نورة بنت سعود آل سعود	٥٣٣,٢٠٣	١٠	٥,٣٣٢,٠٣٠	١,٤٢%
صاحب السمو الملكي الأميرة/ نورة بنت بندر آل سعود	٥٣٣,٢٠٣	١٠	٥,٣٣٢,٠٣٠	١,٤٢%
صاحب السمو الملكي الأميرة/ نورة بنت محمد آل سعود	٣٣٩,٣١٢	١٠	٣,٣٩٣,١٢٠	٠,٩١%
الإجمالي	٣٧,٥٠٠,٠٠٠	—	٣٧٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%

المصدر: الشركة

٢-٣-٨-٤ شركة رفيد للاستثمار التجاري

شركة رفيد للاستثمار التجاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٢١٣٠٧١ بتاريخ ١٤٢٦/٠٩/٠١ هـ (الموافق ٢٠٠٥/١٠/٠٤ م)، ويقع المقر الرئيسي لها في المبنى رقم ١٩، البوابة الاقتصادية، حي قرطبة، الطريق الدائري الشرقي، الرياض، المملكة العربية السعودية، ويبلغ رأس مالها الحالي (١,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى (١٥٠,٠٠٠) حصة بقيمة اسمية قدرها (١٠) ريال سعودي للحصة الواحدة.

ويتمثل النشاط الرئيسي لشركة رفيد للاستثمار التجاري وفقاً لعقد تأسيسها في زراعة الأرز وتعين الفحم القاسي (الأنفرايث) وبيع الحواسيب والمعدات الطرفية للحواسيب والبرمجيات بالجملة وبيع المعدات الإلكترونية ومعدات الاتصالات وقطع غيارها بالجملة وبيع المعادن وركازات المعادن بالجملة وأنشطة الخبرة الاستشارية الحاسوبية وإدارة المرافق الحاسوبية.

ويوضح الجدول التالي هيكل ملكية شركة رفيد للاستثمار التجاري كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٤-٢٩: هيكل ملكية شركة رفيد للاستثمار التجاري كما في تاريخ هذه النشرة

المساهمين	نسبة الملكية	القيمة الاسمية للحصة الواحدة (ريال سعودي)	عدد الحصص	القيمة الاسمية الإجمالية (ريال سعودي)
شركة الفيصلية للاستثمار التجاري	١%	١٠	١,٥٠٠	١٥,٠٠٠
شركة مجموعة الفيصلية القابضة	٩٩%	١٠	١٤٨,٥٠٠	١,٤٨٥,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠%	—	١٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠

المصدر: الشركة

٤-٨-٤ شركة المجد الأولى العقارية

شركة المجد الأولى العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيّدة بالسجل التجاري رقم ١٠١٠٦٦٣٦٨٢، بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢٥ م). ويقع المركز الرئيسي لشركة المجد الأولى العقارية في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية. ويبلغ رأس مالها (١٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مقسم إلى (١٠,٠٠٠) حصة، بقيمة اسمية قدرها (١٠) ريال سعودي لكل حصة.

تشمل الأنشطة التجارية الرئيسية لشركة المجد الأولى العقارية حسب سجلها التجاري على الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة والمؤجرة. ويبين الجدول التالي هيكل ملكية شركة المجد الأولى، كما في تاريخ هذه النشرة:

الجدول ٤-٣: هيكل ملكية شركة المجد الأولى العقارية، كما في تاريخ هذه النشرة

اسم الشريك	نسبة الملكية
حسام عبد الرحمن ناصر الماجد	١٤,٥%
خالد عبد الرحمن ناصر الماجد	١٩,٧٥%
عبد السلام عبدالرحمن ناصر الماجد	١٤,٥%
عبدالله عبد الرحمن ناصر الماجد	١,٥%
ماجد عبد الرحمن ناصر الماجد	١٤,٥%
محمد عبد الرحمن ناصر الماجد	١٩,٧٥%
ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد	١٤,٥%

المصدر: الشركة

٤-٩ لمحة عامة على الأنشطة الرئيسية للشركة

تتخبط الشركة في تطوير المشاريع العقارية فتوفر الأراضي وتتولى تطوير المفاهيم والتصاميم وبناء وبيع وتسويق العقارات. كما تتعاون الشركة مع شركات التصميم والمقاولين لتطوير مشاريعها وتشرف على العمل لضمان تسليم المشاريع في الوقت المحدد وفي حدود الميزانية وبأعلى معايير الجودة. وتتميز مشاريع الشركة عادةً بالتصاميم الحديثة وتشمل مرافق مثل المناطق الخضراء والمساحات المائية والمساحات الخارجية.

٤-٩-١ مؤشرات الأداء الرئيسية

يبين الجدول التالي المؤشرات التشغيلية للشركة التي يعتبرها أعضاء مجلس الإدارة مؤشرات الأداء الرئيسية للسنوات المالية الثلاث الماضية وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م. حيث شهدت الشركة أيضاً تدفقاً نقدياً إيجابياً ثابتاً خلال كل فترة مما مكنها من إيفاء ديونها ودعم تطورها وتوسعها المستقبلي.

الجدول ٤-٣١: مؤشرات الأداء الرئيسية

مؤشرات الأداء الرئيسية	السنة المالية ٢٠٢١ م	السنة المالية ٢٠٢٢ م	السنة المالية ٢٠٢٣ م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
إجمالي الوحدات المباعة	٨٧٤	١,١٧٦	١,٢٢٠	٩٢٥	١,٤٢١
إجمالي الوحدات التي تم تطويرها	١,٢٣٨	١,٨٩٩	١,٣٦٦	٧٢٠	١,٢٣٨
المساحة القابلة للبيع (بالمتر المربع)	١١٦,٧٤٣	١٧٠,٨٢٤	١٧١,٤٨٢	١٢٨,٩٩٩	٢١٤,٩٤٩
متوسط الإيرادات لكل وحدة (بالريال السعودي)	٨٥٠,٨٢٩	١,٠٠٢,١٣١	١,٠٨٨,٤٣٦	١,١١٣,٠٨٦	١,٠٩٧,٣٥٤
صافي الربح (بآلاف الريالات السعودية)	٢٨٦,٨٤٦	١٠٩,٥١٠	١٤٧,٣٨١	٩٦,٤٦٩	١٨١,٥٠٢
مخزون العقارات (بآلاف الريالات السعودية)	٣٣٥,٢٤٩	٢٧٥,٧٨٨	٥٨٩,٥٨٣	٩٧٢,٢٤٤	٥٤٢,٧٥٩
إجمالي مساحة الأراضي المباعة (بالمتر المربع)	٥٤,١٧٤	٣٤,٧٢٠	٢,٣٠٤	٧٦٨	٢٧,١٨١
مشاريع قيد الإنشاء (بآلاف الريالات السعودية)	٨٥٢,٢٣١	١,٤٢٠,٥٧٤	٩٠٥,٠٠٣	٤٦٩,٥٥٩	١,٢٥١,٨٥٢
الديون إلى حقوق الملكية	١٢١,٠%	١٤٥,٤%	٨٦,١%	٩٣,٨%	١٣٢,١%
العائد على حقوق الملكية	٥١,٤%	٢١,٨%	٢٢,٨%	١٣,٣%	٢٠,٨%

الجدول ٤-٣٢: لإيرادات وصافي الربح / (الخسارة) للشركة وشركاتها التابعة

السنة المالية ٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	آلاف الريالات السعودية
الإيرادات	الإيرادات	الإيرادات	الإيرادات	الإيرادات	
١٣٥,٢٨٢	٨١,١٢٨	١٠٧,٨٥٨	٥٨,٣٥٤	١٠٣,١٠٧	شركة دار الماجد العقارية*
١٠٧,٤٣٧	٣٠,٣٢٤	١,٠٠٠	١,٠٠٠	-	شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية
١٨٩,٤٣٩	-	١,٤٣٠	-	٣,٧٣١	شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية
٦٨,٠٣٤	٩١٦	٩٩٧	٩٠٠	٧١١	شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري
٣٧١,٩٣٠	١,١٨٩	٢٨,٦٥٤	٢١,٤١٠	١١,٧٥٣	شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري
-	-	-	-	-	شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري
١٢٧,٤٥٥	٢٣٦,٢٠٨	٢٠٨,٢٠٤	٦٧,٦٢٧	٤٠٤,٦٤٥	شركة الرائعة للعقارات
-	٩٠,٤٤١	-	-	-	شركة جادة الشاطئ العقارية
٨٤,٢٣٥	-	-	-	٣٤٦,١٩٤	شركة جادة الربيع العقارية
-	٦٠٦,٨٧٥	٦٩١,٩٦١	٥٤١,٨٣١	١٦٢,٧٣٥	صندوق الماجدية للاستثمار**
٥٤,١٣١	(١٨,٨٨٨)	-	-	(٢٦,٣٢٩)	الإلغاءات
١,١٣٧,٩٤٢	١,٠٢٨,١٩٢	١,٠٤٠,١٠٤	٦٩١,١٢٣	١,٠٠٦,٥٤٨	الإجمالي

المصدر: الشركة

* تمثل النتائج الغير الموحدة للشركة.

** يتم توحيد نتائج صندوق الدار للاستثمار وصندوق النرجس للاستثمار ضمن صندوق الماجدية للاستثمار.

للمزيد من المعلومات حول الإيرادات حسب نوع الخدمة المقدمة، يرجى مراجعة القسم ٦-١٠-١-١-١ («الإيرادات حسب النوع») من هذه النشرة.

٢-٩-٤ نموذج الأعمال

١-٢-٩-٤ لمحة عامة

تدير الشركة نموذج أعمال مرّن ومتعدد الأوجه ومصمم لتحقيق النمو المستدام ورضا العملاء داخل سوق العقارات في المملكة العربية السعودية، كما يمزج هذا النموذج بشكل إستراتيجي بين تطوير المشاريع والبناء عالي الجودة والمبيعات والتسويق وإدارة المرافق بعد التسليم لإنشاء إطار عمل مرّن. وتقوم الشركة بتطوير المشاريع وتصنفها على النحو التالي:

١. المشاريع المملوكة من قبل الشركة - حيث تمتلك شركة الماجدية المشاريع بشكل مباشر أو غير مباشر من خلال إحدى الشركات التابعة لها.

وبموجب هذا النموذج، تعتمد شركة الماجدية على مواردها الخاصة لشراء الأراضي وتمويل البناء ويتم تحقيق جميع إيرادات الشركة في نهاية المشروع من خلال بيع العقار المكتمل. وقد يكون الربح الإجمالي في ظل هذا النموذج أعلى من نماذج الملكية الأخرى، حيث تحصل الشركة على القيمة الكاملة لزيادة رأس المال لكل وحدة عند البيع، على الرغم من أن الشركة هي المسؤولة الوحيدة عن تأمين وتحمل تكلفة تمويل المشروع.

٢. المشاريع المشتركة - حيث تمتلك شركة الماجدية المشاريع بشكل جزئي ويتم تقاسم التمويل المطلوب بين الشركة وشركاتها.

وبموجب نموذج المشاريع المشتركة، تحقق الشركة إيراداتها من بيع العقار وتستفيد من زيادة قيمة المشروع. كما تحصل الشركة على أتعاب الإشراف والإدارة بنسب تتراوح ما بين ١٠٪ - ١٥٪ من تكلفة كل مشروع ونسبة من ربح المشروع.

٣. المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق - حيث تعمل شركة الماجدية كمطور لمشروع مملوك للصندوق.

وبموجب هذا النموذج، تكون الشركة مسؤولة عن تطوير الوحدات والإشراف عليها وتسويقها وبيعها لمشروع مملوك للصندوق مقابل رسوم التطوير ورسوم المبيعات والتسويق. وعادة ما تحصل شركة الماجدية أيضًا على حصة من ملكية الوحدات يمكن أن تتراوح بين ٥,٠٪ و ١٠,٠٪ من ملكية الوحدات في الصندوق.

٤. مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية - تقوم الشركة بتطوير المشاريع التابعة لأطراف خارجية فقط دون أن يكون لشركة الماجدية أي ملكية في المشروع.

٢-٢-٩-٤ تطوير المشاريع

١-٢-٢-٩-٤ الاستحواذ على الأراضي

لدى الشركة شبكة واسعة من العلاقات تشتمل على أصحاب البنوك العقارية ووسطاء العقارات والمستثمرين. وتستخدم الشركة هذه الشبكة لتحديد الأراضي الجديدة والحصول عليها لتطوير مشاريعها.

٢-٢-٢-٩-٤ التصميم

تركز هذه المرحلة على التخطيط الأولي للمشروع المقترح، والذي يتضمن توليد الأفكار المتعلقة بتكوين المشروع (أي التخطيط والمباني والمرافق والتصميم وما إلى ذلك). وتستخدم الشركة بعد ذلك فريق تنفيذ المشروع الداخلي الخاص بها لتصميم المشروع، والتأكد من توافق كل جانب من جوانب التطوير مع معايير الجودة العالية للشركة. كما تقوم الشركة بتعيين مهندسين معماريين لاستكمال التصميم الأولي للمشروع، وتحدد بعد ذلك النطاق العام للعمل فتعد جدول الكميات المقدرة للمشروع الذي يتضمن قائمة بالمواد المطلوبة وتفاصيل طبيعة ونطاق الأنشطة المطلوبة لإنجاز المشروع، وبناءً على التصميم الأولي وجدول الكميات المقدرة، يتم تحديد التكلفة الإجمالية للمشروع.

يتعاون فريق تنفيذ المشاريع الداخلي الماهر التابع للشركة، والمكون من خبراء في التصميم والهندسة وإدارة المشاريع، منذ البداية لوضع تصور وتنفيذ المشاريع التي تلبي الاحتياجات الجمالية والعملية للمقيمين المستقبليين والمستأجرين التجاريين، ومن خلال الاستفادة من أحدث الاتجاهات والتكنولوجيا المعمارية، يركز الفريق على إنشاء مساحات ليست جذابة بصرياً فحسب، بل أيضاً مسؤولة بيئياً وذات كفاءة وجودة عالية. ويسمح هذا النهج المتكامل لشركة الماجدية بالحفاظ على سيطرتها على كل مرحلة من مراحل التطوير، بدءاً من التصميم الأولي وحتى البناء والفحص النهائي، مما يضمن الاتساق والجودة وإتمام المشاريع في الوقت المناسب ضمن التكاليف المدرجة في الميزانية.

٣-٢-٢-٩-٤ دراسة الجدوى

يتم إعداد الجدوى الأولية بعد الحصول على الأراضي وتصميمها، وتقوم الشركة بإعداد دراسات الجدوى لكل مشروع عقاري بدقة لضمان جدواه وربحيته قبل شراء الأراضي والبدء في أي تطوير. تتضمن هذه العملية تحليلاً شاملاً لاتجاهات السوق والبيانات الديموغرافية والمؤشرات الاقتصادية لتقييم الطلب المحتمل على المشروع العقاري المقترح. كما تتضمن دراسة الجدوى تحليلاً مالياً يوضح التكاليف والإيرادات والربحية على مدار عمر المشروع. ويتم تقييم المكونات الرئيسية مثل تكاليف شراء الأراضي ونفقات البناء والمتطلبات القانونية والتنظيمية وخيارات التمويل المحتملة، وتوقعات الإيرادات من حيث مبيعات العقارات أو الإيجارات بعناية. ويضمن هذا النهج الشامل أن كل مشروع لا يلبي احتياجات السوق فحسب، بل يساهم أيضاً في تحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة والقدرة المالية على المدى الطويل.

٤-٢-٢-٩-٤ التمويل وهيكلة الملكية

إلى جانب إجراء دراسة الجدوى، تقيم الشركة مصادر تمويل المشروع التي قد تشمل الأساليب التالية:

- مواردها الداخلية، بما فيها التسهيلات المصرفية المتوفرة؛
- بالشراكة مع المستثمرين، أي المشاريع المشتركة التي يكون لشركة الماجدية حصة فيها. وبموجب هذا النموذج، تكون الشركة مالكة جزئياً في المشروع إلى جانب أطراف أخرى، ويتم بالتالي تقاسم التمويل والأرباح بما يتناسب مع حصة ملكية كل طرف في المشروع وتعمل الشركة كالمطور لهذه المشاريع. للشركة حالياً أربعة مشاريع قيد التطوير على شكل مشاريع مشتركة وهي:
 - الماجدية ١٢٩: إن شريك الشركة هو مستثمر خاص والذي يملك نسبة ٦٩, ٥٠٪ من المشروع. لقد تم إنجاز هذا المشروع، وتم بيع جميع الوحدات؛
 - الماجدية ١٣٦: إن شريك الشركة هي شركة العجلان ريفييرا التي تملك ٤٠٪ في المشروع. لقد تم إنجاز هذا المشروع، وتم بيع جميع الوحدات؛
 - الماجدية ١٤٨: إن شريك الشركة هو مستثمر خاص والذي يملك ٥٠٪ في المشروع. لا يزال هذا المشروع قيد الإنشاء؛
 - الماجدية ١٥٤: إن شريك الشركة هو مستثمر خاص والذي يملك ٥٠٪ في المشروع. لا يزال هذا المشروع قيد الإنشاء.
- يُتاح لشركة الماجدية من خلال الصناديق العقارية خيار المساهمة في رأس مال الصندوق. لشركة الماجدية مستويات مختلفة من الملكية في كل مشروع من خلال الصندوق المعني بها، والتي تتراوح من ٠٪ (حيثما تؤدي الشركة دور المطور فحسب) إلى ١٠٠٪ (حيثما تملك الشركة جميع الوحدات في الصندوق). للاطلاع على قائمة المشاريع التي يتم تطويرها من خلال الصناديق العقارية، يرجى مراجعة القسم (٤-٢-٣-٩-٤) «المشاريع التي يتم تطويرها من خلال الصناديق».

- مالكون آخرون لمشاريع لا تملك فيها شركة الماجدية أي حصة وإنما تؤدي دور المطور فحسب مقابل حصولها على رسوم تطوير ورسوم بيع وتسويق. تعمل شركة الماجدية حاليًا على تطوير مشروع الماجدية ١٦٠ في منطقة الفاروق في الرياض كمشروع تطوير حصري. كما أبرمت الشركة أيضًا اتفاقية مع أمانة المدينة المنورة لـ «مشروع مشرف الماجدية» حيث ستطوّر شققًا وفلل تاون هاوس للبيع، إلا أن الشركة لا تملك أي حصص ملكية في هذا المشروع. لمزيد من التفاصيل حول هذا المشروع، يرجى مراجعة القسم (٤-٣-٢-٥) (٢) «مشرف الماجدية في المدينة المنورة».

بعد اتخاذ القرار بشأن التمويل وهيكل الملكية، يتم إعداد تقرير بشأن الجدوى، والذي يُرفع لاحقًا إلى الإدارة العليا لاعتماده. وتشمل معايير الاعتماد لأي مشروع:

- الموقع والطلب المحتمل من العملاء
- الملكية القانونية الواضحة والقدرة على الحصول على جميع تراخيص البناء
- العائدات المالية

٤-٩-٢-٥ البناء

بعد اعتماد دراسة جدوى المشروع، ترسل إدارة المشاريع طلبات تقديم العروض إلى المقاولين المدرجين على قائمة المقاولين المؤهلين للاضطلاع بمرحلة بناء المشروع.

بالإضافة إلى إرسال طلبات تقديم العروض إلى المقاولين، تعد الشركة أيضًا تصاميم مفصلة للمشروع والتي يصدرها مستشار التصميم وترفعها الشركة بعد ذلك إلى البلدية المعنية للحصول على تراخيص البناء المطلوبة من أجل التصريح ببناء المشروع بموجب الخطط الهندسية المقدمة إلى البلدية. وفي هذه المرحلة، تقدم الشركة أيضًا طلب الحصول على ترخيص البيع «على الخارطة» في حال كانت تنوي بيع المشروع على أساس التصميم «على الخارطة» بدلًا من بيعه عند إنجازه بالكامل. وتتيح عمليات البيع على الخارطة الفرصة للشركة للقضاء على المخاطر المتعلقة بالمشروع من خلال الحصول على التزامات بيع مبكرة ودفعات تركز إلى المراحل الرئيسية المحددة، بما يحسّن التدفق النقدي الناتج عن المشروع للشركة، ودورة رأسمالها العامل.

بعد استلام العروض من المقاولين، تختار إدارة المشاريع المقاولين بالاستناد إلى معايير تقنية ومالية تشمل قدرتهم على التقيد بالجدول الزمني للمشروع وأخذ متطلبات الشركة المحددة فيما يتعلق بالمشروع في الاعتبار، تُعد بعدئذٍ إدارة المشاريع ملخصًا عن العروض التي تم استلامها لترفعه إلى نائب الرئيس التنفيذي الذي يصدر فيما بعد توصية بهذا الخصوص إلى الرئيس التنفيذي للشركة.

تعمل الشركة على مشاريعها مع مقاولين رائدين وهي بالتالي تؤمن بأنها قادرة على جذب هؤلاء المقاولين بأسعار تنافسية بفضل موقعها كمطور عقاري رائد. وتبرم الشركة اتفاقيات بناء مع المقاولين الذين يلتزمون بموجبها بتأدية العمل بموجب التصاميم المفصلة المرفوعة إلى البلدية وضمن الجداول الزمنية المتفق عليها. تشمل اتفاقيات البناء مع المقاولين ترتيبات متتالية تنص على فرض عقوبات وغرامات على المقاولين تساوي قيمة الغرامات والعقوبات التي قد تُفرض على شركة الماجدية باعتبارها المطور العقاري للمشروع، وذلك في حال أي تأخيرات في البناء من جانب المقاولين. وبهذه الطريقة، تتمكن شركة الماجدية من الحد من الخطر الناتج عن تأخير المشاريع نتيجةً لتقصير المقاول. وتشارك الشركة مع المقاولين باعتماد أحد النموذجين التاليين:

١. على أساس التسليم الكامل: بموجب هذا النموذج، تعين الشركة مقاولًا كبيرًا واحدًا يكون مسؤولًا عن تسليم المشروع النهائي. وبالتالي، يتولى هذا المقاول توظيف مقاولين من الباطن لتأدية خدمات محددة مثل الحفر، وإعداد الهيكل، والأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة، وأعمال التدفئة والتبريد والتهوية، وأعمال الديكور، كما يكون مسؤولًا عن تسليم المشروع ضمن الجدول الزمني المتفق عليه في العقد. ويطلب أيضًا من «المقاول تسليم المفتاح» توفير وثيقة تأمين ضد العيوب للحماية من العيوب المستقبلية التي قد تنشأ وتقديم الضمانات الهيكل الإنشائي.
٢. على أساس التعاقد من الباطن: وتشارك شركة الماجدية بموجب هذا النموذج مباشرة مع عدد من المقاولين من الباطن وتبقى هي المسؤولة عن إدارة المشروع.

تتحول الشركة أكثر فأكثر منذ السنة المالية ٢٠٢٢م نحو اعتماد نموذج «التسليم الكامل» الذي بموجبه يتم تكليف مقاولين على أساس التسليم الكامل بأغلبية مشاريعها. من بين مشاريع الشركة التي تجري حاليًا ويتجاوز عددها الأربعين، يتم بناء اثنين فقط على أساس التعاقد من الباطن.

تتولى إدارة المشاريع مسؤولية الرقابة والإشراف على العمل الذي ينجزه المقاولون، ويُعين لكل مشروع مهندس إنشائي، ومهندس مشروع، ومراقب موقع، والذين يتحملون مسؤولية مختلف نواحي المشروع. وتتم مراقبة الكلفة التي يتم إنفاقها على المشروع والوقت المخصص لإنجازه من خلال إعداد تقرير مؤشّر أداء الكلفة ومؤشّر أداء الجدول الزمني، وذلك بهدف تسليم المشاريع الواسعة النطاق ضمن الفترة الزمنية والميزانية المحددتين.

توفر الشركة خلال فترة البناء تحديثات حول تقدّم سير البناء إلى البلدية المختصة. ولدى إنجاز المشروع، تقوم البلدية بفحصه مقارنةً بالتصاميم المفصلة التي تكون قد وافقت عليها.

وبعد إنجاز المشروع، تقوم الشركة بالتنسيق مع البلدية للحصول على سندات الملكية لكل وحدة. وفور الحصول على سندات الملكية المفردة، تقدم الشركة طلب الاشتراك في عدادات المياه والكهرباء، وتقدّم الوثائق ذات الصلة المطلوبة. وبعد الحصول على تصريح من الإدارة القانونية في البلدية، يتم نقل الملكية القانونية للوحدة إلى المالك.

بعد شراء الأرض واكتمال التطوير، تعتمد الشركة على آلية فرز الأرض إلى وحدات سكنية لغرض إصدار الصكوك، وذلك لغرض نقل ملكية الصك إلى العميل بعد عملية البيع.

٩-٢-٢-٤ التسويق والبيع

تعتمد الشركة نهجاً متطوراً للتسويق والبيع بالنسبة إلى كل مشروع من مشاريعها، بما يضمن حسن تصميم الاستراتيجيات التي يتم تطبيقها من أجل تلبية متطلبات السوق المحددة. يبدأ تطوير خطة تسويق وبيع كل مشروع بتحليل شامل يجريه فريق المبيعات الذي يجمع الرؤى الرئيسية والأساسية لصياغة إستراتيجية فعالة. ويشمل ذلك:

- وضع خطة الإطلاق وتطوير إستراتيجية التسويق: يتم وضع خطة مفصلة لإطلاق كل مشروع، وتحدد الخطة الجدول الزمني والمراحل الرئيسية لأنشطة التسويق. ويتم تصميم هذه الخطة من أجل زيادة الظهور في السوق إلى أقصى حد وجذب اهتمام المشتريين المحتملين في أقرب مرحلة ممكنة من دورة البيع. ويتم تطوير إستراتيجية تسويق لدعم خطة الإطلاق، والتي تركز إلى فهم معمق لمقترحات البيع الفريدة الخاصة بالمشروع والتفاصيل في السوق المستهدفة. تشمل إستراتيجية التسويق مزيجاً من أساليب التسويق الرقمي، والإعلانات التقليدية، وحملات العلاقات العامة، والأنشطة الموجهة نحو العملاء، على غرار الزيارات الميدانية أو الزيارات الافتراضية، والتي يتم تصميمها جميعها خصيصاً لتحقيق منافع ومزايا المشروع التطويري بفعالية.
- اقتراح التسعير القائم على المعرفة: تعد إستراتيجية التسعير أحد المكونات الأساسية لخطة البيع، ويتم تطويرها بالاستناد إلى رؤى فريق البيع. يحلّل فريق البيع عوامل متعددة بما فيها مزايا الوحدات السكنية المختلفة، مثل المساحة، والتصميم، ومرافق الخدمات وعروض الرفاهية الإضافية. ويتم تحديد السعر إستراتيجياً ليعكس القيمة التي يوفرها كل نوع من أنواع الوحدات، بما يضمن التنافسية في السوق ويحقق الربحية المرجوة.
- تحليل القدرة على تحمّل التكاليف: يعد التحليل العميق للقدرة على تحمّل التكاليف جزءاً لا يتجزأ من الإستراتيجية. ويتم في هذا التحليل دراسة مجموعة من العوامل التي تؤثر على قرارات الشراء، كما يتم إجراء بحث حول السوق المستهدفة لتحديد الظروف المالية للمشتريين المحتملين، وعائدات الإيجار الحالية التي تعتبر مؤشراً على الإمكانية الاستثمارية، ومعدلات الرهن السائدة التي تؤثر على قدرة المشتريين على تحمّل التكاليف، وهوامش الربح المستهدفة الضرورية لتحقيق النجاح المالي للمشروع. يضمن هذا النهج الشامل ملاءمة إستراتيجية التسعير لظروف السوق، كما تلبية التوقعات المالية للشركة والعملاء المحتملين على حد سواء.
- البيع «على الخارطة»: مع نمو محفظة شركة الماجدية، تزيد الشركة من عرض مشاريعها للبيع على الخارطة من أجل الحصول على التزامات مبكرة من العملاء والقضاء على المخاطر المرتبطة بالمشروع وتحسين رأسمالها العامل من خلال الحصول على دفعات نقدية مقدمة مقابل المراحل الرئيسية المتفق عليها للبناء. في هذه الحالات، يجب أن تحصل شركة الماجدية على ترخيص للبيع على الخارطة. وقد حصلت الشركة بالفعل على هذه التراخيص لمشروعها الماجدية ١٤٠ والماجدية ١٤٨ والتي تعتزم الشركة عرضهما للبيع بموجب نموذج البيع على الخارطة.

من خلال دمج هذه الإستراتيجيات المفصلة المدعومة ببيانات وأبحاث حول السوق المستهدفة، تضمن شركة الماجدية تحسين جهودها في مجالي التسويق والبيع لتلبية حاجات السوق بفعالية، مع دعم أهداف الشركة الأوسع من حيث النمو والربحية. وتتيح هذه المقاربة المنهجية لشركة الماجدية مواجهة الصعوبات التي ترافق عمليات البيع العقاري، مع تحقيق نتائج ممتازة في محفظة مشاريعها التطويرية المتنوعة.

بعد إتمام صفقة البيع، يوقع العميل عقد بيع نموذجياً معتمداً من الإدارة القانونية للشركة. ويتضمن هذا العقد تفاصيل العقار الذي تم شراؤه، وشروط البيع والضمانات التي تقدمها شركة الماجدية.

وبعد اكتمال البيع واستلام الدفعة، يتم نقل سندات الملكية إلى المشتريين بالكامل بعد عملية البيع.

٧-٢-٩-٤ إدارة المرافق بعد التسليم

تمنح شركة الماجدية الأولوية لصيانة عقاراتها من خلال تقديم خدمة صيانة شاملة لفترة زمنية متفق عليها بعد التسليم، وفقاً لما تنص عليه عقود البيع المبرمة مع المشترين. كانت فترة الصيانة ما بعد التسليم تمتد عادة إلى عام واحد. وخلال هذه الفترة، تتعاقد شركة الماجدية بالإجمال مع مزودي خدمات التشغيل والصيانة الذين يوردون القوة العاملة اللازمة لتولي أعمال التنظيف اليومية، والصيانة والتصليلات، لضمان بقاء جميع المشاريع في حالة ممتازة. وعند انتهاء فترة الصيانة ما بعد التسليم، تنتقل مسؤولية الصيانة إلى سكان المشروع من خلال تأسيس جمعية للسكان، بما يسهل مشاركة المجتمع في العناية المستمرة ببيئتهم المعيشية.

وإقراراً منها بأهمية استدامة مشاريعها التطويرية على المدى الطويل وإمكانية تحقيق الدخل من محفظة مشاريعها، تطور شركة الماجدية حالياً نهجها لإدارة المرافق. وقد بدأت الشركة بالفعل بتوسيع نطاق خدمات إدارة المرافق بما يتجاوز فترة العام الواحد، لاعتماد نموذج إدارة على المدى الأطول. وقد تم تطبيق هذا التحول الإستراتيجي في مشاريع عقارية مختلفة على غرار الماجدية ١٢٣، والماجدية ١٢٤، والماجدية ١٢٥، والماجدية فيلج، والتي تدير فيها شركة الماجدية الصيانة لمدة مطولة تساوي خمس سنوات.

ومن خلال تمديد هذه المدة، تضمن الشركة صيانة العقارات بحسب أعلى المعايير لمدة طويلة بعد فترة العام الواحد الأولية ما بعد التسليم، في حين تضمن لنفسها مصدراً مستمراً للإيرادات من خلال توفير هذه الخدمات. وقد حققت شركة الماجدية إيرادات بقيمة ١٤,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م و١٢,٤ ريال سعودي ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من توفير خدمة إدارة المرافق لهذه المشاريع. ولدعم هذا الدور على الفترة المطولة، أسست شركة الماجدية قسماً داخلياً متخصصاً لإدارة المرافق، والذي يتولى الإشراف على جميع نواحي إدارة المرافق في مختلف مشاريع الماجدية العقارية، ليضمن اتساق الخدمة وجودتها. ويضم هذا القسم فريقاً من المهنيين الذين يتمتعون بمهارات في مختلف نواحي إدارة العقارات، انطلاقاً من الصيانة التقنية وصولاً إلى خدمة العملاء وإدارة العمليات اليومية بفعالية.

وتخطط شركة الماجدية في المستقبل لتوسيع خدمات إدارة المرافق لفترات مطولة لتشمل مشاريع أخرى، بما يثبت موقعها في السوق كمطور عقاري تطلعي ومستقبلي، بما يتجاوز أعمال البناء التقليدية والمبيعات، ويوفر إدارة شاملة لدورة حياة عقاراتها. وللمزيد من المعلومات حول عدد المشاريع ونسبتها من إجمالي المشاريع يرجى مراجعة القسم ٤-٣-٢-٤ («الحفاظ على أساليب تطوير مرنة») من هذه النشرة.

٣-٩-٤ أهر مشاريع الشركة المنجزة والجارية

١١-٣-٩-٤ المشاريع المنجزة

يوضح الجدول أدناه المؤشر الرئيسية لجميع المشاريع التي تم تطويرها بموجب أحد نماذج التطوير الأربعة للشركة والتي كانت متاحة للبيع خلال السنوات المالية الثلاث الماضية.

الجدول ٤-٣: المشاريع المتاحة للبيع خلال السنة المالية ٢٠٢١م والسنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

السنة المالية ٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
١٩	١٣	٢٢	٢٤	٢٥
عدد المشاريع				
٨٧٤	١,١٧٦	١,٢٢٠	٩٢٥	١,٤٢١
عدد الوحدات المباعة				
١١٢	٥٩٢	٦٢٦	-	٣٥٤
عدد الوحدات المتاحة للبيع*				
١١٦,٧٤٣	١٧٠,٨٢٤	١٧١,٤٨٢	١٢٨,٨٨٨	٢١٤,٩٤٩
المساحة القابلة للبيع (بالمتر المربع)				

* هي الوحدات المتبقية من الوحدات المتاحة للبيع وليست مبيعة إلى الآن.

وللمزيد من المعلومات حول مخزون العقارات يرجى مراجعة القسم ٤-٣-١-٧ («أبرز المشاريع قيد التنفيذ وقدرتها على النمو») من هذه النشرة.

٤-٩-٣-١ المشاريع المملوكة من قبل الشركة

يوضح الجدول أدناه المقاييس الرئيسية لجميع المشاريع التي تم تطويرها في إطار نموذج المشاريع المملوكة من قبل الشركة والتي كانت متاحة للبيع خلال السنوات المالية الثلاث الماضية.

الجدول ٤-٣: المشاريع المملوكة من قبل الشركة المتاحة للبيع خلال السنة المالية ٢٠٢١م والسنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

السنة المالية ٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
١٩	٣	٥	٨	١٢
عدد المشاريع	١٩	٣	٥	٨
عدد الوحدات المباعة	٨٧٤	١١٢	١٢٩	٦٩١
المساحة القابلة للبيع (بالمتر المربع)	١١٦,٧٤٣	١٦,١٦٨	١٨,٣٠٨	١٠٧,١٦٨
الوحدات المتاحة للبيع	٣٣٠	٢٥١	٤٩٨	١٧٣

المصدر: الشركة

فيما يلي ملخص لأهم المشاريع المملوكة من قبل الشركة والتي تم إنجازها خلال السنوات المالية الثلاث الماضية.

١. الماجدية ١.٢

يقع المشروع في حي العارض بالرياض على أرض تبلغ مساحتها ٩,٨٨٤ متراً مربعاً ويتكون من ١٠ مبانٍ تحتوي على ١٣٥ وحدة. يقع المشروع على شارع عبدالله بن العاص. تم إنجاز المشروع في السنة المالية ٢٠٢٠م وتم بيع جميع الوحدات بحلول السنة المالية ٢٠٢٢م. وقد حقق المشروع إيرادات بقيمة ١٠٨ مليون ريال سعودي في العامين الماليين ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وعائدًا على الاستثمار^{١٥} قدره ٩٩٪.

٢. الماجدية ١.٣

يقع المشروع في حي التعاون بالرياض، ويمتد على أرض تبلغ مساحتها ١٢,٧٩٦ متراً مربعاً، ويتكون من ١٤ مبنى يضم ٢٠٠ وحدة. يقع المشروع قبالة شارع الحسين بن علي. تم الانتهاء من مبيعات المشروع في السنة المالية ٢٠٢١م والتي حققت إيرادات بقيمة ١٩٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وعائدًا على الاستثمار قدره ٨٦٪.

٣. الماجدية ١.٥

يقع المشروع في حي غرناطة بالرياض، ويمتد على أرض تبلغ مساحتها ٥,٨٠٤ أمتار مربعة، ويتكون من ٦ مبانٍ تحتوي على ٨٥ وحدة. أُنجز المشروع في عام ٢٠٢٠م وتم بيع جميع الوحدات بحلول السنة المالية ٢٠٢١م فحققت إيرادات تزيد عن ٦٠ مليون ريال سعودي في العامين الماليين ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م وعائدًا على الاستثمار قدره ٦٣٪.

٤. الماجدية ١.٧

إن مشروع الماجدية ١٣٧ هو عبارة عن مجمع سكني يتكون من ٦ مبانٍ و ٧٨ وحدة. وتبلغ المساحة المبنية للمشروع ١٦,٥٥٦ متراً مربعاً والمساحة القابلة للبيع ١١,٤٤٥ متراً مربعاً. يقع المشروع في حي النفل بمدينة الرياض بالقرب من تالا مول وعلى بعد دقائق قليلة من الرياض بارك ومستشفى دله النخيل، وقد تم تصميم المشروع بحيث يكون مجهزاً بوسائل الراحة الحديثة مثل نظام الدخول الذكي وإضاءة ليد ونظام التخزين والأمن بالإضافة إلى المساحات الخضراء وغرفة العمل والمساحات المشتركة للترفيه والتسلية. حقق المشروع مبيعات بقيمة ٨٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بالإضافة إلى عائد على الاستثمار قدره ٢٢٪.

٥. الماجدية «مجاز»

إن مشروع الماجدية «مجاز» هو أول مشروع تجاري لشركة الماجدية. يقع المشروع في حي عقيق الموسى في مدينة الرياض بالقرب من الرياض بارك والبوليفارد سيتي. بدأ بناء المشروع في أبريل ٢٠٢٣م وتم إكمال المشروع في أوائل العام ٢٠٢٤م. يوفر هذا المشروع حوالي ٨,٣١١ متراً مربعاً من المساحات القابلة للبيع/التأجير. وبدأت شركة الماجدية تأجير العقار في إطار إستراتيجيتها للتوسع وزيادة إيرادات الإيجار كمصدر للدخل. ونظراً لموقعه وهندسته المعمارية ومرافقه المعاصرة، فإن العقار يجذب بالفعل اهتماماً كبيراً من المؤجرين. وسيتم البدء بالتأجير في ٢٠٢٥/٠٧/٠١م.

^{١٥} يتم احتساب العائد على الاستثمار على أنه صافي الربح الناتج عن المشروع مقسوماً على إجمالي تكلفة المشروع (أي تكلفة الأرض والبناء)

٤-٩-١-٢ المشاريع التي تم تطويرها بالشراكة مع المستثمرين

يوضح الجدول أدناه المقاييس الرئيسية لجميع المشاريع التي تم تطويرها بالشراكة والتي كانت متاحة للبيع.

الجدول ٤-٣٥: المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق والتي كانت متاحة للبيع خلال السنة المالية ٢٠٢١م والسنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م^{١٦} وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

السنة المالية ٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
-	-	١	١	-
-	-	٣٢	٣١	-
-	-	٥,٠٢٤	٤,٣٣٣	-
-	٣٢	١٩٦	-	١٣٤

إجمالي الوحدات المعدة للبيع
المصدر: الشركة

١. الماجدية ١٣٦

إن شريك الشركة هي شركة العجلان ريفيرا التي تملك ٤٠٪ في المشروع تم بناء مشروع الماجدية ١٣٦ على أرض تبلغ مساحتها ٢,٤٩١ متراً مربعاً ويتكون من ٣٢ وحدة تم الانتهاء منها في نوفمبر ٢٠٢٢م وبيعت بالكامل في السنة المالية ٢٠٢٣م.

٤-٩-١-٣ المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق

يوضح الجدول أدناه المقاييس الرئيسية لجميع المشاريع التي تم تطويرها في إطار نموذج المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق وتم إنجازها خلال السنوات المالية الثلاث الماضية.

الجدول ٤-٣٦: المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق المنجزة خلال السنة المالية ٢٠٢١م والسنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م^{١٧} وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

السنة المالية ٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
-	٩	١٣	١٢	١١
-	١,٠٤٧	٩٣١	٦,٥٦١	٦٦٨
-	١٥٢,٧٧٦	١٣٢,١٢٩	٩٣,٦٠٠	٩٩,١٣١
-	١٩٦	٥٤	-	٤٩٠

إجمالي الوحدات المعدة للبيع
المصدر: الشركة

وفيما يلي ملخص للمشاريع الهامة المطورة من خلال الصناديق والتي تم إنجازها خلال السنوات المالية الثلاث الماضية.

٢. الماجدية ١١٢

تم تطوير مشروع الماجدية ١١٢ من خلال صندوق الدار للاستثمار لشركة جدوى للاستثمار والذي تمتلك فيه شركة الماجدية مصلحة اقتصادية بنسبة ١٠٠٪. يقع المشروع في حي حطين بمدينة الرياض، ويمتد على مساحة ١٤,٧٠٠ متر مربع، ويضم ١٩٦ وحدة بمساحات مختلفة. ويتجلى الإبداع المعماري للمشروع على شكل مسكن عصري وحديث على شارع سويد بن حارثة بالقرب من طرق مهمة مثل طريق الملك خالد وطريق الأمير محمد بن سلمان وطريق الأمير تركي الأول. كما يقع المشروع بالقرب من مناطق ترفيهية مثل بوليفارد وورلد وبوليفارد سيتي. وأنجز المشروع في السنة المالية ٢٠٢٢م، وتم بيع ١٩٤ وحدة من أصل ١٩٦ وحدة في السنة المالية ٢٠٢٢م. وقد حقق المشروع مبيعات إجمالية بلغت ٢١٢ مليون ريال سعودي وعائدًا على الاستثمار قدره ٨٪.

٣. الماجدية ١٢٤

تم تطوير مشروع الماجدية ١٢٤ من خلال صندوق الدار للاستثمار لشركة جدوى للاستثمار والذي تمتلك فيه شركة الماجدية مصلحة اقتصادية بنسبة ١٠٠٪. يقع المشروع في حي الياسمين بالرياض، وهو عبارة عن مشروع تطوير فاخر يمتد على مساحة ١٦,٨٤٧ متراً مربعاً ويضم ١٨ مبنى مجاوراً و٢٠٦ وحدة متوفرة بمساحات مختلفة. يحتوي المشروع أيضاً على العديد من المنشآت والمرافق والخدمات المتكاملة لتوفير حياة مريحة للمقيمين. حصل المشروع على شهادة الجودة من مكتب فيريتاس (Bureau Veritas) التي تؤكد مطابقتها لمعايير البناء والمخططات المعتمدة وكود البناء. كما حصل المشروع على شهادة نظام تصنيف الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED)، ليكون أول مشروع سكني في المملكة يحصل على هذه الجائزة.

^{١٦} تتضمن هذه الأرقام مبيعات صندوق الدار للاستثمار الذي قامت شركة الماجدية بتوجيهه حيث إن ١٠٠٪ من وحداته مملوكة لشركة الماجدية

^{١٧} تتضمن هذه الأرقام مبيعات صندوق دار للاستثمار الذي قامت شركة الماجدية بتوجيهه حيث إن ١٠٠٪ من وحداته مملوكة لشركة الماجدية

٤. الماجدية ١٣٠

تم تطوير مشروع الماجدية ١٣٠ من خلال صندوق الدار للاستثمار لشركة جدوى للاستثمار والذي تمتلك فيه شركة الماجدية مصلحة اقتصادية بنسبة ١٠٠٪. يقع المشروع في حي البساتين بالرياض على أرض مساحتها ١٣,٩٥٠ متراً مربعاً ويتكون من ١٢ مبنى يضم ١٩٢ وحدة بمساحات مختلفة، وبأحجام ومرافق متكاملة. كما يضم المشروع صالات رياضية للرجال والنساء، ومرافق لتناول الطعام وحدائق. حصل الماجدية ١٣٠ على شهادة الجودة من مكتب فيريetas التي تؤكد مطابقتها لمعايير البناء والمخططات المعتمدة ورمز البناء. وقد حقق المشروع إيرادات بقيمة ١٩١ مليون ريال سعودي من خلال بيع ١٩١ وحدة وذلك حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وعائداً على الاستثمار قدره ٣١٪. وتبقى بعض الوحدات ضمن المخزون.

٥. الماجدية فيلج

تم تطوير الماجدية فيلج من خلال صندوق الدار للاستثمار لشركة جدوى للاستثمار والذي تمتلك فيه الماجدية مصلحة اقتصادية بنسبة ١٠٠٪. يقع هذا المشروع في حي حطين بالرياض ويمتد على مساحة ٢٧,٧٠٢ متر مربع. والماجدية فيلج هو عبارة عن مجمع سكني يضم ٢٤ مبنى و٣٣٨ وحدة، كما يمثل مشروع «مجتمع متكامل» يوفر مجموعة من الأنشطة ووسائل الراحة. تم تصميم الوحدات بأحدث التكوينات الحديثة في مجمع يوفر مساكن فاخرة تتمتع بالخصوصية والجمالية الفريدة، كما ويقدم المشروع خدمات راقية وفرص تسوق بالإضافة إلى حدائق خاصة. يقع مشروع الماجدية فيلج على مقربة من منطقة التسوق والمطار وجامعة الملك سعود ومركز الملك عبد الله المالي وسط المدينة. تم إنجاز الماجدية فيلج في السنة المالية ٢٠٢٢م وتم بيع ٣٣٦ وحدة في نفس العام. وقد حقق المشروع إيرادات إجمالية قدرها ٣١٢ مليون ريال سعودي وعائداً على الاستثمار قدره ٢٨٪.

٦. الماجدية ١٣٣

تم تطوير الماجدية ١٣٣ من خلال صندوق تديره شركة جدوى، والتي تمتلك فيه الماجدية نسبة ٥٪ ويتألف من ٢١٠ وحدة على أرض تبلغ مساحتها ١٥,٧٠٤ أمتار مربعة بإجمالي مساحة قابلة للبيع تبلغ حوالي ٢٩,٧٤٣ متراً مربعاً في حي القمر في مدينة الرياض. وقد حقق المشروع إيرادات بقيمة ٦٠ مليون ريال سعودي من خلال بيع ٦١ وحدة وذلك حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

٧. الماجدية ١٤٧

تم تطوير الماجدية ١٤٧ من خلال صندوق تديره شركة بلوم، ويتكون المشروع من ٣١٢ وحدة سكنية على أرض مساحتها ٢٦,٧٩٩ متراً مربعاً بإجمالي مساحة قابلة للبيع تبلغ حوالي ٥١,٥٨٨ متر مربع في حي النرجس في مدينة الرياض. وقد حقق المشروع إيرادات بقيمة ٥٧ مليون ريال سعودي من خلال بيع ٥٣ وحدة وذلك حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

٨. الماجدية ١٥٨

تم تطوير الماجدية ١٥٨ من خلال صندوق تديره شركة مشاركة كاييتال، ويتكون المشروع من ٩٨ شقة و١٨ فيلا على أرض بمساحة إجمالية تبلغ حوالي ١٢,٥٣٩ متراً مربعاً في حي الصدف في مدينة الخبر. وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، لم يتم بيع الوحدات.

٤-١-٣-٩-٤ مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية

يوضح الجدول أدناه المقاييس الرئيسية لجميع المشاريع التي تم تطويرها في إطار نموذج مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية والتي كانت متاحة للبيع خلال السنوات المالية الثلاث الماضية. مشاريع التطوير الخاصة بأطراف خارجية هي تلك المشاريع التي لا تمتلكها الشركة أو تمويلها والتي تعمل فقط كمطور وفي المقابل تتلقى رسوماً مقابل التطوير والمبيعات والتسويق (يرجى الرجوع إلى القسم ٤-٩-٢-٢-٤ «التمويل وهيكل الملكية» من هذه النشرة).

الجدول ٤-٣٧: مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية التي كانت متاحة للبيع خلال السنة المالية ٢٠٢١م والسنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

السنة المالية ٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
٠	١	٣	-	٢
٠	١٧	١٢٨	-	٦٢
٠	١,٨٨٠	١٦,٠٢١	-	٨,٦٥٠
٠	٠	٣٢٥	-	١٣٤

المصدر: الشركة

فيما يلي ملخص لمشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية التي تم إنجازها خلال السنوات المالية الثلاث الماضية.

١. الصاجدية ١١٩

كان مشروع الماجدية ١١٩ مملوكًا لمجموعة الجادة الأولى، والتي تمتلك فيها شركة الماجدية حصة ملكية تبلغ ٩,٢٪. يغطي المشروع مساحة ٧,٢٠٤ أمتار مربعة، وهو مكوّن من ٧ مبانٍ تضم ٩٦ وحدة بمساحات مختلفة، تتراوح من الشقق بغرفتي نوم وبمساحة ١٢٣ مترًا مربعًا تقريبًا إلى الشقق الأكبر مساحةً بثلاث غرف نوم وبمساحة ٢٠٠ متر مربع تقريبًا. يقع المشروع في منطقة النخيل ذات الشعبية الكبيرة في الرياض، وكان من بين المشاريع الأولى التي تم تطويرها على شكل «منازل ذكية»، والتي تتيح إمكانية التحكم في الإضاءة وتكييف الهواء وغيرها من التجهيزات المنزلية عن بعد. حصل المشروع على شهادة الجودة من مكتب فيريتاس تأكيدًا على مطابقته لمعايير البناء والمخططات المعتمدة ومدونة البناء. أنجز المشروع في السنة المالية ٢٠٢٢م وتم بيع جميع الوحدات بحلول نهاية السنة المالية ٢٠٢٣م. حققت شركة الماجدية رسوم تطوير ورسوم بيع وتسويق من هذا المشروع (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١-١-١-٢-١ «دخل تطوير عقارات»).

٢. الصاجدية ١٢٣

إن مشروع الماجدية ١٢٣ مملوك لجمعية خيرية. يقع مشروع الماجدية ١٢٣ في حي النرجس في الرياض، وهو عبارة عن مجمع شقق سكنية تم تشييده على أرض تبلغ مساحتها ٤,٣٥٩ مترًا مربعًا، مع مساحة بناء إجمالية تبلغ ١١,٦٥٠ مترًا مربعًا. يضم هذا المشروع ٥٩ شقة مجهزة بالحلول المنزلية الذكية. ويقع مشروع الماجدية ١٢٣ بالقرب من جامعة الأميرة نورة وعلى مسافة قصيرة بالسيارة من فورتوري مول ومستشفى المملكة. يشمل المشروع التطويري وسائل راحة، ومساحات مشتركة، بالإضافة إلى مناظر طبيعية خلابة. أنجز المشروع في السنة المالية ٢٠٢٣م، وقد تم بيع معظم وحداته في السنة نفسها. لم تتقاضى الشركة رسوم تطوير ورسوم بيع وتسويق من هذا المشروع حيث إنه تم تنفيذ المشروع كإحدى مبادرات المسؤولية الاجتماعية للشركة.

٣-٩-٢-٤ المشاريع قيد الإنشاء / المشاريع القادمة^{١٨}

يوضح الجدول أدناه المؤشرات الرئيسية لجميع المشاريع التي يتم تطويرها حاليًا التابعة لأطراف خارجية. ومن المقرر أن يتم إنجاز المشاريع خلال الفترة من ٢٠٢٤م إلى ٢٠٢٧م.

الجدول ٤-٣٨: المشاريع قيد الإنشاء / المشاريع القادمة التابعة لأطراف خارجية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

الوحدات السكنية (شقق، فلل تاون هاوس، وفلل)	الأبراج	الوحدات التجارية
٢٧	٣	١
٥,٨٧٢	٣٩٧	-
١,٤٥٨,٠٢٩	٣٤,٨٧٨	١٥,٠٠٠
المساحة القابلة للبيع (بالمتر المربع)		
المصدر: الشركة		

وللمزيد من المعلومات حول مخزون عقارات تحت التطوير يرجى مراجعة القسم ١-١-٢-٣-١٠-٦ «مخزون عقارات قيد التطوير - غير متداولة» وحول فترة إنجاز المشاريع يرجى مراجعة القسم ٢-٩-٤ «أهم مشاريع الشركة المنجزة والجارية» من هذه النشرة.

٣-٩-٢-٤ المشاريع المملوكة من قبل الشركة

يوضح الجدول أدناه العدد المتوقع للوحدات وإجمالي المساحة القابلة للبيع للمشاريع التي يتم تطويرها حاليًا بموجب نموذج المشاريع المملوكة من قبل الشركة والمتوقع إنجازها بحلول نهاية العام ٢٠٢٧م.

الجدول ٤-٣٩: المشاريع المملوكة من قبل الشركة قيد التطوير والمتوقع إنجازها بحلول العام ٢٠٢٧م

نوع الوحدة	عدد الوحدات					المساحة القابلة للبيع (بالمتر المربع) ^{١٩}				
	سنة الإنجاز المتوقعة					سنة الإنجاز				
	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م
شقق سكنية	-	٨٥٠	١,٠٠٠	-	٣٢٠	-	١٠٨,٩١٩	١٤٤,٠٧٨	-	٤٨,٠٠٠
تاون هاوس	-	٧١	-	-	-	-	٢٢,٥٦٣	-	-	-
فلل	-	٣٥	-	-	-	-	١٤,٢٢٢	-	-	-

^{١٨} القوائم المالية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

^{١٩} المساحة القابلة للبيع / للتأجير

نوع الوحدة	عدد الوحدات					المساحة القابلة للبيع (بالمتر المربع) ^١				
	سنة الإنجاز المتوقعة					سنة الإنجاز				
	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م
أبراج (سكنية)	-	-	-	١٣٧	-	-	-	-	١١,٣٥٣	-
مكاتب	-	-	-	-	-	٨,٣١١	-	-	-	-
الوحدات المتعددة الاستخدامات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
المجموع	-	٩٥٦	١,٠٠٠	١٣٧	٣٢٠	٨,٣١١	١٤٥,٨٠٤	١٤٤,٠٧٨	١١,٣٥٣	٤٨,٠٠٠

المصدر: الشركة

فيما يلي ملخص لأهم المشاريع المملوكة من قبل الشركة والتي يجري تطويرها حالياً ومن المتوقع إنجازها بحلول نهاية العام ٢٠٢٨م.

١. الماجدية ١٦٢

إن مشروع الماجدية ١٦٢ عبارة عن برج سكني، من المقرر بناؤه على طريق الملك فهد في حي النخيل في مدينة الرياض. سيقوم المشروع على قطعة أرض تبلغ مساحتها ٢,٧٠٣ أمتار مربعة، مع مساحة بناء إجمالية تبلغ ٢٣,٥٢٤ متراً مربعاً ومساحة قابلة للبيع تبلغ ١١,٣٥٣ متر مربع. سيتكون المشروع من ١٣٧ وحدة سكنية، ومن المقرر أن يبدأ البناء في الربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢٤م. وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ١٠٪، على أن يتم إنجاز المشروع في الربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢٧م.

٢. الماجدية ١٦٣

يقع مشروع الماجدية ١٦٣ في حي الفاروق في مدينة الرياض على أرض مساحتها ٢٥ ألف متر مربع ويتكون من ٢١٠ وحدات سكنية، وقد بدأ تنفيذ المشروع مطلع عام ٢٠٢٤م. وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ٧٧٪، ومن المتوقع الانتهاء منه في النصف الثاني من عام ٢٠٢٥م.

٣. الماجدية ١٦٥

يقع مشروع الماجدية ١٦٥ في حي السليمانية في مدينة الرياض ويتكون من ١٤٠ وحدة سكنية، ويجري تطوير المشروع على أرض مساحتها ١٠ آلاف متر مربع بإجمالي مساحة قابلة للبيع ٢٢ ألف متر مربع، وقد بدأ تنفيذ المشروع في مطلع عام ٢٠٢٤م. وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ٧٢٪، ومن المتوقع الانتهاء منه في النصف الثاني من عام ٢٠٢٥م.

٤. الماجدية ١٦٦

يقع مشروع الماجدية ١٦٦ في حي الرفيعة في مدينة الرياض، ويتكون من ٣٩ تاون هاوس على أرض مساحتها ١٠ آلاف متر مربع، وقد بدأ تنفيذ المشروع مطلع عام ٢٠٢٤م. وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ٢٠٪، ومن المتوقع الانتهاء منه في النصف الثاني من عام ٢٠٢٥م.

٥. الماجدية ١٦٧ والماجدية ١٦٨

مشروعا الماجدية ١٦٧ والماجدية ١٦٨ هما مشروعان للشقق السكنية يتم تشييدهما مع الشركة الوطنية للإسكان:

إن مشروع الماجدية ١٦٧ يضم ٩١ وحدة سيتم بناؤها على قطعة أرض تبلغ مساحتها ١٧,٨٨٦ متراً مربعاً، حيث تبلغ المساحة القابلة للبيع ١٥,٢٨٢ متراً مربعاً. وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ١٦٪، ومن المتوقع تسليم المشروع في الربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢٦م.

أما مشروع الماجدية ١٦٨ فيضم ٤٦٠ وحدة سيتم إنشاؤها على قطعة أرض تبلغ مساحتها ٦٥,٧٨٠ متراً مربعاً، وتساوي المساحة القابلة للبيع ٧٧,٠٨٠ متراً مربعاً. وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ١٪ ومن المتوقع تسليم المشروع في الربع الثاني من السنة المالية ٢٠٢٦م.

يأتي هذان المشروعان في سياق التعاون الأول بين شركة الماجدية والشركة الوطنية للإسكان، وهما خير دليل على إستراتيجية الشركة التي تقضي بالحصول على الأراضي من مصادر مختلفة. ومن المتوقع أن تكون الشركة الوطنية للإسكان في المستقبل جهة فاعلة رئيسية في إطلاق المشاريع السكنية للمواطنين السعوديين، وبالتالي ستحتاج إلى إشراك المطورين الرئيسيين الذين يتمتعون بالقدرة وبسجل حافل في تنفيذ عدد كبير من المشاريع. وتؤمن شركة الماجدية، بفضل تاريخها وخبرتها الواسعة، بأنها تتمتع بموقع مثالي في التعامل مع الشركة الوطنية للإسكان وغيرها من المطورين المملوكين للحكومة مثل روشن، من أجل تنفيذ هذه المشاريع.

٦. الماجدية ١٧٠

يقع مشروعاً الماجدية ١٧٠ في حي النخيل في مدينة الرياض، ويضم المشروع ٣٧ وحدة سكنية، ويقع المشروع على أرض تبلغ مساحتها ٢٢٠٠ متر مربع، وقد تم البدء في تنفيذ المشروع في الربع الثالث من عام ٢٠٢٤م. وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ٤٨٪ ومن المتوقع تسليم المشروع في الربع الأول من السنة المالية ٢٠٢٦م.

٧. الماجدية ١٧١

يقع مشروعاً الماجدية ١٧١ في حي النخيل في مدينة الرياض، ويضم المشروع ٤٦ وحدة سكنية، ويقع المشروع على أرض تبلغ مساحتها ٢٥٠٠ متر مربع على التوالي، قد تم البدء في المشروع في الربع الثالث من عام ٢٠٢٤م. وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ٣٨٪ ومن المتوقع تسليم المشروع في الربع الأول من السنة المالية ٢٠٢٦م.

٨. الماجدية ١٧٢

مشروع الماجدية ١٧٢ هو مجمع فلل ويضم المشروع ٤٦ تاون هاوس ويتم تطويره في منطقة الدرعية في مدينة الرياض، والتي يكثُر الطلب عليها. يتم بناء وحدات التاون هاوس على قطعة أرض تبلغ مساحتها ٩,٣٠٠ متراً مربعاً، مع مساحة إجمالية قابلة للبيع تبلغ ١٤,٣٢٢ متر مربع. ومن المتوقع أن يتم تسعير هذه الفلل بأسعار عالية، بالنظر إلى موقعها المتميز بالإضافة إلى تصميمها الحديث والمواد عالية الجودة ونظام المنازل الذكية والمناظر الطبيعية وأنظمة الأمن التي توفرها. وحتى تاريخ النشرة، لا يزال المشروع في مرحلة التصميم واستخراج التراخيص ومن المتوقع الانتهاء منه في نهاية النصف الثاني عام ٢٠٢٦م.

٩. الماجدية ١٧٣

يقع مشروع الماجدية ١٧٣ في حي النرجس في مدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها حوالي ٥,١٥٠ متراً مربعاً، ويتكون المشروع من ٧٠ وحدة سكنية بمساحة إجمالية قابلة للبيع تبلغ ٨,٥٧٥ متراً مربعاً، وقد بدأ تنفيذ المشروع في الربع الثاني من عام ٢٠٢٤م. وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ٧٣٪ ومن المتوقع الانتهاء منه في نهاية عام ٢٠٢٥م.

١٠. الماجدية ١٧٤

يقع مشروع الماجدية ١٧٤ في الندي في مدينة الرياض على أرض تبلغ مساحتها حوالي ١٦,٦٨٥ متراً مربعاً، ويتكون المشروع من ٢٢٤ وحدة سكنية بمساحة إجمالية قابلة للبيع تبلغ ٣٠,٢٥٤ متراً مربعاً. كما في تاريخ النشرة، لا يزال المشروع في مرحلة التصميم واستخراج التراخيص ويتوقع الانتهاء منه في نهاية عام ٢٠٢٦م.

١١. الماجدية ١٧٨

تكون من ١٨٣ وحدة في حي حطين في مدينة الرياض تتكون من شقق سكنية على أرض مساحتها ١٢٥٠٠ متر مربع، وقد بدأ تنفيذ المشروع في بداية من عام ٢٠٢٥م، وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ٥٪ ومن المتوقع الانتهاء منه في نهاية العام ٢٠٢٦م.

١٢. الماجدية ١٧٩

يتكون من ٦٢ وحدة في حي حطين في مدينة الرياض تتكون من تاون هاوس وفلل على أرض مساحتها ١٤٧٠٠ متر مربع، وما يزال المشروع في مرحلة التصميم واستخراج التراخيص، ومن المتوقع الانتهاء منه في نهاية العام ٢٠٢٦م.

١٣. الماجدية ١٧٦ (خيالا)

الماجدية ١٧٦ هو مشروع جديد سيتم تطويره في حي الفلاح في مدينة جدة مع الشركة الوطنية للإسكان ويقع المشروع في ضاحية خيالا التابعة للشركة الوطنية للإسكان على أرض مساحتها ٦٨,٢٧٣ متر مربع، وسيضم المشروع ٣٢٠ وحدة سكنية، وقد بدأ تنفيذ المشروع في الربع الأول من عام ٢٠٢٥م، وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ١٪ ومن المتوقع الانتهاء منه في عام ٢٠٢٨م.

١٤. الماجدية ١٨٠

يتكون من ٢٢ تاون هاوس في حي البساتين في جدة على أرض مساحتها ٦,٩٦٩ متر مربع، وقد بدأ تنفيذ المشروع في بداية من عام ٢٠٢٥م، وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ١٧٪ ومن المتوقع الانتهاء منه في نهاية العام ٢٠٢٦م.

٤-٩-٣-٢ المشاريع المشتركة

لدى الشركة حالياً مشروع واحد قيد التطوير بالشراكة مع طرف آخر، ومن المقرر الانتهاء من هذا المشروع في عام ٢٠٢٦م.

٤-٩-٣-٣ الماجدية ١٧٥

تقع في حي الربيع في مدينة الرياض وتبلغ مساحتها ١٣٠٠٠ متر مربع. تخطط الماجدية لبناء مجمع سكني يضم حوالي ١٤٥ وحدة؛ وقد بدأ تنفيذ المشروع في بداية العام ٢٠٢٥م، وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ١١٪ ويتوقع الانتهاء منه في نهاية عام ٢٠٢٦م.

٤-٩-٣-٤ المشاريع التي يتم تطويرها من خلال الصناديق

يوضح الجدول أدناه العدد المتوقع للوحدات وإجمالي المساحة القابلة للبيع للمشاريع التي يتم تطويرها حالياً بموجب نموذج المشاريع التي يتم تطويرها من خلال الصناديق، والتي من المتوقع إنجازها بحلول نهاية العام ٢٠٢٧م.

الجدول ٤-٤: المشاريع التي يتم تطويرها من خلال الصناديق قيد التطوير والمتوقع إنجازها بحلول العام ٢٠٢٧م

نوع الوحدة	عدد الوحدات					المساحة القابلة للبيع (بالمتر المربع) ^٢				
	سنة الإنجاز					سنة الإنجاز				
	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م
شقق سكنية	٧٤٠	-	-	-	-	١١٤,٥٥٤	-	-	-	-
تاون هاوس	-	١٤٤	-	-	-	-	٣٠,٥٨٩	-	-	-
فلل	١٨	-	-	-	-	٩,٠٢٩	-	-	-	-
أبراج	-	-	١٢٠	-	-	-	٩,٥٢٥	-	-	-
مكاتب	-	-	-	-	-	-	١٥,٠٠٠	-	-	-
الوحدات المتعددة الاستخدامات	-	-	-	-	-	-	١٣٠,٢٥٦	-	-	-
المجموع	٧٥٨	١٤٤	١٢٠	-	-	١٢٣,٥٨٣	٣٠,٥٨٩	١٥٤,٧٨١	-	-

المصدر: الشركة

فيما يلي ملخص للمشاريع الهامة التي يجري تطويرها حالياً من خلال الصناديق والمتوقع إنجازها بحلول نهاية العام ٢٠٢٨م:

١. الماجدية ١٥٠

تم تطوير الماجدية ١٥٠ من خلال صندوق تديره شركة جدوى، والتي تمتلك فيه الماجدية نسبة ٥٪ ويتكون من ١٢٠ شقة سكنية على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية حوالي ٩١٠٠ متر مربع في حي عرق في مدينة الرياض وقد بدأ تنفيذ المشروع في الربع الثالث من عام ٢٠٢٣م، وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ٩٨٪ ومن المقرر إنجازها في نهاية النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢٥م.

٢. الماجدية ١٥١

الماجدية ١٥١ هو مشروع كبير متعدد الاستخدامات، يضم مساحات تجارية وسكنية، وتبلغ مساحتها حوالي ١١٠,٠٠٠ متر مربع في حي النرجس في مدينة الرياض. اشترت شركة الماجدية الأرض في السنة المالية ٢٠٢٢م مقابل مبلغ إجمالي قدره ٣٢٦ مليون ريال سعودي وتم بيع الأرض لصندوق النرجس الذي تديره شركة جدوى للاستثمار والذي تمتلك فيه شركة الماجدية نسبة ٦٣,٥٢٪ والذي بدوره قام ببيع الأراضي السكنية لأطراف أخرى في الربع الثالث والرابع من عام ٢٠٢٤م وبيع الأراضي التجارية لصندوق الماجدية المملوك بالكامل للشركة، وتتوي الشركة بيع الأراضي التجارية خلال ٢٠٢٥م والتي تبلغ مساحتها حوالي ٣٤,٠٠٠ متر مربع.

٣. الماجدية ١٦١

الماجدية ١٦١ هو برج مكتبي يتم إنشاؤه على طريق الملك سلمان، في حي القيروان في مدينة الرياض، ويتم تطويره من خلال صندوق برج الماجدية المكتبي الذي يديره شركة مشاركة المالية لتطوير صناديق عقارية. يتم بناء المشروع على قطعة أرض تبلغ مساحتها ٤,١٨٨ متراً مربعاً ومن المتوقع أن تبلغ المساحة المبنية الإجمالية ٢٣,٤٤٨ متراً مربعاً، والمساحة القابلة للبيع ٩,٥٢٥ متراً مربعاً. وسيتألف المشروع من ١٢٠ وحدة سكنية عصرية. وقد بدأ تنفيذ المشروع في الربع الرابع من عام ٢٠٢٤م، وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ٢٪ ومن المقرر إنجازها في نهاية النصف الأول من السنة المالية ٢٠٢٧م.

٤. الماجدية ١٦٩ (مبني)

الماجدية ١٦٩ (صرح) هو مشروع تطويري يضم مساحات مكتبية في منطقة الدرعية في مدينة الرياض. يتم تطوير هذا المشروع من خلال صندوق الماجدية للاستثمار الذي تديره شركة جدوى للاستثمار. يتم بناء المشروع على قطعة أرض كبيرة تبلغ مساحتها ١٥,٠٠٠ متر مربع، مع مساحة قابلة للبيع تبلغ ١٥,٠٠٠ متر مربع، وقد بدأ تنفيذ المشروع في نهاية عام ٢٠٢٤م، وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ١٤٪ ومن المتوقع الانتهاء من المشروع في نهاية النصف الأول من العام ٢٠٢٦م.

٥-٢-٣-٩-٤ مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية

يوضح الجدول أدناه العدد المتوقع للوحدات وإجمالي المساحة القابلة للبيع للمشاريع التي يتم تطويرها حالياً بموجب نموذج مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية والتي من المتوقع إنجازها بحلول نهاية العام ٢٠٢٧م.

الجدول ٤-٤: مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية قيد التطوير والمتوقع إنجازها بحلول العام ٢٠٢٧م

نوع الوحدة	عدد الوحدات					المساحة القابلة للبيع (بالمتر المربع) ^{١١}				
	سنة الإنجاز					سنة الإنجاز				
	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م	٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	٢٠٢٦م	٢٠٢٧م	٢٠٢٨م
شقق سكنية	-	١٩٠	-	-	-	-	٤٢,٣١٤	-	-	-
شقق سكنية وتاون هاوس (وحدات متعددة الاستخدامات)	-	-	-	١,٤٢١	-	-	-	-	٦١٦,٩٥٨	-
المجموع	-	١٩٠	-	١,٤٢١	-	-	٤٢,٣١٤	-	٦١٦,٩٥٨	-

المصدر: الشركة

فيما يلي ملخص لمشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية التي يجري تطويرها حالياً ومن المتوقع إنجازها بحلول نهاية العام ٢٠٢٧م.

١. الماجدية ١٦٠

الماجدية ١٦٠ هو مجمع سكني يضم ١٩٠ شقة سيتم تطويرها لصالح شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري على قطعة أرض تبلغ مساحتها ١٧,٢٠٢ متر مربع، مع مساحة قابلة للبيع تبلغ ٢٥,٠٠٠ متر مربع. يقع المشروع في حي الفاروق، في الجنوب الشرقي لمدينة الرياض، بالقرب من مركز الرمال ومستشفى الحياة الوطنية وسوق الشرق وحديقة الملك عبد الله. تتميز هذه الشقق بتصميم شركة الماجدية المعاصر النموذجي، كما سيتم تجهيزها بأنظمة ذكية للأمن والإضاءة وتكييف الهواء. وقد بدأ تنفيذ المشروع في بداية العام ٢٠٢٤م، وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ٩٨٪ ومن المتوقع تسليم المشروع في السنة المالية ٢٠٢٥م.

٢. مشرف الماجدية في المدينة المنورة

يتم تطوير المشروع لصالح أمانة المدينة المنورة على قطعة أرض كبيرة جداً تبلغ صافي مساحة المشروع ١٩٩,٩٠٦ أمتار مربعة بعد التطوير، ومن المخطط أن يضم حوالي ٤٠٠ فيلا و ١,٠٠٠ شقة بإجمالي مسطحات بناء تبلغ ٦٨٦,٦٠٠ متراً مربعاً عند إنجازها. وقد بدأ تنفيذ المشروع في الربع الثالث من العام ٢٠٢٤م، وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ١٥٪ سيتم تسليم المشروع على مراحل مختلفة بين عامي ٢٠٢٦م و ٢٠٢٧م. يتمتع هذا المشروع بالتنوع الذي اشتهرت به شركة الماجدية من حيث الموقع (خارج الرياض)، وهيكلة الملكية (مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية) ومصدر الحصول على الأراضي (أمانة المدينة المنورة). تتوقع شركة الماجدية أن يكون المشروع بمثابة مشروع بارز من حيث الحجم وأن يساهم إلى حد كبير في إيرادات الرسوم خلال مراحل البناء والبيع والتسويق.

٣. الماجدية ١٦٤

يقع مشروع الماجدية ١٦٤ في حي السليمانية في مدينة الرياض، ويتكون من ١٤٤ تاون هاوس على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية حوالي ٤٤,٩٨٤ متراً مربعاً. وقد بدأ تنفيذ المشروع في الربع الثالث من العام ٢٠٢٤م، وكما في تاريخ النشرة، بلغت نسبة إنجاز المشروع ٥٠٪ ومن المتوقع الانتهاء من المشروع في نهاية عام ٢٠٢٥م.

٤-٩-٤ الموظفون

كما في تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، كان لدى شركة الماجدية ١٢٠ موظفاً من بينهم ٨٤ موظفاً سعودياً و ٤٦ موظفاً غير سعودي. يوضح الجدول أدناه توزيع الموظفين حسب الأقسام.

أبرمت الشركة عقود عمل مع كافة الموظفين وتتص هذه العقود على رواتبهم ومكافآتهم وفقاً لمؤهلاتهم وخبراتهم.

الجدول ٤-٤: توزيع الموظفين حسب الأقسام

^{١١} المساحة القابلة للبيع

القسم	٢٠٢١م			٢٠٢٢م			٢٠٢٣م			فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م		
	إجمالي عدد الموظفين السعوديين	الموظفون غير السعوديين	إجمالي عدد الموظفين	إجمالي عدد الموظفين السعوديين	الموظفون غير السعوديين	إجمالي عدد الموظفين	إجمالي عدد الموظفين السعوديين	الموظفون غير السعوديين	إجمالي عدد الموظفين	إجمالي عدد الموظفين السعوديين	الموظفون غير السعوديين	إجمالي عدد الموظفين
الرئيس التنفيذي	١	٠	١	١	٠	١	١	٠	١	١	٠	١
نائب الرئيس التنفيذي	١	٠	١	١	٠	١	١	٠	١	١	٠	١
إدارة المشاريع	٨	٤٦	٥٤	٢٩	٢٤	٥٣	٣٠	٢٤	٥٤	٥	٥٠	١٠٥
الشؤون التجارية	٢١	١	٢٢	٣٦	١	٣٧	٣٦	١	٣٧	٤٤	٦	٥٠
الشؤون المالية	٢	١٤	١٦	٤	٧	١١	٣	٦	٩	٣	١٠	١٣
خدمات الدعم	٢	٠	٢	١١	١٥	٢٦	١٢	١٥	٢٧	٢٠	١٦	٣٦
التطوير التنظيمي	١٥	١٧	٣٢	١٧	٦	٢٣	١٨	٦	٢٤	٧	٠	٧
الشؤون القانونية	٢	٠	٢	٢	٠	٢	٢	٠	٢	٢	٠	٢
المراجعة الداخلية	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١	١
أخرى	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	١	٨	٩
الإجمالي	٥٢	٧٨	١٣٠	٧٧	٥٣	١٣٠	٧٩	٥٣	١٣٢	٨٤	٤٦	١٣٠

المصدر: الشركة

الجدول ٤-٤: الموظفون حسب الشركات التابعة

الشركة	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
الشركة	١٠٠	١٠٣	١٢٤	١٢٢
شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية	٢٠	١٠	-	-
شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية	١٠	١٧	٨	٨
الإجمالي	١٣٠	١٣٠	١٣٢	١٣٠

المصدر: الشركة

نود الإشارة إلى أنه لا يوجد موظفون في الشركات التابعة الأخرى الغير مشمولة في الجدول أعلاه.

٤-٩-٥ إستراتيجية السعودية

تم اعتماد برنامج السعودية «نطاقات» بموجب قرار معالي وزير العمل رقم (٤٠٤٠) بتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٢هـ (الموافق ١٠/٠٩/٢٠١١م)، بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٥٠) بتاريخ ٢١/٥/١٤١٥هـ (الموافق ٢٧/١٠/١٩٩٤م). وتم تنفيذ برنامج «نطاقات» بتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٢هـ (الموافق ١٠/٠٩/٢٠١١م)، حيث بدأت وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في تنفيذ برنامج نطاقات لتشجيع المؤسسات على توظيف المواطنين السعوديين. ويتم تقييم أداء أي شركة من خلال برنامج «نطاقات» على أساس فئات (تصنيفات) محددة، وهي الفئة البلاتينية والفئة الخضراء (تنقسم إلى فئات فرعية: منخفضة ومتوسطة وعالية) والفئة الحمراء. وتُعتبر الشركات في الفئة البلاتينية أو الخضراء قد استوفت شروط السعودية، ومن ثم يحق لها الحصول على عدد من المزايا، مثل الحصول على تأشيرات العمل وتجديدها أو تغيير مهن عمالها غير السعوديين بطريقة أخرى (باستثناء المهن المخصصة حصراً للمواطنين السعوديين). وتُعتبر الشركات ضمن الفئة الحمراء (نظراً لعدم امتثالها لشروط محددة) قد انتهكت شروط السعودية، وقد تخضع لإجراءات تأديبية محددة، مثل الحد من قدرتها على تجديد تأشيرات عمل الموظفين غير السعوديين أو الحظر التام للموظفين غير السعوديين بشأن الحصول على تأشيرات العمل أو تجديدها.

ولمزيد من المعلومات حول تصنيف الشركة ضمن برنامج «نطاقات»، يرجى الرجوع إلى القسم ٤-٩-٤ («الموظفون»).

٤-٩-٦ الأنشطة التجارية أو الأصول خارج المملكة العربية السعودية

كما في تاريخ هذه النشرة، ليس لدى الشركة والشركات التابعة أي أنشطة أو أصول خارج المملكة العربية السعودية.

٧-٩-٤ البحث والتطوير

نظراً لطبيعة أعمالها لم تضع سياسة تتعلق بالبحث والتطوير، وإنما يتمثل نهجها في مواكبة أحدث التقنيات والاتجاهات وتفضيلات العملاء في سوق العقارات. وتتفاعل الشركة بانتظام مع العملاء المحتملين للحصول على ملاحظاتهم فيما يتعلق بتفضيلاتهم كما تمتلك الشركة أيضاً شبكة قوية جداً من المستثمرين والوسطاء والخبراء العقاريين والاستشاريين الذين تجري معهم اجتماعات وورش عمل.

٨-٩-٤ الانقطاع عن الأعمال

يقر أعضاء مجلس الإدارة أنه لم يحدث خلال فترة الاثني عشر شهراً السابقة لتاريخ هذه النشرة أي توقف أو انقطاع لأعمال الشركة مما قد يؤثر أو يكون له أثر كبير على الوضع المالي للشركة. كما يقر مجلس الإدارة بعدم وجود نية لإجراء أي تغيير جوهري في طبيعة أعمال الشركة مستقبلاً.

٩-٩-٤ خدمات الإدارة والدعم

تدير الشركة أعمالها من خلال العديد من الأقسام المختلفة والتي تجري إدارتها مركزياً على النحو التالي:

١-٩-٩-٤ قسم إدارة المشاريع

يُعد قسم إدارة المشاريع في الشركة الحجر الأساس في إطارها التشغيلي، ويلعب دوراً محورياً في ضمان التنفيذ الناجح لجميع مشاريعها التطويرية. ويتكون هذا القسم الذي يرأسه رئيس قسم إدارة المشاريع، من خمس وحدات مسؤولة عن الإدارة الشاملة لكل مشروع من البداية إلى النهاية وهي:

- التصميم والمواصفات: تبدأ مسؤوليات الوحدات بإجراء دراسات الجدوى الأولية لكل مشروع، وتقييم الجدوى والعوائد المحتملة بناءً على تحليل مفصل للسوق وعلى التحليل المالي. بعد الموافقة على نتائج الجدوى، ينتقل الفريق إلى مرحلة التصميم، ويعمل بشكل وثيق مع المهندسين المعماريين والمخططين لضمان توافق كل جانب من جوانب المشروع مع معايير الجودة والابتكار لدى شركة الماجدية، فضلاً عن الاحتياجات والتوقعات المحددة للسوق المستهدف.
- تنفيذ المشروع: بمجرد الانتهاء من التصميم، يقوم فريق إدارة المشاريع بإشراك المقاولين، ويختار من بينهم، وبمعاونة المقاولين الذين يستوفون معايير شركة الماجدية الصارمة للجودة والموثوقية والالتزام بالجدول الزمني. ويشرف الفريق على جميع أنشطة البناء، لضمان تنفيذ المشاريع وفقاً للخطة وفي حدود الميزانية وللوفاء بجميع المتطلبات التنظيمية.
- مراقبة المشروع والإشراف عليه: يحافظ فريق إدارة المشاريع على نهج عملي طوال مرحلة البناء، مع الإشراف على عمل المقاولين لضمان الامتثال لمواصفات التصميم ومعايير البناء.
- التسليم: تكون وحدة التسليم مسؤولة عن ضمان تسليم العقارات بكفاءة وفي الوقت المناسب، وإدارة جميع جوانب إتمام البناء والتسليم للوفاء بالمعايير العالية وتوقعات العملاء.
- المشتريات: تشمل المهام الرئيسية علاقات الموردين والمشتريات والخدمات اللوجستية والتخزين وإدارة المستودعات.

٢-٩-٩-٤ قسم الشؤون التجارية

يتكون قسم الشؤون التجارية من وحدات المبيعات والتسويق والتأجير. يُعد قسم الشؤون التجارية جزءاً لا يتجزأ من نجاح الشركة، حيث يلعب دوراً متعدد الجوانب يتعدى مسؤوليات البيع التقليدية. ويُعد هذا الفريق الديناميكي أمراً بالغ الأهمية في تشكيل وتنفيذ إستراتيجيات المبيعات التي تعزز إيرادات الشركة وتواجهها في السوق. وتشمل المهام والمسؤوليات الأساسية للإدارة التجارية لشركة الماجدية:

- وحدة المبيعات: تعد وحدة المبيعات مسؤولة عن البيع المباشر لعقارات شركة الماجدية. يعمل هذا الفريق بجد لإغلاق الصفقات، وضمان أن جميع المعاملات تتماشى مع الأهداف المالية للشركة وأهداف رضا العملاء. ويقومون كذلك بتطوير وتنفيذ إستراتيجيات المبيعات، والتعامل مع المفاوضات، وإدارة علاقات العملاء من خلال عملية المبيعات بأكملها.
- وحدة التسويق: تعمل وحدة التسويق بشكل وثيق مع فريق المبيعات، وهي التي تنشئ حملات تسويقية مقنعة تروج بشكل فعال لعقارات شركة الماجدية، وذلك عن طريق استخدام مزيج من إستراتيجيات التسويق التقليدية والرقمية والتركيز على وضع العلامة التجارية وأبحاث السوق وبناء العلاقات مع العملاء. وقد صممت هذه الوحدة حملات مبتكرة لتوليد الاهتمام ورفع الطلب على محفظة شركة الماجدية العقارية المتنوعة.
- وحدة التأجير/ الإيجار: تدير هذه الوحدة تأجير واستئجار العقارات التجارية والسكنية في شركة الماجدية. وتتمثل مهمتها في جذب المستأجرين والمحافظة عليهم، والتفاوض على عقود الإيجار، وضمان معدلات الإشغال المثلى. ويقدم فريق التأجير أيضاً الدعم المستمر للمستأجرين ويدير تجديد الإيجارات، ويلعب دوراً رئيسياً في الحفاظ على علاقات المستأجرين طويلة الأجل وتدفقات الإيرادات الثابتة.

تضمن هذه الوحدات معا اتباع نهج متماسك لإدارة عروض عقارات شركة الماجدية. ويكرس قسم الشؤون التجارية جهوده لتعزيز الإقبال على المشاريع العقارية للشركة، بدءاً من التسويق العقاري الأولي إلى حين توقيع اتفاقيات البيع أو الإيجار النهائية، تزامناً مع ضمان التوافق مع الأهداف الإستراتيجية الأوسع للشركة. وتساعد أيضاً الجهود التعاونية لوحدة هذا القسم في تأمين مكانة شركة الماجدية كمطور عقاري رائد.

٣-٩-٩-٤ قسم الشؤون المالية

يلعب قسم الشؤون المالية دوراً حاسماً في ضمان القدرة المالية للشركة والنمو الإستراتيجي. ويتحمل هذا القسم مسؤولية إدارة الشؤون المالية للشركة، بما في ذلك وضع الميزانية، والتوقعات، وإعداد التقارير المالية، فضلاً عن الإشراف على الاستثمارات وهيكلة رأس المال. ويعمل الفريق المالي أيضاً بشكل وثيق مع جميع الأقسام لمواءمة أهداف قسم الشؤون المالية مع أهداف العمل الشاملة، لضمان النمو المستدام والربحية. وتشمل المهام والمسؤوليات الرئيسية لقسم الشؤون المالية في شركة الماجدية:

- التخطيط والتحليل المالي: يقوم قسم الشؤون المالية بإجراء تخطيط وتحليل مالي مفصل لدعم عملية صنع القرار. ويتضمن ذلك إعداد الميزانيات وتوقع الأداء المالي المستقبلي وإجراء تحليل التباين لفهم الانحرافات عن الميزانيات أو التوقعات. وتساعد هذه الأنشطة الشركة في التخطيط الاستراتيجي وفي التخفيف من المخاطر المرتبطة بتقلبات السوق العقاري.
- إدارة رأس المال والتمويل: تتمثل المسؤولية الأساسية لقسم الشؤون المالية في إدارة هيكل رأس مال الشركة بكفاءة. ويتضمن ذلك تحديد المزيج الأمثل من الديون وحقوق الملكية والتمويل الداخلي من أجل تمويل مشاريع التطوير العقاري وتحقيق تكلفة أقل لرأس المال. ويتعامل الفريق أيضاً بشكل نشط مع البنوك والمؤسسات المالية والمستثمرين لضمان التمويل اللازم مع الحفاظ على مستوى دين سليم يتماشى مع إستراتيجية شركة الماجدية طويلة الأجل وظروف السوق.
- إدارة التدفقات النقدية: تعد كفاءة إدارة التدفق النقدي أمراً بالغ الأهمية بالنسبة لشركة الماجدية، نظراً لطبيعة مشاريع التطوير العقاري التي تستهلك رأس المال. ويضمن قسم الشؤون المالية بدوره وجود تدفقات نقدية كافية لتلبية الاحتياجات التشغيلية والالتزامات الاستثمارية. ويشمل ذلك أيضاً إدارة الذمم المدينة والدائنة والموجودات النقدية، فضلاً عن التخطيط لمتطلبات السيولة على المديين القصير والطويل.
- التقارير المالية والامتثال: يُعد قسم الشؤون المالية مسؤولاً عن إعداد تقارير مالية دقيقة تتوافق مع المتطلبات التنظيمية وتوفر للشركاء رؤية واضحة للوضع المالي للشركة. وتتضمن هذه التقارير أيضاً المركز المالي وقوائم الدخل وقوائم التدفق النقدي، وهي بيانات ضرورية للحفاظ على الشفافية مع المستثمرين والهيئات التنظيمية وغيرهم من أصحاب المصلحة.
- الزكاة: يتولى قسم الشؤون المالية أيضاً تخطيط الزكاة والامتثال، وضمان إتمام جميع أنشطة الشركة وفقاً للقوانين واللوائح الضريبية المعمول بها. ويشمل ذلك حساب التزامات الزكاة وضريبة القيمة المضافة وضريبة الاستقطاع وإعداد العوائد ووضع استراتيجيات لتحسين وضع الشركة.

٤-٩-٩-٤ خدمات الدعم

يشمل قسم إدارة العمليات وظائف دعم مثل:

- العلاقات الحكومية: تدير هذه الوحدة جميع التصاريح والموافقات الحكومية مثل تراخيص البناء وشهادات إتمام البناء ونقل سندات الملكية وكذلك جميع التراخيص والتصاريح الأخرى المتعلقة بعمليات شركة الماجدية؛
- الإدارة: تشمل مسؤوليات هذا القسم الإشراف على جميع مواقع الشركة من حيث الأمن والنظافة والسلامة.
- تقنية المعلومات: يهتم قسم تقنية المعلومات باحتياجات جميع الأنشطة والأقسام في المجموعة لخدمات تقنية المعلومات، بما في ذلك البرمجيات والأجهزة المستخدمة في مختلف الأقسام والإدارات في المجموعة. وقد نفذ الفريق مؤخراً نظام «ERP Next» لتخطيط موارد المؤسسة لإدارة المعلومات والبيانات المالية ومراقبة عمليات التطوير. وتشمل مهام هذا القسم: الإشراف الفني والرقابة على جميع خدمات تقنية المعلومات المقدمة للشركة والشركات التابعة لها، وتوفير الدعم المستمر لتقنية المعلومات للشركة والشركات التابعة لها، وضمان توافر بيانات نظام المعلومات في الوقت المناسب وبشكل مستمر، وضمان حماية البيانات والشبكة، وأيضاً ضمان الامتثال لشروط وأحكام تراخيص البرمجيات في المجموعة؛

٥-٩-٩-٤ خدمات العملاء

- خدمة العملاء وتجربة العملاء: يكرس قسم خدمة العملاء جهوده لضمان تجربة عملاء متميزة طوال ملكية العقار بالكامل. ويعمل هذا القسم كنقطة اتصال رئيسية لجميع استفسارات العملاء، والمخاوف، واحتياجات الدعم، ويعالج بفاعلية المسائل من المشاورات الأولية لاستفسارات ما بعد الشراء. ويعمل في الفريق مهنيون مدربون يلتزمون بتقديم حلول فعالة

في الوقت المناسب، مما يعزز زيادة رضا العملاء، وزيادة العلاقات طويلة الأمد. ويُعد دورهم حاسماً في الحفاظ على سمعة شركة الماجدية للتميز في خدمة العملاء ودعمها، مما يساهم بشكل كبير في نجاح الشركة.

- إدارة المجتمع: يلعب قسم إدارة المجتمع دوراً محورياً في تعزيز التجربة المعيشية في مشاريع شركة الماجدية السكنية. ويكون هذا القسم مسؤولاً عن إدارة الجوانب المجتمعية لعقارات شركة الماجدية، وضمان التشغيل السلس لجميع المرافق المشتركة والخدمات السكنية. وتشمل مهام هذا القسم تنظيم الفعاليات المجتمعية، والإشراف على صيانة المناطق المشتركة، وضمان تلبية احتياجات السكان واهتماماتهم على الفور. ومن خلال تعزيز جو مجتمعي نابض بالحياة ومتناسك، لا يكتفي قسم إدارة المجتمع في شركة الماجدية بتحسين جودة الحياة للمقيمين، وإنما يساعد أيضاً في الحفاظ على القيم العقارية العالية وزيادة رضا المقيمين؛
- إدارة المرافق: وهو قسم يشرف على صيانة ورعاية مشاريع شركة الماجدية المكتملة يتم ذلك لمدة سنة واحدة بالعادة بعد تسليم المشروع، على الرغم من أن الشركة أيضاً تختبر الآن إدارة طويلة الأجل لمشاريعها المكتملة لضمان الاستدامة طويلة الأجل لمشاريعها.

٦-٩-٩-٤ الشؤون القانونية

إعداد العقود والاتفاقيات، وتمثيل الشركة أمام الجهات القضائية، ورفع الدعاوى ومتابعتها ضد الأطراف الأخرى، وتقديم المشورة بشأن تفسير الأنظمة واللوائح المعمول بها، وفهم ومراقبة التغييرات في الأنظمة واللوائح والتعاميم والتوجيهات ذات الصلة بأعمال الشركة، والإشراف على عقد اجتماعات الجمعية العامة، والاتصال بالجهات الحكومية ذات الصلة، وإعداد وصياغة التقرير السنوي للمجلس ومعالجة حالات تعارض المصالح، وإدارة علاقة الشركة مع الجهات الرقابية والمساهمين، ومراجعة الوثائق القانونية والتأسيسية والتعاقدية، وتقديم المشورة القانونية لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية فيما يتعلق بالشؤون القانونية للشركة.

٧-٩-٩-٤ التطوير التنظيمي

- الموارد البشرية: تطوير وإعداد الوصف الوظيفي، وسياسات وإجراءات التوظيف، وجذب المواهب المؤهلة لتلبية احتياجات التوظيف في الشركة، وإعداد وتنفيذ خطة التدريب والتأهيل للموظفين المعيّنين حديثاً، وتقديم التوجيهات ومراجعة وتطوير أداء الموظفين، وضمان الامتثال لمتطلبات نظام العمل ونظام الضمان الاجتماعي والأنظمة واللوائح الأخرى ذات الصلة، ومراقبة شؤون الموظفين وحل الصعوبات والمشاكل التي قد تواجههم، ودعم رعاية الموظفين من خلال تنظيم الأنشطة الاجتماعية وتوفير التأمين الطبي والخدمات الأخرى ذات الصلة.
- مكتب إدارة المشاريع: هو وحدة مركزية تشرف على جميع وظائف إدارة المشاريع على كافة مستويات الشركة كما أنه يوحد عمليات الحوكمة المتعلقة بالمشروع ويسهل تقاسم الموارد والمنهجيات والأدوات والتقنيات. ويضمن مكتب إدارة المشاريع أيضاً التسليم المستمر للمشاريع الذي يتماشى مع الأهداف والإستراتيجيات التنظيمية، مما يعزز الكفاءة والفعالية في التعامل مع محفظة شركة الماجدية المتنوعة من مشاريع التطوير.
- إدارة الجودة: الإشراف على التطبيق الموحد لمعايير البناء والامتثال بجميع المشاريع والتصاميم وقوانين البناء والمعايير الداخلية للشركة.
- التحول الرقمي: إدارة التحول الرقمي في طليعة دمج التقنيات الرقمية المتقدمة في العمليات التي تقوم بها الشركة والخدمات التي تقدمها. ويعمل هذا القسم على تحسين العمليات التجارية، وتحسين العلاقات مع العملاء من خلال القنوات الرقمية، وتنفيذ الحلول التقنية المبتكرة التي تعزز الكفاءة والقدرة التنافسية. وتُعد جهود هذا القسم محورية في ضمان بقاء شركة الماجدية في مقدمة سوق العقارات سريع التطور، وتقبل التجدد لتلبية الاحتياجات المستقبلية لأعمالها وعملائها.

٨-٩-٩-٤ المراجعة الداخلية

يلعب قسم المراجعة الداخلية في شركة الماجدية للتطوير العقاري دوراً حاسماً في الحوكمة وضمان النزاهة التشغيلية والامتثال من خلال الرقابة الصارمة. وتشمل أدواره ومسؤولياته ما يلي:

- تقييم المخاطر: يجري القسم تقييمات منتظمة لتحديد وتقييم المخاطر التي قد تؤثر على المؤسسة، مع ضمان تحديد أولويات موارد المراجعة الداخلية وتخصيصها بشكل فعال.
- تخطيط وتنفيذ المراجعة الداخلية: بناء على تقييمات المخاطر، يقوم القسم بتطوير وتنفيذ خطة مراجعة سنوية شاملة تستهدف المجالات الهامة على كافة مستويات الشركة.
- تقييم الرقابة: يقوم القسم بتقييم فاعلية وكفاية الضوابط الداخلية التي وضعتها الشركة لإدارة المخاطر وحماية الأصول وضمان موثوقية المعلومات المالية والتشغيلية.

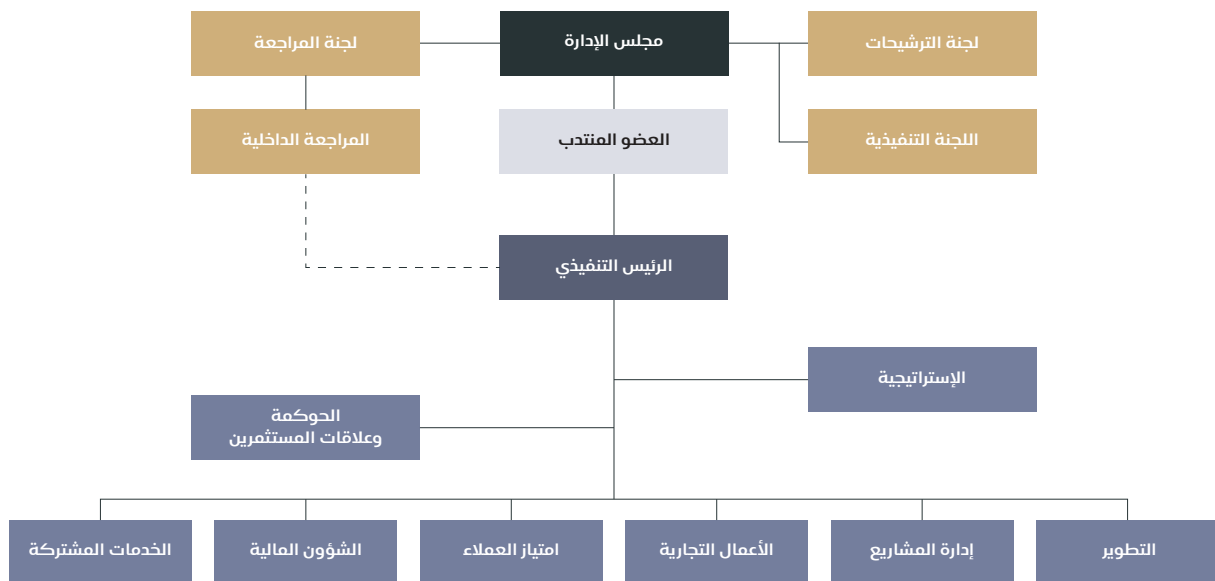
- التحقق من الامتثال: يقوم القسم بشكل روتيني بالتحقق من الامتثال للأنظمة واللوائح والسياسات الداخلية ذات الصلة، مما يساعد شركة الماجدية على الالتزام بالمعايير القانونية والأخلاقية.
- إعداد التقارير: ما بعد التدقيق، يقوم القسم بإعداد وتقديم تقارير مفصلة تلخص النتائج والآثار والتوصيات إلى الإدارة العليا ولجنة المراجعة الداخلية المنبثقة عن مجلس الإدارة.
- المتابعة: يقوم القسم بمراقبة تنفيذ توصيات المراجعة الداخلية والتحقق منها لضمان اتخاذ الإجراءات التصحيحية ومعالجة المسائل المحددة بشكل فعال.

O- الهيكل التنظيمي للشركة وحوكمته

يتألف الهيكل التنظيمي للشركة من مجلس الإدارة («مجلس الإدارة» أو «المجلس») ولجان الشركة؛ وهي لجنة المراجعة، ولجنة الترشيحات والمكافآت، واللجنة التنفيذية. ويتولى المجلس المسؤولية النهائية للتوجيه والإشراف والرقابة العامة على الشركة، وعلى فريق الإدارة التنفيذية.

يوضح الرسم التالي الهيكل التنظيمي للشركة، كما في تاريخ هذه النشرة.

الشكل ٥-١: هيكل الشركة التنظيمي



الجدول ٥-١: هيكل الملكية في الشركة قبل الطرح وبعده

بعد الطرح						قبل الطرح						اسم المساهم
عدد الأسهم بشكل غير مباشر	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية غير المباشرة	نسبة الملكية المباشرة	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	عدد الأسهم بشكل غير مباشر	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية غير المباشرة	نسبة الملكية المباشرة	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	
-	-	-	٤٣, ٤٠٪	١٢١,٢٧٥,٠٠٠	١٢١,٢٧٥,٠٠٠	-	-	-	٥٧, ٧٥٪	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	شركة دار الماجد القابضة
-	-	-	٢٥, ٥٪	١٥,٧٥٠,٠٠٠	١٥,٧٥٠,٠٠٠	-	-	-	٧, ٥٪	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	شركة رفيد الحديثة للاستثمار
-	-	-	٢٥, ٥٪	١٥,٧٥٠,٠٠٠	١٥,٧٥٠,٠٠٠	-	-	-	٧, ٥٪	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري
-	-	-	٤٧, ٣٪	١٠,٣٩٥,٠٠٠	١٠,٣٩٥,٠٠٠	-	-	-	٩٥, ٤٪	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠	شركة المجد الأولى
٢٢,٢٦٥,٥١٢	٢٢,٢٦٥,٥١٢	٧, ٤٢٪	٢, ٧٧٪	٨,٣١٦,٠٠٠	٨,٣١٦,٠٠٠	٣١,٨٠٧,٨٧٥	٣١,٨٠٧,٨٧٥	١٠, ٦٠٪ ^{٢٢}	٣, ٩٦٪	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	خالد عبدالرحمن الماجد
٢٢,٢٦٥,٥١٣	٢٢,٢٦٥,٥١٣	٧, ٤٢٪	٢, ٧٧٪	٨,٣١٦,٠٠٠	٨,٣١٦,٠٠٠	٣١,٨٠٧,٨٧٥	٣١,٨٠٧,٨٧٥	١٠, ٦٠٪ ^{٢٣}	٣, ٩٦٪	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	محمد عبدالرحمن الماجد
٢١,٧٤٥,٧٦٣	٢١,٧٤٥,٧٦٣	٧, ٢٥٪	٢, ٠٨٪	٦,٢٣٧,٠٠٠	٦,٢٣٧,٠٠٠	٣١,٠٦٥,٣٧٥	٣١,٠٦٥,٣٧٥	١٠, ٣٦٪ ^{٢٤}	٢, ٩٧٪	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	ناصر عبدالرحمن الماجد
٢١,٧٤٥,٧٦٣	٢١,٧٤٥,٧٦٣	٧, ٢٥٪	٢, ٠٨٪	٦,٢٣٧,٠٠٠	٦,٢٣٧,٠٠٠	٣١,٠٦٥,٣٧٥	٣١,٠٦٥,٣٧٥	١٠, ٣٦٪ ^{٢٥}	٢, ٩٧٪	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	عبدالسلام عبدالرحمن الماجد
٢١,٧٤٥,٧٦٣	٢١,٧٤٥,٧٦٣	٧, ٢٥٪	٢, ٠٨٪	٦,٢٣٧,٠٠٠	٦,٢٣٧,٠٠٠	٣١,٠٦٥,٣٧٥	٣١,٠٦٥,٣٧٥	١٠, ٣٦٪ ^{٢٦}	٢, ٩٧٪	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	حسام عبدالرحمن الماجد
٢١,٧٤٥,٧٦٣	٢١,٧٤٥,٧٦٣	٧, ٢٥٪	٢, ٠٨٪	٦,٢٣٧,٠٠٠	٦,٢٣٧,٠٠٠	٣١,٠٦٥,٣٧٥	٣١,٠٦٥,٣٧٥	١٠, ٣٦٪ ^{٢٧}	٢, ٩٧٪	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	ماجد عبدالرحمن الماجد
١٥٥,٩٢٥	١٥٥,٩٢٥	٠, ٠٥٪	١, ٠٥٪	٣,١٥٠,٠٠٠	٣,١٥٠,٠٠٠	٢٢٢,٧٥٠	٢٢٢,٧٥٠	٠, ٠٧٪ ^{٢٨}	١, ٥٪	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	عبدالله عبدالرحمن الماجد
-	-	-	٧٠, ٠٪	٢,١٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠	-	-	-	١٪	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	نادر بن حسن العمري
-	-	-	٣٠٪	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	-	الجمهور
١٣١,٦٧٠,٠٠١	١٣١,٦٧٠,٠٠١	٤٣, ٨٩٪	١٠٠٪	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٨,١٠٠,٠٠٠	١٨٨,١٠٠,٠٠٠	٦٢, ٧٠٪	١٠٠٪	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المجموع

المصدر: الشركة

* نود الإشارة إلى أنه تم تقريب نسبة الملكية غير المباشرة بعد الطرح.

^{٢٢} يمتلك الأستاذ/ خالد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠, ٦٠٪ قبل الطرح. نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦, ٦٧٪ و ١٩, ٧٥٪ في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى، والتي تمتلك بدورها ٥٧, ٧٥٪ و ٤, ٩٥٪ من أسهم المصدر قبل الطرح.

^{٢٣} يمتلك الأستاذ/ محمد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠, ٦٠٪ قبل الطرح. نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦, ٦٧٪ و ١٩, ٧٥٪ في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى، والتي تمتلك بدورها ٥٧, ٧٥٪ و ٤, ٩٥٪ من أسهم المصدر قبل الطرح.

^{٢٤} يمتلك الأستاذ/ ناصر بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠, ٣٦٪ قبل الطرح. نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦, ٦٧٪ و ١٤, ٧٥٪ في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى والتي تمتلك بدورها ٥٧, ٧٥٪ و ٤, ٩٥٪ من أسهم المصدر قبل الطرح.

^{٢٥} يمتلك الأستاذ/ عبدالسلام بن عبدالرحمن الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠, ٣٦٪ قبل الطرح. نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦, ٦٧٪ و ١٤, ٧٥٪ في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى والتي تمتلك بدورها ٥٧, ٧٥٪ و ٤, ٩٥٪ من أسهم المصدر قبل الطرح.

^{٢٦} يمتلك الأستاذ/ حسام بن عبدالرحمن الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠, ٣٦٪ قبل الطرح. نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦, ٦٧٪ و ١٤, ٧٥٪ في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى والتي تمتلك بدورها ٥٧, ٧٥٪ و ٤, ٩٥٪ من أسهم المصدر قبل الطرح.

^{٢٧} يمتلك الأستاذ/ ماجد بن عبدالرحمن الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠, ٣٦٪ قبل الطرح. نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦, ٦٧٪ و ١٤, ٧٥٪ في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى والتي تمتلك بدورها ٥٧, ٧٥٪ و ٤, ٩٥٪ من أسهم المصدر قبل الطرح.

^{٢٨} يمتلك الأستاذ/ عبدالله بن عبدالرحمن الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ٠, ٠٧٪ قبل الطرح. نتيجة نسبة ملكية قدرها ١, ٥٪ في شركة المجد الأولى والتي تمتلك بدورها ٩٥, ٤٪ من أسهم المصدر قبل الطرح.

١-٥ أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس

١-١-٥ تشكيل مجلس الإدارة

حسب نظام الشركة الأساسي، يتألف مجلس الإدارة من (٩) أعضاء تم تعيينهم من قبل الجمعية العامة العادية للمساهمين. ويعمل نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات والنظام الأساسي ودليل حوكمة الشركة الداخلي على تحديد واجبات مجلس الإدارة ومسؤولياته. وتكون مدة عضوية كل عضو منهم بمن فيهم رئيس المجلس (٤) سنوات كحد أقصى. واستثناءً من ذلك، تكون دورة مجلس إدارة للشركة لمدة (٣) سنوات لأول مجلس إدارة بعد تحول الشركة إلى شركة مساهمة مغلقة.

قام الشركاء بتعيين مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٤٤٤/٠٨/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٣ م). بناءً على ذلك، يكون تاريخ بداية دورة المجلس هو ١٣/٠٤/٢٠٢٣ م وتنتهي دورة المجلس في ١٣/٠٤/٢٠٢٦ م.

وكما في تاريخ هذه النشرة، يتألف مجلس الإدارة من (٩) أعضاء.

ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء المجلس والمعلومات الأخرى ذات الصلة بهم، كما في تاريخ إصدار هذه النشرة.

الجدول ٥-٢: أعضاء مجلس إدارة الشركة

الرقم	الاسم	المنصب	الجنسية	الصفة	تاريخ التعيين	نسب الملكية المباشرة		نسب الملكية غير المباشرة	
						قبل الطرح	بعد الطرح	قبل الطرح	بعد الطرح
١	خالد بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	١٤٤٤/٠٨/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٣ م)	٣,٩٦%	٢,٧٧%	١٠,٦٠% ^{٢٩}	٧,٤٢%
٢	ماجد بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	١٤٤٤/٠٨/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٣ م)	٢,٩٧%	٢,٠٨%	١٠,٣٦% ^{٣٠}	٧,٢٥%
٣	ناصر بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	١٤٤٦/٠٣/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٩ م)	٢,٩٧%	٢,٠٨%	١٠,٣٦% ^{٣١}	٧,٢٥%
٤	عبد السلام بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	عضو منتدب	سعودي	تنفيذي	١٤٤٤/٠١/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/١١ م)	٢,٩٧%	٢,٠٨%	١٠,٣٦% ^{٣٢}	٧,٢٥%
٥	زياد بن محمد مكي التونسي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	١٤٤٤/٠٨/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٣ م)	-	-	-	-
٦	عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز الموسى	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	١٤٤٤/٠١/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/١١ م)	-	-	-	-
٧	محمد بن محمود بن عيسى أبو ذياب	عضو مجلس الإدارة	أردني	مستقل	١٤٤٤/٠٨/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٣ م)	-	-	-	-
٨	عبد الرحمن بن محمد بن عبد العزيز البراك	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل	١٤٤٤/٠٨/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٣ م)	-	-	-	-
٩	علي بن عبد الرحمن بن عثمان الغامدي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	مستقل	١٤٤٤/٠٨/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٣ م)	-	-	-	-

المصدر: الشركة

إن أمين سر مجلس إدارة الشركة الحالي هو أحمد بن سعد بن موقد.

^{٢٩} يمتلك الأستاذ/ خالد بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٦٠% قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧% و ١٩,٧٥% في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى، والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥% و ٤,٩٥% من أسهم المصدر قبل الطرح.

^{٣٠} يمتلك الأستاذ/ ماجد بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٣٦% قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧% و ١٤,٧٥% في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى، والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥% و ٤,٩٥% من أسهم المصدر قبل الطرح.

^{٣١} يمتلك الأستاذ/ ناصر بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٣٦% قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧% و ١٤,٧٥% في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى، والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥% و ٤,٩٥% من أسهم المصدر قبل الطرح.

^{٣٢} يمتلك الأستاذ/ عبد السلام بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد نسبة ملكية غير مباشرة قدرها ١٠,٣٦% قبل الطرح، نتيجة نسبة ملكية قدرها ١٦,٦٧% و ١٤,٧٥% في شركة دار الماجد القابضة وشركة المجد الأولى، والتي تمتلك بدورها ٥٧,٧٥% و ٤,٩٥% من أسهم المصدر قبل الطرح.

٢-١-٥ مسؤوليات مجلس الإدارة

تتضمن مسؤوليات رئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس التالي:

١-٢-١-٥ مجلس الإدارة

وفقاً لنظام الشركة الأساسي وبموجب لائحة حوكمة الشركة الداخلية، تم منح مجلس الإدارة أوسع الصلاحيات في إدارة الأعمال اليومية للشركة مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها، وذلك فيما عدا ما استثني بنص خاص في النظام أو نظام الشركة الأساس من أعمال أو تصرفات تدخل في اختصاص الجمعية العامة.

لمجلس الإدارة المسؤوليات الآتية:

- اعتماد التوجهات الإستراتيجية والأهداف الرئيسة للشركة والإشراف على تنفيذها ومراجعتها بشكل دوري، ومن ذلك:
 - وضع الإستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسة وسياسات وإجراءات إدارة المخاطر ومراجعتها وتوجيهها.
 - اعتماد خطة العمل السنوية والميزانيات السنوية للإيرادات والنفقات التشغيلية والرأسمالية والاستراتيجية المالية التي تدعم تحقيق إستراتيجية وخطة الشركة.
 - تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وإستراتيجياتها وأهدافها المالية وإقرار الميزانيات السنوية.
 - الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسة، وتملك الأصول والتصرف بها.
 - وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
 - المراجعة الدورية للهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة واعتمادها.
 - التحقيق من توافر الموارد البشرية والمالية اللازمة لتحقيق أهداف الشركة وخططها الرئيسة.
- اعتماد أنظمة وضوابط للرقابة الداخلية والإشراف العام عليها، ومن ذلك:
 - وضع سياسة مكتوبة تنظم تعارض المصالح، ومعالجة حالات التعارض المحتملة لكل عضو من أعضاء المجلس، والإدارة التنفيذية، والمساهمين، ويشمل ذلك إساءة استخدام أصول الشركة ومراقبتها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأشخاص ذوي العلاقة.
 - التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
 - إقرار البيانات المالية للشركة وضمان صحتها قبل رفعها إلى المساهمين.
 - التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر، من خلال تحديد التصور العام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة وطرحها بشفافية وتحديد سبل إدارتها.
 - المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة.
 - وضع نظام حوكمة خاص بالشركة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
 - إعداد سياسات ومعايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في المجلس - بما لا يتعارض مع الأحكام الإلزامية المنصوص عليها في لائحة حوكمة الشركات - ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العامة لها.
 - اعتماد سياسة مكتوبة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حمايتهم وحفظ حقوقهم وفقاً لأحكام لائحة الحوكمة.
 - اعتماد السياسات والإجراءات التي تضمن تقييد الشركة بالأنظمة واللوائح، والتزامها بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية للمساهمين وأصحاب المصالح، والتحقق من تقييد الإدارة بها.
 - الإشراف على إدارة مالية الشركة، وتدقيقاتها النقدية، وعلاقاتها المالية والائتمانية مع الغير.
- إبلاغ الجمعية العامة العادية عند انعقادها بالأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها، على أن يتضمن هذا الإبلاغ المعلومات التي قدمها العضو إلى مجلس الإدارة وفقاً للفقرة (١٤) من المادة الثامنة والعشرين من لائحة حوكمة الشركات، وأن يرافق هذا التبليغ تقرير خاص من مراجع حسابات الشركة الخارجي.
- الاقتراح للجمعية العامة غير العادية بما يراه حيال ما يلي:
 - زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه.
 - حل الشركة قبل الأجل المعين في نظام الشركة الأساسي أو تقرير استمرارها.

- الاقتراح للجمعية العامة العادية بما يراه حيال ما يلي:
 - استخدام الاحتياطي الاتفاقي للشركة في حال تكوينه من قبل الجمعية العامة غير العادية وعدم تخصيصه لغرض معين.
 - تكوين احتياطات أو مخصصات مالية إضافية للشركة.
 - طريقة توزيع أرباح الشركة الصافية.
 - إعداد القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة واعتمادها قبل نشرها.
 - إعداد تقرير مجلس الإدارة واعتماده قبل نشره.
 - ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
 - إرساء قنوات اتصال فعالة تتيح للمساهمين الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه الأنشطة المختلفة للشركة وأي تطورات جوهرية.
 - تشكيل لجان متخصصة منبثقة عنه بقرارات تحدد فيها مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها، وكيفية رقابة المجلس عليها، على أن يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، مع تقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها.
 - تحديد أنواع المكافآت التي تمنح للعاملين في الشركة، مثل المكافآت الثابتة، والمكافآت المرتبطة بالأداء، والمكافآت في شكل أسهم.
 - وضع القيم والمعايير التي تحكم العمل في الشركة.
 - التحقيق في الأمور التي يُخطر بها ويُلفت انتباهه إليها.

١-٢-١-٥ رئيس مجلس الإدارة

يتركز محور مسؤولية رئيس مجلس الإدارة في قيادة المجلس وتسهيل الإسهامات والمبادرات البناءة من قبل كل أعضاء مجلس الإدارة لضمان فاعلية المجلس في أداء وظائفه ككل عبر ممارسة واجباته ومسؤولياته.

وفقاً لنظام الشركة الأساسي، تكون لرئيس مجلس الإدارة أوسع الصلاحيات لتمثيل الشركة أمام سائر الجهات الحكومية. وبموجب لائحة حوكمة الشركات، تشمل المسؤوليات الأساسية لرئيس مجلس الإدارة ما يلي:

- ضمان حصول أعضاء المجلس في الوقت المناسب على المعلومات الكاملة والواضحة والصحيحة وغير المضللة.
- التحقق من قيام المجلس بمناقشة جميع المسائل الأساسية بشكل فعال وفي الوقت المناسب.
- ترأس اجتماعات الجمعية العامة لمساهمي الشركة أو تفويض أحد أعضاء المجلس بذلك.
- التصديق على قرارات المجلس والصلاحيات المأخوذة منها أو تفويض غيره بهذه الصلاحيات.
- وضع جدول أعمال الاجتماعات في بداية العام ويتضمن الأعمال والموضوعات التي سيتم مناقشتها خلال العام. ولأعضاء المجلس الحق في طلب إدراج موضوعات معينة في جدول أعمال الاجتماع.
- الدعوة لاجتماعات المجلس ورئاسة جلسات المجلس أو تفويض أحد أعضاء المجلس.
- تمكين جميع أعضاء المجلس من المشاركة الكاملة في أعمال وأنشطة المجلس وضمان أن يعمل كفريق واحد.
- ضمان تمتع المجلس بالدعم الكافي وتزويده بكافة المعلومات الضرورية التي تساعد في اتخاذ قراراته بشكل فعال وسليم.
- التحقق من إتباع جميع القوانين واللوائح والتعاميم التي تصدرها السلطات الحكومية والعمل بموجب النظام وغيره من الاتفاقيات وذلك لضمان صحة وفعالية اجتماعات المجلس وقراراته.
- تمثيل الشركة أمام الغير وفق ما ينص عليه نظام الشركات ولوائحه التنفيذية والنظام الأساسي للشركة.
- العمل بشكل متواصل على تطوير المجلس وذلك حرصاً على تسيير الأمور بأسلوب مبني على القيم والأخلاقيات السامية والمساهمة في الوصول إلى قرارات سليمة تحفظ حقوق المساهمين وتضمن الشفافية وتحمل المسؤولية.
- عقد لقاءات بصفة دورية مع أعضاء المجلس غير التنفيذيين دون حضور أي تنفيذي في الشركة.
- تشجيع العلاقات البناءة والمشاركة الفعالة بين كل من المجلس والإدارة وبين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين والمستقلين، وإيجاد ثقافة تشجع على النقد البناء.
- ضمان وجود قنوات للتواصل الفعلي مع المساهمين وإيصال آرائهم إلى المجلس.

٣-٢-١-٥ مهام العضو المستقل

مع مراعاة مهام أعضاء مجلس الإدارة وواجباتهم المذكورة ضمن لائحة الحوكمة الداخلية، على عضو مجلس الإدارة المستقل المشاركة بفعالية في أداء المهام التالية:

- إبداء الرأي المستقل في المسائل الإستراتيجية، وسياسات الشركة، وأدائها، وتعيين أعضاء الإدارة التنفيذية.
- التحقق من مراعاة مصالح الشركة ومساهمتها وتقديمها عند حصول أي تعارض في المصالح.
- الإشراف على تطوير قواعد الحوكمة الخاصة بالشركة، ومراقبة تطبيق الإدارة التنفيذية لها.

٤-٢-١-٥ أمين سر المجلس

يكون أمين سر مجلس الإدارة مسؤولاً عن تنظيم اجتماعات المجلس. بالإضافة إلى المهام الأخرى التي يوكلها مجلس الإدارة لأمين السر، وبموجب لائحة حوكمة الشركة الداخلية، تشمل المسؤوليات الرئيسية لأمين سر مجلس الإدارة ما يلي:

- الإشراف على إجراءات عقد الاجتماعات.
- التأكد من نصاب الاجتماع بالأنظمة المعمول بها خلال سير أعمال المجلس.
- التأكد من تطبيق الإجراءات النظامية فيما يخص عقد وسير الاجتماعات، وخصوصاً ما يتعلق بالتصويت وإصدار القرارات.
- التأكد من سيادة مبادئ المساواة، والشفافية بين أعضاء المجلس في الحصول على المعلومات.
- متابعة تنفيذ قرارات المجلس.
- توثيق اجتماعات مجلس الإدارة وإعداد محاضر لها تتضمن ما دار من نقاشات ومداولات، وبيان مكان الاجتماع وتاريخه ووقت بدايته وانتهائه، وتوثيق قرارات المجلس ونتائج التصويت، وحفظها في سجل خاص ومنظم، وتدوين أسماء الأعضاء الحاضرين والتحفظات التي أبدوها -إن وجدت-، وتوقيع هذه المحاضر من رئيس الاجتماع وجميع الأعضاء الحاضرين وأمين السر.
- حفظ التقارير التي ترفع إلى مجلس الإدارة والتقارير التي يعدها المجلس.
- تزويد أعضاء مجلس الإدارة بجدول أعمال المجلس وأوراق العمل والوثائق والمعلومات المتعلقة به، وأي وثائق أو معلومات إضافية يطلبها أي من أعضاء مجلس الإدارة ذات علاقة بالموضوعات المشمولة في جدول الاجتماع.
- تبليغ أعضاء مجلس الإدارة بمواعيد اجتماعات المجلس قبل التاريخ المحدد بمدة كافية.
- عرض مسودات المحاضر على أعضاء مجلس الإدارة لإبداء ملاحظاتهم حيالها قبل توقيعها.
- التحقق من حصول أعضاء مجلس الإدارة بشكل كامل وسريع على نسخة من محاضر اجتماعات المجلس والمعلومات والوثائق المتعلقة بالشركة.
- التنسيق بين أعضاء مجلس الإدارة.
- تنظيم سجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتحديثه دورياً، وذلك وفقاً للإفصاحات المطلوبة بموجب المادة (٨٩) من لائحة حوكمة الشركات.
- تقديم العون والمشورة إلى أعضاء مجلس الإدارة.

٥-٢-١-٥ الرئيس التنفيذي

يتوجب على الرئيس التنفيذي تأدية واجباته بإخلاص على أكمل وجه من أجل تحقيق مصالح الشركة وجميع المساهمين فيها وليس لمصلحة مجموعة معينة منهم، بحيث يتمتع الرئيس التنفيذي وكبار التنفيذيين المعاونين له عن المشاركة في أية أعمال من الممكن أن تؤدي إلى تحقق حالة من حالات تعارض المصالح مع الشركة، وفي حال حدوث ذلك فعلى الرئيس التنفيذي وكبار التنفيذيين المعاونين له الإفصاح لمجلس الإدارة عن هذا التعارض، وفقاً للسياسات التي وضعتها الشركة بهذا الخصوص.

٣-١-٥ السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس

نظرة عامة عن الخبرات والمؤهلات والمناصب الحالية والسابقة لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس.

١-٣-١-٥ خالد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد

الاسم:	خالد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد
العمر:	٤٩ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	رئيس مجلس الإدارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٤/١٣م
المؤهل العلمي:	حاصل على درجة البكالوريوس في اللغة العربية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في المملكة العربية السعودية في عام ١٩٩٨م.
المناصب التنفيذية الحالية:	- مؤسس، منذ عام ٢٠٢١م، في شركة دار الماجد القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - مؤسس، منذ عام ٢٠٢١م، في شركة دار الماجد للاستثمار، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع الاستثمار في المملكة العربية السعودية. - مؤسس، منذ عام ١٩٩٩م، شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - نائب رئيس لجنة الاستدامة، منذ عام ٢٠٢٠م، في المركز الخيري لتحفيظ القرآن الكريم في المملكة العربية السعودية. - رئيس لجنة الاستثمار، منذ عام ٢٠٢٣م، في الجمعية الخيرية بمحافظة ثادق في المملكة العربية السعودية.
المناصب التنفيذية السابقة:	المدير العام، منذ عام ١٩٩٩م وحتى عام ٢٠٢٣م، في شركة محمد وخالد الماجد العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة في المملكة العربية السعودية.
العضويات الحالية الأخرى:	- عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٢م، في صندوق بلوم للاستثمار العقاري، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق يعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٢م، في صندوق الماجدية للاستثمار (جدوى)، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق حاصل يعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة دار الماجد القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٨م، في شركة كيه إم كيه القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة المتحدة. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٨م، في شركة كيه إم كيه ديفيلوبمينت، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة المتحدة. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٩م، في شركة الماجدية القابضة المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - عضو لجنة الاستثمار، منذ عام ٢٠٢٢م، في مؤسسة وريف الخيرية، وهي مؤسسة خيرية وتعمل في قطاع تقديم الدعم والمساعدة للمحتاجين والمحتاجات في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٣م، في المركز الخيري لتحفيظ القرآن الكريم وهو جمعية أهلية غير ربحية، تعمل في تعليم القرآن الكريم والعلوم الشرعية في المملكة العربية السعودية. - عضو، منذ عام ٢٠٢٣م، في الجمعية الخيرية بمحافظة ثادق وهي جمعية غير ربحية، تعمل في قطاع تقديم المساعدات الخيرية في المملكة العربية السعودية. - عضو، منذ عام ٢٠٢٣م، في جمعية اللغة العربية وهي جمعية غير ربحية، وتعمل في قطاع تنمية اللغة العربية في المملكة العربية السعودية.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد.

المصدر: الشركة

١-٣-٢ زياد بن محمد مكي صالح التونسي

الاسم:	زياد بن محمد مكي صالح التونسي
العمر:	٥٦ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٤/١٣ م
المؤهل العلمي:	- حاصل على شهادة الماجستير في أعمال الأوراق المالية والاستثمار والمسائل المصرفية الدولية من جامعة ريدينج في المملكة المتحدة في عام ١٩٩٦ م. - حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية في عام ١٩٩١ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	الرئيس التنفيذي للعمليات، منذ عام ٢٠١٨ م، في مجموعة الفيصلية، وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في عدة قطاعات من ضمنها الزراعة والأغذية والمشروبات في المملكة العربية السعودية.
المناصب التنفيذية السابقة:	نائب رئيس، منذ عام ٢٠٠٨ م، في مجموعة الفيصلية، وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في عدة قطاعات من ضمنها الزراعة والأغذية، في المملكة العربية السعودية.
العضويات الحالية الأخرى:	- رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٤ م، في شركة اكسيتا كايما القابضة المحدودة، وهي شركة مساهمة، وتعمل في قطاع المواد الطبية، في جزر الكايما. - رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٦ م، في شركة فلبس، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الرعاية الصحية، في المملكة العربية السعودية. - رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٠ م، في شركة نواة كابيتال، وهي شركة مساهمة، وتعمل في قطاع الاستثمار، في الإمارات العربية المتحدة. - رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٠٩ م، في شركة الصافي دانون، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الأغذية والمشروبات، في المملكة العربية السعودية. - رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١ م، في الشركة الطبية العربية العالمية القابضة، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الرعاية الصحية، في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١ م، في شركة مستثمرو السعودية الرواد، وهي شركة مساهمة، وتعمل في قطاع الاستثمار، في الإمارات العربية المتحدة. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٥ م، في شركة الفا، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع خدمة الطعام الغذائي في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٨ م، البنك الأهلي السعودي، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع البنوك، في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٥ م، في شركة لافانا، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمار، في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٩ م، في شركة أوج القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع العقارات، في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٨ م، في شركة رقمية القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع خدمات تكنولوجيا المعلومات، في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة تمكين للموارد البشرية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الموارد البشرية في المملكة العربية السعودية.
العضويات السابقة الأخرى:	- عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١١ م حتى عام ٢٠١٨ م، في سامبا كابيتال، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع البنوك في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٠٧ م حتى عام ٢٠١٨ م، في شركة سوليدير انترناشونال، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستشارات العقارية، في لبنان. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٠ م حتى عام ٢٠٢٣ م، في شركة ساكفل كابيتال، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستثمار في المملكة المتحدة. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٨ م حتى عام ٢٠٢٤ م، في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية، وهي شركة مساهمة، وتعمل في قطاع إدارة وتطوير العقارات، في المملكة العربية السعودية.

المصدر: الشركة

٣٣-١-٥ ماجد عبدالرحمن بن ناصر الماجد

الاسم:	ماجد عبدالرحمن بن ناصر الماجد
العمر:	٤٢ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٤/١٣ م
المؤهل العلمي:	- حاصل على درجة البكالوريوس في اللغة العربية من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية في عام ٢٠٠٥ م. - حاصل على درجة الماجستير في التسويق من جامعة وولفيرهامبتون في المملكة المتحدة في عام ٢٠١٥ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	رئيس قسم الاستثمار الخارجي، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة الماجدية للاستثمار في المملكة العربية السعودية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع الاستثمار.
المناصب التنفيذية السابقة:	لا يوجد.
العضويات الحالية الأخرى:	- رئيس لجنة المبيعات والتسويق، منذ عام ٢٠٢٢ م، في الشركة. - نائب رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة الماجدية القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - شريك مؤسس، منذ عام ٢٠١٣ م، في شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٢ م، في صندوق الماجدية للاستثمار، وهو صندوق عقاري مغلق في المملكة العربية السعودية.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد.

المصدر: الشركة

٥-٣-١-٥ محمد بن محمود بن عيسى أبو ذياب

الاسم:	محمد بن محمود بن عيسى أبو ذياب
العمر:	٤٢ سنة
الجنسية:	أردني
المنصب الحالي:	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٤/١٣ م
المؤهل العلمي:	- حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية لندن لإدارة الأعمال (LBS) في المملكة المتحدة في عام ٢٠٢١ م. - حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الأردن في المملكة الأردنية الهاشمية في عام ٢٠٠٦ م. - حاصل على شهادة مراجع داخلي معتمد (CIA) من الجمعية الدولية للمراجعين الداخليين (IIA) في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠٢١ م. - حاصل على شهادة محقق احتيال معتمد (CFE) من الجمعية الدولية لمكافحة الاحتيال (ISACA) في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠١٧ م. - حاصل على شهادة مراجع معتمد في أمن المعلومات (CISA) من الجمعية الدولية للرقابة وضبط نظم المعلومات (ACFE) في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠٢١ م. - حاصل على شهادة ضمان إدارة المخاطر المعتمد (CRMA) من الجمعية الدولية للمراجعين الداخليين (IIA) في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠٢٠ م. - حاصل على شهادة مراقب التقييم الذاتي المعتمد (CCSA) من الجمعية الدولية للمراجعين الداخليين (IIA) في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠٢٠ م. - حاصل على شهادة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (Crt.IFRS) من جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين (ACCA) في المملكة المتحدة في عام ٢٠١٠ م. - حاصل على شهادة مقدمة في الأوراق المالية والاستثمار (المنهج الدولي) (CME-1A) من هيئة السوق المالية السعودية (CMA) في عام ٢٠٢٢ م. - حاصل على شهادة أنظمة ولوائح السوق المالية السعودية (الفصل العام) (CME-1B) من هيئة السوق المالية السعودية (CMA) في عام ٢٠٢٢ م. - حاصل على شهادة أنظمة ولوائح السوق المالية السعودية (المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب) (CME-2B) من هيئة السوق المالية السعودية (CMA) في عام ٢٠٢٣ م. - حاصل على شهادة أنظمة ولوائح السوق المالية السعودية (وسطاء الأوراق المالية) (CME-3B) من هيئة السوق المالية السعودية (CMA) في عام ٢٠٢٣ م. - حاصل على شهادة «إفصاح IFSAH» من شركة تداول السعودية في عام ٢٠٢٣ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	- الرئيس التنفيذي للمراجعة الداخلية، منذ عام ٢٠١٧ م، في الشركة العربية للخدمات الزراعية (أراسكو) في المملكة العربية السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في قطاع إمداد الغذاء والأمن الغذائي. - شريك مؤسس، منذ عام ٢٠٢٣ م، في شركة بيت بلس للبحث والتطوير، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع الاستشارات الإدارية.
المناصب التنفيذية السابقة:	- الرئيس التنفيذي للمراجعة الداخلية، منذ عام ٢٠١٤ م حتى عام ٢٠١٧ م، في شركة بوان في المملكة العربية السعودية، وهي شركة مساهمة عامة تعمل في القطاع الصناعي. - مشرف المراجعة الداخلية، منذ عام ٢٠١٠ م حتى عام ٢٠١٤ م، في شركة بوان في المملكة العربية السعودية، وهي شركة مساهمة عامة تعمل في القطاع الصناعي. - مراجع خارجي رئيسي، منذ عام ٢٠٠٨ م حتى عام ٢٠١٠ م، في مجموعة طلال أبو غزالة وشركاه الدولية محاسبون قانونيون في المملكة العربية السعودية، وهي ذات مسؤولية محدودة وتعمل في قطاع خدمات المراجعة الخارجية والتدريب والملكية الفكرية والاستشارات المالية والإدارية. - مراجع خارجي أول، منذ عام ٢٠٠٦ م حتى عام ٢٠٠٨ م، في شركة غوشة وشركاه نيكسيا العالمية محاسبون قانونيون في المملكة الأردنية الهاشمية، وهي شركة تضامن وتعمل في قطاع خدمات المراجعة الخارجية والاستشارات المالية والإدارية.
العضويات الحالية الأخرى:	- عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٤ م، في شركة أكاي في المملكة العربية السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في قطاع الاستثمار الزراعي. - عضو لجنة مراجعة، منذ عام ٢٠٢٣ م، في الشركة.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد.

المصدر: الشركة

٥-٣-١-٥ عبدالرحمن بن محمد بن عبدالعزيز البراك

الاسم:	عبدالرحمن بن محمد بن عبدالعزيز البراك
العمر:	٤٨ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٤/١٣م
المؤهل العلمي:	- حاصل على شهادة الدكتوراه في المالية من جامعة نيوكاسل، المملكة المتحدة، في عام ٢٠٠٥م. - حاصل على شهادة الماجستير في المالية من جامعة كولورادو، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠٠١م. - حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فيصل، المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٩٧م.
المناصب التنفيذية الحالية:	الرئيس والمدير التنفيذي، منذ عام ٢٠١٧م، لشركة ثراء للاستثمار الإداري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع تقديم الاستشارات الإدارية في المملكة العربية السعودية.
المناصب التنفيذية السابقة:	لا يوجد.
العضويات الحالية الأخرى:	- عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٩م، في شركة الصحة القابضة، وهي شركة سعودية مساهمة مقفلة مملوكة بالكامل للدولة، وتعمل في قطاع الصحة. - رئيس لجنة المكافآت والترشيحات، منذ عام ٢٠١٩م، في شركة الصحة القابضة، وهي شركة سعودية مساهمة مقفلة مملوكة بالكامل للدولة، وتعمل في قطاع الصحة. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٧م، في شركة الأندلس العقارية، وهي شركة سعودية مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع إدارة وتطوير العقارات. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٠م، في شركة بن داود القابضة، وهي شركة سعودية مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع تجزئة الأغذية. - رئيس لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٠م، في شركة بن داود القابضة، وهي شركة سعودية مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع تجزئة الأغذية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٠م، في الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة)، وهي شركة سعودية مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع المعلومات الائتمانية. - ورئيس لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٠م، في الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة)، وهي شركة سعودية مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع المعلومات الائتمانية. - رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢١م، في شركة ثقة لخدمات الأعمال، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الحلول الرقمية وخدمات الأعمال. - رئيس اللجنة التنفيذية والاستثمار، منذ عام ٢٠٢١م، في شركة ثقة لخدمات الأعمال، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الحلول الرقمية وخدمات الأعمال. - رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٣م، في شركة الحلول البسيطة المالية سيفي، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تقنية المعلومات. - رئيس لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٤م، في شركة الوطنية للصناعة، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الصناعة. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٤م، في شركة الوطنية للصناعة، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الصناعة. - رئيس لجنة المراجعة والمخاطر، منذ عام ٢٠٢٢م، في شركة بدائل، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تقنية المعلومات. - رئيس لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٤م، في شركة السعودية للذكاء الاصطناعي، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تقنية المعلومات. - رئيس لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠١٩م، في شركة العلم لأمن المعلومات، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع تقنية المعلومات. - عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠١٩م، في البنك الأهلي السعودي، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع البنوك. - رئيس مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢١م، في شركة قرار كونسلتنسي، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تقنية المعلومات. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١م، في الهيئة العامة للنقل، وهي هيئة حكومية تتولى الإشراف على النقل السككي والبحري والبحري في المملكة العربية السعودية.

- رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠١٩م، في شركة المتوسط والخليج للتأمين وإعادة التأمين التعاوني، وهي شركة سعودية مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع التأمين. - رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠١٩م، في شركة لجام للرياضة، وهي شركة سعودية مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الخدمات الاستهلاكية. - نائب رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠١٧م، في هيئة السوق المالية، وهي هيئة حكومية تتولى الإشراف على تنظيم وتطوير السوق المالية في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٠٩م وحتى عام ٢٠١٧م، في هيئة السوق المالية، وهي هيئة حكومية تتولى الإشراف على تنظيم وتطوير السوق المالية في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٣م وحتى عام ٢٠١٧م، في الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وهي هيئة حكومية مهنية تتولى الإشراف على مهنة المحاسبة في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس المديرين، منذ عام ٢٠٢١م وحتى عام ٢٠٢٤م، في شركة دواجن الوطنية، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع تربية الدواجن. - عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢١م وحتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الخليج للاتصالات، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الاتصالات والتكنولوجيا. - رئيس لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الأندلس العقارية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع العقار. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠٢٤م، في شركة الأندلس العقارية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع العقار. - رئيس لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٢م وحتى عام ٢٠٢٤م، في شركة تعبئة المياه الصحية نופا، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الأغذية. - رئيس لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠١٨م وحتى عام ٢٠٢٣م، في شركة الخطوط السعودية للشحن، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الشحن. - رئيس لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠١٩م وحتى عام ٢٠٢٣م، في شركة سال السعودية للخدمات اللوجستية، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الشحن والخدمات اللوجستية.	العضويات السابقة الأخرى:

المصدر: الشركة

٦-٣-١-٥ علي بن عبدالرحمن بن عثمان الغامدي

الاسم:	علي بن عبدالرحمن بن عثمان الغامدي
العمر:	٤١ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٤/١٣ م
المؤهل العلمي:	- حاصل على شهادة الماجستير التنفيذي في إدارة الأعمال من كلية آي إي لإدارة الأعمال في مملكة إسبانيا في عام ٢٠٢١ م. - حاصل على شهادة البكالوريوس في تخصص إدارة الأعمال من الجامعة العربية المفتوحة في المملكة العربية السعودية في عام ٢٠١٢ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	الرئيس التنفيذي للموارد البشرية، منذ عام ٢٠٢٠ م، في الشركة العربية للخدمات الزراعية (أراسكو) في المملكة العربية السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة وتعمل في قطاع إمداد الغذاء والأمن الغذائي.
المناصب التنفيذية السابقة:	- المدير التنفيذي لشؤون الشركات والحوكمة، منذ عام ٢٠٢٠ م وحتى عام ٢٠٢١ م، في الشركة العربية للخدمات الزراعية (أراسكو) في المملكة العربية السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة وتعمل في قطاع إمداد الغذاء والأمن الغذائي. - مدير أول لشريك أعمال الموارد البشرية، منذ عام ٢٠١٧ م وحتى عام ٢٠٢٠ م، في الشركة السعودية للصناعات الأساسية (سابك) في المملكة العربية السعودية، وهي شركة مساهمة عامة وتعمل في قطاع والبتروكيماويات. - مدير أول لتنمية القوى العاملة والتحسين المستمر، منذ عام ٢٠١٨ م وحتى عام ٢٠٢٠ م، في شركة كيان السعودية في المملكة العربية السعودية، وهي مساهمة مدرجة وتعمل في قطاع في قطاع الصناعات التحويلية والبتروكيماويات. - ممثل الإدارة التنفيذي أمام للجنة الترشيحات والمكافآت، منذ عام ٢٠١٧ م حتى ٢٠٢٠ م، في شركة كيان السعودية في المملكة العربية السعودية، وهي شركة مساهمة مدرجة وتعمل في قطاع الصناعات التحويلية والبتروكيماويات. - ممثل الإدارة التنفيذي أمام للجنة الترشيحات والمكافآت، منذ عام ٢٠١٥ م وحتى عام فبراير ٢٠١٧ م، في شركة سافكو السعودية في المملكة العربية السعودية، وهي شركة مساهمة مدرجة وتعمل في قطاع الصناعات التحويلية والأسمدة.
العضويات الحالية الأخرى:	- عضو معهد أعضاء مجالس الإدارات، منذ عام ٢٠٢١ م، في دول مجلس التعاون الخليجي (أكاديمية فيانيليا) في المملكة العربية السعودية، وهي ذات مسؤولية محدودة وتعمل في قطاع تطوير وتنمية مجالس الإدارة . - رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت، منذ عام ٢٠٢٢ م، في الشركة. - عضو مستقل للجنة الترشيحات والمكافآت، منذ عام ٢٠٢٣ م، في شركة سماسكو في المملكة العربية السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة وتعمل في قطاع توفير القوى العاملة. - عضو جمعية إدارة الموارد البشرية، منذ عام ٢٠١٤ م، في الجمعية المهنية لعضوية الموارد البشرية في الولايات المتحدة الأمريكية، وهي مساهمة مقفلة وتعمل في قطاع التطوير والتنمية البشرية والمنظمات. - عضو تنفيذي للجنة الالتزام والحوكمة، منذ عام ٢٠٢٢ م، في الشركة العربية للخدمات الزراعية (أراسكو) في المملكة العربية السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة وتعمل في قطاع إمداد الغذاء والأمن الغذائي. - عضو مستقل في لجنة الترشيحات والمكافآت، منذ عام ٢٠٢٣ م، في الشركة العربية للاستثمار الزراعي والصناعي في المملكة العربية السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة وتعمل في القطاع الغذائي.
العضويات السابقة الأخرى:	- عضو ممثل تنفيذي للجنة الترشيحات والمكافآت، منذ عام ٢٠١٨ م وحتى عام ٢٠٢٠ م، في شركة كيان وهي شركة مساهمة مدرجة وتعمل في قطاع الصناعات التحويلية والبتروكيماويات. - عضو ممثل تنفيذي للجنة الترشيحات والمكافآت، منذ عام ٢٠١٥ م وحتى عام ٢٠١٧ م، في شركة سافكو وهي شركة مساهمة مدرجة وتعمل في قطاع وتعمل في قطاع الصناعات التحويلية والأسمدة.

المصدر: الشركة

٧-٣-١-٥ عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز الموسى

الاسم:	عبدالعزیز بن محمد بن عبدالعزیز الموسی
العمر:	٣٧ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس إدارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٤/٠٧/١١ م.
المؤهل العلمي:	- حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة إنديانا في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠١٠ م. - حاصل على شهادة محلل مالي معتمد (CFA) من معهد المحللين الماليين المعتمدين (CFA Institute) في الولايات المتحدة الأمريكية في عام ٢٠١٤ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	الرئيس التنفيذي، منذ عام ٢٠٢٣ م، في شركة أوج القابضة، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.
المناصب التنفيذية السابقة:	- الرئيس التنفيذي، منذ عام ٢٠٢١ م وحتى عام ٢٠٢٢ م، في شركة أبراج الساعة (وقف الملك عبدالعزيز لل الحرمين الشريفين بمكة المكرمة) وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، ويعمل في قطاع إدارة الأصول الفندقية والمجمعات التجارية في المملكة العربية السعودية. - الرئيس التنفيذي المكلف، منذ عام ٢٠٢٢ م وحتى عام ٢٠٢٢ م، في شركة رؤية التطويرية القابضة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية. - مدير الاستثمارات العقارية، منذ عام ٢٠١٠ م وحتى عام ٢٠٢١ م، في شركة الرياض المالية وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الاستثمارات والاستشارات المالية في المملكة العربية السعودية.
العضويات الحالية الأخرى:	- عضو لجنة الاستثمار، منذ عام ٢٠٢٣ م، في شركة أوج القابضة، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة إنماء الروابي السعودية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - عضو لجنة المكافآت والترشيعات، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة إنماء الروابي السعودية، وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - عضو لجنة الاستثمار، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة عسير للاستثمار، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الاستثمار في المملكة العربية السعودية. - عضو لجنة المنتجات العقارية، منذ عام ٢٠٢٢ م، في اللجنة العقارية التابعة لهيئة السوق المالية السعودية (CMA)، وهي هيئة حكومية، وتعمل في قطاع تنظيم وتطوير السوق المالية في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١ م، في شركة ثروات للأوراق المالية، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الاستثمار في المملكة العربية السعودية. - عضو لجنة الترشيحات والمكافآت، منذ عام ٢٠٢١ م، في شركة ثروات للأوراق المالية، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الاستثمار في المملكة العربية السعودية. - عضو اللجنة العقارية، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة رؤية التطويرية القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع إدارة وتطوير العقارات في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة الغراء العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع الاستثمار والتطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة الصك العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التسويق وبيع العقارات في المملكة العربية السعودية.
العضويات السابقة الأخرى:	- عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٧ م وحتى عام ٢٠٢٣ م، في شركة بودل لإدارة الفنادق، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع إدارة وتشغيل الفنادق والمنجعات في المملكة العربية السعودية ودول الخليج العربي. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٨ م وحتى عام ٢٠٢١ م، في الشركة السعودية للفنادق، وهي شركة مساهمة، وتعمل في قطاع إدارة وتشغيل الفنادق في المملكة العربية السعودية.

المصدر: الشركة

٨-٣-١-٥ عبد السلام بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد

عبد السلام بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	الاسم:
٣٦ سنة	العمر:
سعودي	الجنسية:
العضو المنتدب	المنصب الحالي:
٢٠٢٤/٠٧/١١ م.	تاريخ التعيين:
حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية في عام ٢٠١٠ م.	المؤهل العلمي:
لا يوجد.	المناصب التنفيذية الحالية:
- الرئيس التنفيذي، منذ عام ٢٠٢٠ م وحتى عام ٢٠٢٤ م، في الشركة. - مستشار عقاري، منذ عام ٢٠١٨ م وحتى عام ٢٠٢٠ م، في الهيئة العامة لدعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة، وهي هيئة تعنى بدعم وتمكين المنشآت الصغيرة والمتوسطة بالتعاون مع القطاعين العام والخاص في المملكة العربية السعودية.	المناصب السابقة:
- عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٤ م، في الغرفة التجارية في الرياض، وهي كيان غير ربحي، يعمل في قطاع تطوير الأنشطة التجارية، في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١ م، في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري، في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١ م، في صندوق حصانة في شركة جدوى المالية، وهو صندوق مغلق، يعمل في قطاع العقار، في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١ م، في صندوق الدار ٢ في شركة جدوى المالية، وهو صندوق مغلق، يعمل في قطاع العقار، في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١ م، في صندوق الدار ٣ في شركة جدوى المالية، وهو صندوق مغلق، يعمل في قطاع العقار، في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١ م، في صندوق الشرفة في شركة جدوى المالية، وهو صندوق مغلق، يعمل في قطاع العقار، في المملكة العربية السعودية. - عضو اللجنة التنفيذية، منذ عام ٢٠٢١ م، في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، وهي شركة مساهمة مدرجة، تعمل في قطاع التطوير العقاري، في المملكة العربية السعودية. - نائب رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة ذرى المالية، وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في قطاع التطوير العقاري، في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٣ م، في صندوق برج الماجدية المكتبي، وهو صندوق مغلق، يعمل في قطاع التطوير العقاري، في المملكة العربية السعودية. - عضو اللجنة التنفيذية، منذ عام ٢٠٢٣ م، في الشركة.	العضويات الحالية الأخرى:
- عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١ م وحتى عام ٢٠٢٣ م، صندوق الربيع في شركة بلوم المالية، وهو صندوق مغلق، يعمل في قطاع العقار، في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١ م وحتى عام ٢٠٢٤ م، صندوق الملقا ريزدنس في شركة بلوم المالية، وهو صندوق مغلق، يعمل في قطاع العقار، في المملكة العربية السعودية. - رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٠ م، وحتى ٢٠٢٢ م، في صندوق الريان ريزدنس في شركة بلوم المالية، وهو صندوق مغلق، يعمل في قطاع العقار، في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٠ م حتى عام ٢٠٢٣ م، في صندوق الماجدية للاستثمار، وهو صندوق مغلق، يعمل في قطاع العقار، في المملكة العربية السعودية.	العضويات السابقة الأخرى:

المصدر: الشركة

١-٣-١-٥ أحمد بن سعد بن موقد

الاسم:	أحمد بن سعد بن موقد
العمر:	٣١ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	أمين سر مجلس الإدارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٤/١٣ م
المؤهل العلمي:	- حاصل على شهادة ماجستير القضاء التجاري من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في المملكة العربية السعودية في العام ٢٠٢٠ م. - حاصل على شهادة بكالوريوس الشريعة من الجامعة الإسلامية بالمدينة المنورة في المملكة العربية السعودية في العام ٢٠١٥ م.
المناصب المهنية الحالية:	- محلل أول منذ عام ٢٠٢٢ م في صندوق الاستثمارات العامة وهو صندوق سيادي، ويعمل في قطاع الاستثمار. - أمين سر مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١ م حتى عام ٢٠٢٣ م، في شركة أيداك وهي شركة ذات مسؤولية محدودة وهي شركة تابعة لشركة أراسكو وتعمل في قطاع المختبرات.
المناصب المهنية السابقة:	- أخصائي أول حوكمة الشركات، منذ ٢٠٢٢ م حتى عام ٢٠٢٢ م، في شركة أراسكو وهي شركة مساهمة مغلقة وتعمل في قطاع إمداد الغذاء والأمن الغذائي. - أخصائي شؤون مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١ م حتى عام ٢٠٢٢ م في شركة أراسكو وهي شركة مساهمة مغلقة وتعمل في قطاع إمداد الغذاء والأمن الغذائي.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد.

المصدر: الشركة

٢-٥ لجان الشركة

يجب أن يكون لدى الشركة عدد مناسب من اللجان حسب حاجة الشركة وظروفها لكي يتمكن مجلس الإدارة من تأدية مهامه بشكل فعال. ويتم تشكيل لجان الشركة وفقاً لإجراءات عامة يضعها مجلس الإدارة تتضمن تحديد مهمة اللجنة ومدة عملها. وعلى مجلس الإدارة أن يتابع عمل اللجان بشكل دوري للتحقق من قيامها بالأعمال الموكلة إليها.

فيما يلي ملخص عن هيكل ومسؤوليات والأعضاء الحاليين لكل من لجان الشركة:

١-٢-٥ لجنة الترشيحات والمكافآت

تتمثل المهمة الأساسية للجنة الترشيحات والمكافآت في تحديد أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين الأكفاء والتأكيد على أن سياسة الترشيحات بالشركة ينتج عنها التعيينات الصحيحة وتؤدي إلى الأهداف المرجوة والاحتفاظ بأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين المميزين. ويشمل نطاق عمل اللجنة القيام بكل الأعمال التي تمكنها من تحقيق مهامها، ومنها:

- إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، على أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.
- توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعمول بها، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.
- المراجعة الدورية لسياسة المكافآت، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المراد تحقيقها.
- التوصية لمجلس الإدارة بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وكبار التنفيذيين بالشركة وفقاً للسياسة المعتمدة.
- اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه والإدارة التنفيذية.
- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح أعضاء فيه وإعادة ترشيحهم وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.
- إعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.

- تحديد الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال مجلس الإدارة.
- المراجعة السنوية للاحتياجات اللازمة من المهارات أو الخبرات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة ووظائف الإدارة التنفيذية.
- مراجعة هيكل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وتقديم التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- التحقق بشكل سنوي من استقلال الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- وضع وصف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين وكبار التنفيذيين.
- وضع الإجراءات الخاصة في حال شغور مركز أحد أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين.
- تحديد جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة، واقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.
- الإشراف العام على نظام حوكمة الشركة فيما يخص أعضاء المجلس ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة، وعلى اللجنة في سبيل ذلك القيام بما يلي:
 - التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.
 - مراجعة القواعد وتحديثها وفقاً للمتطلبات النظامية وأفضل الممارسات.
 - مراجعة وتطوير قواعد السلوك المهني التي تمثل قيم الشركة، وغيرها من السياسات والإجراءات الداخلية بما يلي متطلبات الشركة ويتفق مع أفضل الممارسات.
 - اطلاع أعضاء اللجنة بشكل مستمر على التطورات في مجال حوكمة الشركات فيما يخص أعضاء المجلس وأفضل الممارسات.

وتتكون لجنة الترشيحات والمكافآت من (٣) أعضاء على الأقل ويحد أقصى (٥) أعضاء يتم تعيينهم من قبل مجلس إدارة، مع مراعاة الشروط الواجب توافرها في أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت، وتبدأ عضوية اللجنة مع بداية دورة مجلس الإدارة وتنتهي بانتهاء دورة مجلس الإدارة.

وعلى مجلس الإدارة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتمكين اللجنة من القيام بالمهام المناطة بها بما في ذلك اطلاع اللجنة، وبدون أي قيود، على كافة البيانات والمعلومات والتقارير والسجلات والمراسلات أو غير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها.

وقد تم تعيين الأعضاء التالية أسماؤهم في لجنة الترشيحات والمكافآت من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م). حيث تبدأ دورة لجنة الترشيحات والمكافآت من تاريخ ١٣/٠٤/٢٠٢٣م وتنتهي في ١٣/٠٤/٢٠٢٦م.

الجدول ٣-٥: أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت

الاسم	المنصب	الصفة
١ علي بن عبدالرحمن بن عثمان الغامدي	رئيس اللجنة	عضو مجلس إدارة مستقل
٢ محمد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد	عضو	عضو من خارج المجلس
٣ ناصر بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد	عضو	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

١-٢-٥ علي بن عبدالرحمن بن عثمان الغامدي

يرجى مراجعة القسم ١-٥-٣ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات علي بن عبدالرحمن بن عثمان الغامدي ومناصبه الحالية والسابقة.

٢-١-٢-٥ محمد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد

الاسم:	محمد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد
العمر:	٥٥ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٤/٠٦ م
المؤهل العلمي:	حاصل على درجة البكالوريوس في اللغة العربية من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية في عام ١٩٩٠ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	الرئيس التنفيذي، منذ عام ٢٠١٨ م، في شركة كيه إم كيه ديفيلوبمنت، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري في بريطانيا.
المناصب التنفيذية السابقة:	الرئيس التنفيذي، منذ عام ١٩٩٩ م وحتى عام ٢٠٢٣ م، في شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.
العضويات الحالية الأخرى:	- عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢١ م، في شركة الماجدية القابضة المحدودة في بريطانيا، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٢ م، شركة دار الماجد القابضة في المملكة العربية السعودية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري. - رئيس مجلس إدارة، منذ عام ١٩٩٩ م، في شركة محمد وخالد الماجد العقارية في المملكة العربية السعودية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٠ م، شركة دار الماجد للاستثمار في المملكة العربية السعودية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع الاستثمار. - رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٨ م، في شركة كيه إم كيه القابضة في بريطانيا وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري. - رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٨ م، في شركة كيه إم كيه ديفيلوبمنت في المملكة المتحدة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع التطوير العقاري.
العضويات السابقة الأخرى:	عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٠ م وحتى عام ٢٠٢٠ م، في شركة دار العلاج في المملكة العربية السعودية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع الرعاية الصحية
المصدر:	الشركة

٣-١-٢-٥ ناصر بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد

الاسم:	ناصر بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد
العمر:	٣٧ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو مجلس الإدارة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٤/٠٦ م
المؤهل العلمي:	- حاصل على درجة البكالوريوس في التربية من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية في عام ٢٠٠٨ م. - حاصل على درجة الماجستير في التسويق من جامعة هرتفوردشير في بريطانيا في عام ٢٠١١ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	الرئيس التنفيذي، منذ عام ٢٠٢١ م، في شركة الماجدية القابضة في المملكة العربية السعودية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري.
المناصب التنفيذية السابقة:	- مدير عام، منذ عام ٢٠٠٧ م حتى عام ٢٠١٨ م، في شركة ناصر وعبدالسلام العقارية في المملكة العربية السعودية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري وإدارة الاستثمارات. - الرئيس التنفيذي، منذ عام ٢٠١٨ م حتى عام ٢٠٢١ م، في الشركة.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد.
العضويات السابقة الأخرى:	عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٣ م حتى عام ٢٠٢٤ م، في الشركة.
المصدر:	الشركة

٢-٢-٥ لجنة المراجعة

تتمثل المهمة الأساسية للجنة المراجعة في التحقق من كفاية نظام الرقابة الداخلية وتنفيذه بفاعلية، وتقديم أي توصيات لمجلس الإدارة من شأنها تفعيل النظام وتطويره بما يحقق أغراض الشركة ويحمي مصالح المساهمين والمستثمرين بكفاءة عالية وتكلفة معقولة. وتكون اللجنة مسؤولة أيضاً عن مراجعة سياسات إدارة المخاطر والتقرير السنوي للمخاطر وخطط الحد من تأثير تلك المخاطر قبل العرض على مجلس الإدارة، كما تكون اللجنة مسؤولة عن تأكيد الالتزام بقواعد وممارسات حوكمة الشركة الصادرة عن هيئة السوق المالية ودليل وسياسة الحوكمة الخاص بالشركة. ويشمل نطاق عمل اللجنة القيام بكل الأعمال التي تمكنها من تحقيق مهامها، ومنها:

- مراقبة أعمال الشركة والتحقق من السياسات والإجراءات التي تضمن سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية فيها.
- وضع معايير لأداء الإدارة المالية بما يتفق مع أهداف وإستراتيجية الشركة الاستثمارية.
- استعراض وتقييم مؤشرات الأداء للإدارة المالية.
- التأكد من أن كافة الإدارات بالشركة تعمل وفقاً للسياسات المعتمدة من قبل المجلس.
- مراجعة السياسات والإجراءات التي وضعتها الإدارة.
- مراجعة سياسة المسؤولية الاجتماعية والخطة الإعلامية ورفع ما تراه اللجنة من توصيات إلى المجلس.
- مراجعة برامج مبادرات العمل الاجتماعي ورفع ما تراه اللجنة من توصيات إلى المجلس.
- مراجعة ما يرفع لها من الرئيس التنفيذي في مجال اختصاصها والرفع بالتوصيات للمجلس.
- دراسة الموضوعات التي تحيلها الجمعية العامة أو يحيلها المجلس للجنة أو التي فوضت بها اللجنة.
- ما يفوضه لها المجلس من اختصاصات أخرى.
- تقدم اللجنة تقاريرها وتوصياتها الشفوية أو الكتابية إلى المجلس بصورة دورية.
- فيما يخص التقارير المالية:
- دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها، لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها وإبداء الرأي الفني - بناء على طلب المجلس - فيما إذا كان تقرير المجلس والقوائم المالية للشركة عادلة ومتوازنة ومفهومة، وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للشركة وأدائها ونموذج عملها وإستراتيجيتها، ودراسة أي مسائل مهمة أو غير مألوفة تتضمنها التقارير المالية والبحث بدقة في أي مسائل يثيرها المدير المالي للشركة أو من يتولى مهامه أو مسؤول الالتزام في الشركة أو مراجع الحسابات والتحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية، ودراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- فيما يخص المراجعة الداخلية:
- دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة، ودراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها، والرقابة والإشراف على أداء وأنشطة إدارة المراجعة الداخلية في الشركة للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها، والتوصية لمجلس الإدارة بتعيين مدير إدارة المراجعة الداخلية واقتراح مكافآته، والتأكد من استقلالية المراجعة الداخلية وتمكينها من أداء عملها بفعالية.
- فيما يخص مراجع الحسابات:
- التوصية للمجلس بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم بعد التحقق من استقلالهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم، والتحقق من استقلال مراجع الحسابات وموضوعيته وعدالته، ومدى فاعلية أعمال المراجعة مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة، ومراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله، والتحقق من عدم تقديمه أعمالاً فنية أو إدارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، وإبداء مربياتها حيال ذلك، والإجابة عن استفسارات مراجع حسابات الشركة، ودراسة تقرير مراجع الحسابات وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما اتخذ بشأنها
- فيما يخص ضمان الالتزام:
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها، والتحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة، ومراجعة العقود والتعاملات المقترح أن تجريها

الشركة مع الأطراف ذوي العلاقة وتقديم مرئياتها حيال ذلك إلى المجلس ورفع ما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها إلى المجلس وإبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها، والتأكد من فعالية الضوابط والأنظمة الرقابية لنظام معلومات الشركة، والتأكد من فعالية وكفاية نظم المعلومات الإدارية للشركة وغيرها من نظم تقنية المعلومات، والتأكد من التزام الشركة بتوفير الإطار العام المناسب والسياسات المناسبة لإدارة المخاطر بالشركة ومواءمة أنشطة إدارة المخاطر مع الأهداف والسياسات العامة للشركة، ومراجعة وتقييم مخاطر الأنشطة الرئيسية على أساس دوري، ومراجعة أي مطالبات قانونية لصالح أو على الشركة وإمكانات تحصيلها.

ويتم تشكيل لجنة المراجعة من (٣) أعضاء على الأقل وبعد أقصى (٥) أعضاء من غير أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين سواء من المساهمين أو غير المساهمين على أن يكون من بينهم عضو مستقل على الأقل وأن يكون من بينهم مختص بالشؤون المالية والمحاسبية وتصدر الجمعية قرار بتعيينهم، ويحدد في القرار رئيس اللجنة ومهامها ومكافآت الأعضاء. تكون مدة العضوية في اللجنة مماثلة لمدة عضوية مجلس الإدارة. وعلى مجلس الإدارة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتمكين اللجنة من القيام بالمهام المناطة بها بما في ذلك اطلاع اللجنة، وبدون أي قيود، على كافة البيانات والمعلومات والتقارير والسجلات والمراسلات أو غير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها.

وقد تم تعيين الأعضاء التالية أسماؤهم في لجنة المراجعة من قبل الجمعية العامة بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ١٠/٠١/٢٠٢٣م). وحيث تبدأ دورة لجنة المراجعة من تاريخ ١٣/٠٤/٢٠٢٣م وتنتهي في ١٣/٠٤/٢٠٢٦م.

الجدول ٥-٤: أعضاء لجنة المراجعة

الرقم	الاسم	المنصب	الصفة
١	محمد بن عبدالله محمد القاسم	رئيس اللجنة	عضو من خارج المجلس
٢	ماجد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد	عضو	عضو مجلس إدارة غير تنفيذي
٣	محمد بن محمود بن عيسى أبو ذياب	عضو	عضو مجلس إدارة مستقل
٤	محمد بن أحمد بن عثمان الكليب	عضو	عضو من خارج المجلس

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء لجنة المراجعة:

١-٢-٢-٥ محمد بن عبدالله محمد القاسم

الاسم:	محمد عبدالله محمد القاسم
العمر:	٣٧ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	رئيس لجنة المراجعة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٤/٠٦ م
المؤهل العلمي:	- حاصل على شهادة الماجستير في إدارة المخاطر من جامعة نيو ساوث ويلز، أستراليا، في عام ٢٠١١ م. - حاصل على شهادة البكالوريوس في تخصص المحاسبة والتمويل من جامعة سدني، أستراليا، في عام ٢٠٠٨ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للاستثمار، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة كفاء للاستثمار في المملكة العربية السعودية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة وتعمل في قطاع الاستثمار.
المناصب التنفيذية السابقة:	- الرئيس التنفيذي للعمليات، منذ عام ٢٠١٧ م وحتى عام ٢٠٢٠ م، في شركة براكتيك في ولاية سان فرانسيسكو في الولايات المتحدة الأمريكية، وهي شركة مساهمة مقفلة وتعمل في قطاع تقنية المعلومات. - العضو المنتدب، منذ عام ٢٠١٥ م وحتى عام ٢٠١٧ م، في شركة النكهة الحديثة للمواد الغذائية في المملكة العربية السعودية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة وتعمل في قطاع المطاعم. - مدير إدارة الميزانية، منذ عام ٢٠١٤ م وحتى عام ٢٠١٥ م، في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وهي مؤسسة شبه حكومية تتولى الإشراف على نظام التقاعد للقطاعين العام والخاص في المملكة العربية السعودية. - مراجع داخلي، منذ عام ٢٠٠٩ م وحتى عام ٢٠١٤ م، في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وهي مؤسسة شبه حكومية تتولى الإشراف على نظام التقاعد للقطاعين العام والخاص في المملكة العربية السعودية.
العضويات الحالية الأخرى:	- عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠١٧ م، في شركة حصانة في الرياض وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمارات. - عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة العربي المالية في الرياض وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمار. - عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٠ م، في شركة معارف في الرياض وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع التعليم.
العضويات السابقة الأخرى:	- رئيس لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠١٣ م وحتى عام ٢٠٢٣ م، في شركة أم القرى للتنمية والإعمار في مكة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٥ م وحتى عام ٢٠١٥ م، في شركة دايول العالمية في الجبيل وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع البتروكيماويات.

المصدر: الشركة

٢-٢-٢-٥ ماجد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد

يرجى مراجعة القسم ١-٣-٣ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات ماجد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد ومناصبه الحالية والسابقة.

٣-٢-٢-٥ محمد بن محمود بن عيسى أبو ذياب

يرجى مراجعة القسم ١-٣-٤ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات محمد بن محمود بن عيسى أبو ذياب ومناصبه الحالية والسابقة.

٤-٢-٢-٥ محمد بن أحمد بن عثمان الكليب

الاسم:	محمد بن أحمد بن عثمان الكليب
العمر:	٤٢ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو لجنة المراجعة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٤/٠٦ م
المؤهل العلمي:	- حاصل على شهادة الماجستير في تخصص إدارة الأعمال من جامعة موري ستيت، في الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠١١ م. - حاصل على شهادة البكالوريوس في تخصص المحاسبة من جامعة الملك فيصل، في المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠٣ م. - حاصل على شهادة محاسب إداري معتمد من معهد المحاسبين الإداريين الأمريكي (CMA) في عام ٢٠١٥ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	الرئيس التنفيذي للمالية، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة الرياض للتعمير وهي شركة مساهمة عامة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري.
المناصب السابقة:	- الرئيس التنفيذي للمالية، منذ عام ٢٠٢٠ م وحتى عام ٢٠٢١ م، في الشركة العربية للخدمات الزراعية (أراسكو) في المملكة العربية السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في قطاع إمداد الغذاء والأمن الغذائي. - المدير المالي، منذ عام ٢٠١٨ م وحتى عام ٢٠٢٠ م، في شركة الجبيل للبتروكيماويات (كيميا) (إحدى الشركات التابعة لشركة سابك) وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع البتروكيماويات. - مدير الميزانية والرقابة، منذ عام ٢٠١٦ م وحتى عام ٢٠١٨ م، في الشركة السعودية للميثانول (الرازي) (إحدى الشركات التابعة لشركة سابك) وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع صناعة الميثانول.
العضويات الحالية الأخرى:	- عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة الراجحي السابعة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في القطاع العقاري. - عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠٢٣ م، في شركة رواج القابضة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في القطاع العقاري.
العضويات السابقة الأخرى:	عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٢٠ م وحتى عام ٢٠٢١ م، في شركة حلول الشرق الأوسط للأغذية وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الأغذية.

المصدر: الشركة

٥-٢-٣ اللجنة التنفيذية

تمارس اللجنة جميع الاختصاصات الموكلة إليها، وترفع تقاريرها إلى المجلس وتحافظ على قنوات اتصال مباشرة معه، ولا يحق لها تعديل أي قرار صادر من المجلس، وتكون اختصاصات اللجنة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة على النحو التالي:

- وضع الأهداف الإستراتيجية والخطط الرئيسة للشركة والتأكد من تطبيقها بالجودة اللازمة والتكلفة المقبولة.
- متابعة خطط الشركة الإستراتيجية الطويلة والمتوسطة والقصيرة الأجل وتحديثها ومراجعتها من حين لآخر.
- متابعة تنفيذ قرارات المجلس ومراجعة ومراقبة تنفيذ الإستراتيجيات والسياسات والخطط التشغيلية المعتمدة ورفع التوصيات اللازمة للمجلس.
- مراجعة أثر المعاملات والصفقات المقترحة على قائمة المركز المالي للشركة بما في ذلك التمويل المطلوب وتقييم الأثر على نسب السيولة والمديونية والتوصية بخصوصها للمجلس.
- متابعة تنفيذ الموازنات التقديرية للشركة وتحليل أسباب الانحرافات إن وجدت وتقديم التوصيات بشأنها للمجلس.
- الاجتماع مع مديري الوحدات الإدارية ومراجع الحسابات وكل من له علاقة لمراقبة الأداء العملي والمالي للشركة.
- متابعة تنفيذ سياسات ولوائح الشركة المالية والإدارية وتطويرها واقتراح التعديلات المناسبة عليها للمجلس.
- مراجعة لائحة الصلاحيات والهيكل التنظيمي كلما دعت الحاجة لذلك واقتراح التعديلات المناسبة عليها للمجلس.
- تزويد المجلس بالمعلومات اللازمة والوافية عن الأداء الشامل للشركة.
- إعداد خطة وإستراتيجية وسياسة الاستثمار في الشركة بما يتناسب مع طبيعة أعمالها وأنشطتها المتصلة بمجال التطوير العقاري والمخاطر التي تتعرض لها والتوصية للمجلس بالمصادقة عليها سنوياً.
- مراجعة خطة وإستراتيجية وسياسة الاستثمار في مجال التطوير العقاري بشكل دوري للتأكد من ملاءمتها للتغيرات التي قد تطرأ على البيئة الخارجية التي تعمل بها الشركة أو التشريعات المنظمة لأعمالها أو أهدافها الإستراتيجية والتوصية للمجلس بخصوص التغييرات المقترحة على هذه الخطط والإستراتيجيات والسياسات.

- الإشراف العام وتقييم أداء الأنشطة الاستثمارية العقارية التي تقوم بها الشركة داخلياً وخارجياً والتأكد من عدم خروجها عن خطة وإستراتيجية وسياسة الاستثمار المصادق عليها.
 - وضع إجراءات ملائمة لقياس الأداء الاستثماري للأنشطة الاستثمارية العقارية التي تقوم بها الشركة داخلياً وخارجياً وتقييمه.
 - مراجعة التكاليف ومزايا استثمارات الشركة على ضوء الإستراتيجية المخططة والمخاطر المتعلقة بها.
 - دراسة وتقييم الفرص الاستثمارية المقترحة من قبل إدارة الشركة والتي لها علاقة بمجال التطوير العقاري أو لتنمية وتطوير النشاطات العقارية الحالية فيما يتعلق بالتعاملات التالية والتوصية بشأنها:
 - عمليات الاندماج أو الاستحواذ على الشركات أو الأعمال أو الأصول.
 - أي إنهاء أو بيع أو نقل ملكية أو خروج من استثمار قائم أو التصرف فيه.
 - المشاريع المشتركة بموجب اتفاقية شركاء.
 - الاستثمار في مشاريع جديدة أو قائمة في مجال التطوير العقاري أو التوسع في مشاريع التوسعة وتوسعات المشاريع التي لدى الشركة مصلحة فيها.
 - أي فرصة استثمارية عقارية ترغب إدارة الشركة في الدخول فيها.
 - دراسة احتمالات التمويل للتعاملات المذكورة أعلاه.
 - رفع التوصيات إلى المجلس للتخارج أو تصفية الاستثمار القائم.
 - تحليل مخاطر الاستثمارات بشكل مستمر والعمل على تقليل المخاطرة.
 - مراجعة ما تثيره لجنة المراجعة أو لجنة إدارة المخاطر من مسائل قد تؤثر في أداء الأنشطة الاستثمارية العقارية في الشركة.
 - اعتماد دليل سياسات وإجراءات إدارة الاستثمار وأي تعديلات تطرأ عليه.
 - القيام بأي مسؤوليات ومهام أخرى يوكلها إليها المجلس تدخل ضمن أغراض ونطاق عمل اللجنة.
- تتألف اللجنة التنفيذية من (٣) أعضاء على الأقل ويحد أقصى (٥) أعضاء يقوم بتعيينهم مجلس إدارة، حيث تبدأ عضوية اللجنة مع بداية دورة مجلس الإدارة وتنتهي بانتهاء دورة مجلس الإدارة.
- على مجلس الإدارة اتخاذ الإجراءات اللازمة لتمكين اللجنة من القيام بالمهام المعنية بها بما في ذلك اطلاع اللجنة، وبدون أي قيود، على كافة البيانات والمعلومات والتقارير والسجلات والمراسلات أو غير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها.
- وقد تم تعيين الأعضاء التالية أسماؤهم في اللجنة التنفيذية من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م) وبتاريخ ٠٧/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٢١/١١/٢٠٢٣م)، وتعيين عضو اللجنة التنفيذية عادل بن محمد بن عبدالله الخراشي بقرار منفصل من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٠٥/٠١/١٤٤٤هـ (الموافق ١١/٠٧/٢٠٢٤م).

الجدول ٥-٥: أعضاء اللجنة التنفيذية

الاسم	المنصب	الصفة
١ خالد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد	رئيس اللجنة	رئيس مجلس الإدارة
٢ حسام بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد	عضو	عضو من خارج المجلس
٣ عبدالسلام بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد	عضو	عضو مجلس إدارة منتدب
٤ تركي بن خالد بن عبدالعزيز الخليف	عضو	عضو من خارج المجلس
٥ عادل بن محمد بن عبدالله الخراشي	عضو	عضو من خارج المجلس

المصدر: الشركة

فيما يلي نبذة موجزة عن أعضاء اللجنة التنفيذية:

١-٣-٢-٥ خالد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد

يرجى مراجعة القسم ١-٣-٥ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات خالد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد ومناصبه الحالية والسابقة.

٢-٣-٢-٥ حسام بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد

الاسم:	حسام بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد
العمر:	٤٣ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو اللجنة التنفيذية
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٤/١٣ م
المؤهل العلمي:	حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم الاجتماعية من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في المملكة في عام ٢٠٠٣ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	الرئيس التنفيذي، منذ عام ٢٠١٣ م، في شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية.
المناصب السابقة:	لا يوجد
العضويات الحالية الأخرى:	- رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٣ م، في شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٧ م، في شركة لبننة الأساس للتطوير الاستثماري والعقاري، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - رئيس مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٠٨ م، في مؤسسة إعمار للمقاولات، وهي مؤسسة تعمل في قطاع المقاولات العامة في المملكة العربية السعودية. - عضو اللجنة التنفيذية، منذ عام ٢٠٢٠ م، في الشركة.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

المصدر: الشركة

٣-٣-٢-٥ عبدالسلام بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد

يرجى مراجعة القسم ١-٣-٥ للحصول على تفاصيل أكثر فيما يتعلق بخبرات عبدالسلام بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد ومناصبه الحالية والسابقة.

٤-٣-٢-٥ تركي بن خالد بن عبدالعزيز الخليف

الاسم:	تركي بن خالد بن عبدالعزيز الخليف
العمر:	٤٥ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو اللجنة التنفيذية
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/١١/٢٦ م
المؤهل العلمي:	- حاصل على شهادة الماجستير في تخصص الاستثمار من جامعة ستيرلينج، في المملكة المتحدة، في عام ٢٠١١ م. - حاصل على شهادة الماجستير في تخصص إدارة الأعمال من جامعة هل، في المملكة المتحدة، في عام ٢٠١٠ م. - حاصل على شهادة البكالوريوس في تخصص المالية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، في المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠٣ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	العضو المنتدب، منذ عام ٢٠٢٢ م، في شركة جزل الاستثمارية وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع الاستثمار التجاري والتطوير العقاري.
المناصب التنفيذية السابقة:	- الرئيس التنفيذي، منذ عام ٢٠١٩ م وحتى عام ٢٠٢٢ م، في مركز الإسناد والتصفية وهو مركز حكومي، ويعمل في قطاع تصفية الأصول المنقولة وغير المنقولة. - الرئيس التنفيذي للاستثمار، منذ عام ٢٠١٨ م وحتى عام ٢٠١٩ م، في الشركة الوطنية للإسكان وهي شركة حكومية، وتعمل في قطاع التطوير العقاري. - نائب الرئيس تطوير الأعمال، منذ عام ٢٠١٥ م وحتى عام ٢٠١٨ م، في شركة كيان للتطوير العقاري وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في قطاع التطوير العقاري.
العضويات الحالية الأخرى:	- عضو مجلس الإدارة، منذ عام ٢٠٢٢ م، في صندوق الإنماء ريت العقاري وهو صندوق عقاري، ويعمل في قطاع تجارة التجزئة. - رئيس لجنة الاستثمار، منذ عام ٢٠٢٢ م، في وقف عبدالله الراجحي وهو وقف خيري، ويعمل في قطاع الصناعة والتجارة.
العضويات السابقة الأخرى:	- عضو لجنة التنفيذية، منذ عام ٢٠١٩ م حتى عام ٢٠٢٢ م، في مركز الإسناد والتصفية وهو مركز حكومي ويعمل في قطاع تصفية الأصول المنقولة وغير المنقولة. - عضو لجنة الاستثمار، منذ عام ٢٠١٢ م حتى ٢٠١٥ م، في شركة المخازن والخدمات المساندة وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تقديم خدمات الشحن والنقل والتخزين. - عضو لجنة المراجعة، منذ عام ٢٠١٢ م حتى عام ٢٠١٥ م، في شركة النافيات للتمويل وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الحلول التمويلية للأفراد والمؤسسات.

المصدر: الشركة

٥-٣-٢-٥ عادل بن محمد بن عبدالله الخراشي

الاسم:	عادل بن محمد بن عبدالله الخراشي
العمر:	٤٦ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	عضو اللجنة التنفيذية
تاريخ التعيين:	٢٠٢٤/٠٧/١١م
المؤهل العلمي:	- حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠٠م. - حاصل على شهادة الماجستير في إدارة مشاريع البناء من جامعة كوينزلاند للتقنية في أستراليا، في عام ٢٠٠٧م.
المناصب الحالية:	لا يوجد
المناصب السابقة:	- نائب الرئيس التنفيذي، منذ عام ٢٠٢١م وحتى عام ٢٠٢٤م، في الشركة. - المدير العام للممتلكات، منذ عام ٢٠١٥م وحتى عام ٢٠٢١م، في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وهي مؤسسة عامة حكومية سعودية. - مدير المشاريع، منذ عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٥م، في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وهي مؤسسة عامة حكومية سعودية، مهندس موقع، منذ عام ٢٠٠١م وحتى عام ٢٠١٠م، في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وهي مؤسسة عامة حكومية سعودية.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	- عضو مجلس إدارة شركة، منذ عام ٢٠١٤م وحتى عام ٢٠٢١م، أم القرى للتنمية والإعمار، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٧م وحتى عام ٢٠١٩م، شركة أسمنت القصيم، وهي شركة مساهمة عامة تعمل في قطاع المواد الأساسية في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٠٨م وحتى عام ٢٠٢٠م، شركة الخزف للأنايب، وهي شركة مساهمة مغلقة، تعمل في قطاع تصنيع منتجات الخزف في المملكة العربية السعودية. - عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠٠٩م حتى عام ٢٠١٦م، في شركة الرعاية الطبية، وهي شركة مساهمة عامة، تعمل في قطاع الصحة في المملكة العربية السعودية.

المصدر: الشركة

٣-٥ الإدارة العليا

تتألف الإدارة العليا من أعضاء مؤهلين من السعوديين وغير السعوديين يتميزون بخبرة دولية ومحلية في مجال التطوير والاستثمار العقاري. وتتمثل المسؤولية الأساسية للرئيس التنفيذي في إدارة شؤون الشركة والإشراف على أدائه بما يتماشى مع أهداف وتوجيهات مجلس الإدارة والمساهمين.

يتألف فريق الإدارة العليا للشركة حاليًا من (١٠) أعضاء، كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول ٥-٦: تفاصيل الإدارة العليا

الرقم	الاسم	المنصب	تاريخ التعيين في الوظيفة الحالية	الجنسية	العمر	عدد الأسهم المملوكة قبل الطرح	عدد الأسهم المملوكة بعد الطرح	نسب الملكية غير المباشرة	
								قبل الطرح	بعد الطرح
١.	سليمان بن علي العائد	الرئيس التنفيذي	٢٠٢٤/٠٧/٠١ م	سعودي	٤١	-	-	-	-
٢.	محمد بن سليمان الصبيح	مدير عام إدارة المشاريع	٢٠٢١/٠٩/١٥ م	سعودي	٣٤	-	-	-	-
٣.	معاذ بن عبدالعزيز الخريف	مدير عام إدارة الأعمال التجارية	٢٠٢٤/١١/٠٤ م	سعودي	٢٩	-	-	-	-
٤.	محمد صلاح محمد عبدالحليم إبراهيم	مدير عام الشؤون المالية	٢٠٢٣/٠٢/٢٦ م	مصري	٥٣	-	-	-	-
٥.	زاهي مكرم الحداد	مدير عام إدارة امتياز العملاء	٢٠٢٤/١١/٠٤ م	لبناني	٤٧	-	-	-	-
٦.	أمجد تيسير محمود الزيات	مدير إدارة المراجعة الداخلية	٢٠٢٣/٠٢/١٩ م	أردني	٤١	-	-	-	-
٧.	عبد اللطيف عبد الوهاب المهيدب	مدير عام إدارة التطوير والاستثمار	٢٠٢٤/١١/٢٤ م	سعودي	٣٩	-	-	-	-
٨.	محمد فهد الشويرخ	المدير العام لإدارة الخدمات المشتركة	٢٠٢٤/١١/٠٤ م	سعودي	٤١	-	-	-	-
٩.	بندر عبدالمحسن الزكري	مدير علاقات المستثمرين وشؤون الحوكمة	٢٠٢٥/٠٤/٣٠ م	سعودي	٣٣	-	-	-	-
١٠.	خالد ظايم غالب	مدير الإستراتيجية المكلف	٢٠٢٥/٠١/٢١ م	سعودي	٣٧	-	-	-	-

المصدر: الشركة

١-٣-٥ السيرة الذاتية لكبار التنفيذيين

نورد أدناه نظرة عامة على الخبرات، والمؤهلات، والمناصب الحالية والسابقة لكل عضو في الإدارة العليا:

١-١-٣-٥ سليمان بن علي العائد

الاسم:	سليمان بن علي العائد
العمر:	٤١ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	الرئيس التنفيذي
تاريخ التعيين:	٢٠٢٤/٠٧/٠١ م
المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة الصناعية من جامعة الملك سعود في المملكة العربية السعودية في عام ٢٠٠٨ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	لا يوجد
المناصب السابقة:	- مدير إدارة المحافظ الاستثمارية في الاستثمارات العقارية المحلية، منذ عام ٢٠٢١ م وحتى عام ٢٠٢٤ م، في صندوق الاستثمارات العامة، وهو صندوق سيادي، ويعمل في قطاع الاستثمار. - الرئيس التنفيذي، منذ عام ٢٠١٩ م وحتى عام ٢٠٢١ م، في شركة هامات القابضة، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري والاستثمار. - عضو اللجنة التنفيذية، منذ عام ٢٠١٩ م وحتى عام ٢٠٢١ م، في شركة هامات القابضة، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري والاستثمار. - رئيس تطوير الأعمال، منذ عام ٢٠١٧ م وحتى عام ٢٠١٩ م، في شركة هامات القابضة، وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع التطوير العقاري والاستثمار. - مدير إدارة إستراتيجية التصدير، منذ عام ٢٠١٦ م وحتى عام ٢٠١٧ م، في هيئة تنمية الصادرات السعودية، وهي هيئة حكومية، وتعمل في قطاع الصادرات السعودية غير النفطية. - مدير إدارة علاقات الشركاء والتعاون الدولي، منذ عام ٢٠١٥ م وحتى عام ٢٠١٧ م، في هيئة تنمية الصادرات السعودية، وهي هيئة حكومية، وتعمل في قطاع وتعمل في قطاع الصادرات السعودية غير النفطية. - مدير تطوير الأعمال في قطاع الأعمال، منذ عام ٢٠١٣ م وحتى عام ٢٠١٤ م، في شركة الاتصالات السعودية (STC)، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع خدمات الاتصالات. - مدير العلاقات - الخدمات المصرفية التجارية، منذ عام ٢٠١٢ م وحتى عام ٢٠١٢ م، في البنك السعودي الأول (ساب)، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الخدمات البنكية. - مدير مخاطر الشركات - الائتمان والمخاطر، منذ عام ٢٠٠٨ م وحتى عام ٢٠١١ م، في البنك السعودي الأول (ساب)، وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الخدمات البنكية.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	عضو مجلس إدارة، منذ عام ٢٠١٩ م وحتى عام ٢٠٢١ م، في صندوق الاستثمار المدر للدخل (١)، وهو صندوق خاص مغلق، ويعمل في قطاع الاستثمار المباشر بالقطاع العقاري في المملكة العربية السعودية.

المصدر: الشركة

٣٣٠-١-٢ محمد بن سليمان الصبيح

الاسم:	محمد بن سليمان الصبيح
العمر:	٣٤ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	مدير عام إدارة المشاريع
تاريخ التعيين:	٢٠٢١/٠٩/١٥ م
المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة المحاسبة من كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في المملكة العربية السعودية عام ٢٠١٤ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	لا يوجد
المناصب السابقة:	- مدير إدارة التسويق والمبيعات، منذ عام ٢٠١٤ م حتى عام ٢٠١٦ م، بشركة مشكاتي للتجارة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع بيع التجزئة في المملكة العربية السعودية. - مدير إدارة المبيعات والتسويق، منذ عام ٢٠١٦ م حتى عام ٢٠١٨ م، بشركة أبناء حمد بن ناصر العباد للمقاولات، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع بيع التجزئة في المملكة العربية السعودية.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

المصدر: الشركة

٣٣٠-١-٣ معاذ عبدالعزيز الخريف

الاسم:	معاذ عبدالعزيز الخريف
العمر:	٢٩ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	مدير عام إدارة الأعمال التجارية
تاريخ التعيين:	٢٠٢٤/١١/٠٤ م
المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة البكالوريوس في الأنظمة من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في الرياض في عام ٢٠١٩ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	لا يوجد
المناصب السابقة:	- مدير المبيعات، منذ عام ٢٠١٩ م وحتى عام ٢٠٢٢ م، في شركة معين للموارد البشرية، وهي شركة مساهمة مغلقة تعمل في قطاع تشغيل القوى العاملة في المملكة العربية السعودية. - مدير التشغيل، منذ عام ٢٠١٩ م وحتى عام ٢٠١٩ م، في شركة الحللى الفاخر، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع الحلويات والكافيهات في المملكة العربية السعودية. - مدير معرض، منذ عام ٢٠١٧ م وحتى عام ٢٠١٨ م، في شركة جرير للتسويق، وهي شركة مساهمة عامة تعمل في قطاع السلع الاستهلاكية الكمالية في المملكة العربية السعودية. - مسؤول خدمة عملاء، منذ عام ٢٠١٦ م وحتى عام ٢٠١٧ م، في بنك الرياض وهي شركة مساهمة عامة تعمل في قطاع الخدمات المالية . - استشاري مبيعات، منذ عام ٢٠١٥ م وحتى عام ٢٠١٦ م، في شركة العيسى للسيارات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع تأجير السيارات في المملكة العربية السعودية.
العضويات الحالية الأخرى:	عضو، منذ عام ٢٠٢٣ م، في جمعية تجربة العميل في المملكة العربية السعودية وهي جمعية أهلية، وتعمل في قطاع رفع الوعي في مجال تجربة العميل.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

المصدر: الشركة

٤-١-٣-٥ محمد صلاح محمد عبد الحليم إبراهيم

الاسم:	محمد صلاح محمد عبد الحليم إبراهيم
العمر:	٥٣ سنة
الجنسية:	مصري
المنصب الحالي:	مدير عام الشؤون المالية
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٢/٢٦ م
المؤهل العلمي:	- حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة والمالية من جامعة القاهرة في مصر في عام ١٩٩١م. - الزمالة في المحاسبة الإدارية والمالية من ولاية نيويورك CMA / IMA في الولايات المتحدة عام ٢٠١٢م. - ماجستير إدارة أعمال في المالية والحكومة من جامعة ESLSCA في باريس عام ٢٠١٣م.
المناصب التنفيذية الحالية:	لا يوجد .
المناصب السابقة:	- الرئيس التنفيذي المالي، في مصر منذ عام ٢٠٢١م وحتى عام ٢٠٢٢م، في شركة ماستر بيزنس جروب وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع التصدير. - مراقب مالي، منذ عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٤م، في شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار (ماسك) وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع الاستثمار، في المملكة العربية السعودية. - الرئيس التنفيذي المالي، منذ عام ٢٠١٠م وحتى عام ٢٠١٤م، في شركة أي تي أس (بيت التمويل الكويتي). وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع التمويل، في المملكة العربية السعودية. - مدير مالي، منذ عام ٢٠٠٧م وحتى عام ٢٠١٠م، في شركة أي تي أس (بيت التمويل الكويتي). وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع التمويل، في المملكة العربية السعودية. - مدير الحسابات، منذ عام ٢٠٠٢م وحتى عام ٢٠٠٧م، في شركة أي تي أس (بيت التمويل الكويتي) وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع التمويل، في المملكة العربية السعودية. - رئيس قسم الحسابات، منذ عام ٢٠٠١م وحتى عام ٢٠٠٢م، في مستشفيات ومراكز مغربي وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع الاستشفاء، في المملكة العربية السعودية. - مدير الحسابات، منذ عام ١٩٩٧م وحتى عام ٢٠٠١م، في شركة دجلة وجلاله للمقاولات والتطوير العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع والتطوير العقاري في مصر. - محاسب ثم محاسب أول، منذ عام ١٩٩٢م وحتى عام ١٩٩٧م، في مجموعة الرميح العقارية وشركة التنمية السياحية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في قطاع العقارات والتنمية السياحية في المملكة العربية السعودية.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

المصدر: الشركة

0-1-3-0 محمد فهد الشويرخ

الاسم:	محمد فهد الشويرخ
العمر:	٤١ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	المدير العام لإدارة الخدمات المشتركة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٤/١١/٠٤ م
المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة التطوير التنظيمي من جامعة الملك عبدالعزيز في المملكة العربية السعودية في عام ٢٠١٤ م.
المناصب الحالية:	لا يوجد
المناصب السابقة:	- أخصائي توظيف، منذ عام ٢٠٠٦ م وحتى عام ٢٠٠٧ م، في شركة الشايع في الرياض وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تجارة التجزئة والتوكيلات. - مدير التوظيف والتوطين، منذ عام ٢٠٠٧ م وحتى عام ٢٠١٨ م، في شركة هرفي وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الأغذية في المملكة العربية السعودية. - مدير التوطين والتدريب، منذ عام ٢٠١٨ م وحتى عام ٢٠١٩ م، في شركة أسواق عبدالله العثيم في الرياض وهي شركة مساهمة، وتعمل في قطاع التجزئة. - مدير استقطاب المواهب، منذ عام ٢٠١٩ م وحتى عام ٢٠٢٠ م، في شركة ماجد الفطيم في دبي والرياض وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع الترفيه والتوكيلات والتجزئة. - مدير عام الشؤون الإدارية والمالية، منذ عام ٢٠١٩ م وحتى عام ٢٠٢١ م، في مشروع نبراس التابع لوزارة الداخلية في المملكة العربية السعودية. - مدير عام الموارد البشرية والشؤون الإدارية، منذ عام ٢٠٢١ م حتى ٢٠٢٤ م، في شركة الماجد للعود في الرياض وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع العود والعطور.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد
المصدر:	الشركة

0-1-3-0 زاهي مكرم الحداد

الاسم:	زاهي مكرم الحداد
العمر:	٤٧ سنة
الجنسية:	لبناني
المنصب الحالي:	مدير عام امتياز العملاء
تاريخ التعيين:	٢٠٢٤/١١/٠٤ م
المؤهل العلمي:	- حاصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة «ESA» في بيروت في عام ٢٠٠٣ م. - حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من الجامعة الأميركية في بيروت في عام ١٩٩٩ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	لا يوجد .
المناصب السابقة:	- المدير التنفيذي للعمليات، منذ عام ٢٠٢١ م وحتى عام ٢٠٢٤ م، في شركة الرؤية الحركية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع إدارة المرافق. - نائب المدير التنفيذي للعمليات، منذ عام ٢٠١٨ م وحتى عام ٢٠٢١ م، في شركة لمال القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تصنيع البلاستيك وإنتاج المياه المعبأة في المملكة العربية السعودية ومصر ولبنان. - مدير مشاريع إدارة المطارات، منذ عام ٢٠٠٨ م وحتى عام ٢٠١٨ م، في الشركة العربية السعودية للتجارة والإنشاء، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع في الإنشاءات وأنظمة المطارات. - مدير العمليات، منذ عام ٢٠٠٥ م وحتى عام ٢٠٠٨ م، في شركة إنماء لتصنيع الحديد المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وتعمل في قطاع تصنيع أنظمة معالجة البترول.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد .
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد .

٧-١-٣٣-٥ أمجد تيسير محمود الزياد

الاسم:	أمجد تيسير محمود الزياد
العمر:	٤١ سنة
الجنسية:	أردني
المنصب الحالي:	مدير إدارة المراجعة الداخلية
تاريخ التعيين:	٢٠٢٣/٠٢/١٩م
المؤهل العلمي:	حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الاسراء في الاردن في عام ٢٠٠٥م.
المناصب التنفيذية الحالية:	لا يوجد
المناصب التنفيذية السابقة:	- مدير تدقيق في شركة الجبر القابضة، منذ عام ٢٠١٢م حتى عام ٢٠٢٣م، في شركة مساهمة مقفلة تعمل في قطاعات متعددة في المملكة العربية السعودية. - مدقق داخلي، منذ عام ٢٠٠٧م حتى عام ٢٠١٢م، في نقابة المهندسين الأردنيين وهي منظمة مهنية تمثل مهندسين في الأردن. - مصرفي، منذ عام ٢٠٠٥م حتى عام ٢٠٠٧م، في البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار وهي شركة مساهمة مقفلة تعمل في قطاع البنوك والاستثمار في الأردن. - محاسب، منذ عام ٢٠٠٥م حتى عام ٢٠٠٥م، في شركة بلاستيك الشرق عابدين وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع البلاستيك في الأردن.
العضويات الحالية الأخرى:	الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين منذ عام ٢٠١٨م.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

المصدر: الشركة

٨-١-٣٣-٥ عبداللطيف عبدالوهاب المهيدب

الاسم:	عبداللطيف عبدالوهاب المهيدب
العمر:	٣٩ سنة
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	مدير عام إدارة الاستثمار والتطوير
تاريخ التعيين:	٢٠٢٤/١١/٢٤م
المؤهل العلمي:	- حاصل على شهادة الماجستير في المالية التطبيقية من جامعة كوينزلاند للتقنية في أستراليا في عام ٢٠١٢م. - حاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود في الرياض في عام ٢٠٠٨م.
المناصب التنفيذية الحالية:	لا يوجد
المناصب التنفيذية السابقة:	- نائب رئيس إدارة الاستثمارات العقارية المحلية، منذ عام ٢٠٢٢م حتى عام ٢٠٢٤م، في صندوق الاستثمارات العامة، وهو صندوق سيادي، ويعمل في قطاع الاستثمار. - نائب رئيس إدارة المصرفية الاستثمارية، منذ عام ٢٠١٣م حتى عام ٢٠٢٢م، في شركة الانماء المالية، وهي شركة مساهمة مقفلة، وتعمل في قطاع تقديم المشورة المالية للطروحات الأولية والثانوية بالإضافة للملكية الخاصة.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد

المصدر: الشركة

٩-١-٣-٥ خالد بن ظاير غالبي

الاسم:	خالد بن ظاير غالبي
العمر:	٣٧
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	مدير إدارة الاستراتيجية المكلف
تاريخ التعيين:	٢٠٢٥/٠١/٢١ م
المؤهل العلمي:	- حاصل على شهادة الدبلوم في اللغة الإنجليزية من جامعة واشنطن في الولايات المتحدة الأمريكية عام ٢٠١١ م. - حاصل على شهادة البكالوريوس في القانون من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية في المملكة العربية السعودية في عام ٢٠١٤ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	لا يوجد
المناصب السابقة:	- مترجم أول، منذ عام ٢٠١٤ م وحتى عام ٢٠١٦ م، في مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث، وهو مستشفى حكومي يعمل في قطاع الصحة في المملكة العربية السعودية. - نائب مدير إدارة الترجمة للعيادات الخارجية، منذ عام ٢٠١٦ م وحتى عام ٢٠١٧ م، في مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث، وهو مستشفى حكومي يعمل في قطاع الصحة في المملكة العربية السعودية. - نائب مدير محطة منذ عام ٢٠١٧ م وحتى عام ٢٠١٩ م، بشركة طيران الخطوط السعودية الخليجية، وهي شركة مساهمة مغلقة تعمل في قطاع الطيران في المملكة العربية السعودية. - مدير محطة منذ عام ٢٠١٩ م، وحتى عام ٢٠٢٠ م، بشركة طيران الخطوط السعودية الخليجية، وهي شركة مساهمة مغلقة تعمل في قطاع الطيران في المملكة العربية السعودية. - رئيس مكتب إدارة المشاريع منذ عام ٢٠٢٠ م، وحتى عام ٢٠٢٢ م بمجموعة انيشيال السعودية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تعمل في قطاع الخدمات الأساسية في المملكة العربية السعودية.
العضويات الحالية الأخرى:	لا يوجد
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد
المصدر:	الشركة

١٠-١-٣-٥ بندر بن عبدالمحسن الزكري

الاسم:	بندر بن عبدالمحسن الزكري
العمر:	٣٤
الجنسية:	سعودي
المنصب الحالي:	مدير إدارة علاقات المستثمرين والحوكمة
تاريخ التعيين:	٢٠٢٥/٠٤/٣٠ م
المؤهل العلمي:	حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة ميدلسكس في المملكة المتحدة، لندن في عام ٢٠١٥ م.
المناصب التنفيذية الحالية:	لا يوجد .
المناصب السابقة:	- مدير علاقات إدارة الإدراج منذ عام ٢٠١٩ م وحتى عام ٢٠٢١ م في السوق المالية السعودية (تداول السعودية) وهي شركة مساهمة مدرجة وتعمل كمشغل رسمي للسوق المالية في المملكة العربية السعودية. - مدير علاقات المستثمرين منذ عام ٢٠٢١ م وحتى عام ٢٠٢٤ م في شركة طيبة للاستثمار وهي شركة مساهمة مدرجة، وتعمل في قطاع الضيافة. - مدير علاقات المستثمرين منذ عام ٢٠٢٤ م وحتى عام ٢٠٢٥ م في الهيئة العامة للتطوير الدفاعي وهي جهة شبه حكومية تُعنى بتطوير الصناعات والتقنيات الدفاعية في المملكة.
العضويات الحالية الأخرى:	عضو مجلس إدارة منذ عام ٢٠٢٤ م، في شركة تلتين للتقنية المالية وهي شركة مساهمة مغلقة، وتعمل في قطاع التقنية المالية.
العضويات السابقة الأخرى:	لا يوجد
المصدر:	الشركة

٢-٣-٥ عقود العمل مع أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

٢-٣-٥-١ عقود العمل مع أعضاء مجلس الإدارة

لم يتم إبرام أية عقود عمل بين الشركة وأعضاء مجلس الإدارة فيما عدا العضو المنتدب، وإنما يتلقى أعضاء مجلس الإدارة مكافآتهم وفقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة بما لا يتعارض مع الضوابط النظامية الصادرة في هذا الشأن. كما تم تعيين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرارات الجمعية العامة الصادرة في التواريخ المبينة في القسم ٥-١-٣ («السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين المجلس»). ولمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم ٥-٤ («مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين») الوارد في هذا القسم.

يوضح الجدول أدناه التفاصيل الرئيسية لعقد العمل مع العضو المنتدب:

الجدول ٥-٧: ملخص عقد العمل المبرم مع العضو المنتدب

الرقم المتسلسل	الاسم	المنصب	تاريخ إبرام العقد	مدة العقد وتاريخ انتهائه
١.	عبد السلام بن عبد الرحمن الماجد	عضو منتدب	٢٠٢٤/٠٧/٠١ م	عقد سنوي يجدد تلقائياً

٢-٣-٥-٢ عقود العمل مع كبار التنفيذيين

أبرمت الشركة عقود عمل مع كافة أعضاء الإدارة العليا في الشركة وتتص هذه العقود على رواتبهم ومكافآتهم حسب مؤهلاتهم وخبراتهم. وتتضمن هذه العقود عدد من المزايا مثل منح بدل شهري للنقل أو بدل سكن أو كلاهما. وهذه العقود قابلة للتجديد وخاضعة لنظام العمل السعودي.

كما تجدر الإشارة إلى أن عقد العمل المبرم بين الشركة والرئيس التنفيذي بتاريخ ٢٠٢٤/٠٦/٣٠ م ينص على بند يمنح الرئيس التنفيذي حق الحصول على ١٪ من أرباح الشركة مرتبطة بمنهجية ومستهدفات أداء يوافق عليها مجلس الإدارة. وينص عقد العمل المبرم بين الشركة والعضو المنتدب بتاريخ ٢٠٢٤/٠٧/٠١ م على بند يمنح العضو المنتدب حق الحصول على ٢,٥ ٪ من أرباح الشركة.

يوضح الجدول أدناه التفاصيل الرئيسية لعقود العمل مع كبار التنفيذيين:

الجدول ٥-٨: ملخص عقود العمل المبرمة مع أعضاء الإدارة العليا للشركة

الرقم المتسلسل	الاسم	المنصب	تاريخ إبرام العقد	مدة العقد وتاريخ انتهائه
١.	سليمان بن علي العائد	الرئيس التنفيذي	٢٠٢٤/٠٧/٠١ م	عقد سنوي يجدد تلقائياً
٢.	محمد بن سليمان الصبيح	مدير عام إدارة المشاريع	٢٠١٧/٠١/٠١ م	عقد سنوي يجدد تلقائياً
٣.	معاذ بن عبدالعزيز الخريف	مدير عام إدارة الأعمال التجارية	٢٠٢٢/٠٢/٠٦ م	عقد سنوي يجدد تلقائياً
٤.	محمد صلاح محمد عبدالحليم إبراهيم	مدير عام الشؤون المالية	٢٠٢٢/٠٢/٢٦ م	عقد سنوي يجدد تلقائياً
٥.	محمد فهد الشويرخ	المدير العام لإدارة الخدمات المشتركة	٢٠٢٤/٠١/٠١ م	عقد سنوي يجدد تلقائياً
٦.	زاهي مكرم الحداد	مدير عام إدارة امتياز العملاء	٢٠٢٤/٠٩/٢٤ م	عقد سنوي يجدد تلقائياً
٧.	أمجد تيسير محمود الزيات	مدير إدارة المراجعة الداخلية	٢٠٢٣/٠٢/١٩ م	عقد سنوي يجدد تلقائياً
٨.	عبد اللطيف عبد الوهاب المهيدب	مدير عام إدارة الاستثمار والتطوير	٢٠٢٤/١١/٢٤ م	عقد سنوي يجدد تلقائياً
٩.	خالد ظايم غالب	مدير الإستراتيجية المكلف	٢٠٢٢/١٢/١٨ م	عقد سنوي يجدد تلقائياً
١٠.	بندر عبد المحسن الزكري	مدير علاقات المستثمرين وشؤون الحوكمة	٢٠٢٥/٠٤/٣٠ م	عقد سنوي يجدد تلقائياً

٤-٥ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتم تحديد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل مجلس الإدارة وذلك بناءً على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت على أن تتم الموافقة من قبل الجمعية العامة وفقاً للقرارات والتعليمات الرسمية الصادرة عن وزارة التجارة في هذا السياق وفي إطار الأحكام المنصوص عليها في نظام الشركات، وأي أنظمة تكميلية أخرى ذات صلة، وبدلات حضور الجلسات وبدلات الانتقال يتم تحديدهما من جانب مجلس الإدارة وفقاً للأنظمة والقرارات والتوجيهات المعمول بها في المملكة كما حددتها الجهات المختصة.

تجدر الإشارة إلى أنه، وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتم تحديد مكافأة مجلس الإدارة في حدود ما نص عليه في النظام الأساسي ونظام الشركات ولوائحه، ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا، وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات وأن يشتمل أيضاً على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو من تاريخ آخر اجتماع للجمعية العامة.

الجدول ٩-٥: مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

بالريال السعودي	السنة المالية ٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
أعضاء مجلس الإدارة	لا يوجد	٢٣٠,٠٠٠	١,٥٢٢,٨٣٤	٥٥,٠٠٠
لجنة المراجعة	لا يوجد	لا يوجد	٢٨٣,١٦٦	٥٤,٠٠٠
لجنة الترشيحات والمكافآت	لا يوجد	لا يوجد	١٤,٠٠٠	١٨,٠٠٠
اللجنة التنفيذية	لا يوجد	لا يوجد	٣,٠٠٠	٣٠,٠٠٠
كبار التنفيذيين	٤,٥٤٥,٢٥٠	٧,٢٧٥,٠٠٠	٧,٤٧٥,٠٠٠	٦,٠٠٠,٥٠٠

المصدر: الشركة

٥-٥ حوكمة الشركة

١-٥-٥ نظرة عامة

وتتمثل المصادر الرئيسية لحوكمة الشركة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية وأحكام معينة من نظام الشركات وممارسات الحوكمة الرشيدة في المملكة.

ينظم إطار عمل حوكمة الشركات مختلف العلاقات بين مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والمساهمين وأصحاب المصلحة الآخرين من خلال وضع قواعد وإجراءات لتسهيل عمليات اتخاذ القرار بهدف حماية حقوق المساهمين وأصحاب المصلحة الآخرين وتعزيز قيم المصادقية والإنصاف والقدرة التنافسية والشفافية في سلوك الشركة في سياق السوق المالية وبيئة الأعمال.

ستطبق لائحة حوكمة الشركات على الشركة اعتباراً من تاريخ الإدراج. وعلى أي حال، فإن الشركة تتقيد في الوقت الراهن بأغلبية أحكام لائحة حوكمة الشركات، وسوف تتقيد بشكل كامل بلائحة حوكمة الشركات اعتباراً من تاريخ الإدراج.

٢-٥-٥ المتطلبات الرئيسية لحوكمة الشركة

إن المتطلبات الرئيسية للحوكمة والتي تتقيد، وسوف تتقيد، بها الشركة مبينة في لائحة حوكمة الشركات، ويغطي ذلك المجالات الواسعة التالية:

- الحقوق العامة للمساهمين.
- الحقوق المتعلقة باجتماعات الجمعية العامة.
- مجلس الإدارة، تكوين المجلس ومسؤولياته وصلاحياته وإجراءاته.
- حالات تعارض المصالح.
- لجان الشركة.
- الضوابط الداخلية، ومراجعي الحسابات الخارجيين، وتقارير وسياسات الشركة، وأمر متنوعة أخرى.

٣-٥-٥ نظام الحوكمة الخاص بالشركة واللوائح الداخلية

اعتمدت الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠٢٣م) لائحة الحوكمة الخاص بالشركة ولوائحها الداخلية، وذلك بناءً على توصية مجلس الإدارة بتاريخ ١٨/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٧/٢٠٢٣م). كما تم اعتماد لائحة عمل لجنة المراجعة بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠٢٣م) بناءً على توصية مجلس الإدارة بتاريخ ١٨/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٧/٢٠٢٣م) وذلك بناءً على المادة الحادية والخمسين من لائحة حوكمة الشركات، واعتماد لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب قرار الجمعية العامة العادية للشركة بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠٢٣م) بناءً على توصية مجلس الإدارة بتاريخ ١٨/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٧/٢٠٢٣م) وذلك بناءً على المادة السابعة والخمسين من لائحة حوكمة الشركات، إضافةً إلى لائحة عمل اللجنة التنفيذية بموجب قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٨/١٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٧/٢٠٢٣م). وفيما يلي لجميع لوائح الحوكمة الداخلية التي اعتمدها الجمعية العامة العادية للشركة كما في تاريخ هذه النشرة:

- لائحة الجمعية العامة للمساهمين.
- لائحة معايير وإجراءات العضوية في مجلس الإدارة.
- لائحة عمل مجلس الإدارة.
- لائحة سياسة المكافآت للمجلس ولجانه وأمانة السر.
- لائحة عمل لجنة المراجعة.
- لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت.
- لائحة عمل اللجنة التنفيذية.
- لائحة نظام الحوكمة ولوائحه الداخلية.
- لائحة سياسة توزيع الأرباح.
- لائحة سياسة تعارض المصالح.
- لائحة عمل أمانة السر للمجلس ولجانه.
- لائحة سياسة الشفافية والإفصاح عن المعلومات.
- لائحة نظام الرقابة الداخلية.
- لائحة سياسة إدارة المخاطر.
- لائحة سياسة السلوك المهني والقيم الأخلاقية.
- لائحة تقييم أداء عمل مجلس الإدارة وأعضائه واللجان التابعة.

٤-٥-٥ الامتثال بأحكام لائحة حوكمة الشركات

يقرّ أعضاء مجلس الإدارة بأنّ الشركة في الوقت الراهن ملتزمة بأغلبية أحكام لائحة حوكمة الشركات، وسوف تلتزم بشكل كامل بأحكام لائحة حوكمة الشركات اعتباراً من تاريخ الإدراج.

وتحديداً، فإن أغلبية أعضاء مجلس إدارة الشركة، والذي يتكون حالياً من (٩) أعضاء ومنهم عضو غير تنفيذي ويوجد بالمجلس (٣) أعضاء مستقلين. وإضافةً إلى ذلك، فقد تبني المساهمون طريقة التصويت التراكمي فيما يتعلق بتعيين أعضاء مجلس الإدارة، والتي تتيح لكل مساهم حقوق تصويت تعادل عدد الحصص التي يملكها. ويحق لكل مساهم استخدام جميع حقوقه التصويتية لمرشح واحد أو أن يقسم حقوقه التصويتية فيما بين مرشحيه المختارين دون أية ازدواجية في الأصوات، وتزيد هذه الطريقة من فرص مساهمي الأقلية الذين يعينون ممثليهم في المجلس من خلال ممارسة حقوق التصويت التراكمية المتاحة لهم لصالح مرشح واحد.

ووفقاً لأحكام لائحة حوكمة الشركات، قام مجلس الإدارة للشركة بتكوين لجنة المراجعة، وذلك بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م). وتتألف لجنة المراجعة من (٤) أعضاء غير تنفيذيين. كما قد قام مجلس الإدارة بتكوين لجنة الترشيحات والمكافآت، وذلك بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م). وتتألف لجنة الترشيحات والمكافآت من (٣) أعضاء. بالإضافة إلى ذلك، قام مجلس الإدارة بتكوين اللجنة التنفيذية بتاريخ ١٥/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٦/٠٤/٢٠٢٣م) وتاريخ ٠٥/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ١١/٠٧/٢٠٢٤م). وتتألف اللجنة التنفيذية من (٤) أعضاء. وقامت الجمعية العامة للشركة باعتماد اللوائح المحدثة لكل من لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية في جلستها المنعقدة بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٠١/١٠/٢٠٢٣م).

كما في هذا التاريخ، لم يتم اعتماد السياسة الداخلية اللازمة لتنفيذ نظام الرقابة الداخلية بشكل كامل من قبل مجلس الإدارة. وكما تجد الإشارة إلى أن مصفوفة الصلاحيات الحالية لا تشمل مسؤوليات وصلاحيات جميع الإدارة التنفيذية حيث إنها تحدد مسؤوليات وصلاحيات الرئيس التنفيذي فقط.

وفضلاً عن ذلك، فقد أعدت الشركة إجراءات للتقيد بأحكام تتناول تعارض المصالح والمصالح المتنافسة (المادة الحادية والسبعون من نظام الشركات، والمادة الثانية عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام الشركات، والمادتان الثانية والأربعون والرابعة والأربعون من لائحة حوكمة الشركات).

وطبقاً لأحكام لائحة حوكمة الشركات، يحظر على كل عضو بمجلس الإدارة التصويت على أي قرار يتخذه المجلس أو تتخذه الجمعية العامة بخصوص معاملات وعقود يجري توقيعها لحساب الشركة، وذلك إذا كانت لذلك العضو مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في تلك المعاملات أو العقود. وينص نظام الشركات على متطلبات مماثلة تقيد بأنه لا يجوز لأي عضو بالمجلس، من دون ترخيص من الجمعية العامة العادية، أن تكون له أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أية صفقات أو عقود يجري إبرامها لحساب الشركة. وإن عضو المجلس ملزم أيضاً بإبلاغ مجلس الإدارة بأية مصلحة شخصية قد تكون له في تلك المعاملات أو العقود، ولا يجوز له المشاركة في التصويت على القرارات المعتمت تبنيها في هذا الخصوص من جانب مجلس الإدارة أو جمعيات المساهمين. ويجب على مجلس الإدارة إبلاغ الجمعية العامة بأية معاملات وعقود تكون فيها أية مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة لأي عضو بالمجلس، وعليه أن يلحق بذلك تقريراً خاصاً من مراجع الحسابات الخارجي للشركة.

وتنص لائحة حوكمة الشركات أيضاً على أنه إذا رغب أحد أعضاء مجلس الإدارة في الانخراط في أعمال قد تنافس الشركة أو أيًا من أنشطتها، فإنه يجب عليه أن يخطر مجلس إدارة المشاريع التي تشكل أعماله منافسة لها، وعليه أن يمتنع عن التصويت على القرارات ذات الصلة في اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العامة، وعلى مجلس الإدارة إبلاغ الجمعية العامة العادية بالأعمال المنافسة التي يعتمد عضو المجلس الانخراط فيها، ويجب الحصول على ترخيص من الجمعية العامة للشركة قبل دخول عضو المجلس في النشاط المنافس. وينطوي نظام الشركات على اشتراطات مماثلة.

تلتزم الشركة بمتطلبات الحوكمة الإلزامية المطبقة على الشركات المساهمة العامة السعودية باستثناء بعض الأحكام الخاصة بالشركات المدرجة والتي لا تلتزم بها الشركة حالياً نظراً لكون أسهم الشركة غير مدرجة بعد في السوق المالية، وهي التالية:

أ. الفقرة (أ) من المادة الثامنة والمتعلقة بالإعلان في الموقع الإلكتروني للسوق المالية عن معلومات المرشحين لعضوية مجلس الإدارة عند نشر أو توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية العامة.

ب. الفقرة (ب) من المادة الثامنة والمتعلقة باقتصار التصويت في الجمعية العامة على المرشحين المعلن عن معلوماتهم وفقاً للفقرة (أ) من المادة (٨).

ج. الفقرة (د) من المادة الثالثة عشرة والمتعلقة بنشر موعد انعقاد الجمعية العامة ومكانه وجدول أعمالها قبل الموعد بواحد وعشرين يوماً على الأقل، في الموقع الإلكتروني للسوق والموقع الإلكتروني للشركة أو عن طريق وسائل التقنية الحديثة.

د. الفقرة (ج) من المادة الرابعة عشرة والمتعلقة بإتاحة المعلومات المتعلقة ببنود الجمعية العامة للمساهمين من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية والموقع الإلكتروني للشركة والحصول على معلومات متعلقة ببنود جدول أعمال الجمعية العامة، وبخاصة تقرير مجلس الإدارة ومراجع الحسابات والقوائم المالية وتقرير لجنة المراجعة.

هـ. الفقرة (هـ) من المادة الخامسة عشرة والمتعلقة بالإعلان للجمهور وإشعار الهيئة والسوق المالية بنتائج الجمعية العامة فور انتهائها.

و. الفقرة (د) من المادة السابعة عشرة والمتعلقة بإشعار الهيئة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة وصفات عضويتهم وأي تغييرات تطرأ على عضويتهم خلال خمسة أيام عمل من تاريخ حدوث التغييرات.

ز. الفقرة (أ) و(ب) من المادة الرابعة والخمسين والمتعلقة باجتماعات لجنة المراجعة حيث تجتمع بصفة دورية على ألا تقل اجتماعاتها عن أربعة اجتماعات خلال السنة المالية للشركة. كما تجتمع لجنة المراجعة بصفة دورية مع مراجع حسابات الشركة، ومع المراجع الداخلي للشركة، إن وجد.

ح. المادة الستون والمتعلقة باجتماعات لجنة المكافآت حيث تجتمع بصفة دورية كل سنة على الأقل، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك.

ط. المادة الرابعة والستون والمتعلقة باجتماعات لجنة الترشيحات حيث تجتمع بصفة دورية كل سنة على الأقل، وكلما دعت الحاجة إلى ذلك.

ي. المادة الخامسة والستون والمتعلقة بنشر الشركة لإعلان الترشح لعضوية مجلس الإدارة في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق المالية وذلك لدعوة الأشخاص الراغبين في الترشح لعضوية المجلس، على أن يظل باب الترشح مفتوحاً مدة شهر على الأقل من تاريخ الإعلان.

٦-٥ تعارض المصالح

لا يتيح النظام الأساسي للشركة، ولا أية لوائح أو سياسات داخلية، أية صلاحيات تمكن أياً من أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي من التصويت على أي عقد أو عرض يكون له فيه مصلحة مباشرة أو غير مباشرة، وذلك طبقاً لأحكام المادة ٧١ من نظام الشركات. وتنص المادة المذكورة على وجوب ألا يكون لأي عضو في مجلس الإدارة أية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الصفقات والعقود التي تجري لحساب الشركة، باستثناء أن يكون ذلك بترخيص من الجمعية العامة العادية ووفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

وتنص تلك المادة أيضاً على أنه على العضو في مجلس الإدارة أن يبلغ مجلس الإدارة بمصالحه الشخصية في الصفقات والعقود التي تتم لحساب الشركة، وعلى مجلس الإدارة، إبلاغ الجمعية العامة في اجتماعها بالصفقات والعقود التي يكون فيها لأي عضو بالمجلس مصلحة شخصية، على أن الكشف عن الأمر على ذلك النحو يجب أن يكون مصحوباً بتقرير خاص من مراجع الحسابات، ويجب إثبات ذلك الكشف في محضر اجتماع مجلس الإدارة. ولا يجوز للعضو ذي المصلحة أن يشارك في التصويت على القرار المطروح للتصويت عليه في هذا الخصوص.

وبناءً على ما تقدم ذكره، على أعضاء مجلس الإدارة التقيد بما هو آت:

- التقيد بأحكام المواد ٢٧، ٧١، و٧٢ من نظام الشركات، وأحكام الفصل السادس من الباب الثالث من لائحة حوكمة الشركات.
- الامتناع عن التصويت على قرارات الجمعية العامة المتعلقة بالعقود المبرمة مع الشركة حيث يكون لعضو المجلس مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقد.
- عدم الدخول في منافسة مع أنشطة الشركة، ما لم يكن عضو المجلس حاصلًا على ترخيص من الجمعية العامة العادية يسمح له القيام بذلك.
- الإبرام في المستقبل جميع الصفقات مع طرف ذي علاقة على أساس تنافسي، طبقاً لنص سياسة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.

٧-٥ المصالح المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

يقرّ أعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود تعارض في المصالح الشخصية بالنسبة لأي من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو أمين سر مجلس الإدارة أو كبار مسؤوليها التنفيذيين أو أي من أقربائهم، كما أن ليس لأي منهم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أسهم الشركة وأي مصلحة في أي أمر آخر يمكن أن يؤثر في أعمال الشركة باستثناء ما جرى الإفصاح باستثناء الملكية المباشرة لخالد عبدالرحمن الماجد وماجد عبدالرحمن الماجد وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد والذين يملكون نسبة مباشرة بالشركة كما هو موضح في الجدول ٥-١ («هيكل الملكية في الشركة قبل الطرح وبعده») وملكية إخوانهم كل من محمد عبدالرحمن الماجد وعبدالله عبدالرحمن الماجد وناصر عبدالرحمن الماجد وحسام عبدالرحمن الماجد، والملكية غير المباشرة لكل من لخالد عبدالرحمن الماجد وحسام عبدالرحمن الماجد وماجد عبدالرحمن الماجد وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد عن طريق ملكيتهم في شركة دار الماجد القابضة. وما جرى الإفصاح عنه في القسم رقم ٨-١٢ («المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة») من هذه النشرة. كما لا توجد أي معاملات قائمة على أسس تجارية غير عادلة.

كما بتاريخ هذه النشرة، تمت الموافقة على كافة معاملات وعقود الشركة المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة لعام ٢٠٢٣م في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ١٤٤٥/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٤م)، وللفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤م في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد ١٤٤٦/٠١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٣٠م) وقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٤٤٦/٠٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٢م) وبتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٧م)، حسب متطلبات المادة (٧١) من نظام الشركات.

ويشير الجدول أدناه إلى تفاصيل الاتفاقيات والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي لأعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها وفقاً لتعريف الأطراف ذات العلاقة بحسب نظام الشركات، يرجى مراجعة القسم رقم ٢-١-٢١ («المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة») من هذه النشرة والذي يوضح كافة التعاملات والتي تشمل تعريف الأطراف ذات العلاقة بحسب المعايير المحاسبية.

الجدول ٥-١٠: تفاصيل الاتفاقيات والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي لأعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها وفقاً لتعريف الأطراف ذات العلاقة بحسب نظام الشركات

(ريال سعودي)				طبيعة العلاقة	الطرف ذو المصلحة	طبيعة التعامل	الطرف ذو العلاقة
قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٢م	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٣م	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٤م	قيمة التعامل أثناء فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م				
لا ينطبق	٦٧٩,٤٧١	٢٤,٧٨٨	لا ينطبق	أعضاء مجلس الإدارة ذو العلاقة مساهمون مع الطرف ذي المصلحة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف مدفوعة من قبل الشركة نيابة عن شركة دار الماجد القابضة متعلقة بالصيانة والإصلاحات	شركة دار الماجد القابضة
لا ينطبق	لا ينطبق	٧,٧٦٨	٥٧	أعضاء مجلس الإدارة ذو العلاقة مساهمون مع الطرف ذي المصلحة	خالد الماجد، ماجد الماجد	مصاريف مدفوعة من قبل الشركة نيابة عن شركة مسكن الرفاه القابضة	شركة مسكن الرفاه العقارية
لا ينطبق	١,٣٥٠	لا ينطبق	٢,٠٨٨	أعضاء مجلس الإدارة ذو العلاقة مساهمون مع الطرف ذي المصلحة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف الصيانة والإصلاح مدفوعة من قبل الشركة نيابة عن شركة المجد الأولى العقارية	شركة المجد الأولى العقارية
لا ينطبق	٦,٨٠١,٤٧٣	٣٩,٥١٨,٥٢٧	لا ينطبق	أخ لأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف ترتيبات تمويل	محمد عبدالرحمن ناصر الماجد
لا ينطبق	٦,٧٢٧,٠٩٥	٤١,٤٦٧,٣٨٦	لا ينطبق	عضو مجلس الإدارة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف ترتيبات تمويل	خالد عبدالرحمن ناصر الماجد
لا ينطبق	١٤,٠٠٠,٠٠٠	٨,٩٢٢,٤٠٣	لا ينطبق	عضو مجلس الإدارة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف ترتيبات تمويل	ماجد عبدالرحمن ناصر الماجد
لا ينطبق		٨١,٢٤٩,٦٧٥	٨١,٤٣٩,٢٥٢	أخ لأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة		مصاريف ترتيبات تمويل للمشاريع الجارية	ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد
لا ينطبق	١٤,٠٠٠,٠٠٠	لا ينطبق	١٧,٦١٠,٠٠٠	أخ لأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف ترتيبات تمويل	حسام عبدالرحمن ناصر الماجد
لا ينطبق	٤٠,٤٠٠,٠٠٠	٨١,٢٣٤,٢٥٢	٨١,٤٣٩,٢٥٢	عضو مجلس الإدارة	خالد الماجد، ماجد الماجد	مصاريف ترتيبات تمويل للمشاريع الجارية	عبدالسلام عبدالرحمن ناصر الماجد
لا ينطبق	٩٧٣,٦٩٩	-	٦,٧٤١,١٩٥	أعضاء مجلس الإدارة ذو العلاقة مساهمون مع الطرف ذي المصلحة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف ترتيبات تمويل للمشاريع الجارية	شركة دار الماجد للتطوير العقاري

الطرف ذو العلاقة	طبيعة التعامل	الطرف ذو المصلحة	طبيعة العلاقة	(ريال سعودي)			
				قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢١م	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٢م	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٣م	قيمة التعامل أثناء فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	رسوم تطوير	عبد السلام الماجد	عضو في مجلس إدارة شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	٩٥,٨٧٧,٣٢٦	-	٣,٨٥٧,١٠٠	لا ينطبق
الإجمالي	-	-	-	٢٦٧,٢٦٠,١٧٠	٢٥٢,٤٢٤,٧٩٩	١٢٧,٨٤٠,١٨٨	-

المصدر: الشركة

تجدر الإشارة إلى أنه في تاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٤هـ (٢٠٢٤/١٠/٠٧م)، قامت الجمعية العادية بالموافقة على التعاملات بين الشركة وشركة الخوالد العقارية خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، والذي يكون لخالد بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد مصلحة غير مباشرة فيها، وهي عبارة عن عقد شراء بمبلغ ٦٢,٥٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي.

الجدول ٥-١١: أعضاء مجلس الإدارة الذين يشاركون في شركات تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة، عن طريق عضويتهم في مجالس إدارتها أو المساهمة في رأس مالها:

الرقم	عضو مجلس الإدارة	الشركة الأخرى ذات العلاقة بعضو مجلس الإدارة	منصب عضو مجلس الإدارة في الشركة ذات العلاقة		طبيعة النشاط المنافس
			مالك	عضو مجلس إدارة	
١-	خالد بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	شركة خوالد العقارية	-	مستشار وعضو في اللجنة الاستشارية	شركة خوالد العقارية تعمل في القطاع العقاري
٢-	خالد بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	شركة طود خالد للتطوير والاستثمار العقاري	مالك	مدير	شركة طود خالد للتطوير والاستثمار العقاري تعمل في القطاع العقاري
٣-	عبد السلام بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	-	عضو مجلس إدارة	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري تعمل في القطاع العقاري
٤-	عبد السلام بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	شركة رمز سلام للاستثمار شخص واحد	مالك	-	شركة رمز سلام للاستثمار شخص واحد تعمل في القطاع العقاري
٥-	عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز الموسى	شركة أوج القابضة	-	رئيس تنفيذي	شركة أوج القابضة تعمل في القطاع العقاري
٦-	عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز الموسى	شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري	-	عضو مجلس إدارة	شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري تعمل في القطاع العقاري
٧-	ناصر بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	شركة أصل الحديث للتطوير العقاري	مالك	مدير	شركة أصل الحديث للتطوير العقاري تعمل في القطاع العقاري
٨-	ناصر بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	شركة مقلة الحدث العقارية	مالك	مدير	شركة مقلة الحدث العقارية تعمل في القطاع العقاري
٩-	ماجد بن عبد الرحمن بن ناصر الماجد	شركة رمز المجد للتطوير والاستثمار العقاري	مالك	مدير	شركة رمز المجد للتطوير والاستثمار العقاري تعمل في القطاع العقاري

المصدر: الشركة

* بتاريخ ١٤٤٥/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٦م) و ١٤٤٦/٠١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٣٠م) و ١٤٤٦/٠٤/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٧م) و ١٤٤٦/٠٨/١٣هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٢/١٢م)، وافقت الجمعية العامة العادية للشركة على أعمال أعضاء مجلس الإدارة الشبيهة والمنافسة لأعمال الشركة.

٨-٥ أسهم الموظفين

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

٩-٥ حالات الإفلاس والإعسار لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا

لا يوجد أي حالات إفلاس لأعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء الإدارة العليا أو أمين سر مجلس الإدارة كما في تاريخ هذه النشرة. كما لا يوجد أي حالات إفلاس في السنوات الخمس السابقة لشركة كان أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أعضاء الإدارة العليا أو أمين سر مجلس الإدارة معيناً من قبل الشركة المفلسة في منصب إداري أو إشرافي فيها (يرجى مراجعة القسم رقم ١١- «الإقرارات» من هذه النشرة).

٦- مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي للشركة ونتائج الأعمال

١-٦ مقدمة

يوفر قسم مناقشة الإدارة وتحليلها لشركة دار الماجد العقارية - وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة باسم «المجموعة») عرضاً تحليلياً للأداء التشغيلي للمجموعة ووضعها المالي خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

وقد تم إعداد هذا القسم والإيضاحات المرفقة بناءً على القوائم المالية الموحدة والمراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والتي تتضمن المعلومات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، والقوائم المالية الموحدة والمراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والتي تتضمن المعلومات المالية لفترة المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة والمراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م والإيضاحات المرفقة بها من قبل شركة «الليد واليحيى محاسبون قانونيون»، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي («IFRS») المعتمدة في المملكة العربية السعودية وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة والمراجعة للمجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والإيضاحات المرفقة بها والمدرجة في أجزاء أخرى من نشرة الإصدار هذه وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي («IFRS») المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين («SOCPA») (يشار إليها مجتمعة بـ «المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية» («IFRS-KSA»)) وتمت مراجعتها من قبل مراجع الحسابات للمجموعة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهيئة ذات مسؤولية محدودة) للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م («إرنست ويونغ» أو «مراجع الحسابات») بموجب التقارير الصادرة عنه.

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين («SOCPA») وتمت فحصها من قبل مراجع الحسابات للمجموعة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهيئة ذات مسؤولية محدودة).

لا تمتلك شركة تركي عبدالمحسن اللعيد وصالح عبدالله اليحيى محاسبون ومراجعون قانونيون أو أي من شركاتها التابعة أو موظفيها من ضمن فريق العمل القائم على تقديم خدمات للشركة أو أي من أقاربهم أي أسهم أو حصص أو مصلحة من أي نوع في المجموعة بما قد يؤثر في استقلاليتها كما في تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة المراجعة. وقد قدمت شركة تركي عبدالمحسن اللعيد وصالح عبدالله اليحيى محاسبون ومراجعون قانونيون كما في تاريخ هذه النشرة موافقتها الخطية على الإشارة في هذه النشرة إلى دورها كجهة مستقلة لمراجعة حسابات المجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ولم تقم بسحب تلك الموافقة كما في تاريخ إصدار هذه النشرة.

لا تمتلك شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهيئة ذات مسؤولية محدودة) أو أي من شركاتها التابعة أو موظفيها من ضمن فريق العمل القائم على تقديم خدمات للشركة أو أي من أقاربهم أي أسهم أو حصص أو مصلحة من أي نوع في المجموعة بما قد يؤثر في استقلاليتها كما في تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. وقد قدمت شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهيئة ذات مسؤولية محدودة) كما في تاريخ هذه النشرة موافقتها الخطية على الإشارة في هذه النشرة إلى دورها كمراجع حسابات المجموعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ولم تقم بسحب تلك الموافقة كما في تاريخ إصدار هذه النشرة.

كما تشكل القوائم المالية المذكورة أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذه النشرة، ويتعين قراءة هذا القسم جنباً إلى جنب مع تلك القوائم والإيضاحات المتممة لها. وقد تم إدراج هذه القوائم المالية في القسم رقم ١٩ «القوائم المالية الموحدة وتقارير مراجعي الحسابات المستقلين بشأنها» من هذه النشرة.

تم تقريب كل المبالغ الواردة في هذا القسم إلى أقرب ألف ريال سعودي ما لم يُذكر خلاف ذلك، وتم تقريب الأرقام والنسب إلى أقرب رقم عشري. ولهذا، فإن مجموع تلك الأرقام قد يختلف عما هو وارد بالجداول. وعليه، تستند كل النسب والمؤشرات والنفقات السنوية ومعدلات النمو السنوي المركب إلى أرقام مقربة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، قامت الشركة بتعديل بعض المبالغ والأرصدة المدرجة في القوائم المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢١م وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت الشركة بتعديل بعض المبالغ والأرصدة المدرجة في القوائم المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٢م لتعكس المعالجة المحاسبية والتصنيف المناسب. للمزيد من التفاصيل حول التعديل، الإشارة إلى القسم ٦-١٠-٦ «تعديلات الفترة السابقة».

تم استخدام المعلومات المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من المعلومات المالية المقارنة المعروضة في القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وتم استخدام المعلومات المالية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م من القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وتم استخدام المعلومات المالية لفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م من القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

قد يتضمن هذا القسم بيانات ذات طبيعة مستقبلية تتعلق بالقدرات المستقبلية للمجموعة، بناءً على خطط الإدارة وتوقعاتها بشأن نمو المجموعة ونتائج عملياتها ومركزها المالي فضلاً عن المخاطر والشكوك المرتبطة بها. وقد تختلف النتائج الفعلية للمجموعة بشكل جوهري عن النتائج المتوقعة نتيجة للعديد من العوامل والمخاطر والأحداث المستقبلية، بما في ذلك تلك الوارد مناقشتها في هذا القسم من النشرة أو في أي موضع آخر منها، لا سيما القسم رقم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذه النشرة.

٢-٦ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة بشأن القوائم المالية

١. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المعلومات المالية الواردة في هذا القسم مستخرجة دون تغيير جوهري وبصيغة تتوافق مع القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والتي تمت مراجعتها من قبل شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهيئة ذات مسؤولية محدودة) والإيضاحات المرفقة بها والتي أعدتها المجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة الغير مراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م والتي تم فحصها من قبل شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهيئة ذات مسؤولية محدودة) والإيضاحات المرفقة بها والتي أعدتها المجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٢٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية.

٢. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة تملك رأس مال عام يكفي لفترة (١٢) شهراً على الأقل من تاريخ هذه النشرة.

٣. يقر أعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود أي تغييرات جوهريّة في المجموعة في السنوات المالية الثلاث التي سبقت مباشرة تاريخ تقديم طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية موضوع هذه النشرة، بالإضافة إلى نهاية الفترة المشمولة في تقرير مراجع الحسابات حتى تاريخ هذه النشرة، وذلك باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٦-٤ «نظرة عامة عن المجموعة».

٤. يقر أعضاء مجلس الإدارة بعدم إجراء أي تغيير جوهري في السياسات المحاسبية للمجموعة، وذلك باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٦-١٠-٦ «تعديلات الفترة السابقة».

٥. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن جميع الوقائع الجوهرية المتعلقة بالمجموعة وبأدائها المالي قد تم الإفصاح عنها في هذه النشرة، وأنه لا توجد أي معلومات أو مستندات أو حقائق أخرى من شأن إغفال ذكرها أن يجعل من البيانات الواردة في هذه النشرة بيانات مضللة.

٦. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة ليس لديها أي ممتلكات، بما في ذلك أي أوراق مالية تعاقدية أو موجودات أخرى، تخضع قيمتها للتقلبات أو يصعب التأكد منها، مما يؤثر بشكل كبير على تقييم المركز المالي، وذلك باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٦-١٠-٣-٥ «موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة».

٧. يقر أعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود أية تحفظات في تقرير مراجعي الحسابات على القوائم المالية الموحدة للمصدر عن أي من السنوات المالية الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية موضوع هذه النشرة.

٨. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة ليس لديها أي نية لإجراء أي تغيير جوهري في نشاطها.

٩. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه لم يكن هناك أي انقطاع في أعمال المجموعة بطريقة قد تؤثر أو أثرت بشكل جوهري على وضعها المالي خلال فترة (١٢) شهراً الأخيرة.

١٠. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة قدّمت تفاصيل شاملة في هذا القسم عن كل الموجودات الثابتة والاستثمارات، بما في ذلك، عند الاقتضاء، الأوراق المالية التعاقدية والموجودات الأخرى التي تكون قيمتها متقلبة أو يصعب تقديرها.

١١. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة لم تقدم أي عمولات أو خصومات أو رسوم وساطة أو أي تعويض غير نقدي آخر لأي من أعضاء مجلس الإدارة، أو أعضاء مجلس الإدارة المقترحين أو كبار التنفيذيين خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب قبول وطرح الأوراق المالية موضوع هذه النشرة.

١٢. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن رأس مال الشركة لا يخضع لأي حق من حقوق الخيار.
١٣. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه على حد علم المجموعة، لا توجد أي عوامل موسمية أو دورات اقتصادية متعلقة بالنشاط قد يكون لها تأثير في أعمال المجموعة أو وضعها المالي، وذلك باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢ («عوامل المخاطرة») من هذه النشرة.
١٤. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن ممتلكات المجموعة لا تخضع لأي رهون أو حقوق أو أعباء كما في تاريخ هذه النشرة، وذلك باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١-٦-١٠-٣-٤ («قروض وسلف»).
١٥. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن أعضاء مجلس الإدارة لا يملكون هم ولا أقرباؤهم أسهمًا أو مصلحة من أي نوع كانت في المجموعة، باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١-٥-١-١ («تشكيل مجلس الإدارة»).
١٦. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة ليس لديها أي قروض أو أي مطلوبات أخرى سواء كانت مغطاة بضمان شخصي أو ضمان غير شخصي أو مغطاة برهن عقاري أم لا، بما في ذلك أي سحوبات على المكشوف من الحسابات المصرفية، وأنه ليس لديها أي مطلوبات مضمونة، أو مطلوبات بموجب القبول، أو ائتمان القبول أو أي مطلوبات شراء تأجيلي، كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وذلك باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١-٦-١٠-٣-٤ («قروض وسلف»).
١٧. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأن المجموعة لم تجر أي تعديلات على رأس مالها خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ هذه النشرة باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٥-٤ («نبذة عن هيكل ملكية الشركة والتطورات التي طرأت عليها»).
١٨. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه ليس لدى المجموعة أي معلومات حول أي سياسات حكومية أو مالية أو نقدية أو سياسات تمس الاقتصاد الكلي أو أي عوامل أخرى أثرت أو قد تؤثر بشكل جوهري، سواء بصورة مباشرة أو غير مباشرة، على عمليات المجموعة باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢ («عوامل المخاطرة») من هذه النشرة.
١٩. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه ليس لدى المجموعة أي أصول مهمة مستأجرة باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١-٦-١٠-٣-٤ («موجودات حق الاستخدام») والقسم ٣-١-٣-١-٦ («استثمارات عقارية»).
٢٠. يقر أعضاء مجلس الإدارة بأنه ليس لدى المجموعة أي التزامات محتملة أو ضمانات، باستثناء ما تم الإفصاح عنه في القسم ١-٦-١٠-٣-٤ («قروض وسلف»).

٣-٦ العوامل الرئيسية التي تؤثر على عمليات المجموعة

١-٣-٦ المخاطر المتعلقة بالتأخير في تطوير مشاريع الشركة

تقوم الشركة بتطوير المشاريع التي تملكها، وتطوير المشاريع المملوكة من خلال صناديق استثمارية، وتطوير المشاريع المشتركة، وتطوير مشاريع مملوكة لأطراف خارجية. لمزيد من التفاصيل حول نموذج عمل الشركة وتفاصيل هذه النماذج الأربعة، يرجى مراجعة القسم ٤-٩-٢ («نموذج الأعمال»).

حيث تعتمد عمليات المجموعة بشكل رئيسي وبحكم طبيعتها على تطوير المشاريع العقارية وبيعها. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، يوجد لدى الشركة مشاريع يتم تطويرها من قبل المجموعة وبيعها كمخزون عقارات منجزة أو بالنيابة عن العملاء وبيعها كدخل تطوير العقارات

- مبيعات مخزون العقارات المنجزة: تبلغ الإيرادات المتوقعة من الوحدات الجاهزة للبيع ٤٤٢,٧ مليون ريال سعودي (٥,٥ ضعف إيرادات مبيعات مخزون العقارات المنجزة للسنة المالية ٢٠٢٣م)، بينما يصل إجمالي الإيرادات المتوقعة من المشاريع الجارية التي سيتم بيعها، بحسب معلومات الإدارة، إلى ١,٥٠١٣ مليون ريال سعودي (أي ١,٨ ضعف إيرادات مبيعات مخزون العقارات المنجزة للسنة المالية ٢٠٢٣م). وفقًا للخطط الزمنية التي وضعتها الإدارة، يتعين إنجاز العمل على ٥٨٠ وحدة سكنية خلال العام المالي ٢٠٢٥م، وتجدر الإشارة أن هذه المشاريع قد تواجه تأخير في الإنجاز.
- دخل تطوير العقارات: تملك المجموعة حاليًا محفظة مشاريع عقارية قيد التنفيذ بقيمة إجمالية تبلغ ١٠٦,٣ مليون ريال سعودي، والتي تتضمن ستة مشاريع من المتوقع الانتهاء منها بحلول نهاية العام المالي ٢٠٢٧م. بناءً على الجدول الزمني المتوقع لكل مشروع، من المتوقع أن تسجل المجموعة إيرادات إضافية قدرها ٤١,٨ مليون ريال سعودي خلال العام المالي ٢٠٢٥م، لدى الشركة حاليًا عشرون (٢٠) مشروعاً قيد الإنشاء لجميع نماذج عمل الشركة، ويمكن أن تؤدي عدة عوامل على الوقت المستغرق لإكمال أعمال البناء والتكاليف المتكبدة فيها، وتشمل تلك العوامل ما يلي:
- تأخر الحصول على جميع التراخيص والتصاريح والموافقات وغيرها مما هو مطلوب لإجراء أعمال تقسيم المناطق واستخدام الأراضي والبناء والتطوير والإشغال، أو رفض طلب الحصول على أي منها (وقد يشمل ذلك وجود أطر تنظيمية جديدة).
- وقوع مشاكل هندسية أو بيئية أو جيولوجية غير متوقعة.

- عدم قدرة الشركة على الحصول على ترتيبات التمويل اللازمة بشروط مقبولة، أو عدم حصولها على أي ترتيبات تمويل إطلاقاً، وعدم قدرتها على تمويل أعمال الإنشاء والتحسينات الرأسمالية وتقديم أي ضمانات حسن أداء مستقبلية ضرورية، يجوز أن تُطلب خلال مرحلة البناء.
- تخلف المقاولين الرئيسيين عن السداد للمقاولين الفرعيين أو إفلاسهم أو إعسارهم.
- عدم توفر البنية التحتية الداعمة لأسباب تشمل عدم توفير الأطراف الثالثة المرافق ووسائل النقل وغيرها مما هو ضروري أو مستحسن لتشغيل المشروع بنجاح.
- ظهور عيوب في أعمال التصميم أو البناء، أو عدم إكمال المشاريع وفقاً لمواصفات التصميم.
- وجود نقص أو خلل في المواد أو المعدات أو المستلزمات الأخرى، ونقص العمالة أو مديري المشاريع والمقاولين والمختصين، ونقص و/أو نشوء نزاعات مع المقاولين أو المقاولين من الباطن.
- زيادة تكلفة مواد البناء (على سبيل المثال المواد الخام مثل الصلب والسلع الأخرى الشائع استخدامها في مجال أعمال البناء) والطاقة ومعدات البناء (وتشمل على وجه الخصوص الرافعات) والعمالة والمستلزمات الضرورية الأخرى، نتيجة ارتفاع أسعار السلع أو التضخم أو غير ذلك.
- وقوع إضرابات وتوقف العمل وغيرها من النزاعات أو الإضرابات العمالية التي تؤثر على مشاريع الشركة أو مقاوليها أو مقاوليها من الباطن أو مورديها.
- عدم تقيّد المقاولين بالجدول الزمني المتفق عليها، لا سيما فيما يتعلق بالتطورات الأكثر تعقيداً أو التي تنطوي على تحديات تقنية (كتلك الناتجة عن الحجم أو الارتفاع أو التصميم المعقد لمبنى معين).
- الظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية والحوادث وأحداث القوة القاهرة وتغيّر في الأولويات الحكومية.

يبلغ متوسط مستوى التأخير في تطوير مشاريع الشركة في السنوات الثلاث السابقة (٢) أشهر. ويعود السبب في هذا التأخير إلى وجود متطلبات إضافية وتحديثات في التشريعات وكود البناء، والتعديلات البنائية التي تحدث خلال فترة البناء، بالإضافة إلى تأثيرات أخرى. ولا شك في أن هذا التأخير يؤثر بشكل كبير في دورة حياة المشروع ومبيعاته. خلال الأعوام من ٢٠٢١م إلى ٢٠٢٣م، واجهت الشركة تأخيرات في المواد وتأخير بالحصول على التراخيص النظامية المطلوبة لأربعة مشاريع؛ المشروع رقم ١٢٩، و١٤٧، و١٤٨. واجهت هذه المشاريع تأخيرات تصل إلى تسعة أشهر في إكمال البناء المقرر، وكما في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م قد تواجه الشركة تأخيرات للمشاريع رقم ١٧٢ و ١٧٤ و ١٧٥ و ١٧٨ و ١٨٠ نتيجة التأخير في الحصول على تراخيص البناء للمشاريع، وذلك بناءً على نسب إنجاز المشاريع، للمزيد من المعلومات حول مشاريع الشركة يرجى مراجعة القسم ٤-٩-٣ («أهم مشاريع الشركة المنجزة والجارية»). قد يؤدي أي من هذه العوامل إلى تأخر إتمام أعمال الإنشاء أو تكبد تكاليف تتجاوز المبالغ المدرجة في الميزانية. قد تستغرق المشاريع المتأخرة أو التي تتجاوز الميزانية وقتاً أطول أو قد يتعذر تحقيق الإيرادات والتدفقات النقدية وهوامش الربح التي كان متوقعاً تحقيقها منها في البداية، كما قد يتعذر تحقيق العائد المستهدف للاستثمار من المشروع. وليس هناك ما يضمن قدرة الشركة على تحقيق إيرادات من مشاريعها تكون كافية لتغطية تكاليف أعمال الإنشاءات القائمة والتي تعرضت لأي من تلك العوامل. ويجدر بالذكر أن الشركة قد تتعرض لغرامات التأخير في الإنجاز لأصحاب المشاريع في حالة فشلها في الوفاء بالتزاماتها التطويرية بحلول مواعيد الإنجاز المتفق عليها بموجب اتفاقيات التطوير المعنية. كما تنص اتفاقيات التطوير على عقوبات التأخير في التنفيذ، كما يلي:

- مشاريع رقم ١٢٣، ١٣٩، ١٤٥، ١٤٧، ١٥١، ١٦٩ (صرح): نسبة ١٪ من قيمة العقد / المشروع عن كل أسبوع تأخير وبحد أقصى ١٠٪.
- مشروع رقم ١٦٠: نسبة ١٪ من قيمة العقد / المشروع عن كل ١٥ يوم تأخير وبحد أقصى ١٠٪.
- مشروع رقم ١٦٤: نسبة ٠,٥٪ من قيمة العقد / المشروع عن كل شهر تأخير.
- مشروع رقم ١٧٥: نسبة ١٪ من قيمة العقد / المشروع عن كل شهر تأخير.

بالإضافة إلى ذلك، تسجل الشركة جزءاً من الإيرادات الناتجة من مشاريعها الجارية بناءً على نوع النموذج المستخدم للمشروع ذي العلاقة (مثل: المشاريع المملوكة من قبل الشركة أو المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق أو المشاريع المشتركة أو مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية) حيث تقوم الشركة بتسجيل الإيرادات على شكل بيع المشاريع المكتملة في حال ملكيتها المباشرة للمشروع، أو رسوم التطوير مقابل تقديم خدمات التطوير حسب جدول الدفعات المدرج ضمن الاتفاقيات المعنية أو حسب نسب إنجاز المشاريع. وستؤدي التأخيرات الجوهرية التي تطرأ على أعمال التطوير إلى تأخر الإيرادات التي تستطيع الشركة تحقيقها واحتمال دفع غرامات تأخير وفقاً للاتفاقيات المعنية. وقد يكون لتلك التأخيرات أثر كبير على الوقت الذي يمكن للشركة تسجيل الإيرادات ذات الصلة، مما قد يؤدي إلى وقوع تقلبات في النتائج المالية. وينطبق ذلك بوجه خاص على المشاريع عالية القيمة والتي قد يؤدي أي تأخير في تقدم أعمال البناء فيها إلى تأخير تسجيل بعض الإيرادات.

وقد يكون لحدوث أي من العوامل السابق ذكرها أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

- مخاطر اقتصادية: الظروف الاقتصادية العامة، بما في ذلك الركود أو التباطؤ الاقتصادي، يمكن أن تقلل من الطلب على المشاريع الجديدة وتؤثر على قدرة الشركة على بيع أو تأجير العقارات.

وتسجل الشركة الإيرادات الناتجة من مشاريعها الجارية جزءاً من الإيرادات الناتجة من مشاريعها الجارية بناءً على نوع النموذج المستخدم للمشروع ذي العلاقة (مثل: المشاريع المملوكة من قبل الشركة أو المشاريع التي تم تطويرها من خلال الصناديق أو المشاريع المشتركة أو مشاريع التطوير التابعة لأطراف خارجية) حيث تقوم الشركة بتسجيل الإيرادات على شكل بيع المشاريع المكتملة في حال ملكيتها المباشرة للمشروع، أو رسوم التطوير مقابل تقديم خدمات التطوير حسب جدول الدفعات المدرج ضمن الاتفاقيات المعنية أو حسب نسب إنجاز المشاريع. وستؤدي بدورها التأخيرات الجوهرية التي تطرأ على أعمال البناء إلى تأخر الإيرادات التي تستطيع الشركة تحقيقها. على سبيل المثال، خلال الأعوام من ٢٠٢١م إلى ٢٠٢٣م، واجهت الشركة تأخيرات في المواد والتأخير في إصدار الرخص النظامية المطلوبة لثلاثة مشاريع: ١٢٩، ١٣٣، ١٤٧، وكما في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م قد تواجه الشركة تأخيرات للمشاريع رقم ١٧٢ و ١٧٤ و ١٧٥ و ١٧٨ نتيجة التأخير في الحصول على تراخيص البناء للمشاريع، وذلك بناءً على نسب إنجاز المشاريع. واجهت هذه المشاريع تأخيرات تصل إلى تسعة أشهر في إكمال البناء المقرر. وقد يكون لتلك التأخيرات أثر كبير على الوقت الذي يمكن للشركة تسجيل الإيرادات ذات الصلة، مما قد يؤدي إلى وقوع تقلبات كبيرة محتملة في النتائج المالية. وينطبق ذلك بوجه خاص على المشاريع عالية القيمة والتي قد يؤدي أي تأخير بسيط في تقدم أعمال البناء فيها إلى تأخير تسجيل مبالغ كبيرة من الإيرادات.

وستقوم الشركة بالقيام بعدة مشاريع جديدة أو العمل على تحسين أو تعديل مشاريع قائمة، وقد تتعرض هذه الخطط المستقبلية للمخاطر المذكورة أعلاه وقد تزيد اعتماداً على حجم وتعقيد المشروع. ولا يوجد ما يضمن أن أي مشروع مستقبلي سيتم إكماله بشكل سليم وفي المدة الزمنية ووفقاً للتكلفة المتوقعة له. وفي حال عدم حدوث ذلك، فإن ذلك سيؤثر على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٦-٣-٤ المخاطر المتعلقة بآثار ازدياد المصاريف التشغيلية وتكاليف الإيرادات لأعمال الشركة

قد تزداد مصاريف الشركة التشغيلية والتي تمثل مجموع المصاريف العامة والإدارية ومصاريف المبيعات والتسويق نتيجة لمجموعة من العوامل (لمزيد من التفاصيل حول الأداء المالي والتشغيلي للشركة، يرجى مراجعة القسم ٦ «مناقشة وتحليل الإدارة للمركز المالي للشركة ونتائج الأعمال»)، بما فيها -على سبيل المثال لا الحصر- رواتب موظفي الشركة وإيجارات المقرات، ورسوم التأمين الإلزامي، ورسوم الخدمات التشغيلية مثل الكهرباء والمياه والاتصالات. كما قد تؤدي أي زيادة في متطلبات سعودة الوظائف في أنشطة الشركة إلى زيادة مصاريف الشركة التشغيلية (يرجى مراجعة القسم ٢-٥ «المخاطر المتعلقة بمتطلبات التوطين ومتطلبات العمالة الأجنبية ومتطلبات نظام العمل الأخرى»). وقد بلغت قيمة المصاريف التشغيلية للشركة ٢٨ مليون ريال سعودي، و٦٤ مليون ريال سعودي، و١٠٥ مليون ريال سعودي، و٥٢ مليون ريال سعودي و٥٧ مليون ريال سعودي على التوالي، وهو ما يعادل نسبة ٣,٣٪، ٦,٢٪، ١٠,١٪، و ٧,٥٪/٠,٦٪ من إجمالي إيرادات الشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي. ارتفعت المصاريف التشغيلية مقارنة بالعام ٢٠٢١م بشكل رئيسي بسبب ارتفاع الرواتب ورسوم إدارة الصناديق ونفقات التسويق. وللمزيد من المعلومات حول التحليل لنفقات التشغيل، يرجى مراجعة القسم ٦-١-١٠ «المصاريف العمومية والإدارية» من هذه النشرة. وسوف يترتب على أي زيادة في المصاريف التشغيلية للشركة انخفاض في تدفقاتها النقدية وهامش ربحها والمبالغ المتاحة لتشغيل مشاريعها الحالية ولأي توسع مستقبلي. وهذا بدوره سوف يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

كما قد زادت تكاليف الإيرادات لأنشطة الشركة نتيجة لمجموعة من العوامل بما فيها -على سبيل المثال وليس الحصر- أسعار الأراضي وزيادة تكاليف المقاولين، وتكاليف المواد الخام المستخدمة في مجال البناء، وأسعار السلع الأساسية، وتكاليف إسناد الخدمات إلى مقدمي الخدمات الخارجيين، وتكاليف العمالة، وتكاليف استهلاك الوقود والمياه والكهرباء، وتكاليف الإصلاح والصيانة. وتجدر الإشارة إلى أن أسعار الوقود والمياه والكهرباء قد ارتفعت في السنوات الماضية، ولمزيد من التفاصيل حول ذلك، يرجى مراجعة القسم ٢-٥ «المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى»). وقد بلغت تكلفة بيع مخزون عقارات منجزة للشركة قيمة ٤٥٤٣٣ مليون ريال سعودي، و٥٦٥ مليون ريال سعودي، و٦٨٤ مليون ريال سعودي، و٤٦٤ مليون ريال سعودي، و٦٢٣ مليون ريال سعودي على التوالي، وهو ما يعادل ٣,٣٪، ٦,٢٪، ١٠,١٪، و ٧,٥٪/٠,٦٪ من إيرادات بيع مخزون العقارات المنجزة للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي. وللمزيد من المعلومات يرجى مراجعة القسم ٦-١-١٠ «تكلفة العمليات» من هذه النشرة. وقد تؤدي الزيادة في تكاليف الإيرادات إلى انخفاض في التدفقات النقدية للشركة وانخفاض في هامش الربح والمبالغ المتاحة للتوسع المستقبلي للشركة. وهذا بدوره سوف يكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

^{٣٣} باستثناء مبلغ ٧٠ مليون ريال سعودي المتعلق بتكلفة الأراضي المباعة والتي تم إعادة تصنيفها ضمن تكلفة بيع عقارات المخزون المنجزة.

٦-٣-٥ المخاطر المتعلقة بالتسهيلات المالية الحالية الخاصة بالشركة والصناديق الاستثمارية التابعة

قامت الشركة والصناديق الاستثمارية التابعة بإبرام اتفاقيات تسهيلات مصرفية مع بنك الراجحي، والبنك السعودي الفرنسي، والبنك العربي الوطني، وبنك الرياض، وشركة أملاك للتمويل العقاري. وتم الحصول على القروض بشكل رئيسي لتطوير المشاريع المملوكة للشركة حيث يتم احتجاز الأرض وإنشاء المشاريع الممولة من القروض كضمان من قبل البنك المقرض.

بالإضافة إلى أعلاه، قامت شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد)، وهي كيان ذو غرض خاص يتعلق بصندوق الماجدية للاستثمار، بإبرام اتفاقية تسهيلات مع البنك العربي الوطني لتمويل الاستثمار في أصول ذات عائد وتطوير مشاريع أو من خلال الاستثمار في صناديق استثمارية عقارية أخرى. كما قامت شركة فرص الإنشاء العقارية، وهي كيان ذو غرض خاص يتعلق بصندوق الدار للاستثمار، بإبرام اتفاقية تسهيلات مع بنك الرياض وتجدر الإشارة إلى أن تلتزم شركة فرص الإنشاء العقارية بتوفير رهن عقاري للصك محل التمويل بقيمة لا تقل نسبتها عن ١٥٠٪ من قيمة إجمالي التمويل.

لدى الشركة التسهيلات المالية التالية:

أ. التسهيلات المبرمة بين مصرف الراجحي والشركة (شركة ناصر وعبد السلام عبد الرحمن الماجد العقارية سابقاً) بتاريخ ٢٨/٠٤/٢٠٢١م بمبلغ إجمالي قدره ٦٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي والتي تم تجديدها بتاريخ ٢٢/٠٨/٢٠٢٢م ليصبح إجمالي التسهيلات المتاحة مبلغ ٧٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي («تسهيلات مصرف الراجحي») مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ٢٥٦,٢٨٨,٢٦٥ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠/٠٩/٢٠٢٤م كالتالي:

- حد فرعي من الحد الأساسي (أ): تسهيل خط البيع لأجل بقيمة ٦٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستخدم التسهيل لتمويل ٧٥٪ من عملية الاستحواذ على أرض عقارية وتطويرها وبناءها وذلك الاعمال مشروع سكني جديد. المبلغ المستخدم منه: ٢١١,٢٨٨,٢٦٥ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠/٠٩/٢٠٢٤م بمعدل هامش ربحي سايبور ٦ أشهر + ٢٪ سنوياً.
- حد فرعي من الحد الأساسي (أ): تسهيل خط البيع لأجل بقيمة ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لتمويل متطلبات رأس المال العامل العامة للشركة المبلغ المستخدم منه: ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠/٠٩/٢٠٢٤م بمعدل هامش ربحي سايبور ٥+ ٢٪ سنوياً.
- يحق لمصرف الراجحي من وقت لآخر وحسب تقديره المطلق تعديل أي من أحكام وثائق التمويل وتعديل التسهيلات ومنها تعديل هامش الربح فيما لم يستخدم من حد التسهيلات من حين لآخر حسبما يراه مناسباً. وتلتزم الشركة وتتعهد وفقاً لتسهيلات مصرف الراجحي بالقيود الجوهرية ومنها كالتالي:
- بتقديم تنازل لصالح مصرف الراجحي عن إيرادات كل مشروع.
- بعدم الحصول على أي قروض أو منح أي اعتماد (إلا في السياق العادي للأعمال) أو تقديم أي ضمان أو تعويض (باستثناء ما هو مطلوب بموجب تسهيلات مصرف الراجحي) لصالح أي شخص، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من مصرف الراجحي وبعدم الرهن أو بالسماح بقيام أي قيد مالي على أي من عائداتها أو أصولها الحالية أو المستقبلية، فيما عدا القيود المالية المسموح بها.
- بعدم (وعلى أي عضو من المجموعة الالتزام بعدم) إصدار أي أسهم جديدة أو تغيير حقوق مرتبطة بأسهمهم أو إحداث أي تغيير في رأسمالها دون الحصول على موافقة مصرف الراجحي الخطية المسبقة.
- إخطار المصرف بأي تغييرات في ملكية رأس المال المصدر.
- الحصول على موافقة خطية من مصرف الراجحي عند أي تغيير في رأسمال الشركة. وقد حصلت الشركة على موافقة مصرف الراجحي على الطرح بتاريخ ٠٦/٠٦/٢٠٢٤م.
- بتقديم أية ضمانات إضافية يطلبها مصرف الراجحي في أي وقت حسب تقديره المطلق، وتتعهد الشركة تلك الضمانات عند الطلب.
- بعدم الرهن حيث تضمن الشركة بعدم قيام أي قيد مالي على أي من العائدات أو الأصول الحالية أو المستقبلية، فيما عدا القيود المالية المسموح بها.
- يتم ضمان تسهيلات مصرف الراجحي بموجب:
- عقد رهن عقار لصالح مصرف الراجحي بنسبة تغطية ١٠٠٪ من قيمة التسهيلات عند المنح وتغطية لا تقل عن ١٥٠٪ عند اكتمال المشروع.
- كفالة الشركات من كل من شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري وشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار

العقاري وشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري وشركة جادة الشاطئ العقارية وشركة الرائعة العقارية وشركة حسام وماجد وأبناء عبدالرحمن الماجد العقارية وشركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية.

- كما تتعهد الشركة بتقديم رهن عقارات لصالح مصرف الراجحي بنسبة تغطية ١٠٠٪ من قيمة تسهيلات البيع الآجل (٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ورهن عقارات لصالح مصرف الراجحي لوحدة مملوكة في «صندوق الدار للاستثمار» بما يعادل الرصيد القائم في تسهيلات البيع الآجل (٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).
- تنازل لصالح مصرف الراجحي عن إيرادات كل مشروع.

كما تشمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند تبين عدم صحة أي تعهد أو ضمان وغيرها. وعند وقوع أية حالة إخلال وإشعار المصرف للشركة يتم: (أ) إلغاء التسهيل المتاح و/أو (ب) مطالبة الشركة بتسديد جميع المبالغ غير المدفوعة من الشرطة لتصبح مستحقة الدفع على الفور و/أو (ج) مطالبة الشركة وضامنيها من تأمين في حساب يحدده بنك الراجحي ليكون تغطية نقدية للوفاء بالتزامات الشركة و/أو (د) ممارسة أي من حقوق المصرف أو الإجراءات التصحيحية و(هـ) إجراء المقاصة و/أو (و) بيع ما في حوزة المصرف أو تحت تصرفه من أموال الشركة و/أو (ز) بيع أي عقار أو منقول قدمته الشركة و/أو (ج) الحجز على ما يعادل مبلغ جميع المبالغ غير المسددة من الشركة.

ب. التسهيلات المبرمة بين مسار للتمويل والشركة (شركة ناصر وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد العقارية سابقاً) بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٠٢ بمبلغ إجمالي قدره ١٧٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي («تسهيلات مسار للتمويل») بمعدل هامش ربحي بنسبة ٥,٥٪ سنوياً مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ١٧٣,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ وذلك لغرض تمويل تطوير عدد ٣ مشاريع عقارية سكنية.

وفقاً لتسهيلات مسار للتمويل يجوز لمسار للتمويل في حال تأخر الشركة عن استخدام التسهيلات كلها أو بعضها خلال مدة الاستخدام وقف منح التسهيلات أو إلغائها وفقاً لتقديره. كما يحق لمسار للتمويل إيقاف أو إلغاء أو خفض التسهيلات متى شاء وفقاً لتقديره المطلق ودون سابق إنذار للشركة وأن يطالب الشركة بتسديد كافة المبالغ المستحقة والمصروفات.

كما يحق لمسار للتمويل تعديل هامش الربح فيما لم يستخدم من حد التسهيلات من حين لآخر حسبما يراه مناسباً.

ويتم ضمان اتفاقية التسهيلات من خلال ضمانات عقارية لا تقل نسبة تغطيتها عن ١٣٠٪ من قيمة إجمالي التمويل. ويحق لمسار للتمويل طلب ضمانات إضافية من الشركة في أي وقت حسب تقديرها المطلق، وتتعهد الشركة بتقديم تلك الضمانات عند الطلب.

وتشمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند تبين عدم صحة أي تعهد أو ضمان وتشمل حق مسار للتمويل بإنهاء في حال حدوث أي موقف يرى أنه يؤثر بشكل مادي وسلب على أعمال أو الحالة المالية أوجه نشاط الشركة أو مقدمي الضمان. وبموجب إشعار الشركة يتم: (أ) إلغاء التسهيل المتاح و(ب) مطالبة الشركة بتسديد جميع المبالغ غير المدفوعة من الشرطة لتصبح مستحقة الدفع على الفور و(ج) مطالبة الشركة وضامنيها من إيداع مبلغ في حساب يحدده مسار للتمويل كتغطية نقدية للوفاء بالتزامات الشركة.

ويجب على الشركة إخطار والحصول على موافقة مسار للتمويل قبل إجراء أي تغيير على وضعه القانوني و/أو ملكيته. وقد حصلت الشركة على موافقة مسار للتمويل على الطرح بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٠١ م وإعفاء بند إنهاء الاتفاقية.

ج. التسهيلات المبرمة بين البنك السعودي الفرنسي والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٩ بمبلغ إجمالي قدره ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي («تسهيلات البنك السعودي الفرنسي») بمعدل هامش ربحي سايبور ٦ أشهر ١,٥٠٪ سنوياً مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ٢٠٨,٤٨٥,٦٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م وذلك لغرض تمويل شراء الأراضي وتطوير المشاريع العقارية وكذلك لغرض مقيدة أسعار الفائدة الإسلامية (تحوط).

وتلتزم الشركة وتتعهد بموجب تسهيلات البنك السعودي الفرنسي:

- بعدم إحداث أي تغيير في الأشخاص القائمين على سيطرة الشركة أو الاندماج مع كيانات أخرى أو إعادة هيكلة أو تغيير في هيكل رأسمال الشركة من خلال إصدار أو أحداث أو ضمان دين أو إصدار (١) أسهم ممتازة أو أوراق مالية قابلة للتحويل إلى أو الاستبدال بدين أو أسهم ممتازة أو (٢) أي حقوق ملكية بالنسبة جهات أخرى غير الشركات.

- إخطار والحصول على موافقة البنك السعودي الفرنسي قبل إجراء أي تغيير على وضعه القانوني و/أو ملكيته. وقد حصلت الشركة على موافقة البنك السعودي الفرنسي على الطرح بتاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٢٩ م.

- بتقديم سند لأمر بقيمة ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عند الاطلاع.
- ألا تزيد الرافعة المالية عن ١,٨x (البند ج).
- ويجوز للبنك السعودي الفرنسي دون حاجة إلى أخطار الشركة أو الحصول على موافقتها أن يدمج أو يوحد الحسابات وأن يخصم على أي من هذه الحسابات أية مبالغ للوفاء بالالتزامات الخاصة بالشركة تجاه البنك كما للبنك الحق في سحب أو إلغاء كل أو أي تمويل أو خفض الحد المعتمد وتعديل أسعار الهامش ورفع قيمة التأمين النقدي المطلوب إن وجد وكذلك طلب سداد كافة التمويلات إضافة إلى الهامش في مدة أقصاها ١٥ يوما بموجب إشعار خط للشركة.
- للبنك كذلك الحق في عدم تجديد التمويل في حال رفض الشركة التعاون في تسجيل الضمانات.
- وتجدر الإشارة إلى أن التسهيلات مع البنك السعودي الفرنسي تخضع لمعدل تغطية خدمة الدين بنسبة ١٢٥٪ لمدة اتفاقية تسهيل القرض .
- يتم ضمان تسهيلات البنك السعودي الفرنسي من خلال:
- رهن صكوك ملكية بقيمة لا تقل نسبتها عن ١١٠٪ من قيمة إجمالي التمويل.
- تنازل عن عائدات المشروع في حال كان المشروع مع وزارة الإسكان أو الشركة الوطنية للإسكان أو مملوك من قبل الشركة.
- وتتضمن الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند تبين عدم صحة أي تعهد أو ضمان. وبموجب إشعار الشركة يتم: (أ) إنهاء التزامات البنك السعودي الفرنسي بموجب هذه الاتفاقية و(ب) إعلان أن الثمن الآجل قد أصبح مستحق السداد فوراً ومطالبة الشركة بتسديد جميع المبالغ غير المدفوعة.
- د. التسهيلات المبرمة بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٩/٠٥ م بمبلغ إجمالي قدره ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي («اتفاقية بنك الرياض») بمعدل هامش ربحي سايبور ٦ أشهر + ١,٥٪ سنوياً ومستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ١٢,٢٨٣,٠٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٢١ م وذلك لغرض تمويل نسبة ٧٥٪ من إجمالي القيمة الشرائية للأرض وتكاليف الإنشاء لمشروعين.
- يجوز لبنك الرياض حجز أي مبلغ أو أوراق أو مستندات قابلة للتداول أو أي أموال تحت حيازته وذلك للحصول على قيمتها لاستيفاء المبالغ المستحقة غير المدفوعة وتلتزم الشركة بموجب اتفاقية بنك الرياض:
- بعدم إحداث أي تغيير على شكلها القانوني أو الشركاء وحدود مسؤولياتهم أو على رأسمالها أو التزاماتها قبل الغير أو تغيير في النشاط أو الأهلية أو الصفة أو غير ذلك مما قد يؤثر على استمرار نفاذ اتفاقية بنك الرياض وعلى الشركة إخطار بنك الرياض فور إجراء أي من هذه التغييرات. وقد حصلت الشركة على موافقة خطية من بنك الرياض على الطرح بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٣ م.
- بدفع غرامة تأخير بواقع ١٠٪ على كامل المبلغ المستحق بذمة الشركة إذا تأخرت الشركة لمدة ١٥ يوماً عن تسديد أي قسط في تاريخ استحقاقه وذلك بعد إشعار الشركة على الشركة.
- يتم ضمان اتفاقية بنك الرياض من خلال:
- رهن عقاري للصك محل التمويل بقيمة لا تقل نسبتها عن ١٢٣٪ من قيمة إجمالي التمويل.
- التنازل عن عائدات المشاريع أو إيرادات العقارات المدرة للدخل للحساب الوسيط.
- وتشتمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند وجود دعوى أو إجراء قانوني لتصفية الشركة أو تعيين حارس قضائي وعند وقوع حالة خلال تصبح الأقساط كلها مستحقة وواجبة الدفع فوراً (المادة الحادية عشرة). قرارات الشركة بتغيير الشكل القانوني أو الاندماج تحتاج موافقة خطية مسبقة من بنك الرياض حتى لا تشكل حالة إخلال.
- وللمزيد من المعلومات حول اتفاقيات التسهيل للشركة، يرجى مراجعة القسم ٩-١٢ («التسهيلات الائتمانية والعقود») الجدول ٤٦-١٢ («اتفاقية تسهيلات بين شركة الراجحي المصرفية وشركة دار الماجد العقارية بتاريخ ٢٠٢٢/٠٨/٢٣ م بقيمة إجمالي قدرها ٧٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي») والجدول ٤٧-١٢ («اتفاقية تسهيلات بين مسار للتمويل وشركة دار الماجد العقارية بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٠٢ م بقيمة إجمالي قدرها ١٧٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي») من هذه النشرة.

بالإضافة إلى ما سبق تنصّ اتفاقيات التسهيلات الواردة أعلاه على أحكام مختلفة تراعي مصالح المقرضين. فعلى سبيل المثال، يحق لكل من مصرف الراجحي ومصار للتمويل وبنك الرياض بموجب تسهيلات طلب ضمانات إضافية من الشركة في أي وقت حسب تقديرها المطلق، وتتعهد الشركة بتقديم تلك الضمانات عند الطلب. ويحق لكل من مصرف الراجحي ومصار للتمويل من وقت لآخر وحسب تقديرهما المطلق منفرداً تعديل أي من أحكام وثائق التمويل وتعديل التسهيلات، كما يحق للمقرضين تعديل هامش الربح. وبالإضافة إلى ذلك بموجب تسهيلات مصرف الراجحي وبنك الرياض، تضمن الشركة عدم الحصول على أي قروض أو منح أي اعتماد (إلا في السياق العادي للأعمال) أو تقديم أي ضمان أو تعويض لصالح أي شخص، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من مصرف الراجحي أو بنك الرياض. وتشمل هذه التسهيلات شروط اعتيادية منها التعهد بعدم الرهن حيث تضمن الشركة بعدم قيام أي قيد مالي على أي من العائدات أو الأصول الحالية أو المستقبلية، فيما عدا القيود المالية المسموح بها.

وفي حال إخلال الشركة بأي من التزاماتها بموجب الوثائق المتعلقة بالتسهيلات السابق ذكرها، فإنه يحق للمقرض أن يطلب سداد جميع المبالغ المستحقة وغير المدفوعة من الشركة، باعتبارها واجبة السداد على الفور، ويمكنه أيضاً التنفيذ على الأصول المرهونة (انظر المخاطر ٢-١-٢٤ أدناه). وإضافة إلى ذلك، فإن أي إخلال يحدث على ذلك النحو قد يفضي إلى المطالبة بالسداد بموجب الضمانات الممنوحة من جانب الشركة والشركات التابعة (للمزيد من المعلومات حول الضمانات، يرجى مراجعة القسم ١٢-٩ «التسهيلات الائتمانية والعقود» من هذه النشرة).

بالإضافة إلى ذلك، فمن الجدير بالذكر أن هناك عدة ضمانات لمصلحة المقرضين، وهي:

أ. الضمانات وفقاً لتسهيلات مصرف الراجحي: (١) عقد رهن عقار لصالح مصرف الراجحي بنسبة تغطية ١٠٠٪ من قيمة التسهيلات عند المنح وتغطية لا تقل عن ١٥٠٪ عند اكتمال المشروع. (٢) كفالة الشركات المقدمة من قبل: (أ) شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري، (ب) شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري، (ج) شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري، (د) شركة جادة الشاطئ العقاري، (هـ) شركة الرائعة للعقارات، (و) شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقاري و(ز) شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقاري. (٣) رهن عقارات لصالح مصرف الراجحي بنسبة تغطية ١٠٠٪ من قيمة تسهيلات البيع الآجل (٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) ورهن عقارات لصالح مصرف الراجحي لوحدات مملوكة في «صندوق الدار للاستثمار» بما يعادل الرصيد القائم في تسهيلات البيع الآجل (٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) (٤) وتنازل لصالح مصرف الراجحي عن إيرادات كل مشروع.

ب. الضمانات وفقاً لتسهيلات مسار للتمويل: عقد رهن عقار (ضمانات عقارية لا تقل عن ١٣٠٪ من إجمالي التمويل).

ج. الضمانات وفقاً لتسهيلات البنك السعودي الفرنسي: (١) رهن صكوك ملكية بقيمة لا تقل نسبتها عن ١١٠٪ من قيمة إجمالي التمويل. و(٢) تنازل عن عائدات المشروع في حال كان المشروع مع وزارة الإسكان أو الشركة الوطنية للإسكان أو مملوك من قبل الشركة.

د. الضمانات وفقاً لاتفاقية بنك الرياض: (١) رهن عقاري للصك محل التمويل بقيمة لا تقل نسبتها عن ١٣٣٪ من قيمة إجمالي التمويل و(٢) التنازل عن عائدات المشاريع أو إيرادات العقارات المدرة للدخل للحساب الوسيط.

وتجدر الإشارة إلى أنه في حال قام أي من الضامنين بسحب ضماناتهم أو عدم تجديدها، أو في حال انتهت صلاحية هذه الضمانات أو أصبحت غير صالحة لأي سبب من الأسباب، فسيعد ذلك خلافاً من طرف الشركة بموجب التسهيلات، مما يمنح المقرضين الحق في مطالبة الشركة بالسداد الفوري للمبالغ المستحقة عليها.

وإذا تحقق أي من المخاطر السابق ذكرها، فسيكون لذلك أثر سلبي على أعمال الشركة ونتائج عملياتها ووضعها المالي وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى أعلاه، وقعت كل من شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) وشركة فرص الإنشاء العقارية وشركة جوهرة الفرصة العقارية الاتفاقيات التالي بيانها:

أ. شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد): اتفاقية للحصول على قرض من البنك العربي الوطني بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٠٥م بقيمة ٢٠٠ مليون ريال سعودي وتم زيادة التمويل ليصبح ٤٠٠ مليون ريال سعودي بموجب إقرار بزيادة وتعديل التسهيلات الائتمانية بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٠١م «اتفاقية بنك العربي الوطني» بغرض تمويل الاستثمار في أصول ذات عائد وتطوير مشاريع أو من خلال الاستثمار في صناديق استثمارية عقارية أخرى ويحمل القرض هامش سايبور ٢,٥٪ والقرض.

وتلتزم شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) بالمحافظة على وضعها المالي والإداري والقانوني وعلى ملكية المنشأة وعدم تغيير نشاطها وتعهد ألا تعلن أو تدفع أية أرباح أو توزيعات إلى الشركاء / المساهمين أو تسديد أية قروض للشركاء / للمساهمين في حال حدوث أي حالة إخلال (علماً بأن الالتزامات والتعهدات المذكورة تقع على شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) وليست الشركة).

يتم ضمان اتفاقية بنك العربي الوطني من خلال:

- سند أمر بمبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي.
- رهن عقاري قيمته مبلغ الشريحة المسحوبة من التمويل بنسبة ١٥٠٪.
- التنازل عن عوائد الوحدات المتنازل عنها والعقارات المرهونة لصالح البنك.

يحق للبنك العربي الوطني أن يطالب شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) بأية ضمانات أخرى وتتعهد شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) بتقديم تلك الضمانات عند الطلب وبالشكل المقبول للبنك. وفي حال وجود مباني على العقارات المرهونة فيجب على شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) إجراء التأمين على المباني وعلى نفقتها الخاصة طوال فترة التمويل على أن تكون بوليصة التأمين صادرة من شركات التأمين المعتمدة ألا تقل قيمتها عن قيمة تلك المباني المؤمن عليها وأن تكون البوليصة مجبرة لصالح البنك كمستفيد أول.

وتشتمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو حدوث أي تغيير في ملكية شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) أو السيطرة عليها أو عند تبين عدم صحة أي تعهد أو ضمان. ومن غير إشعار يتم: (أ) إلغاء التسهيلات واعتبار أن رصيد التسهيلات القائمة بالإضافة المترتبة عليها التي نشأت بموجب هذه الاتفاقية و(ب) إعلان أن الثمن الآجل قد أصبح مستحق السداد فوراً ومطالبة الشركة بتسديد جميع المبالغ غير المدفوعة.

ب. شركة فرص الإنشاء العقارية: التسهيلات المبرمة مع بنك الرياض بتاريخ ٢٠٢١/٠٢/٠٧ بمبلغ إجمالي قدره ٦٥٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي («اتفاقية بنك الرياض (شركة فرص الإنشاء العقارية)») بمعدل هامش ربحي سايبور +٢٪ سنوياً حيث تم تسوية التسهيل بالكامل بتاريخ ٢٠٢٣/٠٨/٢١.

وتلتزم شركة فرص الإنشاء العقارية بموجب اتفاقية بنك الرياض بعدم إحداث أي تغيير على شكلها القانوني أو الشركاء وحدود مسؤولياتهم أو على رأسمالها أو التزاماتها قبل الغير أو تغيير في النشاط أو الأهلية أو الصفة أو غير ذلك مما قد يؤثر على استمرار نفاذ اتفاقية بنك الرياض وعلى شركة فرص الإنشاء العقارية إخطار بنك الرياض فور إجراء أي من هذه التغييرات (علماً بأن الالتزامات والتعهدات المذكورة تقع على شركة فرص الإنشاء العقارية وليست الشركة). إذا تأخرت شركة فرص الإنشاء العقارية لمدة ١٥ يوماً عن تسديد أي قسط في تاريخ استحقاقه وتم إشعارها بذلك على شركة فرص الإنشاء العقارية دفع غرامة تأخير بواقع ١٠٪ على كامل المبلغ المستحق بذمتها. ويجوز لبنك الرياض حجز أي مبلغ أو أوراق أو مستندات قابلة للتداول أو أي أموال تحت حيازته وذلك للحصول على قيمتها لاستيفاء المبالغ المستحقة غير المدفوعة.

تشتمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند وجود دعوى أو إجراء قانوني لتصفية شركة فرص الإنشاء العقارية أو تعيين حارس قضائي وعند وقوع حالة خلال تسقط باقية الآجال وتصبح الأقساط كلها مستحقة وواجبة الدفع فوراً. قرارات شركة فرص الإنشاء العقارية بتغيير الشكل القانوني أو الاندماج تحتاج موافقة خطية مسبقة من بنك الرياض حتى لا تشكل حالة إخلال.

يتم ضمان اتفاقية بنك الرياض من خلال رهن عقاري للصك محل التمويل بقيمة لا تقل نسبتها عن ١٥٠٪ من قيمة إجمالي التمويل.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بلغت إجمالي قيمة التسهيلات بين المصارف والشركة ١,٩٤٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبلغت إجمالي المبالغ المستخدمة منها ٧٥٠,٤٠٦,٨٦٥ ريال سعودي وبلغت إجمالي قيمة التسهيلات مع صندوق الماجدية للاستثمار ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبلغت إجمالي المبالغ المستخدمة منها ٣١٣,٥٥٠,٢٤٨ ريال سعودي.

٦-٣-٦ المخاطر المتعلقة بالتغيرات في أسعار الفائدة

تعتمد الشركة في أعمالها التوسعية على التسهيلات التمويلية التي تحصل عليها من البنوك التجارية. لذلك، تتأثر ترتيبات التمويل الخارجي للشركة بمعدلات الفائدة بصورة كبيرة والتي تُعد بدورها على قدر عالٍ من الحساسية تجاه عدد من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة، بما في ذلك السياسات الحكومية والنقدية والضريبية، والظروف الاقتصادية، والسياسية المحلية والعالمية. في حالة حدوث تغيير في سعر SIBOR (سايبور)، والجدير بالذكر أن الشركة لديها اتفاقيات تسهيلات ائتمانية قائمة مع:

أ. مصرف الراجحي بمعدل هامش ربحي سايبور ٦ أشهر بالإضافة إلى ٢٪ سنوياً بالنسبة لتسهيل خط البيع لأجل بقيمة ٦٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وهامش ربحي سايبور ٤,٤٪ سنوياً بالنسبة لتسهيل خط البيع لأجل بقيمة ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

ب. مسار للتمويل بمعدل هامش ربحي ٥,٥٪ سنوياً.

ج. البنك السعودي الفرنسي بمعدل هامش ربحي سايبور ٦ أشهر +٥,١٪ سنوياً.

د. بنك الرياض بمعدل هامش ربحي سايبور ٦ أشهر +٥,١٪ سنوياً.

وتجدر الإشارة إلى أن معدلات أسعار الفائدة ارتفعت تدريجياً من ٨,٤٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٥,٥٪ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. بناءً على ذلك، وفي حال رغبت الشركة في أي حال من الأحوال الحصول على تمويل إضافي، فقد تؤدي زيادة معدلات الفائدة وتكاليف التمويل ذات الصلة إلى انخفاض ربحية الشركة وتدفقاتها النقدية مما سيكون له أثر سلبي وجوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. ونتيجةً لارتفاع معدل سابور، ارتفعت رسوم التمويل التي تحملتها الشركة من ٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م و ١٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

بالإضافة إلى أعلاه،

- شركة فرص الاعمار العقارية (شركة شخص واحد) لديها اتفاقية تسهيلات مع بنك العربي الوطني بمعدل هامش سايبور ٢,٥+ سنوياً.
- شركة فرص الإنشاء العقارية لديها اتفاقية تسهيلات مع بنك الرياض بمعدل هامش سايبور ٢+ سنوياً.
- شركة جوهرة الفرصة العقارية لديها اتفاقية تسهيلات مع بنك السعودي الفرنسي بمعدل هامش سايبور ٢+ سنوياً.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، أي ارتفاع أو انخفاض في سعر SIBOR (سايبور) بنسبة ٢٥,٠٪ سيؤثر على تكاليف الشركة بمبلغ ٢,١ مليون ريال سعودي سنوياً.

٦-٣-٧ المخاطر المتعلقة بيئة إعداد التقارير

طبقت الشركة خلال السنة المالية ٢٠٢١م نظام تخطيط موارد المؤسسات مايكروسوفت دايناميكس (Microsoft Dynamics ERP) لإدارة المحاسبة وتم تغيير نظام (Microsoft Dynamics ERP) إلى نظام (ERP Next) وجاري العمل على ربط النظام مع النظام الخاص بالمبيعات، كما أن إدارة الموارد البشرية تعمل على نظام جسر إلا أن جميع الأقسام والإدارات والعمليات الأخرى، وبالتحديد إدارة المبيعات، وإدارة التوريد، وإدارة الموارد البشرية، وقسم إدارة المشاريع، تستخدم حالياً نظاماً منفصلاً تم تطويره من قبل طرف ثالث. وتجدر الإشارة إلى أن هذا النظام المطور ليس متكامل مع نظام تخطيط موارد المؤسسات، وبالتالي فإن إعداد التقارير المالية والتشغيلية الرئيسية المرتبطة ببيع مخزون العقارات المنجزة وقطاع التطوير العقاري تطلب تدخلاً يدوياً من جانب الإدارة وجمع بيانات من مصادر متعددة. كما أدى انضمام فريق الإدارة العليا لقسم المالية الحالي للشركة في مارس ٢٠٢٣م، عدم تناسق البيانات المالية للربع الأول من عام ٢٠٢٣م مقارنة بأرقام نهاية العام المالي ٢٠٢٣م وأرقام الربع الأول من عام ٢٠٢٤م مما أدى إلى إعادة التصنيف والتعديلات بين مصاريف الإدارة العامة والمصاريف التشغيلية في نهاية السنة. تجدر الإشارة إلى أنه من العام ٢٠٢٤م حتى تاريخ هذه النشرة، وضعت الإدارة نظاماً جديداً لتخطيط موارد المؤسسة وقد جرى تطبيقه في جميع الشركات التابعة (باستثناء الصناديق) وهو يجمع بين مختلف الإدارات والأقسام.

كما أن الشركة لا تقوم بتتبع تحليل تكلفة أعمال البناء بحسب طبيعتها على اعتبار أن المجموعة ارتأت الاعتماد على مقاول رئيسي في مشاريع تسليم المفتاح والذين يوفرّون التكلفة الكاملة لتطوير المشروع، بدلاً من إدارة عددٍ من المقاولين من الباطن. وعلى الرغم من ذلك، ارتفعت تكلفة البناء خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، من ٢,٤ ألف ريال سعودي، و ٣,١ ألف ريال سعودي، و ٣,٢ ألف ريال سعودي، و ٣,٩ ألف ريال سعودي و ٢,٩ ألف ريال سعودي، على التوالي. ولم تكن الإدارة قادرةً على قياس أثر زيادة تكاليف المواد الخام وتأثير اعتماد معايير أعلى للبناء في المشاريع. وتعتبر مراقبة مصادر التكلفة المختلفة بحسب المشروع وتأثيرها على الربحية خطوةً أساسيةً لتحليل الأداء المالي للمجموعة وقدرتها على إعداد الميزانية للمشاريع المستقبلية ومراقبة كلفتها والتدفقات النقدية المطلوبة لها بفعالية.

تعتمد قدرة الشركة على توسيع نطاق أعمالها وزيادة ربحيتها في المستقبل على قدرتها على مواصلة تطبيق وتحسين نظم المعلومات التشغيلية، والمالية، والإدارية بأسلوب فعال وفي الوقت المناسب. وقد لا تكون الضوابط والإجراءات التي تقوم بها الشركة كافية أو فعالة في كافة الأحوال، وفي حال شاب هذه الإجراءات والضوابط أوجه قصور، ستتأثر أعمال المجموعة ونتائجها المالية وتوقعاتها المستقبلية بشكل سلبي وجوهري.

٤-٦ نظرة عامة عن المجموعة

تأسست شركة دار الماجد العقارية كشركة مساهمة سعودية مقفلة («المجموعة» أو «المجموعة الأم») بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ الصادر بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٣٥ هـ (الموافق ٨ سبتمبر ٢٠١٤م).

ويتمثل نشاط المجموعة وشركاتها التابعة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، وشراء وبيع الأرض والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

أ. الشركات التابعة الموحدة

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة، القوائم المالية للمجموعة والشركات التابعة التالية (ويشار إليها مجتمعةً بـ «المجموعة»):

الجدول ١-٦: الشركات التابعة الموحدة

الاسم	بلد التأسيس	ديسمبر ٢٠٢١م	ديسمبر ٢٠٢٢م	ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية ^(١)	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية ^(٢)	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري ^(٣)	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري ^(٤)	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري ^(٥)	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة الرائعة للعقارات ^(٦)	المملكة العربية السعودية	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة جادة الشاطئ العقاري ^(٧)	المملكة العربية السعودية	%٧٠	%٧٠	%٧٠	%٧٠
شركة جادة الربيع العقاري ^(٨)	المملكة العربية السعودية	%٢٥	%٢٥	%٢٥	%٢٥
صندوق الماجدية للاستثمار ^(٩)	المملكة العربية السعودية	–	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
صندوق الدار للاستثمار ^(١٠)	المملكة العربية السعودية	%٥٢	%٧٠	%٧٠	%٧٠
صندوق النرجس للاستثمار ^(١١)	المملكة العربية السعودية	–	%٦٣,٥٣	%٦٣,٥٣	%٦٣,٥٣
شركة برج الرائعة للعقارات ^(١٢)	المملكة العربية السعودية	–	–	–	%٥٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة الغير مراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

(١) خلال ٢٠٢٠م، استحوذت المجموعة على شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٥٩٨٠٤ الصادر بتاريخ ٢٥ ربيع الأول ١٤٢١هـ. الموافق ٢٧ يونيو ٢٠٢٠م. ويتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، والنقل البري للبضائع وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة، وتأجير العقارات غير السكنية المملوكة أو المؤجرة.

(٢) خلال ٢٠٢٠م، استحوذت المجموعة على شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩١ الصادر بتاريخ ١ ذو الحجة ١٤٣٥هـ (الموافق ٥ أكتوبر ٢٠١٤م). ويتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، وترميم المباني السكنية وغير سكنية، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وأنشطة الوسيط العقاريين (مكاتب المزايدات)، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

(٣) خلال ٢٠٢٠م، استحوذت المجموعة على شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري والاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٦٩٥٢٣ الصادر بتاريخ ٢٧ رجب ١٤٤٠ هـ. (الموافق ٣ أبريل ٢٠١٩م). ويتمثل نشاط الشركة في إنشاء المباني الجاهزة في المواقع، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

(٤) خلال ٢٠٢٠م، استحوذت المجموعة على شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧١٣٤ الصادر بتاريخ ١١ ذو القعدة ١٤٤٠هـ (الموافق ١٤ يوليو ٢٠١٩م). ويتمثل نشاط الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب بناء حديثة، والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

(٥) خلال ٢٠٢٠م، استحوذت المجموعة على شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري والاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٦٩٨٧ الصادر بتاريخ ٨ ذو القعدة ١٤٤٠هـ الموافق (١١ يوليو ٢٠١٩م). ويتمثل نشاط الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

(٦) خلال ٢٠٢١م، قامت المجموعة بتأسيس شركة الرائعة للعقارات وهي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٩٧٣٠٩ الصادر بتاريخ ١٨ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١م). يتمثل نشاط الشركة في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع أراضي العقارات وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.

(٧) خلال ٢٠٢١م، استحوذت المجموعة على ٣٥٠ سهم (من إجمالي ٥٠٠ سهم) في شركة جادة الشاطئ العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٣٨١٤٤٦ الصادر بتاريخ ٠٩ شوال ١٤٤١هـ (الموافق ١ يونيو ٢٠٢٠م). تراول الشركة أعمالها في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع أراضي عقارية وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.

- (٨) خلال ٢٠٢١م، شاركت المجموعة في تأسيس شركة جادة الربيع العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٦٢٥١٠ بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٠م). تمتلك شركة دار الماجد العقارية ٢٥ سهماً نقدياً من إجمالي ١٠٠ سهم نقدي في شركة جادة الربيع العقارية. إن الحصص المتبقية هي باسم المساهم الآخر، تقوم المجموعة بإدارة كافة عمليات المجموعة وأموالها وإستراتيجيتها والسيطرة عليها، وبالتالي، تم توحيدها ضمن هذه القوائم المالية الموحدة.
- (٩) خلال ٢٠٢٢م، شاركت المجموعة في تأسيس صندوق الماجدية للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وقد تم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية («مدير الصندوق»)، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. تمتلك مجموعة دار الماجد العقارية ١٠٠,٠٠٠ وحدة من إجمالي ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة في صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.
- (١٠) خلال ٢٠٢٠م، اشتركت المجموعة في صندوق الدار للاستثمار، وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وتم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تمتلك المجموعة نسبة ٢٧ % بشكل مباشر ونسبة ٤٣ % بشكل غير مباشر من خلال صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية. خلال عام ٢٠٢٣، وافقت أغلبية أعضاء مجلس إدارة الصندوق على تمديد مدة الصندوق لمدة سنة واحدة والتي كانت على وشك الانتهاء في أبريل ٢٠٢٤م. يتم توحيد نتائج صندوق الدار للاستثمار ضمن صندوق الماجدية للاستثمار.
- (١١) خلال ٢٠٢٢م، شاركت المجموعة في صندوق النرجس للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وتم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تمتلك المجموعة بشكل غير مباشر ٦٣,٥٣ % من خلال صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية. يتم توحيد نتائج صندوق الدار للاستثمار ضمن صندوق الماجدية للاستثمار.
- (١٢) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، امتلكت شركة الرائعة للعقارات حصة ٥٠ % في شركة برج الرائعة للعقارات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠٩٠٧٣٢٨ الصادر في ١١ محرم ١٤٤٦هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠٢٤م)

٥-٦ المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

١-٥-٦ أسس الإعداد

١-٥-٦ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها بـ «المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية»).

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٢٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

تتماشى السياسات المحاسبية الجوهرية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة السارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤م.

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية والتي يجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

دخل نظام الشركات الجديد الذي صدر خلال المرسوم الملكي رقم م/ ١٣٢ بتاريخ ١٤٤٣ هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م) (يشار إليه بـ «النظام الجديد») حيز التنفيذ بتاريخ ١٤٤٤/٦/٢٦هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م). بالنسبة لبعض أحكام النظام الجديد، فإنه من المتوقع أن يتم الالتزام الكامل بعد سنتين من ١٤٤٤/٦/٢٦هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م). تقوم الإدارة بتقييم أثر نظام الشركات الجديد وستقوم بتعديل نظامها الأساسي لأي تغييرات كي تتماشى المواد مع أحكام النظام الجديد. لاحقاً، على المجموعة أن تقدم النظام الأساسي المعدل للمساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية / غير العادية للمصادقة عليه.

٢-٥-٦ مبدأ التكلفة التاريخية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية، والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم قياسها بالقيمة العادلة، ومنافع نهاية الخدمة التي تم قياسها بطريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٣-٥-٦ أسس القياس

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالمجموعة. وقد تم تقريب هذه القوائم المالية الموحدة إلى أقرب ريال سعودي، مالم يرد خلاف ذلك.

٢-٥-٦ أساس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة ما يلي:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة على توجيه أنشطة الشركة المستثمر فيها)؛
- التعرض لمخاطر، ولديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها؛
- المقدرة على استخدام سلطاتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وبشكل عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى سيطرة. وتأييدا لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

- (الترتيب) الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم السيطرة على الشركة المستثمر فيها في حال كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة للشركة التابعة.

يتعلق الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بمساهمي الشركة الأم للمجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة (إن وجدت) حتى لو أدى ذلك إلى أن تتحول حقوق الملكية غير المسيطرة إلى رصيد عجز. وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات ما بين شركات المجموعة وكذلك حقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. وفي حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية، بينما يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. ويتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٣-٥-٦ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر جوهري على المجموعة وهي كما يلي:

الاسم	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)	عقود التأمين
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)	تعريف التقديرات المحاسبية
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)	تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة
وبيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢)	الإفصاح عن السياسات المحاسبية
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)	الإصلاح الضريبي الدولي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)	ترتيبات تمويل الموردين
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)	التزام عقد الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٦-٥-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

٦-٥-٤-١ تجميع الأعمال والشهرة

تتم المحاسبة عن عمليات تجميع الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ بإجمالي العوض المحول والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ ومبلغ أي من حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، تختار المجموعة إما قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالسهم التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف، وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقدير الموجودات والمطلوبات المالية التي تم التعهد بها من أجل التصنيف والتخصيص الملائم لها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ.

يتم إثبات أي عوض محتمل يتم تحويله من قبل المستحوذ بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس العوض المحتمل المصنف كحقوق ملكية، ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يقاس العوض المحتمل المصنف كأصل أو التزام والذي يعتبر الأداة المالية وضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الأدوات المالية بالقيمة العادلة مع التغيرات في القيمة العادلة ضمن قائمة الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). يتم قياس العوض المحتمل الآخر، الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، بالقيمة العادلة بتاريخ التقرير، وإثبات التغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

يتم، في الأصل، قياس الشهرة بالتكلفة (والتي تمثل الزيادة في إجمالي العوض المحول والمبلغ المثبت للحصص غير المسيطرة وأية حصص مملوكة سابقاً، عن صافي الموجودات القابلة للتمييز التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم التعهد بها). وفي حالة زيادة القيمة العادلة صافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، تقوم المجموعة بإعادة التقييم للتأكد من قيامها بصورة صحيحة بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد إثباتها بتاريخ الاستحواذ.

في حال كان ينتج عن إعادة التقييم بالقيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها على مدى العوض الإجمالي المحول ومن ثم إثبات المكسب ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وبعد الإثبات الأولي لها، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكمة.

لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة، تم توزيع الشهرة التي تم الحصول عليها ضمن عمليات تجميع الأعمال من تاريخ الاستحواذ وذلك على الوحدات المحققة للنقد لدى المجموعة المتوقع أن تستف من تجميع الأعمال، بغض النظر عما إن كانت الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المستحوذ عليها قد تم تخصيصها لتلك الوحدات.

٦-٥-٤-٢ الاستثمار في الشركة الزميلة

الشركة الزميلة هي عبارة عن منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. يمثل التأثير الهام المقدرة على المشاركة في اتخاذ السياسات والقرارات المالية والتشغيلية للشركات المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل، إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة المستثمر فيها منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم اختبارها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها بصورة مستقلة.

تعكس قائمة الربح أو الخسارة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بقدر الحصة في الشركة الزميلة.

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة بعد ربح التشغيل، ويمثل ال ربح أو الخسارة بعد الضريبة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقرير للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة. وبتاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة

زميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمها الدفترية، وبعد ذلك إثبات الخسارة ضمن «الحصة في نتائج شركة زميلة» في قائمة الربح أو الخسارة.

وعند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وكذلك متحصلات الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

٣-٤-٥-٦ تصنيف الموجودات والمطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس متداول أو غير متداول. يصنف الأصل كمتداول وذلك:

- أ. عندما يتوقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة الأعمال العادية.
- ب. إذا كان محتفظاً به بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- ج. عندما يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- د. كونه نقداً أو ما في حكمه إلا إذا كان محظوراً تبادل لأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يصنف الالتزام كمتداول وذلك:

- أ. عندما يتوقع تسوية الالتزام خلال دورة الأعمال العادية.
- ب. إذا كان محتفظاً بالالتزام بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- ج. عندما يستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
- د. عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٤-٤-٥-٦ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية كالمشتقات، والموجودات غير المالية مثل استثمارات عقارية، بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو سداؤه عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة والتي يمكن للمجموعة الوصول إليها في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء المتعلقة به.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل ما أو التزام ما باستعمال الافتراضات التي يستخدمها الأطراف المتعاملون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن الأطراف المتعاملين في السوق يعملون بما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف المتعاملين في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من الأطراف المتعاملين في السوق لاستخدامه فيما يحقق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليص استخدام المعطيات غير الملحوظة إلى أكبر حد.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمها العادلة أو الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية الموحدة في نطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- أ. المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات متشابهة.
- ب. المستوى الثاني: أساليب تقييم أخرى يكون فيها الحد الأدنى من المعطيات الجوهرية ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة.
- ج. المستوى الثالث: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا جرى تحويلات ما بين المستويات في التسلسل الهرمي أعلاه من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى المستوى الأدنى من المعطيات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

يقوم مقيمون خارجيون بتقييم الموجودات الهامة مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المتداولة. تم تحديد علاقة المقيمين الخارجيين سنوياً من قبل لجنة المراجعة والمخاطر. تتضمن طريقة الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إن تم الحفاظ على المعايير المهنية. يتم تدوير المقيمين عادةً بشكل منتظم.

يقوم فريق الاستثمار بالتحقق من المدخلات الرئيسة المنطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى.

تتلخص الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة أو ما إن تم الإفصاح عن القيم العادلة ضمن البنود التالية:

- أ. الإفصاحات عن طرق التقييم والتقدير والافتراضات الهامة.
- ب. الإفصاحات الكمية للتسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة
- ج. الاستثمارات العقارية
- د. الأدوات المالية (بما في ذلك المسجلة بالتكلفة المطفأة)

٦-٤-٥-٥-٥ الممتلكات والمعدات

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة بالصافي بعد حسم خسائر الانخفاض في القيمة. تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض (إن وجدت) المتعلقة بالمشاريع طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاكها بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية المحددة. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كإحلال وذلك في حالة استيفاء معايير إثباته يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها.

يتم حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات على النحو التالي:

النوع	فترة الاستهلاك
المباني	٢٠ سنة
تحسينات المباني المستأجرة	١٠ سنوات
السيارات	٥ - ٧ سنوات
الأثاث والمعدات المكتبية	٦,٦٧ - ١٠ سنوات
أجهزة الحاسب الآلي والبرامج والأجهزة الكهربائية	٤ سنوات

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء هام عند استبعاده (أي التاريخ الذي يحصل المستلم فيه على السيطرة) أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال. تدرج أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم فحص القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائماً.

٦-٤-٥-٦ الاستثمارات العقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على العقارات المنجزة والعقارات قيد التطوير أو إعادة التطوير والتي يتم الاحتفاظ بها بغرض تحقيق دخل الإيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحفوظ بها بموجب عقد إيجار كاستثمارات عقارية في حالة اقتنائها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية.

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات غير المشغولة بشكل جوهري للاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها، وغير المعدة للبيع خلال دورة أعمالها العادية، لكن يتم اقتناؤها بصورة رئيسة لتحقيق دخل الإيجار وزيادة رأس المال. يتم تأجير هذا العقار للمستأجرين ولا ينوي بيعه خلال دورة الأعمال العادية.

يتم، في الأصل، قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة، شاملة تكاليف المعاملات. تشمل تكاليف المعاملات على ضرائب التحويل والرسوم المهنية لقاء الخدمات النظامية وعمولات عقود الإيجار الأولية لإحضار العقار إلى حالته اللازمة ليكون قادراً على التشغيل (فقط في حال كان العقار الاستثماري محتفظاً به بموجب عقد إيجار).

وبعد الإثبات الأولي لها، تظهر الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس الظروف السائدة بالسوق بتاريخ التقرير. تدرج المكاسب أو الخسائر الناشئة عن التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تحدث فيها. تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عند وجود دليل على تغير الاستخدام (مثل بدء عملية التطوير أو بدء عقد الإيجار التشغيلي مع طرف آخر). بالنسبة للتحويلات من الاستثمارات العقارية إلى مخزون العقارات، تعتبر التكلفة المفترضة لأغراض المحاسبة اللاحقة بمثابة القيمة العادلة بتاريخ تغير الاستخدام. وإذا أصبح أحد مكونات مخزون العقارات عقاراً استثمارياً، يتم إثبات الفرق بين القيمة العادلة للعقار بتاريخ التحويل وقيمه الدفترية السابقة في الربح أو الخسارة. تعتبر المجموعة أن بدء التطوير من أجل البيع (للتحويل من استثمار عقاري إلى مخزون) أو بدء عقد الإيجار التشغيلي مع طرف آخر (للتحويل من المخزون إلى العقار الاستثماري) على أنه دليل.

يتم التوقف عن إثبات الاستثمار العقاري إما عند استبعاده (أي بتاريخ انتقال السيطرة على العقار الاستثماري إلى المستلم وفقاً للمتطلبات الخاصة بتحديد الوفاء بواجب الأداء الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)) أو عند سحبه نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم إثبات الإيراد وتكلفة البيع (القيمة الدفترية للأصل) ضمن الربح أو الخسارة في فترة التوقف عن الإثبات. عند تحديد ثمن العوض ليتم إدراجه في المكسب أو الخسارة الناتجة عن التوقف عن إثبات العقار الاستثماري، تأخذ المجموعة حينئذ آثار العوض المتغير ووجود مكون التمويل الهام والعوض غير النقدي والعوض مستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

٧-٤-٥-٦ مخزون العقارات

إن العقارات المستحوذ عليها أو التي يتم إنشاؤها لأغراض البيع خلال دورة الأعمال العادية، وليس لغرض الإيجار أو زيادة رأس المال، يتم الاحتفاظ بها كمخزون عقارات وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل.

وبشكل رئيسي، تمثل تلك العقارات السكنية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتعتزم بيعها قبل أو بعد إتمام عملية التطوير.

تشمل التكلفة المتكبدة بشأن إحضار كل عقار إلى حالته وموقعه الحالي على ما يلي:

- أ. الحقوق المتعلقة بالأراضي المملوكة والمستأجرة.
- ب. المبالغ المدفوعة للمقاولين لقاء التطوير.
- ج. تكاليف الاقتراض، وتكاليف التخطيط والتصميم، وتكاليف تجهيز الموقع، والأتعاب المهنية للخدمات القانونية، وضرائب تحويل العقارات، ومصاريف التطوير غير المباشرة، والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع التقديري خلال دورة الأعمال العادية على أساس الأسعار السائدة في السوق بتاريخ التقرير، ناقصاً تكاليف الإكمال المقدرة والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام عملية البيع.

وعند بيع العقارات والأراضي المحتفظ بها للتطوير، يتم إثبات القيمة الدفترية للعقارات كمصروف في الفترة التي يتم فيها إثبات الإيرادات ذات العلاقة. يتم تحديد القيمة الدفترية لمخزون العقارات المثبت في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة المتعلقة مباشرة بالعقارات المباعة وتوزيع أي تكاليف أخرى ذات صلة على أساس الحجم النسبي للعقار المباع.

٨-٤-٥-٦ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة (العقار الاستثماري بشكل أساسي) ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع في حال يمكن استرداد قيمتها الدفترية بشكل أساسي من خلال معاملة بيع بدلاً من خلال استمرارية الاستخدام. تقاس الموجودات غير المتداولة ومجموعة الاستبعاد المصنفة كمقتناء للبيع (باستثناء العقار الاستثماري المقاس بالقيمة العادلة) بالقيمة الدفترية لها والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع - أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل والزكاة.

تعتبر معايير تصنيف المحتفظ به للبيع على أنها تم استيفائها عندما يكون البيع محتملاً بصورة عالية، وأن الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحين للبيع الفوري بحالته الراهنة. تشير الأحداث اللازمة لإنهاء عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغيرات هامة على عملية البيع أو إلغاء قرار البيع. على الإدارة أن تلتزم بخطة بيع الأصل وأن البيع متوقع استكماله خلال سنة من تاريخ التصنيف.

ويستمر قياس العقار الاستثماري المحفوظ به للبيع بالقيمة العادلة. تعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحفوظ بها لأغراض البيع بشكل مستقل في قائمة المركز المالي.

٩-٤-٥-٦ عقود الإيجار

يستند تحديد ما إن كانت الترتيبات عبارة عن عقد إيجار أو تحتوي على عقد إيجار إلى جوهر الترتيب بتاريخ البدء، وما إن كان استيفاء الترتيبات يعتمد على استخدام أصل أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينطوي على حق استخدام الأصل، حتى لو لم يكن هذا الحق منصوباً عليه صراحة في الترتيبات.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة واحدة لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار من أجل سداد الإيجار، وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار والأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر، على النحو التالي:

مدة عقد الإيجار	فترة موجودات حق الاستخدام
٤ سنوات	المباني

تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة.

التزامات عقود الإيجار

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

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمكائن والمعدات (أي عقود الإيجار التي تبلغ ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً الإعفاء من إثبات عقود الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

١-٤-٥-٦ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم فحص الموجودات غير المالية بتاريخ التقرير لتحديد الظروف التي تشير إلى حدوث خسارة انخفاض في القيمة أو عكس قيد خسارة انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماثل للتخصيص. يتم فحص الموجودات غير الملموسة للتأكد من وجود انخفاض في القيمة على الأقل سنوياً وذلك بأعمار إنتاجية غير محددة والموجودات غير الملموسة غير المتاحة بعد للاستخدام، ومتى ما كان هنالك مؤشر على أن الأصل قد انخفضت قيمته.

تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستعمال. وعند تحديد القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الزكاة (حيثما ينطبق ذلك) الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد وللنفود والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية.

وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حال تعذر تحديد هذه المعاملات، تُستخدم طريقة تقييم ملائمة. إن عمليات الاحتساب هذه مدعومة بمضاعفات التقويم، وأسعار الأسهم المتداولة للشركات المدرجة، والمؤشرات الأخرى المتوفرة عن القيمة العادلة.

تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض في القيمة على أساس الموازنات وحسابات التوقعات، والتي يتم إعدادها بصورة مستقلة لكل وحدة مدرة للنقدية في المجموعة والتي خصصت إليها الموجودات الفردية. تغطي هذه الموازنات والتوقعات عادة فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو طويل الأجل، ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

وعندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لم يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

١١-٤-٥-٦ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم إثبات الذمم المدينة الصادرة مبدئياً عند نشأتها. يتم إثبات جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى في الأصل عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم في الأصل قياس أصل مالي ما، (ما لم تكن ذمماً مدينة تجارية لا تتضمن مكون تمويل هام) أو التزام مالي ما مقياساً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالاستحواذ أو الإصدار - في حالة البند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم في الأصل قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن مكون تمويل هام بسعر المعاملة.

يصنف ويقاس أصل مالي ما بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على مكون تمويلي هام أو التي طبقت عليها المجموعة الوسيلة العملية، تقوم المجموعة بمبدئياً بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة. تقاس الذمم المدينة التي لا تشمل على مكون تمويل هام، أو التي قامت المجموعة بشأنها بتطبيق الوسيلة العملية بسعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالية (١٥).

ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ «اختبار فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم»، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية.

يشير نموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما.

يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني تنص عليه الأنظمة أو المبادئ المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

قامت المجموعة بتنفيذ التصنيفات التالية على موجوداتها المالية:

البند في القائمة المالية	التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	التكلفة المطفأة
نقد وما في حكمه	التكلفة المطفأة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	القيمة العادلة

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات وهي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين).
- الموجودات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم إعادة تدوير المكاسب أو الخسائر المتراكمة عند التوقف عن الإثبات (أدوات حقوق الملكية).
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة إذا ما تم استيفاء كلاً من الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم.

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات المكاسب والخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تشتمل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الخاصة بالمجموعة على الذمم المدينة التجارية وموجودات المراقبة.

الموجودات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الإثبات الأولي، يجوز للمجموعة أن تختار بشكل لا رجعة فيه، تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية الخاصة بها كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وذلك عند الوفاء بتعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٢) - الأدوات المالية: العرض، وألا تكون مقتناه لأغراض المتاجرة. يحدد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يعاد تدوير المكاسب والخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية مطلقاً إلى الربح أو الخسارة. يتم إثبات توزيعات الأرباح في قائمة الربح أو الخسارة عند الإقرار بأحقية دفعها، إلا إذا كانت المجموعة تستفيد من هذه المتحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تقيد هذه المكاسب في الدخل الشامل الآخر. إن الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقويم الانخفاض في القيمة.

اختارت المجموعة، بشكل لا رجعة فيه، تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية والمحافظ الاختيارية ضمن هذه الفئة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة عند الإثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي. تصنف الموجودات المالية كمحتفظ بها لأغراض المتاجرة لأغراض البيع أو إعادة الشراء في فترة قريبة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تشتمل هذه الفئة على وحدات في صناديق استثمارية. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح من الصناديق الاستثمارية كدخل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند الإقرار بأحقية دفعها.

عمليات إعادة التصنيف

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية بعد الإثبات الأولي لها، باستثناء الفترة بعد قيام المجموعة بتغيير نموذج الأعمال الخاصة بها لإدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

تتوقف المجموعة عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بهذه الموجودات أو تحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية بموجب معاملة ما يتم بموجبها تحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصل المالي أو عدم قيام المجموعة بتحويل أو الإبقاء على كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية وعدم احتفاظها بالسيطرة على الموجودات المالية.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقييم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك الأساس المستقبلي لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بموجوداتها المدرجة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تعتمد طريقة انخفاض القيمة المطبقة على ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تحديد ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فإن المجموعة تقوم بمقارنة مخاطر حدوث التعثر على الأصل كما في تاريخ التقرير مع مخاطر حدوث التعثر في تاريخ الإثبات الأولي، بناءً على كافة المعلومات المتاحة والمعلومات المستقبلية الداعمة والمعمولة.

تقييم خسارة الائتمان المتوقعة للذمم المدينة

بالنسبة للذمم المدينة فقط، تقوم المجموعة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الطريقة المبسطة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لا تتطلب الطريقة المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة من المجموعة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بكل تاريخ تقرير منذ تاريخ الذمم المدينة.

على مدى فترة المراجعات المدينة، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن خسائر الائتمان المتعلقة بها وذلك بتجنيب مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بصورة منتظمة. عند احتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة معدلات الخسائر السابقة لكل مقترض وتعُدّل بيانات الاقتصاد الكلي المستقبلية.

المبالغ المشطوبة والسيطرة

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية لأصل مالي ما (إما بشكل جزئي أو بالكامل) إلى المدى الذي لا يكون فيه احتمال واقعي لاسترداد. عادة ما يكون الأمر كذلك عندما تقرر المجموعة أنه ليس لدى الدائن موجودات أو مصادر دخل يمكنها تحقيق تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب.

تصنيف المطلوبات المالية

تصنف المجموعة مطلوباتها المالية بما في ذلك القروض طويلة الأجل وتمويلات المراجعة والذمم الدائنة التجارية بخلاف الضمانات المالية الأخرى والتعهدات المالية، يتم إثبات المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وتكلفة القروض والسلف والذمم الدائنة بعد حسم

تكلفة المعاملات. يتضمن الالتزام المالي للمجموعة الذمم الدائنة الأخرى والقروض، المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات مكاسب وخسائر في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العالوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تمثل الذم الدائنة والأخرى المطلوبة المتعلقة بالبضائع أو الخدمات المقدمة للمجموعة قبل نهاية الفترة المالية، والتي لم يتم سدادها. تعتبر المبالغ غير مضمونة. يتم إثباتها في الأصل بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الالتزام المالي عند سداد الالتزام المُستحق ضمن الالتزام أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزام المالي بآخر من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات التزام الأصلي وإثبات التزام جديد. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة تماماً. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة تماماً، يتم اعتبار الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي منتهية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي الأصلي، ويتم إثبات الموجودات المالية الجديدة بالقيمة العادلة.

وإذا كانت التدفقات النقدية من الأصل المعدل والمقيد بالتكلفة المطفأة لا تختلف اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لن يؤدي إلى التوقف عن إثبات الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة الدفترية كمكاسب أو خسائر تعديل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المطلوبات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات التزام مالي ما وذلك في حالة تعديل شروطه وأن التدفقات النقدية للالتزام المعدل كانت مختلفة تماماً. وفي هذه الحالة، يتم إثبات الالتزام المالي الجديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم تمييزه والالتزام المالي الجديد مع الشروط المعدلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية والمبلغ الصافي الذي تم عرضه في قائمة المركز المالي الموحدة وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي الموحدة على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والذي يخضع لمخاطر غير جوهريّة للتغيرات في القيمة. ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يتكون النقد وما في حكمه من النقد والودائع قصيرة الأجل الموضحة أعلاه، بعد خصم الحسابات المكشوفة لدى البنوك القائمة حيث إنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقدية بالمجموعة.

٦-٤-١٢ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم إثبات منافع الموظفين قصيرة الأجل كمصاريف عند تقديم الخدمات ذات العلاقة. يتم إثبات الالتزام لقاء المبلغ المتوقع سداذه في حالة وجود التزام نظامي أو ضمني حالي على المجموعة لسداد هذا المبلغ نتيجة للخدمات السابقة المقدمة من قبل الموظفين، وإمكانية تقدير الالتزام بشكل موثوق به.

إن منافع الموظفين مستحقة السداد لكافة الموظفين الذين تم توظيفهم ضمن الشروط والأحكام وأنظمة العمل المنطبقة على المجموعة وشركاتها التابعة، عند إنهاء عقود التوظيف.

برامج المنافع المحددة

إضافة لما سبق، يجنب مخصص التزامات المنافع المحددة للموظفين وفقاً لنظام العمل السعودي وسياسات المجموعة. تمثل التزامات المنافع المحددة للموظفين برنامج منافع محددة. لا يعد برنامج المنافع المحددة برنامج منافع ما بعد الخدمة بخلاف المساهمة المحددة. يمثل التزام المنافع المحددة المثبت في قائمة المركز المالي الموحدة بشأن برامج المنافع المحددة لما بعد الخدمة القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة المتوقعة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم احتساب التزام المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير إكتواري باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم إثبات مبالغ إعادة القياس، إن وجدت، والتصريح عنها ضمن حقوق الملكية في قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وتحمل الزيادة أو النقص المقابل لذلك على الدخل الشامل الآخر والتي تتكون من مكاسب وخسائر إكتوارية عن التزام المنافع المحددة.

١٣-٤-٥-٦ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (نظامية أو ضمنية) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل أن يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة تعويض بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات التعويض كأصل مستقل وذلك فقط عندما يكون الحصول على التعويض في حكم المؤكد. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل خصم حالي والذي يعكس، عندما يكون ملائماً، المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل. في حال كان لدى المجموعة عقد متوقع خسارته فإنه يتم إثبات الالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. إلا أنه، قبل تجنب مخصص منفصل للعقد المتوقع خسارته، تقوم المجموعة بإثبات أي خسارة انخفاض في القيمة حدثت على الموجودات المخصصة لتلك العقود. يمثل العقد المتوقع خسارته عقد أ تزيد بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بحكم وجود العقد) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد عن المنافع الاقتصادية التي يتوقع استلامها بموجب العقد. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للعقد القائم والذي يمثل تكلفة الوفاء به وأي تعويضات أو غرامات ناتجة عن عدم الوفاء به - أيهما أقل. تشمل تكلفة الوفاء بالعقد على التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد (أي كل من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المتعلقة مباشرة بأنشطة العقد).

١٤-٤-٥-٦ الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية منها. يتم التقييم بكل تاريخ تقرير لإثبات المطلوبات المحتملة والتي تعتبر التزامات محتملة الناشئة عن أحداث سابقة وجودها مؤكدة فقط عند حدوث أو عدم حدوث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة وغير خاضعة بشكل كامل لسيطرة المجموعة.

١٥-٤-٥-٦ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل والذي يستغرق وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو البيع وذلك كجزء من تكلفة الأصل المعني. تقيد كافة تكاليف السلف الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من تكاليف التمويل والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة بشأن اقتراض الأموال.

١٦-٤-٥-٦ إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس العوض المنصوص عليه في العقد المبرم مع العميل، ويتم استبعاد المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى. تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات عند تحويل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. لقد تبين للمجموعة بشكل عام بأنها تعمل كأصيل في كافة ترتيباتها الخاصة بها لأنها تسيطر على البضاعة أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

تقوم المجموعة بتقويم البضاعة أو الخدمات المتعهد بها في العقد المبرم مع العميل وتحدها كالتزام أداء وذلك إما ك:

أ. بضاعة أو خدمة التي يمكن تمييزها؛ أو

ب. سلسلة من البضائع أو الخدمات المتميزة التي تكون متماثلة تماماً ولها نفس نمط التحويل للعميل (أي البضائع أو الخدمات الممكن تمييزها والتي تم استيفاؤها على مدى الوقت ونفس الطريقة المستخدمة لقياس مدى التقدم).

تستوفي المجموعة التزام أداء وتعترف بالإيرادات على مدى فترة زمنية إذا استوفى أحد المعايير التالية:

- أ. لا يؤدي أداء المجموعة لإنشاء أصل يتضمن استخداماً بديلاً لدى المجموعة، ويكون للمجموعة حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.
 - ب. أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
 - ج. حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة؛ أو
- وفيما يتعلق بواجبات الأداء التي لا تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يُعترف بالإيرادات عند مرحلة زمنية يستوفى خلالها بواجب الأداء.
- عند قيام المجموعة بالوفاء بواجب الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصلًا قائمًا على العقد بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة قيمة العوض المستلم من العميل عن مبلغ الخدمات المثبت، فإنه ينتج عن ذلك مطلوبات العقد.

العوض المتغير

إذا كان العوض المتعهد بدفعه في العقد يتضمن مبلغًا متغيرًا، تقوم المجموعة بتقدير العوض الذي تستحقه المجموعة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل. تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة للعقود التي تتضمن عوضاً متغيراً باستخدام القيمة المتوقعة أو طريقة المبلغ الأكثر ترجيحاً. يتم تطبيق الطريقة باستمرار خلال العقد ولأنواع مشابهة من العقود.

مكون التمويل الهام

تقوم المجموعة بتعديل مبلغ العوض المتعهد به، إن وجد، بشأن القيمة الزمنية للنقود إذا تضمن العقد مكون تمويل هام.

قياس مدى التقدم نحو الوفاء الكامل بالتزام الأداء

وبالنسبة لكل التزام أداء تم استيفاءه على مدى الوقت، تطبق المجموعة طريقة واحدة لقياس التقدم نحو استكمال استيفاء الالتزامات. تختار المجموعة طريقة مدخلات ومخرجات ملائمة ومن ثم تطبقها بشكل مستمر على واجبات أداء متماثلة وفي ظروف متماثلة.

تكاليف العقد

يتم إثبات التكاليف الإضافية للحصول على عقد كمصروف مالم يكن لدى المجموعة توقع معقول لاسترداد هذه التكاليف من عملائها وفي الحالات التي تكون فيها هذه التكاليف قابلة للتحميل على العملاء بشكل واضح.

١٧-٤-٥-٦ الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة»). يُحمل مخصص الزكاة للمجموعة والزكاة المتعلقة بملكية المجموعة في الشركات التابعة السعودية على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم المحاسبة عن المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عند إنهاء الربوط النهائية وذلك عند تحديد تلك المبالغ.

١٨-٤-٥-٦ ضريبة القيمة المضافة وضريبة المعاملات العقارية

يتم إثبات المصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا الحالات التالية:

- أ. إذا كانت ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من مصروف البند، حيثما ينطبق ذلك، و
- ب. عند إظهار الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من أو المستحق الدفع إلى السلطات الضريبية كجزء من أرصدة المدينين أو الدائنين في قائمة المركز المالي الموحدة.

سيتم إعفاء استبعاد العقارات في المملكة العربية السعودية من ضريبة القيمة المضافة والتي تتم من خلال بعض المعاملات الناتجة عن تحويل الملكية القانونية أو الحيازة وستخضع لضريبة المعاملات العقارية بنسبة ٥٪. تنطبق ضريبة المعاملات العقارية على المعاملة التي

تمت في او بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م. إلا أنه، ووفقاً لنظام ضريبة المعاملات العقارية، فإن المطور العقاري المرخص بإمكانه استرداد مدخلات ضريبة القيمة المضافة على العقار المباع بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م.

١٩-٤-٥-٦ توزيعات الأرباح

تقوم المجموعة بتحديد الالتزامات المتعلقة بدفع توزيعات الأرباح النقدية إلى مساهمي المجموعة عند اعتماد التوزيع. وفقاً لأنظمة الشركات في المملكة العربية السعودية، تتم الموافقة على توزيعات الأرباح عند موافقة المساهمين عليها. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢٠-٤-٥-٦ مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية

تشتمل مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. تتم عمليات التوزيع بين تكلفة الإيرادات ومصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية. عند الضرورة، على أساس مماثل. تحمل المجموعة دفعات السداد، بخلاف تلك المتعلقة بالخصومات حسب حجم المبيعات، التي تتعلق بالاتفاقيات طويلة الأجل مع العملاء والموزعين على مصروف البيع والتوزيع.

٦-٦ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة. قد تؤثر هذه التقديرات والافتراضات على الأرصدة المسجلة لبعض الموجودات والمطلوبات بالإضافة إلى الإفصاح عن بعض الموجودات والمطلوبات المحتملة كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. أي تقديرات أو افتراضات تؤثر على الموجودات والمطلوبات قد تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف المسجلة لنفس فترة التقرير. بالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل معرفة للإدارة بالأحداث والأمور الحالية، إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف بالنهاية عن تلك التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات المراجعات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات في حال كانت المراجعة تؤثر على تلك الفترة فقط، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت المراجعة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام والتقديرات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. إن الأحكام الهامة التي قامت الإدارة باستخدامها عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفسها التي تم استخدامها في القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

١-٦-٦ الأحكام

تدرج المعلومات حول الأحكام التي تتم عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الهام الأكبر على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة في الإيضاح التالي:

تصنيف عقد إيجار الممتلكات

المجموعة كمؤجر:

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية بشأن محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة بناءً على تقييم الشروط والأحكام للترتيبات مثل مدة عقد الإيجار الذي لا يشتمل على جزء أساسي من العمر الاقتصادي للممتلكات التجارية والقيمة الحالية لدفعات عقود الإيجار الأدنى التي تحتفظ بها بصورة جوهرية على كافة المنافع والمخاطر المماثلة لملكية هذه الممتلكات وتقوم باحتساب العقود كعقود إيجار تشغيلي.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لمقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن المجموعة لديها الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكد جوهرية قد يثير شكوكاً حول مقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تحديد تحويل السيطرة من أجل إثبات الإيرادات من تقديم الخدمات

يتم إثبات الإيرادات من تقديم الخدمات عند تقديم الخدمات للعميل. عند إجراء هذا التقييم، تمارس المجموعة الحكم بناءً على الشروط والأحكام للعقود المعنية. تدرج المعلومات حيال عدم التأكد من التقديرات والافتراضات التي يكون لها مخاطر جوهرية ناتجة عن تعديل جوهري في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م في الإيضاحات التالية.

التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

تحمل المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. عينت المجموعة خبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. بالإضافة إلى بيانات السوق القابلة للمقارنة التي تكون متاحة، فإن المجموعة تعيد تقييم الممتلكات من خلال علاقتها بالمعاملة التي تتضمن الممتلكات ذات موقع طبيعي وظروف متماثلة. عينت المجموعة خبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

التزامات المنافع المحددة

يتم احتساب صافي التزام المجموعة المتعلق بالتزام المنافع المحددة من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظفون فيما يتعلق بخدماتها في الفترات الحالية والسابقة؛ التي يتم فيها خصم المنافع من أجل تحديد قيمتها الحالية وتخضم القيمة العادلة لأي موجودات البرنامج. يتم تحديد القيمة الحالية للالتزام بناءً على القيمة الإكتوارية بتاريخ قائمة المركز المالي من خلال مقيم إكتواري مستقل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، والتي تثبت كل فترة من فترات الخدمة والتي ينشأ عنها وحدة إضافية لقياسات وأحقية منافع الموظفين. يقاس الالتزام بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. يتم تحديد معدلات الخصم المستخدمة لتحديد القيمة الحالية للالتزام بموجب برنامج المنافع المحددة، في المملكة العربية السعودية، من خلال الإشارة إلى عوائد السندات الأمريكية (حيث إن الريال السعودي مثبت أمام الدولار الأمريكي) والمعدل للعلاوة للمخاطر الإضافية والتي تعكس احتمالية انقطاع الرابط. تتضمن الافتراضات الأخرى معدل الوفيات والزيادة في الرواتب المستقبلية والزيادة في التمويل المستقبلي.

المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية والتي تمتلك فيها المجموعة نسبة أقل من ٥٠٪ من حقوق التصويت (السيطرة الفعلية)

تعتبر شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري شركة زميلة للمجموعة كما هو مبين في الإيضاح (٧) حتى لو كانت المجموعة تمتلك، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، حصة قدرها ١٠,٠٪ في الشركة الزميلة. ينشأ التأثير الجوهري بحكم تمثيل المجموعة في مجلس الإدارة للشركة الزميلة.

تجدر الإشارة إلى أن في تاريخ هذه النشرة، بلغت حصة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري ٩,٢٪.

٢-٦-٦ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

في حالة عدم إمكانية قياس القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة بناءً على الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، تقاس قيمتها العادلة باستخدام طرق تقويم تشتمل على صافي قيمة الموجودات. تؤخذ المدخلات لهذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة، حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الأحكام لتحديد القيم العادلة. وتتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان وتقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يظهر الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمتها قيد الاستعمال أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتاحة لمعاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل لموجودات مماثلة أو الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لبيع الأصل. يتم احتساب القيمة قيد الاستعمال على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد التدفقات النقدية من الموازنة للسنوات الخمس القادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء الموجودات للوحدة المدرة للنقدية الخاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزون العقارات

يظهر مخزون العقارات بالتكلفة وصافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية لمخزون العقار المنجز بالرجوع إلى الظروف السائدة في السوق والأسعار الموجودة بتاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات القابلة للمقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق الجغرافي الذي يخدم نفس القطاع العقاري. يتم تقييم صافي القيمة البيعية فيما يتعلق بمخزون العقارات قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق، بتاريخ التقرير، للعقارات المنجزة المماثلة، ناقصًا التكاليف المقدرة لإكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للنقود، إذا كانت جوهرية.

تقدير الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية

تتعلق الأعمار الإنتاجية المستخدمة في إطفاء أو استهلاك الموجودات غير الملموسة أو الممتلكات والعقارات على التوالي بالأداء المستقبلي المتوقع للموجودات المستحوذ عليها وحكم الإدارة المبني على التقييم الفني للفترة التي سيشتمل من خلالها المنافع الاقتصادية من الأصل. يكون المحمل المتعلق بالاستهلاك الدوري مشتقاً بعد تحديد تقدير العمر الإنتاجي المتوقع للأصل والقيمة المتبقية المتوقعة في نهاية العمر الإنتاجي لها. يوجد لدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل أثر مباشر على الاستهلاك المحمل على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية لموجودات المجموعة من قبل الإدارة بناءً على التقييم الفني في الوقت الذي يتم فيه الاستحواذ على الأصل ومراجعة مدى ملاءمته سنوياً. تستند الأعمار إلى الخبرة التاريخية بموجودات مماثلة بالإضافة إلى توقع الأحداث المستقبلية التي قد تؤثر على أعمارها مثل التغيرات في التقنية.

خسائر الانخفاض في قيمة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين

تظهر المدينون التجاريون، المدينون الآخرون بالتكلفة المطفأة، وتُخفض بالمخصصات الملائمة للمبالغ المقدرة غير القابلة للاسترداد. تستند المبالغ غير القابلة للاسترداد التقديرية إلى تقادم الأرصدة المدينة والخبرة السابقة المعدلة بشكل يلائم التوقعات المستقبلية. يتم شطب الذمم المدينة الفردية عندما تعتبر الإدارة أنها غير قابلة للتحصيل.

الموجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها لأية عملية إعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر. في حالة تحويل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة العقد أو أن التكلفة تُظهر ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل. تخضع موجودات حق الاستخدام أيضًا للانخفاض في القيمة. يُرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية للاطلاع على الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية.

التزامات عقود الإيجار

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

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي الخاص بها بتاريخ بدء الإيجار نظراً لأن معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات عقود الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار (مثل التغييرات في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم في تحديد تلك الدفعات) أو وجود تغير في التقويم الخاص بخيار شراء الأصل المعني. تدرج التزامات عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة ضمن الأعباء المالية.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالعقارات (أي عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقدير والافتراضات التي قد تؤثر على تطبيق السياسات مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة بتاريخ التقرير. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر بذلك في الفترات المستقبلية.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود. تستند نسب المخصص إلى أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من قطاعات العملاء لها أنماط خسائر مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع ودرجة تصنيف العميل والتغطية بخطابات الاعتماد والأشكال الأخرى من ضمان الائتمان).

تستند مصفوفة المخصص مبدئياً إلى معدلات التعثر السابقة للمجموعة. وستقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية (أي إجمالي الناتج المحلي) على مدى السنة القادمة مما قد يؤدي إلى عدد متزايد من حالات التعثر في قطاع التصنيع، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. في كل تاريخ تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها وإجراء تحليل للتغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن عملية تقويم العلاقة المتداخلة بين معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة تمثل تقديراً هاماً. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالمجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشراً على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

مخصص خسائر متوقعة

تعترف المجموعة بمخصص العقود المتوقع خسارتها (معيار المحاسبة الدولي (٢٧) «المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة») عن الخسائر المستقبلية من العقود بحيث يعتبر محتملاً أن تكاليف العقود مرجح تجاوزها الإيرادات عند اكتمال العقد. ويشتمل تقدير الخسائر المستقبلية على وضع عدد من الافتراضات (مثل الموقف التعاقد مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن والمفاوضات مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن وتقديرات تكلفة الاستكمال والخبرة السابقة مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن وما إلى ذلك) بشأن تحقيق أهداف تنفيذ العقد والمستويات المرجحة من زيادات التكلفة المستقبلية على مدى الزمن.

٧-٦ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد والتعديلات الأخرى

فيما يلي بيان بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، حسبما هو ملائم، عند سريانها.

المعايير	البيان	تاريخ السريان الإلزامي
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١)	عدم القابلية للصرف	١ يناير ٢٠٢٥م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨)	بيع الأصول أو المساهمة بها بين المنشأة المستثمرة ومنشأتها الزميلة ومشروعها المشترك	غير محدد
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨)	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧م

٨-٦ الشركات التابعة الجوهرية

تم تحديد شركة دار الماجد العقارية، شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية، شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية، شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري، شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري، شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري، شركة الرائعة للعقارات، شركة جادة الشاطئ العقارية، شركة جادة الربيع العقارية، صندوق الماجدية للاستثمار، صندوق الدار للاستثمار، صندوق النرجس للاستثمار، كشركات تابعة جوهرية بناءً على مساهمتهم في إيرادات، وصافي الربح / (الخسارة)، وموجودات، ومطلوبات المجموعة كما هو مبين في التحليل أدناه.

يلخص الجدول أدناه الإيرادات وصافي الربح / (الخسارة) للشركة وشركاتها التابعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م.

الجدول ٦-٢: الإيرادات وصافي الربح / (الخسارة) للشركة وشركاتها التابعة

السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م			السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م			السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م			آلاف الريالات السعودية
صافي الربح (الخسارة) / نسبة من الإيرادات	صافي الربح / (الخسارة)	الإيرادات	صافي الربح (الخسارة) / نسبة من الإيرادات	صافي الربح / (الخسارة)	الإيرادات	صافي الربح (الخسارة) / نسبة من الإيرادات	صافي الربح / (الخسارة)	الإيرادات	
١٣٨,٩٪	١٤٩,٨٦٧	١٠٧,٨٥٨	٢٠٠,٣٪	١٦٢,٤٦٥	٨١,١٢٨	٢٤٧,٦٪	٣٣٤,٩٣١	١٣٥,٢٨٢	شركة دار الماجد العقارية*
(٢٥٨,٦٪)	(٢,٥٨٦)	١,٠٠٠	١٨,٨٪	٥,٧٠٨	٣٠,٣٢٤	٣٥,٩٪	٣٨,٥٧١	١٠٧,٤٢٧	شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية
١٦٥,٢٪	٢,٣٦٣	١,٤٣٠	لا ينطبق	(٧,٣١٥)	-	٣٣,٢٪	٦٢,٨٣٢	١٨٩,٤٣٩	شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية
(١,٠٪)	(١٠)	٩٩٧	(٢٠,٠٪)	(١٨٣)	٩١٦	٣٣,٠٪	٢٢,٤٨٣	٦٨,٠٣٤	شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري
٨,٧٪	٢,٤٩٢	٢٨,٦٥٤	٦٨,٧٪	٨١٧	١,١٨٩	٣٧,٥٪	١٣٩,٣٥١	٣٧١,٩٣٠	شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري
لا ينطبق	(٢٥)	-	لا ينطبق	(١١٠)	-	لا ينطبق	(٦٠٧)	-	شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري
٣٥,٨٪	٧٤,٥٣٨	٢٠٨,٢٠٤	١٢,٢٪	٢٨,٨٧٣	٢٣٦,٢٠٨	٤٠,٩٪	٥٢,٠٧٢	١٢٧,٤٥٥	شركة الرائعة للعقارات
لا ينطبق	٤٣	-	٩,٥٪	٨,٥٨١	٩٠,٤٤١	لا ينطبق	(٥٥)	-	شركة جادة الشاطئ العقارية
لا ينطبق	(٤٤٧)	-	لا ينطبق	(١,١٧٩)	-	٢٢,٥٪	١٨,٩٨٢	٨٤,٢٣٥	شركة جادة الربيع العقارية
٨,٢٪	٥٦,٨٧٣	٦٩١,٩٦١	١٥,٥٪	٩٤,٢٣٠	٦٠٦,٨٧٥	لا ينطبق	(٨,٠٧٨)	-	صندوق الماجدية للاستثمار**
لا ينطبق	(١١٦,١٤٠)	-	لا ينطبق	(١٤٩,٤٩٣)	(١٨,٨٨٨)	لا ينطبق	(٣٦٣,٢٩٧)	٥٤,١٣١	الإلغاءات***
كنسبة مئوية من الإجمالي قبل التوحيد									
لا ينطبق	٥٢,٩٪	١٠,٤٪	لا ينطبق	٥٥,٧٪	٧,٧٪	لا ينطبق	٥٠,٧٪	١٢,٥٪	شركة دار الماجد العقارية
لا ينطبق	(٠,٩٪)	٠,١٪	لا ينطبق	٢,٠٪	٢,٩٪	لا ينطبق	٥,٨٪	٩,٩٪	شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية
لا ينطبق	٠,٨٪	٠,١٪	لا ينطبق	(٢,٥٪)	٠,٠٪	لا ينطبق	٩,٥٪	١٧,٥٪	شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م			السنة المالية ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م			آلاف الريالات السعودية
صافي الربح (الخسارة) / كنسبة من الإيرادات	صافي الربح/ الخسارة	الإيرادات	صافي الربح (الخسارة) / كنسبة من الإيرادات	صافي الربح/ الخسارة	الإيرادات	صافي الربح (الخسارة) / كنسبة من الإيرادات	صافي الربح/ الخسارة	الإيرادات	
لا ينطبق	(٠,٠) %	٠,١ %	لا ينطبق	(٠,١) %	٠,١ %	لا ينطبق	٣,٤ %	٦,٣ %	شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري
لا ينطبق	٠,٩ %	٢,٨ %	لا ينطبق	٠,٣ %	٠,١ %	لا ينطبق	٢١,١ %	٣٤,٣ %	شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري
لا ينطبق	(٠,٠) %	٠,٠ %	لا ينطبق	(٠,٠) %	٠,٠ %	لا ينطبق	(٠,١) %	٠,٠ %	شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري
لا ينطبق	٢٦,٣ %	٢٠,٠ %	لا ينطبق	٩,٩ %	٢٢,٦ %	لا ينطبق	٧,٩ %	١١,٨ %	شركة الرائعة للعقارات
لا ينطبق	٠,٠ %	٠,٠ %	لا ينطبق	٢,٩ %	٨,٦ %	لا ينطبق	٠,٠ %	٠,٠ %	شركة جادة الشاطئ العقارية
لا ينطبق	(٠,٢) %	٠,٠ %	لا ينطبق	(٠,٤) %	٠,٠ %	لا ينطبق	٢,٩ %	٧,٨ %	شركة جادة الربيع العقارية
لا ينطبق	٢٠,١ %	٦٦,٥ %	لا ينطبق	٢٢,٣ %	٥٨,٠ %	لا ينطبق	(٠,١) %	٠,٠ %	صندوق الماجدية للاستثمار

المصدر: معلومات الإدارة.

* تمثل النتائج الغير الموحدة للشركة.

** يتم توحيد نتائج صندوق الدار للاستثمار وصندوق النرجس للاستثمار ضمن صندوق الماجدية للاستثمار.

*** تمثل الإنفاقات التعاملات بين شركات المجموعة الموحدة والتي لا تأثير لها على أداء المجموعة.

يلخص الجدول أدناه الموجودات والمطلوبات للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م.

الجدول ٣-٦: الموجودات والمطلوبات للشركة وشركاتها التابعة

آلاف الريالات السعودية		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
		الموجودات	المطلوبات	الموجودات	المطلوبات	الموجودات	المطلوبات
شركة دار الماجد العقارية*		١,٣١٦,٧٨٤	٨٨٥,٤٨٥	١,٣٤٣,٩٣٢	٨٠٧,٥٠٩	١,٥٢١,٦٧٩	٨٣٢,٧٨١
شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية		٢٠٦,٠٤٨	١٣٧,٩٥١	٨٤,٠٠١	٩,٥٣٤	٧٦,٣٤٠	٤,٤٥٩
شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية		١٧٩,١٤٢	٣٤,٦٢١	١٥٢,٦٩٥	١٤,٤٤٧	١٦٣,٤٤١	٢٢,٤٧٢
شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري		٩٧,٠٧٩	٩٧,٨٥٤	٣,٨١٥	٤,٧٧١	٤,٠٥٢	٥,٠١٨
شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري		٢٤,٧٠٩	٢٣,٩٣٦	٢٢,٩٨٣	٢١,٣٩٢	١٢,٩٢١	٨,٨٣٩
شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري		١١,٥٤٢	١١,٩٧٣	٨٤٩	١,٣٨٩	٨٤٩	١,٤١٥
شركة الرائعة للعقارات		٤٤٠,١١٤	٣٩٧,٨٦٤	٧٠٨,٢٧٩	٦٣٧,١٥٧	١,٠١٧,٨٤٨	٨٧٢,١٨٧
شركة جادة الشاطئ العقارية		٨٨,١٧٠	٨٧,٧٤٠	٩,٣٢٩	٣١٨	٩,٥٢٨	٤٧٣
شركة جادة الربيع العقارية		١٣٤,١٣٥	١٣٣,٩٧٣	٢٠٧,١٤٠	٢٠٨,١٥٧	٣٦٦,٠١٣	٣٦٧,٤٧٧
صندوق الماجدية للاستثمار**		٨١٤,٨٢٢	٤٢٩,٠٩٢	١,٠٩٤,٩٣٥	٧٩٤,١٨٣	٥٧٠,٣١٤	٣٨٧,١٢٩
الإلغاءات***		(١,٣٥٥,٠٧٥)	(٨٦١,٦٤٤)	(١,٢٦٦,٣٧٧)	(٧٩١,١٠٣)	(١,٤١٧,٦٨٠)	(٩٠٨,٥١٧)
الإجمالي		١,٩٥٧,٤٦٩	١,٣٧٨,٨٤٥	٢,٣٦١,٥٦٩	١,٧٠٧,٧٥٣	٢,٣٢٥,٣٠٦	١,٥٩٣,٧٣٢
كنسبة مئوية من الإجمالي قبل التوحيد							
شركة دار الماجد العقارية		٣٩,٨%	٣٩,٥%	٣٧,٠%	٣٢,٣%	٤٠,٧%	٣٣,٣%
شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية		٦,٢%	٦,٢%	٢,٣%	٠,٤%	٢,٠%	٠,٢%
شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية		٥,٤%	١,٥%	٤,٢%	٠,٦%	٤,٤%	٠,٩%
شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري		٢,٩%	٤,٤%	٠,١%	٠,٢%	٠,١%	٠,٢%
شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري		٠,٧%	١,١%	٠,٦%	٠,٩%	٠,٤%	٠,٤%
شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري		٠,٣%	٠,٥%	٠,٠%	٠,١%	٠,٠%	٠,١%
شركة الرائعة للعقارات		١٣,٣%	١٧,٨%	١٩,٥%	٢٥,٥%	٢٨,١%	٣٤,٩%
شركة جادة الشاطئ العقارية		٢,٧%	٣,٩%	٠,٣%	٠,٠%	٠,٣%	٠,٠%
شركة جادة الربيع العقارية		٤,٠%	٦,٠%	٥,٧%	٨,٣%	١٠,١%	١٤,٧%
صندوق الماجدية للاستثمار		٢٤,٦%	١٩,٢%	٣٠,٢%	٣١,٨%	١٥,٧%	١٥,٥%

المصدر: معلومات الإدارة.

* تمثل النتائج غير الموحدة للشركة.

** يتم توحيد نتائج صندوق الدار للاستثمار وصندوق النرجس للاستثمار ضمن صندوق الماجدية للاستثمار.

*** تمثل الإلغاءات التعاملات بين شركات المجموعة الموحدة والتي لا تأثير لها على أداء المجموعة.

٩-٦ ملخص المعلومات المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية

ينبغي أن تقرأ المعلومات المالية المختارة المبينة أدناه جنباً إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م والإيضاحات المرفقة بها، والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م، التي تم إعدادها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين («SOCPA»). إن هذه القوائم المالية المراجعة والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة والإيضاحات المرفقة بها تم تضمينها في هذه النشرة.

تم استخراج المعلومات المالية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م من المعلومات المالية للمجموعة المعروضة في القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والتي تم مراجعتها من قبل شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)، بالإضافة إلى معلومات الإدارة. كما تم استخراج المعلومات المالية للسنتين الماليتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م من المعلومات المالية للمجموعة المعروضة في القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والتي تمت مراجعتها من قبل شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة) بالإضافة إلى معلومات الإدارة.

وتم استخراج المعلومات المالية لفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م من القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة الغير مراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

تعرض الجداول أدناه ملخص قائمة الدخل الشامل الآخر وملخص قائمة المركز المالي وملخص قائمة التدفقات النقدية للمجموعة ومؤشرات الأداء الرئيسية المختارة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

يلخص الجدول أدناه بيانات قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

الجدول ٤-٦: بيانات قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢١م - ٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م - ٢٠٢٣م	معدل النمو السنوي ٢٠٢١م - ٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
الإيرادات*	١,١٣٧,٩٤٢	١,٠٢٨,١٩٢	١,٠٤٠,١٠٤	٦٩١,١٢٣	١,٠٠٦,٥٤٨	(٩,٦)	١,٢	(٤,٤)	٤٥,٦
تكلفة التشغيل	(٧٩٨,٣٦١)	(٨٠٥,١٦٨)	(٧٦٢,٣٩٦)	(٤٨٨,٧٦٦)	(٥٥٣,٣٨٢)	٠,٩	(٥,٣)	(٢,٣)	٥٤,١
مجمول الربح	٣٣٩,٥٨٢	٢٢٣,٠٢٤	٢٧٧,٧٠٨	٢٠٢,٣٥٦	٢٥٣,١٦٦	(٣٤,٣)	٢٤,٥	(٩,٦)	٢٥,١
مصاريف عمومية وإدارية	(٣٠,٢١٣)	(٥٠,٤٤١)	(٩٢,٥١٤)	(٤٦,١٨٣)	(٥١,١٨٠)	٦٧,٠	٨٣,٤	٧٥,٠	١٠,٨
مصاريف بيع وتسويق	(٧,٧٢٥)	(١٣,١٧٩)	(١٢,٤٥١)	(٥,٣٢٦)	(٥,٥٠١)	٧٠,٦	(٥,٥)	٢٧,٠	٣,٣
ربح العمليات	٣٠١,٦٤٤	١٥٩,٤٠٣	١٧٢,٧٤٣	١٥٠,٨٤٧	١٩٦,٤٨٤	(٤٧,٢)	٨,٤	(٢٤,٣)	٣٠,٣
ربح السنة	٢٩٧,١٨٥	١٤٢,٣٩٥	١٦٦,٩٦٨	١٣٠,٤٣٠	٢٢٣,٢٨٥	(٥٢,١)	١٧,٣	(٢٥,٠)	٧١,٢
إجمالي الدخل الشامل للسنة/ الفترة	٢٩٥,٢٨٥	١٥١,٥٦٣	١٦٩,٥٧٦	١٣٢,٠٧٣	٢٢٩,٩٨٩	(٤٨,٧)	١١,٩	(٢٤,٢)	٧٤,١
مؤشرات الأداء الرئيسية									
كثافة مئوية من الإيرادات									
مجمول الربح	٢٩,٨	٢١,٧	٢٦,٧	٢٩,٣	٢٥,٢	(٨,٢)	٥,٠	(٣,١)	(٤,١)
ربح العمليات	٢٦,٥	١٥,٥	١٦,٦	٢١,٨	١٩,٥	(١١,٠)	١,١	(٩,٩)	(٢,٣)
صافي ربح السنة/ الفترة	٢٦,١	١٣,٨	١٦,١	١٨,٩	٢٢,٢	(١٢,٣)	٢,٢	(١٠,١)	٣,٣

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة الموجزة الغير مراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

* تتضمن الإيرادات (١) إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة، (٢) دخل تطوير عقارات، (٣) مكاسب تقييم استثمار عقاري، (٤) دخل من عمولات عقارية، (٥) دخل صيانة، (٦) إيرادات من بيع مخزون عقارات، (٧) إيرادات من بيع أراضي، و(٨) دخل إيجار.

الجدول ٥-٦: ملخص قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١,٢٩٠,١٥٥	١,٦٧٣,٦٢٧	١,١٠٩,٩٠٣	١,٦٠٩,٢٥٥
إجمالي الموجودات المتداولة	١,٠٣٥,١٥١	٦٨٧,٩٤٢	٨٤٧,٥٦٥	١,١٥٥,٦٨٧
إجمالي الموجودات	٢,٣٢٥,٣٠٦	٢,٣٦١,٥٦٩	١,٩٥٧,٤٦٩	٢,٧٦٤,٩٤٢
إجمالي حقوق الملكية	٧٣١,٥٧٣	٦٥٣,٨١٥	٥٧٨,٦٢٣	٨٠٥,٢٦٠
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٤٤٤,٠٦٥	٩٨٢,٤١٦	٧٠٨,٣٤٦	٩٤١,٢٩٢
إجمالي المطلوبات المتداولة	١,١٤٩,٦٦٨	٧٢٥,٣٣٧	٦٧٠,٥٠٠	١,٠١٨,٣٩٠
إجمالي المطلوبات	١,٥٩٣,٧٣٢	١,٧٠٧,٧٥٣	١,٣٧٨,٨٤٥	١,٩٥٩,٦٨٢
مؤشرات الأداء الرئيسية				
معدل دوران المخزون (العقارات الجاهزة) (أيام) ^(١)	٢٣١	١٤٧	١٢٤	٢٤٩
العائد على الموجودات ^(٢)	%٧,١	%٦,٦	%١٥,٢	%١١,٧
العائد على حقوق الملكية ^(٣)	%٢٤,١	%٢٣,١	%٥١,٤	%٣٨,٧
الديون على حقوق الملكية ^(٣)	٠,٩	١,٥	١,٢	١,٣
نسبة التداول ^(٤)	٠,٩	٠,٩	١,٣	١,١
نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات	٠,٧	٠,٧	٠,٧	٠,٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

(١) تم احتساب معدل دوران المخزون اعتماداً على تقدير الإيراد من بيع مخزون العقارات المنجزة ومعدل مخزون العقارات المتداولة ومعدل حقوق الملكية. (باستثناء للسنة المالية ٢٠٢١م حيث تم استخدام مخزون العقارات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م).

(٢) تم احتساب العائد على الموجودات والعائد على حقوق الملكية اعتماداً على تقدير الدخل السنوي لربح فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعدل الموجودات ومعدل حقوق الملكية. (باستثناء للسنة المالية ٢٠٢١م حيث تم استخدام الموجودات وحقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م).

(٣) تم احتساب الديون على حقوق الملكية باستخدام قيمة القروض والسلف على حقوق الملكية.

(٤) تم احتساب نسبة التداول باستخدام باحتساب نسبة المطلوبات المتداولة على الموجودات المتداولة.

الجدول ٦-٦: ملخص قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترات التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م		
ربح السنة قبل الزكاة	٣١٧,٥٢٩	١٦١,٥٥٦	١٧٠,٨٦٣	١٥٢,٥٨٠	٢٢٥,٣٧٦
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية	٤٥٠,٢١٩	(٢١٥,٠١٧)	٤١٨,٨٠٨	٢٤٠,٧٥٨	(١٧٢,١٢٠)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية	(٣٢٧,٥٧٧)	٣٢,٠٨٠	(٢٨,١٢٩)	(٢,٨٣٣)	٣٤,٠٨٠
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية	١١٨,٣٤٢	١٣٠,٠٣١	(٤٤٩,٥٨٩)	(٢٧٨,٢٣٢)	٢٤٠,٤١٠
صافي الزيادة (النقص) في النقد وما في حكمه	٢٤٠,٩٨٤	(٥٢,٩٠٧)	(٦٨,٩١١)	(٤٠,٣٠٦)	١٠٢,٣٦٩
النقد وما في حكمه في بداية السنة/ الفترة	٤٩,١٤٨	٢٩٠,١٣٢	٢٣٧,٢٢٦	٢٣٧,٢٢٦	١٦٨,٣١٥
النقد وما في حكمه في نهاية السنة/ الفترة	٢٩٠,١٣٢	٢٣٧,٢٢٦	١٦٨,٣١٥	١٩٦,٩١٩	٢٧٠,٦٨٤

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة الموجزة الغير مراجعة فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

١.٦ نتائج العمليات

١.١.٦ بيانات قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م

يلخص الجدول أدناه بيانات قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م.

الجدول ٦-٧: بيانات قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠٢١م (معدلة)	السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة)	السنة المالية ٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م - ٢٠٢١م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٢م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م - ٢٠٢٣م
إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة	٧٤١,٦٨٦	٧١٢,٠٦٧	٨٥٣,٨٥٣	(%)٤,٠	٪١٩,٩	٪٧,٣
إيرادات من بيع أراضي	٢٣٧,١٣٧	٢٠٤,١٩٢	٨,١٤١	(%)١٣,٩	(%)٩٦,٠	(%)٨١,٥
تكلفة مبيعات - مخزون عقارات	(٦٧٢,٤٢٢)	(٧٥٦,٩٦٥)	(٦٩١,٤٨٥)	٪١٢,٦	(%)٨,٧	٪١,٤
الربح من مخزون العقارات	٣٠٦,٤٠١	١٥٩,٢٩٤	١٧٠,٥٠٩	(%)٤٨,٠	٪٧,٠	(%)٢٥,٤
دخل من عمليات عقارية	١٦,١١٩	٣٣,١٥٣	٣٩,٠٩٩	٪١٠٥,٧	٪١٧,٩	٪٥٥,٧
دخل تطوير عقارات	١٠٤,٢٠٥	٢٩,٠٨٧	٥٥,٥٠٧	(%)٧٢,١	٪٩٠,٨	(%)٢٧,٠
تكلفة عمليات - تطوير وعمولة	(١٢٥,٤٨١)	(١٢,٥٠٣)	(٤٨,١٠٧)	(%)٩٠,٠	٪٢٨٤,٨	(%)٣٨,١
الربح من تطوير عقارات وعمولات	(٥,١٥٨)	٤٩,٧٣٧	٤٦,٤٩٩	لا ينطبق	(%)٦,٥	لا ينطبق
إيرادات من بيع مخزون عقارات	-	٣٩,٥٨٧	١١,٢٩١	لا ينطبق	(%)٧١,٥	لا ينطبق
مكاسب تقييم استثمار عقاري	٣٨,٧٩٦	٩,١٩٠	٥٢,٢٨٠	(%)٧٦,٣	٪٤٦٨,٩	٪١٦,١
تكلفة مبيعات - استثمار عقاري	-	(٣٥,٢٤٣)	(١١,٦٤٤)	لا ينطبق	(%)٦٧,٠	لا ينطبق
مكاسب من استثمار عقاري	٣٨,٧٩٦	١٣,٥٣٥	٥١,٩٢٧	(%)٦٥,١	٪٢٨٣,٧	٪١٥,٧
دخل إيجار	-	٩١٦	٥,٣٠٨	لا ينطبق	٪٤٧٩,٤	لا ينطبق
استهلاك موجودات حق استخدام	(٤٥٧)	(٤٥٧)	(٤٥٧)	٪٠,٠	٪٠,٠	٪٠,٠
تكلفة إيجار	-	-	(٥٧١)	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
صافي دخل الإيجار	(٤٥٧)	٤٥٩	٤,٢٨٠	لا ينطبق	٪٨٣٣,٠	لا ينطبق
دخل صيانة	-	-	١٤,٦٢٥	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
تكلفة صيانة	-	-	(١٠,١٣٢)	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
صافي دخل الصيانة	-	-	٤,٤٩٣	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
الإيرادات	١,١٣٧,٩٤٢	١,٠٢٨,١٩٢	١,٠٤٠,١٠٤	(%)٩,٦	٪١,٢	(%)٤,٤
تكلفة التشغيل	(٧٩٨,٣٦١)	(٨٠٥,١٦٨)	(٧٦٢,٣٩٦)	٪٠,٩	(%)٥,٣	(%)٢,٣
مجمول الربح	٣٣٩,٥٨٢	٢٢٣,٠٢٤	٢٧٧,٧٠٨	(%)٣٤,٣	٪٢٤,٥	(%)٩,٦
مصاريف عمومية وإدارية	(٣٠,٢١٣)	(٥٠,٤٤١)	(٩٢,٥١٤)	٪٦٧,٠	٪٨٣,٤	٪٧٥,٠
مصاريف بيع وتسويق	(٧,٧٢٥)	(١٣,١٧٩)	(١٢,٤٥١)	٪٧٠,٦	(%)٥,٥	٪٢٧,٠
ربح العمليات	٣٠١,٦٤٤	١٥٩,٤٠٣	١٧٢,٧٤٣	(%)٤٧,٢	٪٨,٤	(%)٢٤,٣
تكاليف تمويل	(٣,٤١١)	(١١,٩٢٤)	(١٣,١٠٨)	٪٢٤٩,٦	٪٩,٩	٪٩٦,٠
حصة في نتائج شركة زميلة	٧,٥٩٢	٧,٧٠٥	٦,٧٢٣	٪١,٥	(%)١٢,٧	(%)٥,٩
إيرادات أخرى	١١,٧٠٤	٦,٣٧٢	٤,٥٠٦	(%)٤٥,٦	(%)٢٩,٣	(%)٣٨,٠

معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٣-٢٠٢١ م	التغيير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٢ م	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢١ م	السنة المالية ٢٠٢٣ م	السنة المالية ٢٠٢٢ م (معدلة)	السنة المالية ٢٠٢١ م (معدلة)	آلاف الريالات السعودية
(٢٦,٦)٪	٥,٨٪	(٤٩,١)٪	١٧٠,٨٦٣	١٦١,٥٥٦	٣١٧,٥٢٩	ربح السنة قبل الزكاة
(٥٦,٢)٪	(٧٩,٧)٪	(٥,٨)٪	(٣,٨٩٦)	(١٩,١٦١)	(٢٠,٣٤٤)	زكاة
(٢٥,٠)٪	١٧,٣٪	(٥٢,١)٪	١٦٦,٩٦٨	١٤٢,٣٩٥	٢٩٧,١٨٥	ربح السنة
ربح السنة المتعلق ب						
(٢٨,٣)٪	٣٤,٦٪	(٦١,٨)٪	١٤٧,٣٨١	١٠٩,٥٠٩	٢٨٦,٨٤٥	مساهمي الشركة الأم
٣٧,٦٪	(٤٠,٤)٪	٢١٨,٠٪	١٩,٥٨٧	٣٢,٨٨٦	١٠,٣٤٠	حقوق ملكية غير مسيطرة
(٢٥,٠)٪	١٧,٣٪	(٥٢,١)٪	١٦٦,٩٦٨	١٤٢,٣٩٥	٢٩٧,١٨٥	ربح السنة
الدخل الشامل الآخر						
دخل شامل آخر لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة						
لا ينطبق	(٩٣,١)٪	(٢٤٠,٠)٪	٢٩٨	٤,٢٩١	(٣,٠٦٤)	مكسب إعادة قياس التزام منافع محددة للموظفين
٤٠,٩٪	(٥٢,٦)٪	٣١٩,٠٪	٢,٣١٠	٤,٨٧٧	١,١٦٤	حصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
لا ينطبق	(٧١,٦)٪	لا ينطبق	٢,٦٠٨	٩,١٦٨	(١,٩٠٠)	الدخل الشامل الآخر للسنة
(٢٤,٢)٪	١١,٩٪	(٤٨,٧)٪	١٦٩,٥٧٦	١٥١,٥٦٣	٢٩٥,٢٨٥	إجمالي الدخل الشامل للسنة
إجمالي الدخل الشامل للسنة المتعلق ب						
(٢٧,٤)٪	٢٦,٤٪	(٥٨,٤)٪	١٤٩,٩٨٩	١١٨,٦٧٧	٢٨٤,٩٤٥	مساهمي الشركة الأم
٣٧,٦٪	(٤٠,٤)٪	٢١٨,٠٪	١٩,٥٨٧	٣٢,٨٨٦	١٠,٣٤٠	حقوق ملكية غير مسيطرة
(٢٤,٢)٪	١١,٩٪	(٤٨,٧)٪	١٦٩,٥٧٦	١٥١,٥٦٣	٢٩٥,٢٨٥	إجمالي الدخل الشامل للسنة
مؤشرات الأداء الرئيسية						
نقطة مئوية ٢٠٢٣-٢٠٢١ م	نقطة مئوية ٢٠٢٣-٢٠٢٢ م	نقطة مئوية ٢٠٢٢-٢٠٢١ م	كنسبة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٣ م	كنسبة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٢ م	كنسبة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢١ م	كنسبة مئوية من الإيرادات
(٣,١)	٥,٠	(٨,٢)	٢٦,٧٪	٢١,٧٪	٢٩,٨٪	مجمول الربح
(٩,٩)	١,١	(١١,٠)	١٦,٦٪	١٥,٥٪	٢٦,٥٪	ربح العمليات
(١٠,١)	٢,٢	(١٢,٣)	١٦,١٪	١٣,٨٪	٢٦,١٪	صافي ربح السنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م ومعلومات الإدارة

الإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس العوض المنصوص عليها في العقد المبرم مع العميل، ويتم استبعاد المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف أخرى. تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات عند تحويل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. لقد تبين للمجموعة بشكل عام بأنها تعمل كأصيل في كافة ترتيباتها الخاصة بها لأنها تسيطر على البضاعة أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع المشاريع المطورة عند الانتهاء من الإجراءات القانونية ذات الصلة أو التبادل غير المشروط. تتحقق الإيرادات بالحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، ويتم نقل المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصول المباعة إلى المشتري. تقاس إيرادات بيع المشاريع والأراضي المطورة بقيمة العوض المستلمة.

بما يتعلق بالدخل من تطوير العقارات، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على أساس العقد المبرم مع العميل، واعتباراً من السنة المالية ٢٠٢٢ م، تستثني المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف ثالثة. تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية عندما يكون لدى المجموعة حق قابل للتنفيذ في استلام دفعة مقابل خدماتها مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. وبخلاف ذلك، يتم الاعتراف بالإيراد عند تسليم المشروع إلى العميل.

فيما يلي الأنواع الثلاثة من العقود التي استخدمتها المجموعة خلال الفترة قيد المراجعة:

١. العقود التي تنص بوضوح على أن سداد خدمات المجموعة لا يتم استلامها إلا بعد تسليم المشروع، يتم الاعتراف بها بالكامل عند اكتمالها. وكان هذا هو الحال بالنسبة لمشاريع الماجدية ١٢٠ و ١١٥.
٢. العقود التي تضمن دفع رسوم التطوير عند استلام الدفعات المقدمة من العملاء.
٣. العقود التي تضمن دفع رسوم التطوير عند نقل تكاليف البناء إلى العميل

تتكون إيرادات المجموعة بشكل رئيسي من الإيرادات من بيع مخزون العقارات المنجزة التي تمثل معدل ٧٢,٢٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، والإيرادات من دخل تطوير العقارات والتي تمثل معدل ٥,٨٪ من إجمالي إيرادات المجموعة خلال السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م. بالإضافة إلى إيرادات من بيع الأراضي، دخل من عمولات عقارية، إيرادات من بيع مخزون عقارات، مكاسب تقييم استثمار عقاري، دخل إيجار، ودخل صيانة.

يجدر الذكر أنه على الرغم من أن الإيرادات من بيع الأراضي لا تعتبر جزءاً من العمليات العادية للمجموعة ويتم بيع الأراضي بناءً على الفرص المتاحة للبيع، إلا أن تفرغ الأراضي القديمة المملوكة للمجموعة ساهم بشكل كبير في الإيرادات في السنوات المالية ٢٠٢١م و٢٠٢٢م والتغير بحجم الإيرادات من بيع الأراضي متعلق بالفرص المتاحة لتجارة قطع الأراضي. كما ويعتبر دخل تطوير العقارات هو المحرك الرئيسي لإيرادات العمولات الناتجة، حيث تم التعاقد مع المجموعة أيضاً لتسويق وبيع المشاريع عند اكتمالها مقابل عمولة تبلغ حوالي ٢,٥٪ من إجمالي قيمة المبيعات.

خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، شكلت الإيرادات من بيع مخزون العقارات المنجزة ٨٢,١٪ من إجمالي الإيرادات، وتعلقت بشكل أساسي بالصناديق الاستثمارية الموحدة، تماشياً مع إستراتيجية المجموعة خلال هذه الفترة. شكلت الإيرادات من دخل تطوير العقارات شكلت ٥,٣٪ من إجمالي إيرادات المجموعة، في حين شكلت مكاسب تقييم استثمار عقاري ٥,٠٪، وشكل الدخل من عمولات عقارية ٣,٨٪ من إجمالي إيرادات المجموعة.

انخفضت الإيرادات بنسبة ٩,٦٪ من ١,١٣٧,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١,٠٢٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م بشكل أساسي نتيجة (١) الانخفاض في دخل تطوير العقارات بقيمة ٧٥,١ مليون ريال بسبب التغير في طريقة الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المتعلقة بهذا القطاع خلال السنة المالية ٢٠٢٢م، حيث سجلت الإدارة سابقاً إجمالي تكلفة التطوير التي تم تمريرها إلى العميل ورسوم التطوير كإيرادات، بينما تضمنت تكاليف القطاع تكلفة تطوير المشروع بالكامل، و(٢) الانخفاض في الإيرادات من بيع مخزون العقارات المنجزة بقيمة ٢٩,٦ مليون ريال سعودي على خلفية الانخفاض في عدد الوحدات المباعة من ٨٧٤ وحدة إلى ٧٣٥ وحدة خلال الفترة. وقد قابل ذلك جزئياً ارتفاعاً في إيرادات بيع مخزون عقارات بقيمة ٣٩,٦ مليون ريال سعودي وتعلق بأرض الرمال التي اختارت المجموعة بيعها في السنة المالية ٢٠٢٢م.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ١,٢٪ من ١,٠٢٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١,٠٤٠,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م على خلفية (١) زيادة الإيرادات من بيع مخزون العقارات منجزة بقيمة ١٤١,٨ مليون ريال سعودي، نتيجة الارتفاع في عدد الوحدات المباعة من ٧٣٥ وحدة إلى ٨٠٧ وحدة بالإضافة إلى الارتفاع في متوسط سعر المتر المربع بقيمة ٥٣٣ ريال سعودي للمتر المربع الواحد خلال الفترة، (٢) الارتفاع في مكاسب تقييم استثمار عقاري بقيمة ٤٣,١ مليون ريال سعودي متعلقة بشكل أساسي بمشروع الماجدية ١٢١، و(٣) الارتفاع في دخل تطوير العقارات من ٢٩,١ مليون ريال سعودي إلى ٥٥,٥ مليون ريال سعودي تماشياً مع الارتفاع في عدد المشاريع تحت التطوير، وتجدر الإشارة إلى أن جزءاً كبيراً من الدخل الناتج عن تطوير العقارات يأتي من التعامل مع الصناديق الاستثمارية مثل صندوق الدار للاستثمار، وصندوق بلوم، وصندوق مشاركة، حيث تم إبرام عقود تطوير بين هذه الصناديق والمجموعة. وقد قابل ذلك جزئياً انخفاضاً في الإيرادات من مبيعات الأراضي من ٢٠٤,٢ مليون ريال سعودي إلى ٨,١ مليون ريال سعودي.

تكلفة التشغيل

بلغت تكلفت التشغيل ٧٦٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م وتعلقت بشكل أساسي بتكلفة بيع مخزون عقارات منجزة (٨٩,٨٪ من إجمالي تكلفة التشغيل)، تكاليف تشغيل أخرى متعلقة بتطوير وعمولة وإيجار وصيانة (٧,٧٪) وتكلفة بيع استثمار عقاري (١,٥٪)، وغيرها من تكاليف التشغيل. كانت تكلفة الأرض وتكلفة البناء العامل الرئيسي وراء التذبذب في تكلفة التشغيل خلال الفترة.

وتجدر الإشارة أن خلال السنة المالية ٢٠٢١م، تم تصنيف ٧٠,٥ مليون ريال سعودي متعلق ببيع الأراضي بشكل خاطئ كتكلفة بيع مخزون عقارات منجزة. وقد أدى هذا التصنيف الخاطئ إلى تضخيم بيع مخزون عقارات منجزة والتقليل من تكلفة بيع الأراضي. لقد تم تصحيح هذا الخطأ لاحقاً. حيث كان تأثيره زيادة تكلفة بيع المخزون بـ ٧٠,٥ مليون ريال سعودي.

ارتفعت تكلفة التشغيل بنسبة ٠,٩٪ من ٧٩٨,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٨٠٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، نتيجة الارتفاع في تكلفة إيرادات بيع مخزون العقارات المنجزة بقيمة ١١٠,٦ مليون ريال سعودي تماشياً مع ارتفاع معدل

تكلفة المتر المربع من ٣,٦ ألف ريال سعودي إلى ٥,٥ ألف ريال سعودي بسبب (١) السعر المنخفض للأراضي إذ إن الأراضي الخاصة بالمشاريع التي تم بيعها في عام ٢٠٢١م تم شراؤها بأسعار منخفضة سابقاً، و(٢) الزيادة في تكاليف مواد البناء الخام، و(٣) التحسن في مواصفات الوحدات السكنية، و(٤) بسبب تكاليف معالجة مشاريع مكتملة بسبب عدم احتساب الإدارة تكاليف إكمال المشاريع التي وصلت إلى مرحلة البيع. بالإضافة إلى تكلفة بيع استثمار عقاري بلغت ٣٥,٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة. وقد قابل ذلك انخفاض في تكلفة عمليات التطوير بسبب التغيير في طريقة الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المتعلقة بهذا القطاع خلال السنة المالية ٢٠٢٢م، حيث سجلت الإدارة سابقاً إجمالي تكلفة التطوير التي تم تمريرها إلى العميل ورسوم التطوير كإيرادات، بينما تضمنت تكاليف القطاع تكلفة تطوير المشروع بالكامل مقارنة بتسجيل صافي تكلفة التطوير التي تم تمريرها إلى العميل ورسوم التطوير وتكلفة تطوير المشروع تحت إيرادات.

انخفضت تكلفة التشغيل بنسبة ٥,٣% من ٨٠٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٧٦٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، بشكل أساسي نتيجة (١) انخفاض تكلفة الإيرادات من بيع الأراضي من ١٩١,٦ مليون ريال سعودي إلى ٧,٢ مليون ريال سعودي في حين باعت المجموعة ٢,٣ ألف متر مربع من الأراضي خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، مقارنة بـ ٣٤,٧ ألف متر مربع من الأراضي خلال السنة المالية ٢٠٢٢م، و(٢) الانخفاض في تكلفة بيع استثمار عقاري من ٣٥,٢ مليون ريال سعودي إلى ١١,٦ مليون ريال سعودي. وقد قابل ذلك ارتفاع في تكلفة إيرادات بيع مخزون العقارات المنجزة من ٥٦٥,٤ مليون ريال سعودي إلى ٦٨٤,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

مجمّل الربح

بلغ مجمل الربح ٣٣٩,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وسجلت ربحية مرتفعة بلغت ٢٩,٨% ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى الارتفاع الكبير في أسعار الأراضي المملوكة من المجموعة منذ ٢٠٢٠م ممّا سمح للشركة ببيع المشاريع بسعر السوق وتحقيق أرباح من خلال ذلك.

انخفض مجمل الربح بنسبة ٣,٣% من ٣٣٩,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢٢٣,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة الانخفاض في ربحية الإيرادات من بيع مخزون العقارات المنجزة بقيمة ١١٦,٦ مليون ريال سعودي وكذلك الانخفاض في الهوامش المحققة من خلال بيع الوحدات حيث كانت السنة المالية ٢٠٢١م استثنائية من حيث أسعار الأراضي المنخفضة، كما أن المجموعة لم تتمكن من تمرير الزيادة في تكاليف المواد الخام للعملاء. بالإضافة إلى الانخفاض في الربحية من بيع الأراضي بحكم أن أسعار الأراضي المباعة منخفضة بالنسبة لسعر السوق خلال السنة المالية ٢٠٢١م. انخفض هامش مجمل الربح من ٢٩,٨% في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢١,٧% في السنة المالية ٢٠٢٢م.

ارتفع مجمل الربح بنسبة ٢٤,٥% من ٢٢٣,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢٧٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، نتيجة مكاسب تقييم استثمار عقاري بلغت ٥٢,٣ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى الارتفاع في عدد الوحدات المباعة ما أدى إلى الارتفاع في إيرادات بيع مخزون المشاريع المنجزة. بناءً على ذلك، ارتفع هامش مجمل الربح من ٢١,٧% في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢٦,٧% في السنة المالية ٢٠٢٣م.

مصاريف عمومية وإدارية

تتعلق المصاريف العمومية والإدارية بشكل أساسي برسوم أداء (٣٦,٢%) من إجمالي المصاريف العمومية والإدارية خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، الرواتب ومنافع أخرى (٢١,٦%)، أتعاب مهنية (٩,٤%)، رسوم إدارية (٩,١%)، وغيرها من المصاريف.

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٦٧,٠% من ٣٠,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٥٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، نتيجة الارتفاع في (١) الأتعاب المهنية من ١,٨ مليون ريال سعودي إلى ٩,٢ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بمصاريف استشارية بما يتعلق بشكل أساسي بإعادة هيكلة قرض الراجحي، و(٢) الرواتب والمنافع الأخرى من ١٤,١ مليون ريال سعودي إلى ٢٠,٤ مليون ريال سعودي على خلفية التغيير في الرأس المال البشري للمجموعة، والذي تضمن الاستغناء عن الموظفين الأقل تأهيلاً وتوظيف أفراد أكثر خبرة ومن ذوي الرواتب المرتفعة، و(٣) ارتفاع في رسوم الإدارة بقيمة ٣,٨ مليون ريال سعودي.

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٨٣,٤% من ٥٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٩٢,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، بشكل أساسي نتيجة رسوم أداء بلغت ٣٣,٥ مليون ريال سعودي متعلقة في رسوم تدفعها الصناديق الموحدة لمدير الصندوق، وهو شركة جدوى للاستثمار، في حال حقق مؤشرات أداء معينة في المشاريع، بالإضافة إلى الارتفاع في المصاريف العمومية والإدارية الأخرى من ٤,٧ مليون ريال سعودي إلى ١١,٣ مليون ريال سعودي ومنها ٢,١ مليون ريال سعودي بما يتعلق بالمخالفات والغرامات بسبب مخالفات في البناء و١,٧ ريال سعودي يتعلق بتعويضات أعضاء مجلس الإدارة.

مصاريف بيع وتسويق

تتعلق مصاريف البيع والتسويق بشكل أساسي من مصاريف تسويق (٤٤,١٪) من إجمالي مصاريف البيع والتسويق خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، وغيرها من المصاريف.

ارتفعت مصاريف البيع والتسويق بنسبة ٧٠,٦٪ من ٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٣,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بسبب الارتفاع في الرواتب والمنافع الأخرى من ٠,٦ مليون ريال سعودي إلى ٣,١ مليون ريال سعودي على خلفية الزيادة في عدد الموظفين من ٢٢ موظف إلى ٣٧ موظف. الارتفاع في مصاريف التسويق من ٧,٢ مليون ريال سعودي إلى ٨,٦ مليون ريال سعودي بما يتعلق بحملات تسويق للمشاريع الخاصة بالمجموعة بهدف زيادة المبيعات في ظل انخفاض الطلب خلال الفترة وارتفاع في مصاريف البيع والتسويق الأخرى بقيمة ١,٤ مليون ريال سعودي بما يتعلق بفعاليات إطلاق مشاريع جديدة.

انخفضت مصاريف البيع والتسويق بنسبة ٥,٥٪ من ١٣,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٢,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، نتيجة الانخفاض في مصاريف التسويق خلال هذه الفترة.

تكاليف تمويل

بلغت تكاليف التمويل ١٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، وتتعلق بشكل أساسي بتكاليف التمويل على القروض والسلف التي تم الحصول عليها من البنوك، عكس قيد تكلفة المعاملة، وغيرها من التكاليف المتعلقة بإيراد تمويل على ودائع مربحة، أعباء بنكية، وعمولة على التزام عقد إيجار. تجدر الإشارة أن القروض والسلف تُستخدم لتمويل بناء وتطوير المشاريع، وبالتالي تقوم المجموعة برسملة جزء من تكاليف التمويل هذه خلال مرحلة بناء مخزون العقارات. بعد اكتمال وبيع المشروع، يتم تحميل هذه التكاليف على تكلفة بيع مخزون عقارات منجزة.

ارتفعت تكاليف التمويل من ٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، تماشيًا مع حصول المجموعة على قروض جديدة حيث ارتفع رصيد القروض من ٧٠٠,٣ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٩٥٠,٦ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢٢م. بشكل أساسي بما يتعلق بقرضي البنك السعودي الفرنسي (٢٢٦,٣ مليون ريال سعودي) والبنك العربي (١٥٣,٨ مليون ريال سعودي) التي حصل صندوق الدار للاستثمار لغرض بناء وتطوير الوحدات السكنية.

ارتفعت تكاليف التمويل من ١١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، ويعود ذلك إلى الانخفاض في تمويل وتكلفة معاملة مرسلة من ٤٣,٤ مليون ريال سعودي إلى ١٩,٩ مليون ريال سعودي بما يتعلق بالمشاريع المتعلقة بصندوق الدار للاستثمار.

حصة في نتائج شركة زميلة

تمتلك المجموعة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، حصة قدرها ١٥,٨٪ في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والتي تزاوّل أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري هي شركة مساهمة مدرجة. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة.

ارتفعت حصة المجموعة في نتائج شركة زميلة بنسبة ١,٥٪ من ٧,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة الزيادة في نسبة الملكية في الشركة الزميلة من ١٥٪ إلى ١٧,٥٦٪ خلال الفترة، بالإضافة إلى تحقيق شركة الجادة الأولى ارتفاع في إجمالي الدخل الشامل من ٥٨,٤ مليون ريال سعودي إلى ٧٤,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

انخفضت حصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة بنسبة ١٢,٧٪ من ٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٦,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع الانخفاض في إجمالي الدخل الشامل لشركة الجادة الأولى من ٧٤,٠ مليون ريال سعودي إلى ٦٤,٦ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

تجدر الإشارة إلى أن في تاريخ هذه النشرة، بلغت حصة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري ٩,٢٪.

إيرادات أخرى

تتعلق الإيرادات الأخرى بشكل أساسي ب مكاسب تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وغيرها من الإيرادات مثل رسوم مكافآت الأداء ودخل من الودائع البنكية .

انخفضت الإيرادات الأخرى من ١١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٦,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض المكاسب من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمة ٧,٠ مليون ريال سعودي، قابل ذلك ارتفاع في الإيرادات الأخرى بقيمة ١,٦ مليون ريال سعودي متعلقة بخصم بقيمة ٢,٦ مليون ريال سعودي بما يتعلق بدفع مسبق للاستحواذ على أرض من عبد الله الراجحي.

انخفضت الإيرادات الأخرى بنسبة ٢٩,٣٪ من ٦,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٤,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، نتيجة خسائر من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بلغت ٢,٥ مليون ريال سعودي، قابلها ارتفاع في الإيرادات الأخرى من ٣,٨ مليون ريال سعودي إلى ٧,٠ مليون ريال سعودي متعلقة برسوم أداء دفعاتها صناديق بلوم ومشاركة للمجموعة لتحقيقها أهداف معينة. ووفقاً للاتفاقية المبرمة مع هذه الصناديق غير الموحدة عند إنشائها، تحصل المجموعة على جزء من إيرادات المشاريع الخاصة بهذه الصناديق.

زكاة

خلال ٢٠٢٢ م، حصلت المجموعة على الموافقة من الهيئة لتقديم الإقرار الزكوي للمجموعة والذي يتضمن نتائج الشركة الأم النهائية وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل. انخفضت مصروف الزكاة من ٢٠,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٩,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وإلى ٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، على خلفية عكس لقيد إضافي الفترة السابقة بلغ ٨,٨ مليون ريال سعودي. تم عكس قيد الاستحقاق الإضافي كنتيجة لموافقة الهيئة في ٢٠٢٢م بعد الموافقة على القوائم المالية الموحدة لتقديم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة باستثناء الشركات التابعة المملوكة جزئياً.

ربح السنة

انخفض ربح السنة بنسبة ٥٢,١٪ من ٢٩٧,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٤٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة الانخفاض في الإيرادات من بيع مخزون العقارات المنجزة بقيمة ٢٩,٦ مليون ريال سعودي بسبب الانخفاض في عدد الوحدات المباعة من ٨٧٤ إلى ٧٣٥ وحدة سكنية وكذلك الانخفاض في الهوامش المحققة من خلال بيع الوحدات نتيجة الارتفاع في تأثير الارتفاع في تكلفة الأراضي وتكلفة البناء. بالإضافة إلى الانخفاض في الربحية من بيع الأراضي. انخفض هامش مجمل الربح من ٢٩,٨٪ في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢١,٧٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م.

ارتفع مجمل الربح بنسبة ١٧,٣٪ من ١٤٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٦٧,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، نتيجة الارتفاع في عدد الوحدات المباعة من ٧٣٥ إلى ٨٠٧ وحدة خلال الفترة، بالإضافة إلى مكاسب تقييم استثمار عقاري بلغت ٥٢,٣ مليون ريال سعودي متعلقة بعقار استثماري تم تطويره من قبل المجموعة ليتم تأجيله، وقد قابل ذلك جزئياً رسوم أداء بلغت ٣٣,٥ مليون ريال سعودي متعلقة في رسوم تدفعها الصناديق الموحدة لمدير الصندوق، وهو شركة جدوى للاستثمار.

الدخل الشامل الآخر

انخفض الدخل الشامل الآخر بنسبة ٤٨,٧٪ من ٢٩٥,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٥١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م تماشيًا مع الانخفاض في ربح السنة خلال الفترة، قابل ذلك جزئياً مكسب إعادة قياس التزام منافع محددة للموظفين بلغ ٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م.

ارتفع الدخل الشامل الآخر بنسبة ١١,٩٪ إلى ١٦٩,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة النمو في عمليات المجموعة خلال الفترة، قابل ذلك جزئياً انخفاض في مكسب إعادة قياس التزام منافع محددة للموظفين بقيمة ٤,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

١-١-١-٦ الإيرادات

١-١-١-٦-١ الإيرادات حسب النوع

يلخص الجدول أدناه الإيرادات حسب النوع للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م.

الجدول ٦-٨: الإيرادات بحسب النوع

معدل النمو السني المركب ٢٠٢٣-٢٠٢١م	التغير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٢م	التغير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة)	السنة المالية ٢٠٢١م (معدلة)	آلاف الريالات السعودية
٧,٣٪	١٩,٩٪	(٤,٠)٪	٨٥٣,٨٥٣	٧١٢,٠٦٧	٧٤١,٦٨٦	إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة
(٢٧,٠)٪	٩٠,٨٪	(٧٢,١)٪	٥٥,٥٠٧	٢٩,٠٨٧	١٠٤,٢٠٥	دخل تطوير عقارات
١٦,١٪	٤٦٨,٩٪	(٧٦,٣)٪	٥٢,٢٨٠	٩,١٩٠	٣٨,٧٩٦	مكاسب تقييم استثمار عقاري*
٥٥,٧٪	١٧,٩٪	١٠٥,٧٪	٣٩,٠٩٩	٣٣,١٥٣	١٦,١١٩	دخل من عمولات عقارية
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	١٤,٦٢٥	-	-	دخل صيانة
لا ينطبق	(٧١,٥)٪	لا ينطبق	١١,٢٩١	٣٩,٥٨٧	-	إيرادات من بيع مخزون عقارات
(٨١,٥)٪	(٩٦,٠)٪	(١٣,٩)٪	٨,١٤١	٢٠٤,١٩٢	٢٣٧,١٣٧	إيرادات من بيع أراضي
لا ينطبق	٤٧٩,٤٪	لا ينطبق	٥,٣٠٨	٩١٦	-	دخل إيجار
(٤,٤)٪	١,٢٪	(٩,٦)٪	١,٠٤٠,١٠٤	١,٠٢٨,١٩٢	١,١٣٧,٩٤٢	إجمالي الإيرادات
نقطة مئوية ٢٠٢٣-٢٠٢١م	نقطة مئوية ٢٠٢٣-٢٠٢٢م	نقطة مئوية ٢٠٢٢-٢٠٢١م	كسبة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٣م	كسبة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٢م	كسبة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢١م	كسبة مئوية من الإيرادات
١٦,٩	١٢,٨	٤,١	٨٢,١٪	٦٩,٣٪	٦٥,٢٪	إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة
(٣,٨)	٢,٥	(٦,٣)	٥,٣٪	٢,٨٪	٩,٢٪	دخل تطوير عقارات
١,٦	٤,١	(٢,٥)	٥,٠٪	٠,٩٪	٣,٤٪	مكاسب تقييم استثمار عقاري
٢,٣	٠,٥	١,٨	٣,٨٪	٣,٢٪	١,٤٪	دخل من عمولات عقارية
١,٤	١,٤	-	١,٤٪	٠,٠٪	٠,٠٪	دخل صيانة
١,١	(٢,٨)	٣,٩	١,١٪	٣,٩٪	٠,٠٪	إيرادات من بيع مخزون عقارات
(٢٠,١)	(١٩,١)	(١,٠)	٠,٨٪	١٩,٩٪	٢٠,٨٪	إيرادات من بيع أراضي
٠,٥	٠,٤	٠,١	٠,٥٪	٠,١٪	٠,٠٪	دخل إيجار
-	-	-	١٠٠,٠٪	١٠٠,٠٪	١٠٠,٠٪	إجمالي الإيرادات

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ومعلومات الإدارة.

(*) تم تصنيف مكاسب تقييم استثمار عقاري تحت الإيرادات نظراً لاحتسابه خلال تحليل إجمالي الربح

١-١-١-٦-٢ إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة

تتعلق الإيرادات من بيع مخزون العقارات المنجزة ببيع وحدات من مشاريع طورته المجموعة وتملكها بالكامل، وغالباً ما تكون هذه الوحدات سكنية.

تمثل الإيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة مصدر الإيرادات الرئيسي للمجموعة حيث تمثل ٦٥,٢٪ و ٦٩,٣٪ و ٨٢,١٪ من إجمالي إيرادات المجموعة في السنوات المالية ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي. يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع مخزون العقارات منجزة عند تحويل سند الملكية للعميل. عند استلام المبلغ من العميل، يتم تسجيل المبلغ تحت موجودات العقود إلى أن يتم تحويل سند الملكية للعميل.

انخفضت إيرادات بيع مخزون العقارات المنجزة بنسبة ٤,٠٪ من ٧٤١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٧١٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، نتيجة انخفاض عدد الوحدات المباعة من ٨٧٤ وحدة (١١٦,١ ألف متر مربع) إلى ٧٣٥ وحدة (١١٠,٨ ألف متر مربع)، قابله جزئياً زيادة في معدل سعر المتر من ٦,٣٩ ألف ريال سعودي للمتر الواحد إلى ٦,٤٣ ألف ريال سعودي خلال الفترة، وذلك تماشياً مع ارتفاع أسعار السوق والتحسين في مواصفات الوحدات.

ارتفعت الإيرادات من بيع مخزون العقارات المنجزة بنسبة ١٩,٩٪ من ٧١٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٨٥٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، على خلفية الزيادة في عدد الوحدات المباعة من ٧٣٥ وحدة (١١٠,٨ ألف متر مربع) إلى ٨٠٧ وحدة (١٢٢,٧ ألف متر مربع) والمرتبطة بشكل رئيسي بمشاريع صندوق الدار للاستثمار، إلى جانب زيادة متوسط سعر المتر المربع بقيمة ٣٥٥ ريال سعودي للمتر الواحد، نتيجة توفير المزيد من وسائل الراحة مع الوحدات (صالة الألعاب الرياضية وحمام السباحة وما إلى ذلك) وبما يتماشى مع الزيادة في أسعار السوق.

الجدول ٩-٦: إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة بحسب المشروع في السنة المالية ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	الإيرادات	عدد الوحدات المباعة	مساحة الوحدات المباعة	معدل سعر المتر المربع (بالريال السعودي)
الماجدية ١٠٣	١٩٣,٧٣١	٢٠٠	٢٨,٥٩٥	٦,٧٧٥
الماجدية ٩٥	٧٩,٦٦٤	٩٠	١١,٠٥٥	٧,٢٠٦
الماجدية ١٠٢	٧٧,٣٣٥	١٠٠	١٤,٤٨٨	٥,٣٣٨
الماجدية ١١٠	٧٤,٢٨٢	٧٨	١٢,٢١٠	٦,٠٨٤
الماجدية ٩٢	٦٢,٢٤٩	٨٢	١١,٣٩٥	٥,٤٦٣
الماجدية ١٠٥	٤٩,٠٠٩	٦٦	٨,٢٠٩	٥,٩٧٠
الماجدية ١٠٦	٤٤,٢٣٠	٥٦	٧,٨٧١	٥,٦١٩
الماجدية ١٠٠	٤٠,٩١٠	٣٨	٥,٥٦٦	٧,٣٥٠
الماجدية ١٠٤	٣٦,٨١٥	٤٢	٦,٨٢٩	٥,٣٩١
سكن ٤	٢٩,٧٠٢	٤٤	لا ينطبق	لا ينطبق
الماجدية ١٠١	١٧,٧٠٧	٢١	٢,٧٥٢	٦,٤٣٤
الماجدية ٩٦	١٥,٣٨٧	٢٦	٢,٩٢٥	٥,٢٦١
الماجدية ١١٣	١٤,٣٧٣	١٧	٢,٠٨٧	٦,٨٨٧
الماجدية ٩٠	٣,٧٩٧	٧	١,٠٩١	٣,٤٨٠
الماجدية ٧٠ب	١,٤٣٣	٢	٣٠٠	٤,٧٧٧
الماجدية ٦٦	١,٢٣٩	٢	٢٩٦	٤,١٨٦
الماجدية ٨٢	٧٤٩	١	١٤٧	٥,٠٩٥
الماجدية ٦٠	٦١٣	١	١٤٨	٤,١٤٢
الماجدية ٨٨	٤٠٠	١	١٣٦	٢,٩٤١
إيرادات أخرى*	(١,٩٣٩)	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
إجمالي إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة	٧٤١,٦٨٦	٨٧٤	١١٦,١٠٠	٦,٣٨٨**

المصدر: معلومات الإدارة

* تتعلق هذه الإيرادات بإيجار تم تصنيفها بالخطأ كإيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة

** هذا الرقم يمثل معدل سعر المتر المربع للفترة

بلغت إيرادات بيع مخزون العقارات المنجزة ٧٤١,٧ مليون ريال سعودي حيث باعت المجموعة ٨٧٤ وحدة سكنية بمعدل ٦,٤ آلاف ريال سعودي بالمتر المربع الواحد. تعلق هذه الوحدات السكنية بـ ١٩ مشروع، أكبرهم الماجدية ١٠٣ حيث باعت المجموعة ٢٠٠ وحدة سكنية بقيمة ١٩٣,٧ مليون ريال سعودي.

الماجدية ١٠٣

يقع مشروع الماجدية ١٠٣ في منطقة التعاون، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٠٢ إيرادات بلغت ١٩٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ٢٠٠ وحدة سكنية (٢٨,٦ ألف متر مربع بمعدل ٦,٨ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبق أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١٠٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ٩٥

يقع مشروع الماجدية ٩٥ في حي العلمين، الرياض. سجل مشروع الماجدية ٩٥ إيرادات بلغت ٧٩,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ٩٠ وحدة سكنية (١١,١ ألف متر مربع بمعدل ٧,٢ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبق أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ٩٥ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ١.٢

يقع مشروع الماجدية ١٠٢ في حي العارض، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٠٢ إيرادات بلغت ٧٧,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ١٠٠ وحدة سكنية (١٤,٥ ألف متر مربع بمعدل ٥,٣ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبَّع مشروع الماجدية ١٠٢ بالكامل وما زال يتضمن ٣٢ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ١١

يقع مشروع الماجدية ١١٠ في حي النفل، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١١٠ إيرادات بلغت ٧٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ٧٨ وحدة سكنية (١٢,٢ ألف متر مربع بمعدل ٦,١ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبَّع مشروع الماجدية ١١٠ بالكامل وما زال يتضمن وحدة سكنية وحيدة متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ٩٢

يقع مشروع الماجدية ٩٢ في منطقة الياسمين، الرياض. سجل مشروع الماجدية ٩٢ إيرادات بلغت ٦٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ٨٢ وحدة سكنية (١١,٤ ألف متر مربع بمعدل ٥,٥ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ٩٢ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ١٠٥

يقع مشروع الماجدية ١٠٥ في منطقة غرناطة، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٠٥ إيرادات بلغت ٤٩,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ٦٦ وحدة سكنية (٨,٢ ألف متر مربع بمعدل ٦,٠ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١٠٥ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ١٠٦

يقع مشروع الماجدية ١٠٦ في منطقة المروج، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٠٦ إيرادات بلغت ٤٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ٥٦ وحدة سكنية (٧,٩ ألف متر مربع بمعدل ٥,٦ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١٠٦ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ١٠٤

يقع مشروع الماجدية ١٠٤ في منطقة الغدير، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٠٤ إيرادات بلغت ٤٠,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ٣٨ وحدة سكنية (٥,٦ ألف متر مربع بمعدل ٧,٤ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١٠٤ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ١٠٤

يقع مشروع الماجدية ١٠٤ في حي القيروان، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٠٤ إيرادات بلغت ٣٦,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ٤٢ وحدة سكنية (٦,٨ ألف متر مربع بمعدل ٥,٤ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١٠٤ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

سكن ٤

يقع مشروع سكن ٤ في منطقة عرقه، الرياض. سجل مشروع سكن ٤ إيرادات بلغت ٢٩,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ٤٤ وحدة سكنية. لم يباع مشروع سكن ٤ بالكامل وما زال يتضمن وحدة سكنية وحيدة متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ١٠١

يقع مشروع الماجدية ١٠١ في منطقة حطين، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٠١ إيرادات بلغت ١٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ٢١ وحدة سكنية (٢,٨ ألف متر مربع بمعدل ٦,٤ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١٠١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ٩٦

يقع مشروع الماجدية ٩٦ فيحي القيروان، الرياض. سجل مشروع الماجدية ٩٦ إيرادات بلغت ١٥,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ٢٦ وحدة سكنية (٢,٩ ألف متر مربع بمعدل ٥,٣ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ٩٦ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ١١٣

يقع مشروع الماجدية ١١٣ في حي الريان، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١١٣ إيرادات بلغت ١٤,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ١٧ وحدة سكنية (٢,١ ألف متر مربع بمعدل ٦,٩ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١١٣ بالكامل وما زال يتضمن ٧٩ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ٩٠

يقع مشروع الماجدية ٩٠ في منطقة الياسمين، الرياض. سجل مشروع الماجدية ٩٠ إيرادات بلغت ٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع ٧ وحدات سكنية (١,١ ألف متر مربع بمعدل ٣,٥ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ٩٠ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ٧٠ب

يقع مشروع الماجدية ٧٠ب في منطقة الندي، الرياض. سجل مشروع الماجدية ٧٠ب إيرادات بلغت ١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع وحدتين سكنيتين (٣٠٠ متر مربع بمعدل ٤,٨ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ٧٠ب كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ٦٦

يقع مشروع الماجدية ٦٦ في منطقة الياسمين، الرياض. سجل مشروع الماجدية ٦٦ إيرادات بلغت ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع وحدتين سكنيتين (٠,٣ ألف متر مربع بمعدل ٤,٢ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ٧٠ب كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ٨٢

يقع مشروع الماجدية ٨٢ في منطقة الندي، الرياض. سجل مشروع الماجدية ٨٢ إيرادات بلغت ٠,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع وحدة سكنية (١٤٧ متر مربع بمعدل ٥,١ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ٨٢ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ٦٠

يقع مشروع الماجدية ٦٠ في منطقة الخزامة، الرياض. سجل مشروع الماجدية ٦٠ إيرادات بلغت ٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع وحدة سكنية (١٤٨ متر مربع بمعدل ٤,١ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ٦٠ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الماجدية ٨٨

يقع مشروع الماجدية ٨٨ في منطقة الغدير، الرياض. سجل مشروع الماجدية ٨٨ إيرادات بلغت ٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م من خلال بيع وحدة سكنية (١٣٦ متر مربع بمعدل ٢,٩ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ٨٨ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

الجدول ٦-١٠: إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة بحسب المشروع في السنة المالية ٢٠٢٢م

آلاف الريالات السعودية	الإيرادات	عدد الوحدات المباعة	مساحة الوحدات المباعة	معدل سعر المتر المربع (بالريال السعودي)
الماجدية فيلج	٣١٠,٧٥٣	٣٣٦	٤٧,٩٨١	٦,٤٧٧
الماجدية ١١٢	٢٠٩,٢٤٩	١٩٤	٣٣,٢٧٤	٦,٢٨٩
الماجدية ١١٣	٧٣,٦٧٩	٧٩	١٠,٢٥٦	٧,١٨٤
الماجدية ١٢٤	٥٩,٣٧٠	٦١	٨,١٣٣	٧,٣٠٠
الماجدية ١٠٢	٣٠,٣٢٤	٣٢	٦,٢٨٦	٤,٨٢٤
الماجدية ١١٧	٢٧,٥٠٣	٣٢	٤,٥٧١	٦,٠١٧
الماجدية ١١٠	١,١٨٩	١	٢٨٨	٤,١٢٨
إجمالي إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة	٧١٢,٠٦٧	٧٣٥	١١٠,٧٨٩	٦,٤٢٧*

المصدر: معلومات الإدارة

* هذا الرقم يمثل معدل سعر المتر المربع للفترة.

بلغت إيرادات بيع مخزون عقارات منجزة ٧١٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م متعلقة ببيع ٧٣٥ وحدة سكنية بمعدل ٦,٤ آلاف ريال سعودي للمتر المربع الواحد. تتعلق المبيعات ب ٧ مشاريع أبرزها الماجدية فيلج (٣٣٦ وحدة سكنية بقيمة ٣١٠,٨ مليون ريال سعودي)، الماجدية ١١٢ (١٩٤ وحدة سكنية بقيمة ٢٠٩,٢ مليون ريال سعودي)، والماجدية ١١٣ (٧٩ وحدة سكنية بقيمة ٧٣,٧ مليون ريال سعودي). تجدر الإشارة أن المشاريع في السنة المالية ٢٠٢٢م أكبر حجماً مقارنة بالفترات السابقة.

الماجدية فيلج

يقع مشروع الماجدية فيلج في منطقة حطين، الرياض. سجل مشروع الماجدية فيلج إيرادات بلغت ٣١٠,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م من خلال بيع ٣٣٦ وحدة سكنية (٤٨,٠ ألف متر مربع بمعدل ٦,٥ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبع مشروع الماجدية فيلج بالكامل وما زال يتضمن وحدتين سكنيتين متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

الماجدية ١١٢

يقع مشروع الماجدية ١١٢ في منطقة حطين، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١١٢ إيرادات بلغت ٢٠٩,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م من خلال بيع ١٩٤ وحدة سكنية (٣٣,٣ ألف متر مربع بمعدل ٦,٣ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبع مشروع الماجدية ١١٢ بالكامل وما زال يتضمن وحدتين سكنيتين متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

الماجدية ١١٣

يقع مشروع الماجدية ١١٣ في حي الريان، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١١٣ إيرادات بلغت ٧٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م من خلال بيع ٧٩ وحدة سكنية (١٠,٣ ألف متر مربع بمعدل ٧,٢ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

الماجدية ١٢٤

يقع مشروع الماجدية ١٢٤ في منطقة الياسمين، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٢٤ إيرادات بلغت ٥٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م من خلال بيع ٦١ وحدة سكنية (٨,١ ألف متر مربع بمعدل ٧,٣ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٢٤ بالكامل وما زال يتضمن ١٣١ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

الماجدية ١٠٢

يقع مشروع الماجدية ١٠٢ في حي العارض، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٠٢ إيرادات بلغت ٣٠,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م من خلال بيع ٣٢ وحدة سكنية (٦,٣ ألف متر مربع بمعدل ٤,٨ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبقى أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١٠٢ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

الماجدية ١١٧

يقع مشروع الماجدية ١١٧ في منطقة أبها، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١١٧ إيرادات بلغت ٢٧,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ من خلال بيع ٣٢ وحدة سكنية (٤,٦ ألف متر مربع بمعدل ٦,٠ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبع مشروع الماجدية ١١٧ بالكامل وما زال يتضمن ١٠٩ وحدة سكنية وحيدة متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

١١. الماجدية

يقع مشروع الماجدية ١١٠ في حي النفل، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١١٠ إيرادات بلغت ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ من خلال بيع وحدة سكنية وحيدة (٠,٣ ألف متر مربع بمعدل ٤,١ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبق أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١١٠ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

الجدول ٦-١١: إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة بحسب المشروع في السنة المالية ٢٠٢٣م

معدل سعر المتر المربع (بالريال السعودي)	مساحة الوحدات المباعة	عدد الوحدات المباعة	الإيرادات	آلاف الريالات السعودية
٧,٠٦٢	٤٠,٨٩٨	٢٥٠	٢٨٨,٨١٧	الماجدية ١٢٥
٧,٢٧٠	١٩,٣١٧	١٣١	١٤٠,٤٣٨	الماجدية ١٢٤
٦,٦٧٦	٢٠,٥٣٦	١٥٣	١٣٧,٠٩١	الماجدية ١٣٠
٦,٥٠٨	١٨,٤٦١	١٠٨	١٢٠,١٣٩	الماجدية ١١٧
٧,٥٦٢	١١,١١٣	٧٨	٨٤,٠٣٨	الماجدية ١٣٧
٦,٠٢٦	٤,٧٥٥	٣١	٢٨,٦٥٤	الماجدية ١٥٢
٦,٤٠٣	٤,٤٦٥	٣٢	٢٨,٥٩٠	الماجدية ١٣٦
٨,٠٨١	٢,٢٨٢	١٨	١٨,٤٤٣	الماجدية ١٣٨
٨,٤٥١	٣٤٣	٢	٢,٨٩٩	الماجدية ١١٢
٧,٥٧٩	٣٤٠	٢	٢,٥٧٧	الماجدية فيلج
٧,٣٩٠	١٥٨	١	١,١٦٨	الماجدية ١١٨
لا ينطبق	لا ينطبق	١	١,٠٠٠	سكن ٤
٦,٩٦١*	١٢٢,٦٦٨	٨٠٧	٨٥٣,٨٥٣	إجمالي إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة

المصدر: معلومات الإدارة

* هذا الرقم يمثل معدل سعر المتر المربع للفترة

بلغت إيرادات بيع مخزون عقارات منجزة ٨٥٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م متعلقة ببيع ٨٠٧ وحدة سكنية بمعدل ٧,٠ آلاف ريال سعودي للمتر المربع الواحد. تتعلق المبيعات ب ١٢ مشروع أبرزها الماجدية ١٢٥ (٢٥٠ وحدة سكنية بقيمة ٢٨٨,٨ مليون ريال سعودي)، الماجدية ١٢٤ (١٣١ وحدة سكنية بقيمة ١٤٠,٤ مليون ريال سعودي)، والماجدية ١٣٠ (١٥٣ وحدة سكنية بقيمة ١٣٧,١ مليون ريال سعودي).

الماجدية ١٢٥

يقع مشروع الماجدية ١٢٥ في حي الملك سلمان، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٢٥ إيرادات بلغت ٢٨٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣ من خلال بيع ٢٥٠ وحدة سكنية (٤٠,٩ ألف متر مربع بمعدل ٧,١ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبق أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١٢٥ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١٢٤

يقع مشروع الماجدية ١٢٤ في منطقة الياسمين، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٢٤ إيرادات بلغت ١٤٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣ من خلال بيع ١٣١ وحدة سكنية (١٩,٣ ألف متر مربع بمعدل ٧,٣ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبع مشروع الماجدية ١٣٠ بالكامل وما زال يتضمن ١٤ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١٣٠

يقع مشروع الماجدية ١٣٠ في حي النرجس، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٣٠ إيرادات بلغت ١٣٧,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع ١٥٣ وحدة سكنية (٢٠,٥ ألف متر مربع بمعدل ٦,٧ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبَّع مشروع الماجدية ١٣٠ بالكامل وما زال يتضمن ٢٩ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١١٧

يقع مشروع الماجدية ١١٧ في منطقة أبها، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١١٧ إيرادات بلغت ١٢٠,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع ١٠٨ وحدة سكنية (١٨,٥ ألف متر مربع بمعدل ٦,٥ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبَّع مشروع الماجدية ١١٧ بالكامل وما زال يتضمن وحدة سكنية وحيدة متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١٣٧

يقع مشروع الماجدية ١٣٧ في حي النفل، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٣٧ إيرادات بلغت ٨٤,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع ٧٨ وحدة سكنية (١١,١ ألف متر مربع بمعدل ٧,٦ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبَّع أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١٣٧ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١٥٢

يقع مشروع الماجدية ١٥٢ في منطقة الوادي، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٥٢ إيرادات بلغت ٢٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع ٣١ وحدة سكنية (٤,٨ ألف متر مربع بمعدل ٦,٠ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبَّع مشروع الماجدية ١٥٢ بالكامل وما زال يتضمن ١١ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١٣٦

يقع مشروع الماجدية ١٣٦ في منطقة قرطبة، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٣٦ إيرادات بلغت ٢٨,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع ٣٢ وحدة سكنية (٤,٥ ألف متر مربع بمعدل ٦,٤ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبَّع أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١٣٦ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١٣٨

يقع مشروع الماجدية ١٣٨ في منطقة النزهة، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٣٨ إيرادات بلغت ١٨,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع ١٨ وحدة سكنية (٢,٣ ألف متر مربع بمعدل ٨,١ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبَّع مشروع الماجدية ١٣٨ بالكامل وما زال يتضمن ١٠ وحدات سكنية متاحة للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١١٢

يقع مشروع الماجدية ١١٢ في منطقة حطين، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١١٢ إيرادات بلغت ٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع ٢ وحدة سكنية (٣٤٣ ألف متر مربع بمعدل ٨,٥ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبَّع أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١١٢ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية فيلج

يقع مشروع الماجدية فيلج في منطقة حطين، الرياض. سجل مشروع الماجدية فيلج إيرادات بلغت ٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع ٢ وحدة سكنية (٣٤٠ ألف متر مربع بمعدل ٧,٦ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يَبَّع أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية فيلج كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١١٨

يقع مشروع الماجدية ١١٨ في حي الربيع، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١١٨ إيرادات بلغت ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع وحدة سكنية وحيدة (١٥٨ متر مربع بمعدل ٧,٤ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد).

سكن ٤

يقع مشروع سكن ٤ في منطقة عرقة، الرياض. سجل مشروع سكن ٤ إيرادات بلغت ١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م من خلال بيع وحدة سكنية. لم يتبق أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع سكن ٤ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٢-١-١-١-٦ دخل تطوير عقارات

الجدول ١٢-٦: دخل تطوير عقارات بحسب المشروع

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠٢١ (معدلة)	السنة المالية ٢٠٢٢ (معدلة)	السنة المالية ٢٠٢٣	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢١	التغيير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٢	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١-٢٠٢٣م
الماجدية ١٤٧	-	-	١٣,٧٩٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
الماجدية ١٢٠	١٦,٧٧٤	-	٤,٦٧٣	لا ينطبق	لا ينطبق	(٤٧,٢٪)
الماجدية ١١٥	٢٧,١٨٨	-	٤,٦٧٣	لا ينطبق	لا ينطبق	(٥٨,٥٪)
الماجدية ١٣٩ سي	-	٢,٣١٠	٣,٨٠٠	لا ينطبق	٦٤,٥٪	لا ينطبق
الماجدية ١١٩	١,٩٠٦	٨٦٣	٣,٣٥٤	(٥٤,٧٪)	٢٨٨,٥٪	٣٢,٧٪
الماجدية ١٢٣	-	٤,١٢٠	٣,٢٠٠	لا ينطبق	(٢٢,٣٪)	لا ينطبق
الماجدية ١٥٥	-	١,٢٦٠	٢,٥٦٣	لا ينطبق	١٠٣,٤٪	لا ينطبق
الماجدية ١٥٨	-	-	٢,٤٨٥	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
الماجدية ١٣٩ أي	-	-	٢,٤٠٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
الماجدية ١٥١	-	٣٥٠	٢,١٨٢	لا ينطبق	٥٢٣,٣٪	لا ينطبق
أكبر ١٠ مشاريع	٤٥,٨٦٨	٨,٩٠٣	٤٣,١١٩	(٨٠,٦٪)	٣٨٤,٣٪	(٣,٠٪)
أخرى	٥٨,٣٣٧	٢٠,١٨٤	١٢,٣٨٧	(٦٥,٤٪)	(٣٨,٦٪)	(٥٣,٩٪)
إجمالي دخل تطوير العقارات	١٠٤,٢٠٥	٢٩,٠٨٧	٥٥,٥٠٧	(٧٢,١٪)	٩٠,٨٪	(٢٧,٠٪)

المصدر: معلومات الإدارة

يتعلق الدخل من تطوير العقارات بإيرادات حققتها المجموعة من خلال الإشراف على التطوير وإدارة مشاريع للعملاء (بما فيهم الصناديق)، مع تولي المجموعة جميع العلاقات مع المقاولين، مقابل رسوم تطوير. تسعر المجموعة خدماتها بالنسبة إلى عقود التطوير العقاري إما باستخدام هيكلية الرسم الثابت أو على أساس الكلفة المضافة.

يمثل دخل تطوير العقارات ٩,٢٪ و ٢,٨٪ و ٥,٣٪ من إجمالي إيرادات المجموعة في السنوات المالية ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م على التوالي. في قطاع التطوير العقاري، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على أساس العقد المبرم مع العميل، واعتباراً من السنة المالية ٢٠٢٢م، تستثني المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف ثالثة. تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية عندما يكون لدى المجموعة حق قابل للتفويض في استلام دفعة مقابل خدماتها مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. وبخلاف ذلك، يتم الاعتراف بالإيراد عند تسليم المشروع إلى العميل.

فيما يلي الأنواع الثلاثة من العقود التي استخدمتها المجموعة خلال الفترة قيد المراجعة:

١. العقود التي تنص بوضوح على أن سداد خدمات المجموعة لا يتم استلامها إلا بعد تسليم المشروع، يتم الاعتراف بها بالكامل عند اكتمالها. وكان هذا هو الحال بالنسبة لمشاريع الماجدية ١٢٠ و ١١٥.
٢. العقود التي تضمن دفع رسوم التطوير عند استلام الدفعات المقدمة من العملاء.
٣. العقود التي تضمن دفع رسوم التطوير عند نقل تكاليف البناء إلى العميل.

تجدر الإشارة أن خلال السنة المالية ٢٠٢١م، سجلت المجموعة كامل كلفة التطوير والمبالغ المنقولة على حساب الربح والخسارة الخاص بها. وقد أثر ذلك على الهامش المسجل فيما يتعلق بتطوير العقارات، أما ابتداءً من السنة المالية ٢٠٢٢م، باتت المجموعة تقوم بقيد إيراداتها المحققة من رسوم التطوير بالاعتماد على المبالغ الفعلية التي تم دفعها للمقاولين في حين يتم نقل التكاليف مباشرة إلى العميل بدون أي تأثير على حساب الربح والخسارة للمجموعة.

انخفضت الإيرادات من دخل تطوير العقارات بنسبة ٧٢,١٪ من ١٠٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، ويعود ذلك إلى التغيير في طريقة الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المتعلقة بهذا القطاع خلال السنة المالية ٢٠٢٢م، حيث سجلت الإدارة سابقاً إجمالي كلفة التطوير التي تم تمريرها إلى العميل ورسوم التطوير كإيرادات، بينما تضمنت تكاليف القطاع كلفة تطوير المشروع بالكامل.

ارتفعت الإيرادات من دخل تطوير العقارات بنسبة ٩٠,٨٪ من ٢٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥٥,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، تماشياً مع الزيادة في عدد المشاريع، خاصة فيما يتعلق بمشروع الماجدية ١٤٧ مع صندوق بلوم الذي حقق ١٣,٨ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى مشروع الماجدية ١٢٠ و ١١٥ مع الجادة الأولى للذان حقاً ٤,٧ مليون ريال سعودي، قابل ذلك جزئياً اكتمال مشروع الماجدية فيلج (٥,١ مليون ريال سعودي)، وانخفاض في الإيرادات من مشروع الماجدية ١٢٧ (-٢,٩ مليون ريال سعودي).

٦-١-١-١-٣ مكاسب تقييم استثمار عقاري

تتعلق المكاسب من تقييم الاستثمار العقاري بمكاسب أو خسائر محققة من خلال التغير في قيمة العقارات الاستثمارية التي تملكها المجموعة.

تمثل مكاسب تقييم استثمار عقاري ٣,٤٪ و ٠,٩٪ و ٥,٠٪ من إجمالي إيرادات المجموعة في السنوات المالية ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م على التوالي وتتعلق بأرض الرمال والماجدية ١٣١ وأرض في منطقة العينينة (مشروع ١٤١). يتم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل استشاري خارجي معتمد.

انخفضت مكاسب تقييم الاستثمار العقاري بنسبة ٧٦,٣٪ من ٣٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٩,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، نتيجة تحقيق أرض الرمال مكاسب تقييم بلغت ٣٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م استثنائياً.

ارتفعت مكاسب تقييم الاستثمار العقاري بنسبة ٤٦٨,٩٪ من ٩,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، بما يتعلق بشكل أساسي (١) بمشروع الماجدية ١٣١ الذي سجل مكاسب تقييم بلغت ٤٤,١ مليون ريال سعودي حيث تم تقييم العقار باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة («DCF») واستناداً إلى معايير السوق، حيث تم اعتبار المشروع مشروعاً سكنياً يُستخدم لتوليد دخل من الإيجار، و (٢) أرض في منطقة العينينة (مشروع ١٤١) التي سجلت مكاسب تقييم بلغت ٥,٦ مليون ريال سعودي، قابلها انخفاض في مكاسب تقييم أرض الرمال حيث انخفضت من ٩,٢ مليون ريال سعودي إلى ٢,٦ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

٦-١-١-١-٤ دخل من عمليات عقارية

يتعلق الدخل من عمليات عقارية بعمليات حققتها المجموعة من خلال المساهمة في بيع عقارات إما كانت أراضي أو وحدات سكنية. يرتبط نمو دخل العمليات العقارية بشكل رئيسي بالارتفاع في الدخل من تطوير العقارات، وتجدر الإشارة إلى أن جزءاً كبيراً من الدخل الناتج من عمليات عقارية يأتي من التعامل مع الصناديق الاستثمارية مثل صندوق الدار للاستثمار، وصندوق بلوم، وصندوق مشاركة.

يمثل الدخل من عمليات عقارية ١,٤٪ و ٣,٢٪ و ٣,٨٪ من إجمالي إيرادات المجموعة في السنوات المالية ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م على التوالي. تتقاضى المجموعة عمولة قدرها ٢,٥٪ من مبلغ البيع لكل وحدة أو أرض مبيعة.

ارتفع الدخل من العمليات العقارية بنسبة ١٠٥,٧٪ من ١٦,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣٣,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، ويعود ذلك إلى الارتفاع في العمليات على مبيعات الوحدات بقيمة ٢٤,٣ مليون ريال سعودي، بالأخص من مشروع الماجدية فيلج الذي حقق دخل عمليات بلغ ٧,٧ مليون ريال سعودي.

ارتفع الدخل من العمليات العقارية بنسبة ١٧,٩٪ من ٣٣,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، نتيجة الارتفاع في عمليات من مبيعات الأراضي بقيمة ١٠,٣ مليون ريال سعودي، وبشكل رئيسي من أرض الفاروق التي حقق دخل عمليات بلغت ٩,٧ مليون ريال سعودي. قابلها جزئياً انخفاض في عمليات من مبيعات الوحدات بقيمة ٥,٠ مليون ريال سعودي بسبب انخفاض عدد المشاريع المباعة.

٢-١-١-٦ تكلفة التشغيل

يلخص الجدول أدناه تكاليف التشغيل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م.

الجدول ٦-١٣: تكاليف التشغيل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م

معدل النمو السنتي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة)	السنة المالية ٢٠٢١م (معدلة)	آلاف الريالات السعودية
١٤,١%	٢١,٠%	٧,٦%	٦٨٤,٣٠٥	٥٦٥,٤٠٢	٥٢٥,٣٠٩	تكلفة بيع مخزون عقارات منجزة
(٣١,٥%)	٣٧٠,٤%	(٩٠,٠%)	٥٨,٨١٠	١٢,٥٠٣	١٢٥,٤٨١	تكاليف تشغيل أخرى - تطوير وعمولة وإيجار وصيانة
لا ينطبق	(٦٧,٠%)	لا ينطبق	١١,٦٤٤	٣٥,٢٤٣	-	تكلفة بيع استثمار عقاري
(٧٥,٩%)	(٩٦,٣%)	٥٥,١%	٧,١٨٠	١٩١,٥٦٣	١٢٣,٥٤٧	تكلفة بيع أراضي (بما في ذلك مخزون عقارات)
(١٠٠,٠%)	لا ينطبق	(١٠٠,٠%)	-	-	٢٣,٥٦٦	مخصص للعقود غير المجدية
٠,٠%	٠,٠%	٠,٠%	٤٥٧	٤٥٧	٤٥٧	مصرف استهلاك موجودات حق الاستخدام
(٢,٣%)	(٥,٣%)	٠,٩%	٧٦٢,٣٩٦	٨٠٥,١٦٨	٧٩٨,٣٦١	إجمالي تكاليف التشغيل
نقطة مئوية ٢٠٢١م-٢٠٢٣م	نقطة مئوية ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	نقطة مئوية ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	كثافة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٣م	كثافة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٢م	كثافة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢١م	كثافة مئوية من الإيرادات
١٩,٦	١٠,٨	٨,٨	٦٥,٨%	٥٥,٠%	٤٦,٢%	تكلفة بيع مخزون عقارات منجزة
(٥,٤)	٤,٤	(٩,٨)	٥,٧%	١,٢%	١١,٠%	تكاليف تشغيل أخرى - تطوير وعمولة وإيجار وصيانة
١,١	(٢,٢)	٣,٤	١,١%	٣,٤%	٠,٠%	تكلفة بيع استثمار عقاري
(١٠,٢)	(١٧,٩)	٧,٨	٠,٧%	١٨,٦%	١٠,٩%	تكلفة بيع أراضي (بما في ذلك مخزون عقارات)
(٢,١)	٠,٠	(٢,١)	٠,٠%	٠,٠%	٢,١%	مخصص للعقود غير المجدية
٠,٠	(٠,٠)	٠,٠	٠,٠%	٠,٠%	٠,٠%	مصرف استهلاك موجودات حق الاستخدام
٣,١	(٥,٠)	٨,٢	٧٣,٣%	٧٨,٣%	٧٠,٢%	إجمالي تكاليف التشغيل

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ومعلومات الإدارة.

تكلفة بيع مخزون عقارات منجزة

ارتفعت تكلفة بيع مخزون عقارات منجزة بنسبة ٧,٦% من ٥٢٥,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٥٦٥,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، على الرغم من الانخفاض في عدد الوحدات المباعة بمقدار ١٣٩ وحدة سكنية (٥,٣ ألف متر مربع) نتيجة (١) ارتفاع تكلفة الأرض من ١,٥٣٦ ريال سعودي للمتر المربع في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١,٩٩٢ ريال سعودي للمتر المربع في السنة المالية ٢٠٢٢م، بما يتعلق بأسعار الأراضي المنخفضة استثنائياً في السنة المالية ٢٠٢١م حيث تم الاستحواذ على الأراضي الخاصة بالمشاريع المباعة في السنة المالية ٢٠٢١م خلال السنة المالية ٢٠٢٠م وما قبلها بأسعار منخفضة، و(٢) ارتفاع تكاليف الإنشاء من ٢,٣٨٢ ريال سعودي للمتر المربع في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣,١١١ ريال سعودي للمتر مربع في السنة المالية ٢٠٢٢م على خلفية الارتفاع في أسعار المواد الأولية المستخدمة في البناء بالإضافة إلى التحسن في مواصفات الوحدات السكنية، كما أن في السنة المالية ٢٠٢١م، لم تقم المجموعة بتدوين التكاليف التي يتم تكبدها خلال المرحلة النهائية من المشروع بعد البدء بعمليات بيع الوحدات بحيث كان من الصعب تقدير هذه التكاليف خلال هذه الفترة، وهي ترتبط بوجه خاص بأعمال التشطيبات النهائية والصيانة. في الفترات التابعة، وبحكم بيع عدد من المشاريع، بدأت المجموعة تدوين هذه التكاليف على مدى مدة العمار أي خلال عملية التطوير المشروع فضلاً عن تكبد هذه التكاليف بعد اكتمال المشروع (كما كان يحصل في الفترة ما قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م).

ارتفعت تكلفة بيع مخزون عقارات منجزة بنسبة ٢١,٠% من ٥٦٥,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٦٨٤,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، تماشيًا مع الارتفاع في عدد الوحدات المباعة من ٧٣٥ وحدة إلى ٨٠٧ وحدات سكنية، بالإضافة إلى ارتفاع معدل سعر الأرض والانشاء للمتر المربع الواحد خلال الفترة.

تكاليف تشغيل أخرى - تطوير وعمولة وإيجار وصيانة

انخفضت تكاليف التشغيل الأخرى - تطوير وعمولة وإيجار وصيانة بنسبة ٩٠,٠٪ من ١٢٥,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٢,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، عل خلفية انخفاض في التكاليف المتعلقة بتطوير العقارات بقيمة ١١٣,٠ مليون ريال سعودي ويعود ذلك بشكل أساسي إلى التغيير في طريقة الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المتعلقة بهذا القطاع خلال السنة المالية ٢٠٢٢م، حيث سجلت المجموعة كامل كلفة التطوير والمبالغ المنقولة على حساب الربح والخسارة الخاص بها في السنة المالية ٢٠٢١م، أما ابتداءً من السنة المالية ٢٠٢٢م، باتت المجموعة تقوم ببيع إيراداتها المحققة من رسوم التطوير بالاعتماد على المبالغ الفعلية التي تم دفعها للمقاولين في حين يتم نقل التكاليف مباشرةً إلى العميل بدون أي تأثير على حساب الربح والخسارة للمجموعة وهي تمثل التكاليف الفعلية لإكمال المشروع.

ارتفعت تكاليف التشغيل الأخرى - تطوير وعمولة وإيجار وصيانة بنسبة ٣٧٠,٤٪ من ١٢,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، نتيجة الارتفاع في تكاليف التشغيل المتعلقة بتطوير المشاريع حيث كونت المجموعة مخصصاً بلغ ٣٠,٠ مليون ريال سعودي نتيجة مشروع صُنّف بأنه غير مُجدٍ بسبب إهمال المقاول ممّا أدى إلى تكلفة إضافية من أجل إكماله وفقاً للمواصفات.

تكلفة بيع استثمار عقاري

تعلقت تكلفة بيع الاستثمار العقاري بشكل أساسي بثلاث قطع أراضٍ في الرمال في السنة المالية ٢٠٢٢م، وثلاث قطع أخرى في السنة المالية ٢٠٢٣م. كانت المجموعة قد استحوذت على هذه الأراضي لأغراض استثمارية، لكنها اختارت بيعها بشكل أساسي لتمويل تسديد جزء من المطلوبات إلى جهات ذات علاقة.

بلغت تكلفة بيع استثمار عقاري ٣٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وانخفضت إلى ١١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، تماشيًا مع الانخفاض في مبيعات الاستثمارات العقارية.

تكلفة بيع أراضي (بما في ذلك مخزون عقارات)

ارتفعت تكلفة بيع الأراضي بنسبة ٥٥,١٪ من ١٢٣,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٩١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، غير أن التكلفة الفعلية في السنة المالية ٢٠٢١م يجب أن تكون ١٩٤,٠ مليون ريال سعودي مع الأخذ في الاعتبار التصنيف الخاص لـ ٧٠,٥ مليون ريال سعودي متعلقة بتكلفة بيع أرض النخيل وأرض المروج وأرض القيروان. استناداً على ذلك، انخفضت تكلفة بيع الأراضي من ١٩٤,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٩١,٦ مليون ريال سعودي على خلفية الانخفاض في إجمالي مساحة الأراضي المباعة من ٥٤,٢ ألف متر مربع إلى ٣٤,٧ ألف متر مربع.

انخفضت تكلفة بيع الأراضي بنسبة ٩٦,٣٪ من ١٩١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٧,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، تماشيًا مع انخفاض مساحة الأراضي المباعة من ٣٤,٧ ألف متر مربع إلى ٢,٣ ألف متر مربع خلال الفترة.

مخصص للعقود غير المجدية تتعلق هذه التكاليف بمخصص لبعض العقود المبرمة مع الموردين والتي تتجاوز فيها التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات المنافع الاقتصادية المتوقعة الحصول عليها. وقد بلغت ٢٣,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١م.

مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام

استقر مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام عند ٤٥٧ ألف ريال سعودي خلال السنوات المالية ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م. ويتعلق هذا المصروف باستئجار مشروع الماجدية ٦٩.

٦-١-٣ المصاريف العمومية والإدارية

يلخص الجدول أدناه المصاريف العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م.

الجدول ٦-١٤: المصاريف العمومية والإدارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م

معدل النمو السنتي المركب ٢٠٢٣-٢٠٢١م	التغيير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٢م	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة)	السنة المالية ٢٠٢١م (معدلة)	آلاف الريالات السعودية
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	٣٣,٤٨٢	-	-	رسوم أداء
١٩,١٪	(٢,٣)٪	٤٥,٢٪	١٩,٩٤٦	٢٠,٤١٤	١٤,٠٦٢	رواتب ومنافع أخرى
٨,٦٪	(٢٢,٧)٪	٥٢,٥٪	٨,٤٢٧	١٠,٩٠٢	٧,١٤٩	رسوم إدارية
١٢٢,١٪	(٤,٨)٪	٤١٨,٢٪	٨,٧٤١	٩,١٨٢	١,٧٧٢	أتعاب مهنية
٢٥١,٩٪	٥٧٩,٥٪	٨٢,٢٪	٣,٥٠٩	٥١٦	٢٨٣	رسوم حكومية
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	٢,٧٣٣	-	-	إيجار
٣٥٢,٨٪	٩٦٠,١٪	٩٣,٤٪	١,٧١٠	١٦١	٨٣	صيانة وإصلاح
٩٨,٦٪	١٤٦,٣٪	٦٠,٠٪	٢,٣٥٥	٩٥٦	٥٩٧	تبرعات وهدايا
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	(١,٥٧٣)	٤,١٣١	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن ذمم مدينة تجارية
٦٤,٥٪	٢٨,٤٪	١١٠,٧٪	٩٥٦	٧٤٤	٣٥٣	استهلاك
٥٠,٧٪	(٠,٩)٪	١٢٩,٣٪	٤٥٦	٤٦٠	٢٠١	منافع عامة
(٢٢,٥)٪	(٤,٣)٪	(٣٧,٢)٪	٣١١	٣٢٥	٥١٨	ضيافة
(٧٢,٢)٪	(٩٢,٥)٪	٣,٤٪	٢٢	٢٩٦	٢٨٦	تحسينات
٣,٠٪	١٤,٣٪	(٧,٣)٪	١٧٧	١٥٥	١٦٧	تحسينات مكتبية
(١٠٠,٠)٪	(١٠٠,٠)٪	لا ينطبق	-	(٢,٥٢٥)	٢,٠٢١	(عكس) خسائر الائتمان المتوقعة على مستحق من أطراف ذات علاقة
١٠٣,٥٪	١٣٨,٥٪	٧٣,٧٪	١١,٢٦٢	٤,٧٢٢	٢,٧١٩	أخرى
٧٥,٠٪	٨٣,٤٪	٦٧,٠٪	٩٢,٥١٤	٥٠,٤٤١	٣٠,٢١٣	إجمالي المصاريف العمومية والإدارية
نقطة مئوية ٢٠٢٣-٢٠٢١م	نقطة مئوية ٢٠٢٣-٢٠٢٢م	نقطة مئوية ٢٠٢٢-٢٠٢١م	كنسبة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٣م	كنسبة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٢م	كنسبة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢١م	كنسبة مئوية من الإيرادات
٣,٢	٣,٢	٠,٠	٣,٢٪	٠,٠٪	٠,٠٪	رسوم أداء
٠,٧	(٠,١)	٠,٧	١,٩٪	٢,٠٪	١,٢٪	رواتب ومنافع أخرى
٠,٢	(٠,٣)	٠,٤	٠,٨٪	١,١٪	٠,٦٪	رسوم إدارية
٠,٧	(٠,١)	٠,٧	٠,٨٪	٠,٩٪	٠,٢٪	أتعاب مهنية
٠,٣	٠,٣	٠,٠	٠,٣٪	٠,١٪	٠,٠٪	رسوم حكومية
٠,٣	٠,٣	٠,٠	٠,٣٪	٠,٠٪	٠,٠٪	إيجار
٠,٢	٠,١	٠,٠	٠,٢٪	٠,٠٪	٠,٠٪	صيانة وإصلاح
٠,٢	٠,١	٠,٠	٠,٢٪	٠,١٪	٠,١٪	تبرعات وهدايا
(٠,٢)	(٠,٦)	٠,٤	(٠,٢)٪	٠,٤٪	٠,٠٪	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن ذمم مدينة تجارية
٠,١	٠,٠	٠,٠	٠,١٪	٠,١٪	٠,٠٪	استهلاك
٠,٠	(٠,٠)	٠,٠	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠٪	منافع عامة
(٠,٠)	(٠,٠)	(٠,٠)	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠٪	ضيافة
(٠,٠)	(٠,٠)	٠,٠	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠٪	تحسينات
٠,٠	٠,٠	٠,٠	٠,٠٪	٠,٠٪	٠,٠٪	تحسينات مكتبية
(٠,٢)	٠,٢	(٠,٤)	٠,٠٪	(٠,٢)٪	٠,٢٪	(عكس) خسائر الائتمان المتوقعة على مستحق من أطراف ذات علاقة

آلاف الريالات السعودية	السنة المالية ٢٠٢١ (معدلة)	السنة المالية ٢٠٢٢ (معدلة)	السنة المالية ٢٠٢٣	التغيير السنوي ٢٠٢١-٢٠٢٢ م	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢٣ م	معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٣-٢٠٢١ م
أخرى	٠,٢%	٠,٥%	١,١%	٠,٢	٠,٦	٠,٨
إجمالي تكاليف التشغيل	٢,٧%	٤,٩%	٨,٩%	٢,٣	٤,٠	٦,٢
مؤشرات الأداء الرئيسية						
معدل عدد الموظفين	١٠٨	١٠١	٩٤	(٦,٩%)	(٦,٥%)	(٦,٧%)
معدل مصروف الموظف الشهري (ريال سعودي)	١٠,٨٥٠	١٦,٩٢٧	١٧,٦٨٣	٥٦,٠%	٤,٥%	٢٧,٧%

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م ومعلومات الإدارة.

رسوم أداء

تمثل رسوم الأداء الرسوم المدفوعة لمرة واحدة من صندوق الدار للاستثمار إلى مدير الصندوق، شركة جدوى الاستثمار. تمثل هذه الرسوم ١٥% من الأرباح المتحققة التي تتجاوز معدل عائد محدد للصندوق. تجدر الإشارة إلى أن المجموعة لم تقم بتخصيص لهذه الرسوم خلال فترة بيع المشاريع بل تكبدت هذه الرسوم عند الانتهاء من بيع المشاريع واستحقاق تاريخ دفع هذه الرسوم وبلغت رسوم الأداء ٣٣,٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٣ م. بلغت رسوم الأداء صفر في السنوات المالية ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م حيث لم تكن المشاريع قد بيعت بالكامل.

رواتب ومنافع أخرى

تشمل الرواتب والمنافع الأخرى الراتب الأساسي، بدل السكن، والبدايات الأخرى.

ارتفعت الرواتب والمنافع الأخرى بنسبة ٤٥,٢% من ١٤,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١ م إلى ٢٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م، نتيجة إعادة الهيكلة للقوة العاملة، حيث تم صرف موظفين غير فاعلين ومن ذوي الرواتب المنخفضة وتوظيف غيرهم برواتب أكبر، مما أدى إلى ارتفاع معدل التكلفة الشهرية للموظف من ١٠,٩ ألف ريال سعودي إلى ١٦,٩ ألف ريال سعودي، في حين انخفض عدد الموظفين من ١٠٨ إلى ١٠١ خلال الفترة.

انخفضت الرواتب والمنافع الأخرى بشكل طفيف بنسبة ٢,٣% من ٢٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م إلى ١٩,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣ م ما يعكس المستوى الطبيعي لتكاليف الموظفين.

رسوم إدارية

تتعلق الرسوم الإدارية برسوم إدارة سنوية تدفعها الصناديق الموحدة للمجموعة إلى مدير الصندوق مقابل إدارة أصول الصناديق مقابل رسوم تعادل ٠,٧٥% إلى ٢% من رأس مال الصندوق المستثمر وفقاً لشروط وأحكام الصناديق. ارتفعت الرسوم الإدارية بنسبة ٥٢,٥% من ٧,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١ م إلى ١٠,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م، تماشياً مع قيمة الموجودات الخاضعة للإدارة خلال نفس الفترة. وكذلك انخفضت الرسوم الإدارية بنسبة ٢٢,٧% من ١٠,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م إلى ٨,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣ م، تماشياً مع انخفاض من رأس مال الصندوق المستثمر.

أتعاب مهنية

تتعلق الأتعاب المهنية بالخدمات الاستشارية، خدمات التدقيق، خدمات قانونية، وغيرها من الخدمات.

ارتفعت مصاريف الأتعاب المهنية بنسبة ٤١٨,٢% من ١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١ م إلى ٩,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م، بسبب (١) رسوم الاستشارية بلغت ٤,٧ مليون ريال سعودي وتعلق بترتيب قرض الراجحي للتطوير العقاري، (٢) أتعاب استشارية متعلقة بمشروع داخلي، و(٣) ارتفاع في المصاريف المدفوعة للمدقق المالي.

انخفضت الأتعاب المهنية بنسبة ٤,٨% من ٩,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م إلى ٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣ م، نتيجة المصاريف المهنية المرتفعة المتعلقة بقرض الراجحي خلال السنة المالية ٢٠٢٢ م حيث انخفضت من ٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م إلى الصفر في السنة المالية ٢٠٢٣ م، وقد قابل ذلك جزئياً ارتفاع في المصاريف المهنية الخاصة بالمدقق المالي حيث باتت تشمل الصناديق الموحدة (الصناديق المتعلقة بشركة جدوى الاستثمار).

رسوم حكومية

تتعلق الرسوم الحكومية برسوم التسجيل والترخيص التي تدفعها المجموعة للجهات الحكومية.

ارتفعت الرسوم الحكومية بنسبة ٨٢,٢٪ من ٢٨٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٥١٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، ومجدداً إلى ٣,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، بسبب رسوم الترخيص المتكبدة لنقل أرض في الرمال إلى المساهمين.

إيجار

بلغت مصاريف الإيجار من ٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م لاستئجار مكتب مبيعات. مدة عقد الإيجار عام واحد، لن يتم تجديد العقد عند انتهاء المدة.

صيانة وإصلاح

تتعلق مصاريف الصيانة والإصلاح للصيانة في مكاتب المجموعة. بلغت مصاريف الصيانة والإصلاح ٨٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وارتفعت إلى ١٦١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م.

ارتفعت مصاريف الصيانة والإصلاح إلى ١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بما يتعلق بأعمال صيانة في شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية، وتؤكد الإدارة أن هذا الارتفاع ليس استثنائي ومن ضمن عمليات المجموعة.

تبرعات وهدايا

تمثل التبرعات والهدايا المساهمات والأنشطة الخيرية التي تقوم بها المجموعة. ارتفعت التبرعات والهدايا بنسبة ٦٠,٠٪ من ٥٩٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٩٥٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وإلى ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م. تشير الإدارة أن التبرعات يتم تقديمها من حين لآخر ولا تتبع مخططاً محدداً.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن ذمم مدينة تجارية

قامت المجموعة بتكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية بمبلغ ٤,١ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٢م، إلا أنه تم عكس ١,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٣م. لم تقم الإدارة بتكوين مخصص جديد لأنها تعتبر أن المجموعة لا تتبع بالائتمان.

استهلاك

ارتفعت مصاريف الاستهلاك من ٢٥٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٧٤٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وإلى ٩٥٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشياً مع الإضافات على الممتلكات والمعدات التي بلغت ١,٢ مليون ريال سعودي و١,٤ مليون ريال سعودي خلال السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي.

منافع عامة

تتعلق المنافع العامة بالمصاريف التشغيلية التي تدفعها المجموعة بما في ذلك الكهرباء والمياه.

ارتفعت المنافع العامة من ٢٠١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٤٦٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، تماشياً مع النمو في عمليات المجموعة.

ضيافة

تتعلق مصاريف الضيافة بالنفقات المتعلقة باستضافة فعاليات واجتماعات الشركات، وإطلاق المشاريع، وجميع الهدايا وحزم الرعاية المرتبطة بها.

انخفضت مصاريف الضيافة من ٥١٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣٢٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وإلى ٣١١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

تحسينات

تتعلق التحسينات بالتعديلات التي قامت بها المجموعة لتحسين وتعزيز مبانيتها، بما في ذلك تركيب بدائل التركيبات الجديدة التي تعمل على إطالة عمر المبنى أو تحسين وظائفه بشكل كبير.

بلغت مصاريف التحسينات ٢٨٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م و٢٩٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وانخفضت إلى ٢٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، حيث لم تحتاج المجموعة لتحسينات خلال هذه الفترة.

تحسينات مكتبية

تتعلق التحسينات المكتبية بمصاريف التجديدات الداخلية والأثاث والتركيبات المكتبية الجديدة. انخفضت مصاريف التحسينات المكتبية بنسبة ٧,٣٪ من ١٦٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٥٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، وعادت وارتفعت إلى ١٧٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

(عكس) خسائر الائتمان المتوقعة على مستحق من أطراف ذات علاقة

كونت المجموعة مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مستحق من أطراف ذات علاقة بلغ ٢,٠ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١م، وتم عكس المبلغ خلال السنة المالية ٢٠٢٢م (٢,٥ مليون ريال سعودي). لم تكون المجموعة أي مخصص خلال السنة المالية ٢٠٢٣م.

تجدر الإشارة أن الإدارة تقوم بتقدير المخصص بشأن المبالغ المستحقة من أرصدة الجهات ذات العلاقة بتاريخ التقرير بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، لا يوجد رصيد مستحق من الجهات ذات العلاقة في تاريخ التقرير متأخراً عن موعد استحقاقه، مع الأخذ في الاعتبار الخبرة التاريخية في التعثر عن السداد والتوقعات المستقبلية للصناعات التي تعمل فيها الجهات ذات العلاقة، تعتبر الإدارة أن أرصدة الجهات ذات العلاقة لم تنخفض قيمتها.

أخرى

تتعلق المصاريف العمومية والإدارية الأخرى بشكل أساسي بالغرامات والعقوبات متعلقة بغرامات نتيجة مخالفات في مشاريع الماجدية ١٣٣، الماجدية ١٢٩، الماجدية ١٤٢، المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة، رسوم إعادة الهيكلة، تأمين صحي، وغيرها من المصاريف.

ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة ٧٣,٧٪ من ٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بسبب مصاريف ضريبة قيمة مضافة بلغت ١,١ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٢م (مقارنةً بالصفر خلال السنة المالية ٢٠٢١م) بالإضافة إلى مصاريف تأمين صحي بلغت ٠,٧ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٢م.

ارتفعت المصاريف الأخرى بنسبة ١٣٨,٥٪ من ٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، بشكل أساسي نتيجة (١) ارتفاع الغرامات والعقوبات بقيمة ٢,١ مليون ريال سعودي وتتعلق بشكل رئيسي بمخالفات على مشاريع الماجدية ١٣٣، والماجدية ١٢٩، والماجدية ١٤٢، و(٢) مكافآت مجلس الإدارة بلغت ١,٧ مليون ريال سعودي وتتعلق بالرسوم المدفوعة فقط لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين، و(٣) رسوم إعادة الهيكلة بقيمة ٠,٩ مليون ريال سعودي وتتعلق بالرسوم المتكبد بعد انضمام المساهمين الجدد، (٤) ارتفاع في تكاليف التأمين الصحي بقيمة ٠,٦ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى (٥) مصاريف متعلقة بموظفين كانوا سابقاً في المجموعة بلغت ١,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

٦-١-١-٤ إيرادات أخرى

الجدول ٦-١٥: إيرادات أخرى للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١-٢٠٢٣	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢٣	التغيير السنوي ٢٠٢١-٢٠٢٢	السنة المالية ٢٠٢٣	السنة المالية ٢٠٢٢ (معدلة)	السنة المالية ٢٠٢١ (معدلة)	آلاف الريالات السعودية
لا ينطبق	لا ينطبق	(٧٣,٢)٪	(٢,٤٦٠)	٢,٥٤٠	٩,٤٩٦	(خسارة) مكسب من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٧,٦٪	٨١,٨٪	٧٣,٥٪	٦,٩٦٦	٣,٨٣٢	٢,٢٠٨	أخرى
(٣٨,٠)٪	(٢٩,٣)٪	(٤٥,٦)٪	٤,٥٠٦	٦,٣٧٢	١١,٧٠٤	الإجمالي

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ومعلومات الإدارة.

(خسارة) مكسب من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

بلغت المكاسب من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة قيمة ٩,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م، وانخفضت إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٢م وسجلت خسارة بلغت ٢,٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع بسبب الانخفاض الإضافي في القيمة السوقية للأصول المالية.

أخرى

ارتفعت الإيرادات الأخرى بنسبة ٧٣,٥٪ من ٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، على خلفية خصومات بلغت ٢,٦ مليون ريال سعودي نتيجة دفع مسبق متعلق بالاستحواذ على أرض من عبد الله الراجحي، بالإضافة إلى ارتفاع الدخل من الودائع البنكية بقيمة ٧١٠ ألف ريال سعودي.

ارتفعت الإيرادات الأخرى بنسبة ٨١,٨٪ من ٣,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٧,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، بشكل أساسي نتيجة رسوم أداء تم تحصيلها من صناديق مشاركة وبلوم.

٦-١-١-٥ الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA»)

يلخص الجدول أدناه الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA») للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م.

الجدول ٦-١: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA») للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م

معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة)	السنة المالية ٢٠٢١م (معدلة)	آلاف الريالات السعودية
(٤,٤)٪	١,٢٪	(٩,٦)٪	١,٠٤٠,١٠٤	١,٠٢٨,١٩٢	١,١٣٧,٩٤٢	الإيرادات
(٢,٣)٪	(٥,٣)٪	٠,٩٪	(٧٦٢,٣٩٦)	(٨٠٥,١٦٨)	(٧٩٨,٣٦١)	تكلفة التشغيل
(٩,٦)٪	٢٤,٥٪	(٣٤,٣)٪	٢٧٧,٧٠٨	٢٢٣,٠٢٤	٣٣٩,٥٨٢	مجمّل الربح
٧٥,٠٪	٨٣,٤٪	٦٧,٠٪	(٩٢,٥١٤)	(٥٠,٤٤١)	(٣٠,٢١٣)	مصاريف عمومية وإدارية
٢٧,٠٪	(٥,٥)٪	٧٠,٦٪	(١٢,٤٥١)	(١٣,١٧٩)	(٧,٧٢٥)	مصاريف بيع وتسويق
(٥,٩)٪	(١٢,٧)٪	١,٥٪	٦,٧٢٣	٧,٧٠٥	٧,٥٩٢	حصة في نتائج شركة زميلة
(٣٨,٠)٪	(٢٩,٣)٪	(٤٥,٦)٪	٤,٥٠٦	٦,٣٧٢	١١,٧٠٤	إيرادات أخرى
٣٢,٠٪	١٧,٦٪	٤٨,٢٪	١,٤١٣	١,٢٠٢	٨١١	استهلاك وإطفاء
(٢٤,١)٪	٦,١٪	(٤٥,٧)٪	١٨٥,٣٨٥	١٧٤,٦٨٢	٣٢١,٧٥١	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء
نقطة مئوية ٢٠٢١م-٢٠٢٣م	نقطة مئوية ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	نقطة مئوية ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	كنسبة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٣م	كنسبة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢٢م	كنسبة مئوية من الإيرادات للسنة المالية ٢٠٢١م	كنسبة مئوية من الإيرادات
(١٠,٥)	٠,٨	(١١,٣)	١٧,٨٪	١٧,٠٪	٢٨,٣٪	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

المصدر: معلومات الإدارة

بلغ الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من ٣٢١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وانخفض إلى ١٧٤,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة (١) الانخفاض في مجمل الربح بقيمة ١١٦,٦ مليون ريال سعودي تماشيًا مع الانخفاض في الربحية من بيع مخزون العقارات المنجزة بقيمة ١١٦,٦ مليون ريال سعودي والربحية من بيع الأراضي بقيمة ٣٠,٥ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى الانخفاض في المكاسب من تقييم استثمار عقاري بقيمة ٢٩,٦ مليون ريال سعودي، و(٢) الارتفاع في المصاريف العمومية والإدارية بقيمة ٢٠,٢ مليون ريال سعودي على خلفية ارتفاع في الرواتب والمنافع الأخرى والآتعب المهنية. انخفض هامش الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من ٢٨,٣٪ في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٧,٠٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م.

ارتفع الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من ١٧٤,٧ مليون ريال سعودي إلى ١٨٥,٤ مليون ريال سعودي على خلفية التحسن في مجمل الربح بقيمة ٥٤,٧ مليون ريال سعودي قابله جزئياً ارتفاع في المصاريف العمومية والإدارية بقيمة ٤٢,١ مليون ريال سعودي نتيجة رسوم أداء المدفوعة لمرة واحدة من صندوق الدار للاستثمار إلى مدير الصندوق، شركة جدوى الاستثمار (٣٣,٠ مليون ريال سعودي). ارتفع هامش الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من ١٧,٠٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٧,٨٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م.

٦-١-٦-٦ تكلفة التمويل - صافي

الجدول ٦-١٧: تكلفة التمويل - صافي للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

معدل النمو السوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م	السنة المالية ٢٠٢٢م (معدلة)	السنة المالية ٢٠٢١م (معدلة)	آلاف الريالات السعودية
٥٢,٩٪	(٤٠,٨)٪	٢٩٥,٢٪	٣٠,٩٥٧	٥٢,٣٠٣	١٣,٢٣٤	تكلفة تمويل على القروض والسلف
٢٤,٣٪	٦,٥٪	٤٥,٠٪	٢,٠٩٠	١,٩٦٢	١,٣٥٣	عكس قيد تكلفة المعاملة
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	(٤٣)	-	-	إيراد تمويل على ودائع مرابحة
(٨٦,٣)٪	(٩٩,٥)٪	٣٠٦,٤٪	٥	٩٩٨	٢٤٦	أعباء بنكية
(٣٧,٣)٪	(٤٤,١)٪	(٢٩,٧)٪	٤١	٧٤	١٠٥	عمولة على التزام عقد إيجار
٤٨,٧٪	(٤٠,٣)٪	٢٧٠,٤٪	٣٣,٠٥٠	٥٥,٣٣٧	١٤,٩٣٨	إجمالي تكاليف القروض
٣١,٥٪	(٥٤,١)٪	٢٧٦,٦٪	(١٩,٩٤٢)	(٤٣,٤١٣)	(١١,٥٢٧)	ناقصاً: تمويل وتكلفة معاملة مرسلة
٩٦,٠٪	٩,٩٪	٢٤٩,٦٪	١٣,١٠٨	١١,٩٢٤	٣,٤١١	إجمالي تكاليف التمويل المحملة على الربح أو الخسارة

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م ومعلومات الإدارة.

بلغت تكاليف التمويل ١٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، وتتعلق بشكل أساسي بتكاليف التمويل على القروض والسلف التي تم الحصول عليها من البنوك.

ارتفعت تكاليف التمويل من ٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، تماشياً مع حصول المجموعة على قروض جديدة حيث ارتفع رصيد القروض من ٧٠٠,٣ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٩٥٠,٦ مليون ريال سعودي كما في السنة المالية ٢٠٢٢م. بشكل أساسي بما يتعلق بقرصي البنك السعودي الفرنسي (٢٢٦,٣ مليون ريال سعودي) والبنك العربي (١٥٣,٨ مليون ريال سعودي) التي حصل صندوق الدار للاستثمار.

ارتفعت تكاليف التمويل من ١١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، ويعود ذلك إلى الانخفاض بشكل أساسي نتيجة الانخفاض في تمويل وتكلفة معاملة مرسلة من ٤,٤٣ مليون ريال سعودي إلى ١٩,٩ مليون ريال سعودي بما يتعلق بالمشاريع المتعلقة بصندوق الدار للاستثمار.

٢-١-٦ بيانات قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

يلخص الجدول أدناه بيانات قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة الغير مراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

الجدول ٦-١٨: بيانات قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الأولية الموحدة الموجزة الغير مراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م غير مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة	التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة	٦٠٠,٨٥٦	٧٨٩,٧٥٨	٢١,٤ %
إيرادات من بيع أراضي	٨,١٤١	١٢٩,٠٨٦	١,٤٨٥,٧ %
تكلفة مبيعات - مخزون عقارات	(٤٦٤,٠٠١)	(٦٢٣,٠٦٤)	٢٤,٣ %
تكلفة مبيعات أراضي	(٧,١٧٧)	(١٠٢,٢١٤)	١,٣٢٤,٢ %
الربح من مخزون العقارات	١٣٧,٨١٩	١٩٣,٥٦٧	٤٠,٥ %
دخل من عمليات عقارية	٢٥,٠٨٢	٤٦,٠١٧	٨٣,٥ %
دخل تطوير عقارات	٢٢,٧٤٨	٢٢,١٤٧	(٢,٦) %
تكلفة عمليات - تطوير وعمولة	(٨,٩٩٣)	(١٧,٠٤٩)	٨٩,٦ %
الربح من تطوير عقارات وعمولات	٣٨,٨٣٧	٥١,١١٦	٣١,٦ %
خسارة/ ربح التقييم من العقارات الاستثمارية	٢١,٤٠١	(٧٤٦)	لا ينطبق
الخسارة / الربح من العقارات الاستثمارية	٢١,٤٠١	(٧٤٦)	لا ينطبق
دخل إيجار	٢,٤٠٧	٧,٨٧٤	٢٢٧,٢ %
استهلاك موجودات حق استخدام	(٣٤٠)	(٤٥٩)	٣٤,٨ %
تكلفة إيجار	-	(٧٩٨)	لا ينطبق
صافي دخل الإيجار	٢,٠٦٦	٦,٦١٧	٢٢٠,٢ %
دخل صيانة	١٠,٤٨٨	١٢,٤١١	١٨,٣ %
تكلفة صيانة	(٨,٢٥٥)	(٩,٧٩٩)	١٨,٧ %
صافي دخل / (خسارة) الصيانة	٢,٢٣٣	٢,٦١٢	١٧,٠ %
الإيرادات	٦٩١,١٢٣	١,٠٠٦,٥٤٨	٤٥,٦ %
تكلفة العمليات	(٤٨٨,٧٦٦)	(٧٥٣,٣٨٢)	٥٤,١ %
مجمول الربح	٢٠٢,٣٥٦	٢٥٣,١٦٦	٢٥,١ %
مصاريف عمومية وإدارية	(٤٦,١٨٣)	(٥١,١٨٠)	١٠,٨ %
مصاريف بيع وتسويق	(٥,٣٢٦)	(٥,٥٠١)	٣,٣ %
ربح العمليات	١٥٠,٨٤٧	١٩٦,٤٨٤	٣٠,٣ %
تكاليف تمويل	(١١,٤٨٧)	(٢,٠٧٥)	(٨١,٩) %
حصة في نتائج شركة زميلة	٦,٩٦٨	٣,٦٢٧	(٤٧,٩) %
ربح من بيع أسهم في شركة زميلة	-	١٢,٢٩٩	لا ينطبق
إيرادات أخرى	٦,٢٥١	١٥,٠٤٠	١٤٠,٦ %
ربح الفترة قبل الزكاة	١٥٢,٥٨٠	٢٢٥,٣٧٦	٤٧,٧ %
زكاة	(٢٢,١٥٠)	(٢,٠٩١)	(٩٠,٦) %
ربح الفترة	١٣٠,٤٣٠	٢٢٣,٢٨٥	٧١,٢ %
الدخل الشامل الآخر			
الدخل الشامل الآخر الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة			
حصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة	١,٦٤٣	٦,٧٠٤	٣٠٨,٠ %
الدخل الشامل الآخر للفترة	١٣٢,٠٧٣	٢٢٩,٩٨٩	٧٤,١ %

مؤشرات الأداء الرئيسية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
كثافة مئوية من الإيرادات	٢٩,٣٪	٢٥,٢٪	(٤,١)
مجموع الربح	٢١,٨٪	١٩,٥٪	(٢,٣)
ربح العمليات	١٨,٩٪	٢٢,٢٪	٣,٣
صافي ربح الفترة			

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير مراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة

الإيرادات

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٤٥,٦٪ من ٦٩١,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٠٠٦,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية الارتفاع في الإيرادات من بيع مخزون العقارات المنجزة بقيمة ١٨٨,٩ مليون ريال سعودي، نتيجة الارتفاع في عدد الوحدات المباعة من ٥٥٥ إلى ٧٤٤ وحدة، بالإضافة إلى عكس تعديلات سابقة من قبل المجموعة كان له تأثير إيجابي بلغ ٢٤,٦ مليون ريال سعودي على الإيرادات من بيع مخزون العقارات المنجزة. بالإضافة إلى الارتفاع في الإيرادات من بيع الأراضي بقيمة ١٢٠,٩ مليون ريال سعودي على خلفية بيع قطعتي أرض، أرض النرجس (الماجدية ١٥١) وأرض العارض (الماجدية ١٧٧)، مقابل ١٢٩,١ مليون ريال سعودي. جاء هذا القرار بعد تلقي المجموعة عروضاً مرتفعة، مما دفع الإدارة إلى اتخاذ قرار بيع هذه الأراضي.

تكلفة العمليات

ارتفعت تكلفة العمليات بنسبة ٥٤,١٪ من ٤٨٨,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٧٥٣,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بشكل أساسي نتيجة الارتفاع في تكلفة بيع عقارات المخزون المنجزة بقيمة ١٥٩,١ مليون ريال سعودي تماشيًا مع زيادة الوحدات المباعة خلال الفترة من ٥٥٥ إلى ٧٤٤ بينما استقر معدل تكلفة المتر المربع خلال الفترة. وتجدر الإشارة أن إدارة الشركة قامت بعكس تعديلات سابقة من قبل المجموعة كان له تأثير سلبي بلغ ١٨,٩ مليون ريال سعودي على تكلفة بيع مخزون العقارات المنجزة.

مجموع الربح

ارتفع مجموع الربح بنسبة ٢٥,١٪ من ٢٠٢,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٥٣,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تماشيًا مع النمو في عمليات المجموعة حيث سجلت الإيرادات نموًا ملحوظًا خلال هذه الفترة.

انخفض هامش الربح الإجمالي خلال فترة، مسجلًا ٢٩,٣٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و ٢٥,٢٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بسبب (١) الانخفاض في أسعار الوحدات المباعة، لا سيما وأن الإيرادات من بيع هذه الوحدات تشكل ٨٦,٩٪ من مجموع الإيرادات في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و ٧٨,٥٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بالإضافة إلى (٢) الانخفاض في ربح تقييم من العقارات الاستثمارية من ٢١,٤ مليون ريال سعودي إلى خسارة بلغت ٠,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة. وقد قابل ذلك عكس تعديلات سابقة مسجلة في السنوات الماضية، حيث بلغ تأثير هذه التعديلات ٤٣,٥ مليون ريال سعودي على مجموع الربح. تجدر الإشارة أن في حال عدم عكس التعديلات السابقة، كانت المجموعة ستسجل انخفاضًا في هامش الربح إلى ٢١,٤٪.

مصاريف عمومية وإدارية

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ١٠,٨٪ من ٤٦,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٥١,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بشكل أساسي إلى (١) رسوم أداء تمثل الرسوم المدفوعة لمرة واحدة من صندوق الدار للاستثمار إلى مدير الصندوق، شركة جدوى الاستثمار. تمثل هذه الرسوم ١٥٪ من الأرباح المتحققة التي تتجاوز معدل عائد محدد للصندوق. بلغت هذه الرسوم ١٠,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (صفر في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م)، (٢) ارتفاع الرواتب والمنافع الأخرى بقيمة ٨,٩ مليون ريال سعودي خلال الفترة، بسبب الارتفاع في المكافآت من ٢,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة نظام مكافآت جديد اعتمدته المجموعة.

وقد قابل ذلك انخفاض في رسوم الإدارية من ٦,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٤,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، مع اقتراب مشاريع صندوق الدار للاستثمار من الانتهاء، حيث إن رسوم الإدارة ترتبط بشكل مباشر بقيمة الأصول التي تتم إدارتها. بالإضافة إلى انخفاض في التبرعات والهدايا من ٢,٣ مليون ريال سعودي إلى ١٥٩,٠ ألف ريال سعودي. انخفضت المصاريف العمومية والإدارية كنسبة من الإيرادات من ٦,٧٪ إلى ٥,١٪ خلال الفترة.

مصاريف بيع وتسويق

استقرت مصاريف البيع والتسويق وبلغت ٥,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٥,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بشكل أساسي نتيجة إعادة تصنيف جزء من الرواتب والمنافع الأخرى حيث تم تسجيلها ضمن المصاريف العمومية والإدارية خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، قابل ذلك انخفاض في مصاريف المبيعات والتسويق الأخرى بقيمة ١,٨ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

تكاليف تمويل

انخفضت تكاليف التمويل بنسبة ٨١٪ من ١١,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٢,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وذلك نتيجة رسملة قسم من هذه التكاليف مع اكتمال المشاريع، وقد قابل ذلك ارتفاع في تكاليف التمويل على القروض البنكية نتيجة الحصول على قروض بنكية جديدة.

حصة في نتائج شركة زميلة

انخفضت حصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة بنسبة ٤٧,٩٪ من ٧,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٣,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة بيع المجموعة ما يساوي ٥٪ من أسهم شركة الجادة الأولى العقارية كانت تملكها المجموعة لصالح شركة مكة للإنشاء والتعمير.

ربح من بيع أسهم في شركة زميلة

سجل ربح من بيع أسهم في شركة زميلة ١٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م قامت المجموعة ببيع جزء من أسهمها في شركة الجادة الأولى لشركة مكة للإنشاء والتعمير، وبالتالي انخفضت نسبة حصة ملكية المجموعة من الأسهم من ١٥,٧٩٪ إلى ١٠٪ نتيجة لبيع الأسهم.

إيرادات أخرى

ارتفعت الإيرادات الأخرى بنسبة ١٤٠,٦٪ من ٦,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١٥٠,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، نتيجة مكاسب تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي بلغت ٧,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (صفر في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م).

زكاة

انخفضت تكلفة الزكاة بنسبة ٩٠,٦٪ من ٢٢,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٢,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشيًا مع الانخفاض في حجم الوعاء الزكوي حيث كانت المجموعة تقدم الإقرار الزكوي على أساس القوائم المالية المنفصلة المعنية للمجموعة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، في حين باتت تقدم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة.

ربح الفترة

ارتفع ربح الفترة بنسبة ٧١,٢٪ من ١٣٠,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٢٣,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تماشيًا مع الارتفاع في مجمل الربح بالإضافة إلى الانخفاض في التكاليف التمويلية وتكاليف الزكاة خلال الفترة، بالإضافة إلى الربح من بيع أسهم في شركة الجادة الأولى.

الدخل الشامل الآخر

ارتفع الدخل الشامل الآخر بنسبة ٧٤,١٪ من ١٣٢,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٣٠,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تماشيًا مع الارتفاع في ربح الفترة من ١٣٠,٤ مليون ريال سعودي إلى ٢٢٣,٣ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى الارتفاع في حصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة بقيمة ٥,١ مليون ريال سعودي تماشيًا مع النمو في عمليات الجادة الأولى.

١-٢-١-٦ الإيرادات

١-٢-١-٦-١ الإيرادات حسب النوع

يلخص الجدول أدناه الإيرادات حسب النوع لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

الجدول ١٩-٦: الإيرادات بحسب النوع

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م غير مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة	التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة	٦٠٠,٨٥٦	٧٨٩,٧٥٨	٣١,٤٪
إيرادات من بيع أراضي	٨,١٤١	١٢٩,٠٨٦	١,٤٨٥,٧٪
دخل من عمولات عقارية	٢٥,٠٨٢	٤٦,٠١٧	٨٣,٥٪
دخل تطوير عقارات	٢٢,٧٤٨	٢٢,١٤٧	(٢,٦)٪
دخل صيانة	١٠,٤٨٨	١٢,٤١١	١٨,٣٪
دخل إيجار	٢,٤٠٧	٧,٨٧٤	٢٢٧,٢٪
خسارة/ ربح من التقييم من العقارات الاستثمارية	٢١,٤٠١	(٧٤٦)	لا ينطبق
إجمالي الإيرادات	٦٩١,١٢٣	١,٠٠٦,٥٤٨	٤٥,٦٪
كنسبة مئوية من الإيرادات			
إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة	٨٦,٩٪	٧٨,٥٪	(٨,٥)
إيرادات من بيع أراضي	١,٢٪	١٢,٨٪	١١,٦
دخل من عمولات عقارية	٣,٦٪	٤,٦٪	٠,٩
دخل تطوير عقارات	٣,٣٪	٢,٢٪	(١,١)
دخل صيانة	١,٥٪	١,٢٪	(٠,٣)
دخل إيجار	٠,٣٪	٠,٨٪	٠,٤
خسارة التقييم من العقارات الاستثمارية	٣,١٪	(٠,١)٪	(٣,٢)

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

١-٢-١-٦-١-١ إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة

مثلت الإيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة ٨٦,٩٪ و ٧٨,٥٪ من إجمالي الإيرادات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و ٢٠٢٤م، على التوالي. ارتفعت الإيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة بنسبة ٣١,٤٪ من ٦٠٠,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٧٨٩,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، نتيجة الارتفاع في عدد الوحدات السكنية المباعة من ٥٥٥ وحدة سكنية (٨٥,٦٣٥ متر مربع) متعلقة ١٠ مشاريع، أبرزها الماجدية ١٢٥ (٢٤٨ وحدة سكنية)، الماجدية ١١٧ (٩٨ وحدة سكنية)، الماجدية ١٢٤ (٧٧ وحدة سكنية)، الماجدية ١٣٠ (٦٢ وحدة سكنية)، والماجدية ١٣٦ (٣١ وحدة سكنية) وغيرها من المشاريع إلى ٧٤٤ وحدة سكنية (١١٤,٥٤٠ متر مربع) تتعلق بشكل أساسي بـ ١٥ مشروع أبرزها مشاريع الماجدية ١٢٩ (١٨٠ وحدة سكنية)، الماجدية ١٤٢ (٩٢ وحدة سكنية)، والماجدية ١٤٣ (٨٠ وحدة سكنية) وغيرها من المشاريع. بالإضافة إلى عكس المجموعة لتعديلات سابقة ساهمت في ارتفاع الإيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة بقيمة ٢٤,٦ مليون ريال سعودي. قابل ذلك جزئيًا انخفاض في معدل سعر المتر المربع خلال الفترة من ٧,٠ ألف ريال سعودي للمتر إلى ٦,٩ ألف ريال سعودي للمتر، نظرًا لكون معظم الوحدات المباعة في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م تقع في مواقع ذات أسعار مرتفعة.

الجدول ٦-٢٠: إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة بحسب المشروع لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

معدل سعر المتر المربع (بالريال السعودي)	مساحة الوحدات المباعة (بالمتر المربع)	عدد الوحدات المباعة	الإيرادات	آلاف الريالات السعودية
٧,٠٧٠	٤٠,٤٦٥	٢٤٨	٢٨٦,٠٦٩	الماجدية ١٢٥
٦,١١٣	١٦,٧٧٦	٩٨	١١٠,٩٤٢	الماجدية ١١٧
٧,٣٨١	١١,٣٥٥	٧٧	٨٣,٨٠٦	الماجدية ١٢٤
٧,٥٢٢	٧,٣٨٤	٦٢	٥٥,٥٣٨	الماجدية ١٣٠
٦,٢٨٢	٤,٣٣٣	٣١	٢٧,٢٢٢	الماجدية ١٣٦
٦,٢٢٥	٣,٤٤٠	٢٤	٢١,٤١٠	الماجدية ١٥٢
٧,٨٢٨	١,٢٠٠	١٠	٩,٣٩٣	الماجدية ١٣٨
٨,٥٢٦	٣٤٠	٢	٢,٨٩٩	الماجدية ١١٢
٧,٥١٢	٣٤٣	٢	٢,٥٧٧	الماجدية فيلج
لا ينطبق	لا ينطبق	١	١,٠٠٠	سكن ٤
٧,٠١٦	٨٥,٦٣٥	٥٥٥	٦٠٠,٨٥٦	إجمالي إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة

المصدر: معلومات الإدارة

بلغت إيرادات بيع مخزون عقارات منجزة ٦٠٠,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م متعلقة ببيع ٥٥٥ وحدة سكنية بمعدل ٧,٠ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد. تتعلق المبيعات بـ ١٠ مشاريع وهي الماجدية ١٢٥ (٢٤٨ وحدة سكنية)، الماجدية ١١٧ (٩٨ وحدة سكنية)، الماجدية ١٢٤ (٧٧ وحدة سكنية)، الماجدية ١٣٠ (٦٢ وحدة سكنية)، والماجدية ١٣٦ (٣١ وحدة سكنية)، الماجدية ١٥٢ (٢٤ وحدة سكنية)، الماجدية ١٣٨ (١٠ وحدات سكنية)، الماجدية ١١٢ (٢ وحدة سكنية)، الماجدية فيلج (٢ وحدة سكنية)، وسكن ٤ (وحدة سكنية وحيدة).

الماجدية ١٢٥

يقع مشروع الماجدية ١٢٥ في حي الملك سلمان، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٢٥ إيرادات بلغت ٢٨٦,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م من خلال بيع ٢٤٨ وحدة سكنية (٤٠,٥ ألف متر مربع بمعدل ٧,١ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٢٥ بالكامل وما زال يتضمن وحدتين سكنيتين متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١١٧

يقع مشروع الماجدية ١١٧ في حي الملحق، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١١٧ إيرادات بلغت ١١٠,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م من خلال بيع ٩٨ وحدة سكنية (١٦,٨ ألف متر مربع بمعدل ٦,٦ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٢٥ بالكامل وما زال يتضمن ١١ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١٢٤

يقع مشروع الماجدية ١٢٤ في حي الياسمين، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٢٤ إيرادات بلغت ٨٣,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م من خلال بيع ٧٧ وحدة سكنية (١١,٤ ألف متر مربع بمعدل ٧,٤ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٢٤ بالكامل وما زال يتضمن ٦٨ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١٣٠

يقع مشروع الماجدية ١٣٠ في حي النرجس، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٣٠ إيرادات بلغت ٥٥,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م من خلال بيع ٦٢ وحدة سكنية (٧,٤ ألف متر مربع بمعدل ٧,٥ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٣٠ بالكامل وما زال يتضمن ١٣٠ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١٣٦

يقع مشروع الماجدية ١٣٦ في حي قرطبة، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٣٦ إيرادات بلغت ٢٧,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م من خلال بيع ٣١ وحدة سكنية (٤,٣ ألف متر مربع بمعدل ٦,٢ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٣٦ بالكامل وما زال يتضمن وحدة سكنية وحيدة متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١٥٢

يقع مشروع الماجدية ١٥٢ في حي الوادي، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٥٢ إيرادات بلغت ٢١,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م من خلال بيع ٢٤ وحدة سكنية (٣,٤ ألف متر مربع بمعدل ٦,٢ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٥٢ بالكامل وما زال يتضمن ١٨ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١٣٨

يقع مشروع الماجدية ١٣٨ في حي النزهة، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٣٨ إيرادات بلغت ٩,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م من خلال بيع ١٠ وحدات سكنية (١,٢ ألف متر مربع بمعدل ٧,٨ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٣٨ بالكامل وما زال يتضمن ١٨ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية ١١٢

يقع مشروع الماجدية ١١٢ في حي حطين، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١١٢ إيرادات بلغت ٢,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م من خلال بيع ٢ وحدة سكنية (٣٤٠ متر مربع بمعدل ٨,٥ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبق أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية ١١٢ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

الماجدية فيلج

يقع مشروع الماجدية فيلج في منطقة حطين، الرياض. سجل مشروع الماجدية فيلج إيرادات بلغت ٢,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م من خلال بيع ٢ وحدة سكنية (٣٤٣ متر مربع بمعدل ٧,٥ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يتبق أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع الماجدية فيلج كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

سكن ٤

يقع مشروع سكن ٤ في منطقة عرقة، الرياض. سجل مشروع سكن ٤ إيرادات بلغت ١,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م من خلال بيع وحدة سكنية. لم يتبق أي وحدة سكنية متوفرة للبيع في مشروع سكن ٤ كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

الجدول ٦-٢١: إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة بحسب المشروع لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	الإيرادات	عدد الوحدات المباعة	مساحة الوحدات المباعة (بالمتر المربع)	معدل سعر المتر المربع (بالريال السعودي)
الماجدية ١٢٩	١٥٠,٤٢٥	١٨٠	٢١,٢١٢	٧,٠٩٢
الماجدية ١٤٢	٨٦,٧٧١	٩٢	١٢,٨٠٧	٦,٧٧٥
الماجدية ١٤٣	٨٣,١٨٨	٨٠	١٢,٧٠٦	٦,٠٧٠
الماجدية ١٣٥	٧١,٢٦٨	٤٨	٩,٧٦٥	٧,٢٩٨
الماجدية ١٣٩أ	٦٤,٢٧٢	٥٤	٩,٥٢٤	٦,٧٤٩
الماجدية ١٥٦	٥٧,٣٧٥	٥٤	٨,٩١٣	٦,٤٣٧
الماجدية ١٤٠	٥١,٨٩٦	٤٩	٨,٦٦٢	٥,٩٩١
الماجدية ١٤٦	٥٠,١٦٣	٤٨	٨,٧٤٩	٥,٧٣٤
الماجدية ١٤٤	٤٣,٩٢١	٤٤	٧,٠٤٨	٦,٢٣٢
الماجدية ١٣٠	٣٩,٥٥٧	٣٨	٥,١٠٠	٧,٧٥٦

معدل سعر المتر المربع (بالريال السعودي)	مساحة الوحدات المباعة (بالمتر المربع)	عدد الوحدات المباعة	الإيرادات	آلاف الريالات السعودية
٧,٧٨٨	٤,٠٦٤	٢٤	٣١,٦٤٩	الماجدية ١٢٨
٦,٦١٥	٢,٠٥٣	١٤	١٣,٥٨١	الماجدية ١٢٤
٦,٣٥٢	١,٨٥٠	١١	١١,٧٥٣	الماجدية ١٥٢
٩,١٥٣	٨٦٨	٧	٧,٩٤٥	الماجدية ١٣٨
٦,٤٩٢	٢١٩	١	١,٤٢٢	الماجدية ١١٧
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	٢٤,٥٧١	عكس تعديلات سابقة
٦,٨٩٥	١١٤,٥٤٠	٧٤٤	٧٨٩,٧٥٨	إجمالي إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة

المصدر: معلومات الإدارة

بلغت إيرادات بيع مخزون عقارات منجزة ٧٨٩,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م متعلقة ببيع ٧٤٤ وحدة سكنية بمعدل ٦,٩ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد. تتعلق المبيعات بـ ١٥ مشروع أبرزها مشاريع الماجدية ١٢٩ (١٨٠ وحدة سكنية)، الماجدية ١٤٢ (٩٢ وحدة سكنية)، والماجدية ١٤٣ (٨٠ وحدة سكنية) وغيرها من المشاريع.

الماجدية ١٢٩

يقع مشروع الماجدية ١٢٩ في حي القمر، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٢٩ إيرادات بلغت ١٥٠,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ١٨٠ وحدة سكنية (٢١,٢ ألف متر مربع بمعدل ٧,١ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٢٩ بالكامل وما زال يتضمن ١٦ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٤٢

يقع مشروع الماجدية ١٤٢ في حي النرجس، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٤٢ إيرادات بلغت ٨٦,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ٩٢ وحدة سكنية (١٢,٨ ألف متر مربع بمعدل ٦,٨ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٤٢ بالكامل وما زال يتضمن ٤ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٤٣

يقع مشروع الماجدية ١٤٣ في حي الحمراء، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٤٣ إيرادات بلغت ٨٣,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ٨٠ وحدة سكنية (١٣,٧ ألف متر مربع بمعدل ٦,١ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٤٣ بالكامل وما زال يتضمن ٢٥ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٣٥

يقع مشروع الماجدية ١٣٥ في حي الغدير، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٣٥ إيرادات بلغت ٧١,٣ مليون ريال في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ٤٨ وحدة سكنية (٩,٨ ألف متر مربع بمعدل ٧,٣ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). تم بيع مشروع الماجدية ١٣٥ بالكامل كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٣٩

يقع مشروع الماجدية ١٣٩ في حي الرياض هيلز، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٣٩ إيرادات بلغت ٦٤,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ٥٤ وحدة سكنية (٩,٥ ألف متر مربع بمعدل ٦,٧ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). تم بيع مشروع الماجدية ١٣٩ بالكامل كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٥٦

يقع مشروع الماجدية ١٥٦ في حي الندي، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٥٦ إيرادات بلغت ٥٧,٤ مليون ريال سعودي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ٥٤ وحدة سكنية (٨,٩ ألف متر مربع بمعدل ٦,٤ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٥٦ بالكامل وما زال يتضمن ٧١ وحدة سكنية متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٤٠

يقع مشروع الماجدية ١٤٠ في حي النرجس، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٤٠ إيرادات بلغت ٥١,٩ مليون ريال سعودي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ٤٩ وحدة سكنية (٨,٧ ألف متر مربع بمعدل ٦,٠ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٤٠ بالكامل وما زال يتضمن وحدة سكنية وحيدة متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٤٦

يقع مشروع الماجدية ١٤٦ في حي النرجس، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٤٦ إيرادات بلغت ٥٠,٢ مليون ريال سعودي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ٤٨ وحدة سكنية (٨,٧ ألف متر مربع بمعدل ٥,٧ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٤٦ بالكامل وما زال يتضمن وحدتين سكنيتين متاحتين للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٤٤

يقع مشروع الماجدية ١٤٤ في حي النرجس، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٤٤ إيرادات بلغت ٤٣,٩ مليون ريال سعودي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ٤٤ وحدة سكنية (٧,٠ ألف متر مربع بمعدل ٦,٢ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٤٤ بالكامل وما زال يتضمن ٦ وحدات سكنية متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٣٠

يقع مشروع الماجدية ١٣٠ في حي النرجس، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٣٠ إيرادات بلغت ٣٩,٦ مليون ريال سعودي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ٣٨ وحدة سكنية (٥,١ ألف متر مربع بمعدل ٧,٧ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). لم يباع مشروع الماجدية ١٣٠ بالكامل وما زال يتضمن وحدة سكنية وحيدة متاحة للبيع كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٢٨

يقع مشروع الماجدية ١٢٨ في حي المحمدية، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٢٨ إيرادات بلغت ٣١,٦ مليون ريال سعودي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ٢٤ وحدة سكنية (٤,١ ألف متر مربع بمعدل ٧,٨ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). تم بيع مشروع الماجدية ١٢٨ بالكامل كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٢٤

يقع مشروع الماجدية ١٢٤ في حي الياسمين، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٢٤ إيرادات بلغت ١٣,٦ مليون ريال سعودي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ١٤ وحدة سكنية (٢,١ ألف متر مربع بمعدل ٦,٦ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). تم بيع مشروع الماجدية ١٢٤ بالكامل كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٥٢

يقع مشروع الماجدية ١٥٢ في حي الوادي، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٥٢ إيرادات بلغت ١١,٨ مليون ريال سعودي فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ١١ وحدات سكنية (١,٩ ألف متر مربع بمعدل ٦,٤ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). تم بيع مشروع الماجدية ١٥٢ بالكامل كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٣٨

يقع مشروع الماجدية ١٣٨ في حي الوادي، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١٣٨ إيرادات بلغت ٧,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع ٧ وحدات سكنية (٨٦٨ متر مربع بمعدل ٩,٢ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). تم بيع مشروع الماجدية ١٣٨ بالكامل كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١١٧

يقع مشروع الماجدية ١١٧ في حي الملحق، الرياض. سجل مشروع الماجدية ١١٧ إيرادات بلغت ١,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من خلال بيع وحدة سكنية وحيدة (٢١٩ متراً مربعاً بمعدل ٦,٥ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد). تم بيع مشروع الماجدية ١١٧ بالكامل كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

١-١-٢-٢-٢-٢ إيرادات من بيع أراضي

مثلت الإيرادات من بيع أراضي ١,٢٪ من إجمالي الإيرادات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و١٢,٨٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. ارتفعت إيرادات من بيع أراضي من ٨,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١٢٩,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية بيع أرض في حي العارض (الماجدية ١٧٧) مقابل ٤٥,٥ مليون ريال سعودي وقطعة أرض من مشروع الماجدية ١٥١ في حي النرجس مقابل ٨٣,٦ مليون ريال سعودي. سجل معدل سعر المتر المربع ٤,٧ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد. تجدر الإشارة أن قرار بيع هذه الأراضي أتى بعد حصول المجموعة على عروض مغرية لهذه الأراضي.

١-١-٢-٢-٢-٢ دخل من عمولات عقارية

مثل الدخل من عمولات عقارية ٣,٦٪ و٤,٦٪ من إجمالي الإيرادات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م على التوالي. ارتفع الدخل من عمولات عقارية بنسبة ٨٣,٥٪ من ٢٥,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٦,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تماشيًا مع الارتفاع في عدد المشاريع المباعة نتيجة الاكتمال في تطوير المشاريع حيث تعلق الدخل من عمولات عقارية ب٢٤ عقار خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م مقارنة ب١١ عقار خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م. وتجدر الإشارة أن النمو في الدخل من العمولات العقارية حصل تماشيًا مع النمو في الدخل من تطوير العقارات حيث أن المجموعة غالباً ما تشارك في بيع العقارات التي تقوم بتطويرها.

١-١-٢-٢-٢-٢ دخل تطوير عقارات

الجدول ٢٢-٦: دخل تطوير عقارات بحسب المشروع

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
الماجدية ١٢٢	١,٣٥٨	-	(١٠٠,٠٪)
الماجدية ١٢٧	٢,٠٥٧	-	(١٠٠,٠٪)
الماجدية ١٣٢	١,٢٢٦	-	(١٠٠,٠٪)
الماجدية ١٣٣	١,٨٠٠	١,٤٠٠	(٢٢,٢٪)
الماجدية ١٣٩ أ	١,٩٢٠	-	(١٠٠,٠٪)
الماجدية ١٣٩ سي	٣,٠٠٠	-	(١٠٠,٠٪)
الماجدية ١٤٥	١,٤٩٥	-	(١٠٠,٠٪)
الماجدية ١٤٧	٨,٢٥٠	-	(١٠٠,٠٪)
الماجدية ١٥٠	-	٣,٨١٠	لا ينطبق
الماجدية ١٥١	١,٥٠٠	-	(١٠٠,٠٪)
الماجدية ١٥٨	-	٥,٩٤٧	لا ينطبق
الماجدية ١٦٠	-	٥,٥٩٨	لا ينطبق
الماجدية ١٦٤	١٤٣	-	(١٠٠,٠٪)
دار الماجد مشرف المدينة	-	٢,٦٢٣	لا ينطبق
حسلم وماجد ١٥٥	-	٢,٧٦٩	لا ينطبق
إجمالي دخل تطوير العقارات	٢٢,٧٤٨	٢٢,١٤٧	(٢,٦٪)

المصدر: معلومات الإدارة

O-I-I-2-I.-6 دخل صيانة

٦-١-٢-١-١-٦ دخل إيجار

٦-١-٢-١-٧ خسارة التقييم من العقارات الاستثمارية

٢-٢-١-٦ تكلفة العمليات

الجدول ٦-٢٣: تكلفة العمليات لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

www.almajdiah.com \ 

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م غير مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م
تكلفة عمليات أخرى - تطوير وعمولة	١,٣٪	١,٧٪	٠,٤
تكلفة صيانة	١,٢٪	١,٠٪	(٠,٢)
تكلفة إيجار	٠,٠٪	٠,١٪	٠,١
استهلاك موجودات حق استخدام	٠,٠٪	٠,٠٪	(٠,٠)
إجمالي تكاليف التشغيل	٧٠,٧٪	٧٤,٨٪	٤,١

المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة الغير موحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

تكلفة مبيعات مخزون العقارات المنجزة

ارتفعت تكلفة مبيعات مخزون العقارات المنجزة بنسبة ٣٤,٣٪ من ٤٦٤,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٦٢٣,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تماشيًا مع النمو في عمليات الشركة حيث ارتفع عدد الوحدات المباعة من ٥٥٥ وحدة سكنية إلى ٧٤٤ وحدة سكنية، بالإضافة إلى الارتفاع في معدل تكلفة الأرض بالمتر المربع من ٢,٣ ألف إلى ٢,٦ ألف ريال سعودي خلال نفس الفترة. وقد قابل ذلك عكس تعديلات سابقة متعلقة بتكاليف بناء لمشاريع صندوق الدار للاستثمار سجلتها الشركة خلال فترة بيع المشاريع كان يجب أن يتم إلغاؤها، تم إلغاء هذه التكاليف في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بحيث ساهمت بانخفاض تكلفة مبيعات مخزون العقارات المنجزة بقيمة ١٨,٩ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى الانخفاض في معدل تكلفة العمار للمتر المربع الواحد من ٣,١ ألف ريال سعودي إلى ٢,٩ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

تكلفة مبيعات أراضي

تتعلق تكلفة مبيعات الأراضي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م ببيع قطعة أرض وحيدة، قصر حطين-٥، ذات مساحة ٧٦٨ متر مربع وبقطعتي أرض في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، أرض العارض (٨,٢ ألف متر مربع) وأرض النرجس (٨٣,٦ ألف متر مربع). ارتفعت تكلفة مبيعات الأراضي بنسبة ١,٣٢٤,٢٪ من ٧,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١٠٢,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

تكلفة عمليات - تطوير وعمولة

ارتفعت تكلفة العمليات - تطوير وعمولة بنسبة ٨٩,٦٪ من ٩,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١٧,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، نتيجة ارتفاع في تكلفة عمال بقيمة ٥,٩ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى تكاليف متعلقة بأرض حطين بلغت ٢,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

استهلاك موجودات حق استخدام

ارتفعت تكلفة استهلاك موجودات حق استخدام بنسبة ٣٤,٨٪ من ٣٤٠ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٥٩ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

تكلفة إيجار

بلغت تكلفة الإيجار ٧٩٨ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وتتعلق بتكلفة تشغيل مشروع الماجدية ١٣١ المؤجر. بلغت تكلفة الإيجار صفر في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

تكلفة صيانة

ارتفعت تكلفة الصيانة بنسبة ١٨,٧٪ من ٨,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٩,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشيًا مع التقدم في عمر المشاريع المشمولة في خدمة الصيانة.

٦-١-٣ المصاريف العمومية والإدارية

يلخص الجدول أدناه المصاريف العمومية والإدارية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤م.

الجدول ٦-٢: المصاريف العمومية والإدارية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م غير مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة	التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
رواتب ومنافع أخرى	١٤,٠٥٦	٢٢,٩٩٠	٦٣,٦٪
رسوم الأداء	-	١٠,١٥٥	لا ينطبق
أتعاب مهنية	٤,٣٣١	٥,٤١٧	٢٥,١٪
رسوم إدارية	٦,٩١٦	٤,١٩٣	(٣٩,٤)٪
استهلاك	٩٠٢	٧٧٣	(١٤,٣)٪
رسوم حكومية	٤٩١	٣٦٥	(٢٥,٦)٪
المرافق	٣٥٠	٣٢٥	(٧,٣)٪
الضيافة	٢٥٦	٢١٥	(١٦,٢)٪
تبرعات وهدايا	٢,٣٦٨	١٥٩	(٩٣,٣)٪
الصيانة والإصلاح	٩٢	١٠٣	١١,٨٪
تحسينات المكتب	٢٢	١٦	(٢٧,٧)٪
أخرى	١٦,٣٩٨	٦,٤٦٩	(٦٠,٥)٪
إجمالي المصاريف العمومية والإدارية	٤٦,١٨٣	٥١,١٨٠	١٠,٨٪
كنسبة مئوية من الإيرادات			
رواتب ومنافع أخرى	٢,٠٪	٢,٣٪	٠,٣
رسوم الأداء	٠,٠٪	١,٠٪	١,٠
أتعاب مهنية	٠,٦٪	٠,٥٪	(٠,١)
رسوم إدارية	١,٠٪	٠,٤٪	(٠,٦)
استهلاك	٠,١٪	٠,١٪	(٠,١)
رسوم حكومية	٠,١٪	٠,٠٪	(٠,٠)
المرافق	٠,١٪	٠,٠٪	(٠,١)
الضيافة	٠,٠٪	٠,٠٪	(٠,٠)
تبرعات وهدايا	٠,٣٪	٠,٠٪	(٠,٣)
الصيانة والإصلاح	٠,٠٪	٠,٠٪	(٠,٠)
تحسينات المكتب	٠,٠٪	٠,٠٪	(٠,٠)
أخرى	٢,٤٪	٠,٦٪	(١,٧)
إجمالي المصاريف العمومية والإدارية	٦,٧٪	٥,١٪	(١,٦)
مؤشرات الأداء الرئيسية			
معدل عدد الموظفين	١٢٤	١١٤	(٨,١)٪
معدل مصروف الموظف الشهري (ريال سعودي)	١٢,٥٩٥	٢٢,٤٠٨	٧٧,٩٪

المصدر: معلومات الإدارة

رواتب ومناافع أخرى

ارتفعت الرواتب والمناافع الأخرى بنسبة ٦,٦٪ من ١٤,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٣,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تماشيًا مع الارتفاع في المكافآت من ٢,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة نظام مكافآت جديد اعتمدته المجموعة.

رسوم الأداء

تمثل رسوم الأداء الرسوم المدفوعة من صندوق النرجس إلى مدير الصندوق، شركة جدوى الاستثمار. بلغت رسوم الأداء ١٠,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بما يتعلق ببيع أرض العريزية (الماجدية ١٥١).

أتعاب مهنية

ارتفعت مصاريف الأتعاب المهنية بنسبة ٢٥,١٪ من ٤,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٥,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، نتيجة مصاريف تم دفعها لمستشارين بما يتعلق بمشروع داخلي (ارتفاع بقيمة ٥,٠ مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى مصاريف تم دفعها للمدقق المالي بما يتعلق بتدقيق القوائم المالية الخاصة بالصناديق الموحدة.

رسوم إدارية

انخفضت الرسوم الإدارية بنسبة ٢٩,٤٪ من ٦,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٤,٢ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تماشيًا مع انخفاض قيمة المشاريع التي تتم إدارتها، حيث تم بيع معظمها بحلول ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

رسوم حكومية

انخفضت الرسوم بنسبة ٢٥,٦٪ من ٤٩١ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٦٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تماشيًا مع عمليات المجموعة.

تبرعات وهدايا

انخفضت التبرعات والهدايا بنسبة ٩٣,٣٪ من ٢,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١٥٩ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وفقًا للإدارة، تُوزع هذه التبرعات والهدايا على توجيهااتها.

الصيانة والإصلاح

ارتفعت مصاريف الصيانة والإصلاح بنسبة ١١,٨٪ من ٩٢ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١٠٣ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة أعمال صيانة إضافية متعلقة بالمكتب الرئيسي والفروع الخاصة بالمجموعة.

استهلاك

انخفضت مصاريف الاستهلاك بنسبة ١٤,٣٪ من ٩٠٢ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٧٧٣ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على خلفية استبعاد بعض الممتلكات والمعدات خلال الفترة.

مرافق

استقرت تكاليف المرافق وبلغت ٣٥٠ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣٢٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

ضيافة

استقرت مصاريف الضيافة وبلغت ٢٥٦ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢١٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

تحسينات المكتب

انخفضت مصاريف تحسينات المكتب بنسبة ٢٧,٧٪ من ٢٢ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١٦ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

أخرى

انخفضت المصاريف الأخرى بنسبة ٦٠,٥٪ من ١٦,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٦,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بشكل أساسي نتيجة إعادة تصنيف مصاريف من مصاريف عمومية وإدارية إلى تكلفة تشغيل وتعديلات في نهاية السنة المالية ٢٠٢٣م.

٦-٢-٤ إيرادات أخرى

يلخص الجدول أدناه الإيرادات الأخرى لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م.

الجدول ٦-٢: إيرادات أخرى لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م غير مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة	التغير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
(خسارة) مكسب من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٦,٩٦٥	-	لا ينطبق
أخرى	٨,٠٧٥	٦,٢٥١	٢٩,٢٪
الإجمالي	١٥,٠٤٠	٦,٢٥١	١٤٠,٦٪

المصدر: معلومات الإدارة

(خسارة) مكسب من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

ارتفعت المكاسب من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من صفر ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٧,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بما يتعلق بالارتفاع في قيمة الصناديق الغير موحدة.

أخرى

ارتفعت الإيرادات الأخرى من ٦,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٨,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية ارتفاع في توزيعات الأرباح من الصناديق غير الموحدة والإيرادات من الودائع البنكية، وقد قابل ذلك انخفاض رسوم الأداء المتعلقة بمشاريع الماجدية ١١٦ و ١١٨ من ٣,٠ مليون ريال سعودي إلى الصفر.

٦-٢-١-٦ O-٢-١-٦ الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA»)

يلخص الجدول أدناه الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA») لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤م.

الجدول ٦-٢-١: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA») لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤م

التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	آلاف الريالات السعودية
			الإيرادات
٤٥,٦%	١,٠٠٦,٥٤٨	٦٩١,١٢٣	تكاليف التشغيل
٥٤,١%	(٧٥٣,٣٨٢)	(٤٨٨,٧٦٦)	مجمول الربح
٢٥,١%	٢٥٣,١٦٦	٢٠٢,٣٥٦	مصاريف عمومية وإدارية
١٠,٨%	(٥١,١٨٠)	(٤٦,١٨٣)	مصاريف بيع وتسويق
٣,٣%	(٥,٥٠١)	(٥,٣٢٦)	حصة في نتائج شركة زميلة
(٤٧,٩%)	٣,٦٢٧	٦,٩٦٨	إيرادات أخرى
١٤٠,٦%	١٥,٠٤٠	٦,٢٥١	ربح من بيع أسهم في شركة زميلة
لا ينطبق	١٢,٢٩٩	-	استهلاك وإطفاء
(٠,٨%)	١,٣٣٢	١,٢٤٢	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA»)
٣٨,٣%	٢٢٨,٦٨٣	١٦٥,٣٠٩	مؤشرات الأداء الرئيسية
نقطة مئوية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م - ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	كنسبة مئوية من الإيرادات في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	كنسبة مئوية من الإيرادات في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	كنسبة مئوية من الإيرادات
(١,٢)	٢٢,٧%	٢٣,٩%	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA»)

المصدر: معلومات الإدارة

ارتفع الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من ١٦٥,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٢٨,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشيًا مع النمو في عمليات المجموعة خلال الفترة والارتفاع في مجمل الربح بقيمة ٥٠,٨ مليون ريال سعودي وكذلك ارتفاع في الإيرادات الأخرى بالإضافة إلى تحقيق أرباح بلغت ١٢,٣ مليون ريال سعودي من خلال بيع حصة في شركة زميلة. قابل ذلك جزئيًا ارتفاع في المصاريف العمومية والإدارية.

استقر هامش الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء على ٢٣,٩% و ٢٢,٧% خلا الفترة بشكل أساسي نتيجة عكس التعديلات المتعلقة بالفترة السابقة.

٦-٢-١-٦ تكلفة التمويل - صافي

الجدول ٦-٢-١: تكلفة التمويل - صافي لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤م

التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م غير مراجعة	آلاف الريالات السعودية
١١٣,٩%	٢٤,٥١٠	١١,٤٦١	تكلفة تمويل على القروض والسلف
لا ينطبق	-	-	دخل التمويل على ودائع المراجعة
١,٢٨٠,٨%	٦٩	٥	رسوم البنك
(١٠٠,٠%)	-	٢١	الفائدة على مسؤولية الإيجار
١١٤,٠%	٢٤,٥٧٩	١١,٤٨٧	إجمالي تكاليف القروض
لا ينطبق	(٢٢,٥٠٤)	-	ناقصا: تمويل وتكلفة معاملة مرسلة
(٨١,٩%)	٢,٠٧٥	١١,٤٨٧	إجمالي تكاليف التمويل المحملة على الربح أو الخسارة

المصدر: معلومات الإدارة

انخفضت تكاليف التمويل بنسبة ٨١,٩٪ من ١١,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٢,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وذلك نتيجة وذلك نتيجة رسملة قسم من هذه التكاليف مع اكتمال المشاريع، وقد قابل ذلك ارتفاع في تكاليف التمويل على القروض البنكية نتيجة الحصول على قروض بنكية جديدة.

٣-١-٦ بيانات قائمة المركز المالي الموحدة

الجدول ٦-٢٨: بيانات قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ غير مراجعة
	٢٠٢١ (معدلة)	٢٠٢٢ (معدلة)	٢٠٢٣	
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
ممتلكات ومعدات	٢٣,٩٥٤	٢٤,٣٩٠	٢٤,٧٩١	٢٤,١٨٨
موجودات حق الاستخدام	١,٣٧٣	٩١٦	٤٥٩	-
استثمارات عقارية	١٠١,٥٥٣	٧٩,٥٣٣	١٦٤,٩٣٩	١٦١,٠٣٧
مخزون عقارات قيد التطوير	٨٥٢,٢٣١	١,٤٢٠,٥٧٤	٩٠٥,٠٠٣	١,٢٥١,٨٥٣
استثمار في شركة زميلة	٦٩,٥٠٦	١١٣,٦٠٠	١٢٠,٨٤٨	٨٠,٠٤١
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٦١,٢٨٤	٣٤,٦١٥	٧٤,١١٥	٩٢,١٣٧
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١,١٠٩,٩٠٣	١,٦٧٣,٦٢٧	١,٢٩٠,١٥٥	١,٦٠٩,٢٥٥
الموجودات المتداولة				
مخزون عقارات	٣٣٥,٢٤٩	٢٧٥,٧٨٨	٥٨٩,٥٨٣	٥٤٢,٧٥٩
موجودات عقود	-	١٨,٢٥٦	٥٩,٨٠٦	٥٤,١٤٢
مدينون تجاريون	١٢,٣٨٤	٣٣,٤٦٥	٦٥,٢٤٥	١٢٧,٢٣٥
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى	١٤٩,٤٧٦	١٠٨,٨٣٧	١٣٠,٣٧١	١٤٣,٤٩٣
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٦٠,٣٢٥	١٤,٣٧٠	٢١,٨٣١	١٧,٣٧٣
نقد وما في حكمه	٢٩٠,١٣٢	٢٣٧,٢٢٦	١٦٨,٣١٥	٢٧٠,٦٨٤
إجمالي الموجودات المتداولة	٨٤٧,٥٦٥	٦٨٧,٩٤٢	١,٠٣٥,١٥١	١,١٥٥,٦٨٧
إجمالي الموجودات	١,٩٥٧,٤٦٩	٢,٣٦١,٥٦٩	٢,٣٢٥,٣٠٦	٢,٧٦٤,٩٤٢
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٣٣,٦٤٨	٤٤,٥٩٩	٤٤,٥٩٩	٤٤,٥٩٩
أرباح مبقاة	٦٣,٦٤٢	١٧١,٣٦٨	٣٢١,٣٥٧	٤٦٥,٣٤٨
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم	٣٩٧,٢٩٠	٥١٥,٩٦٧	٦٦٥,٩٥٦	٨٠٩,٩٤٦
حقوق ملكية غير مسيطرة	١٨١,٣٣٤	١٣٧,٨٤٨	٦٥,٦١٨	(٤,٦٨٦)
إجمالي حقوق الملكية	٥٧٨,٦٢٣	٦٥٣,٨١٥	٧٣١,٥٧٣	٨٠٥,٢٦٠
المطلوبات				
المطلوبات غير المتداولة				
قروض وسلف	٧٠٠,٣٣١	٩٥٠,٥٨٠	٣٨٨,٩٢٥	٨٩٨,٩٥٧
التزام عقود إيجار	١,٥٥١	٧٩٣	-	-
التزامات منافع محددة للموظفين	٦,٤٦٣	٤,٢٤٥	٤,٩٨٥	٤,٥٩٠

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ غير مراجعة
	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م (معدلة)	٢٠٢١ م (معدلة)	
مطلوبات عقود	٥٠,١٥٥	٢٦,٧٩٩	-	٣٧,٧٤٤
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٤٤٤,٠٦٥	٩٨٢,٤١٦	٧٠٨,٣٤٦	٩٤١,٢٩٢
المطلوبات المتداولة				
قروض وسلف	٢٤١,٢٥٢	-	-	١٦٥,٠٠٠
التزام عقود إيجار	٧٩٣	٧٥٩	٧٢٦	-
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	٣٦٤,١٧٩	٢٦٤,٩٩١	١٩١,٧٩١	٢٩٥,٥٧١
مطلوبات عقود	٣٠٢,٢٢٤	١٢٧,٧٢٦	١١٥,٥٥٧	٣٦٤,٧٦٥
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٢٢١,١٠٣	٢٩١,٧٨٦	٣٣٦,٠٤٨	١٨٤,٨٢٧
زكاة مستحقة الدفع	٢٠,١١٨	٤٠,٠٧٦	٢٦,٣٧٨	٨,٢٢٨
إجمالي المطلوبات المتداولة	١,١٤٩,٦٦٨	٧٢٥,٣٣٧	٦٧٠,٥٠٠	١,٠١٨,٣٩٠
إجمالي المطلوبات	١,٥٩٣,٧٣٢	١,٧٠٧,٧٥٣	١,٣٧٨,٨٤٥	١,٩٥٩,٦٨٢
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٢,٣٢٥,٣٠٦	٢,٣٦١,٥٦٩	١,٩٥٧,٤٦٩	٢,٧٦٤,٩٤٢
مؤشرات الأداء الرئيسية				
معدل دوران المخزون (أيام) - مخزون عقارات (متداولة) ^(١)	٢٣١	١٤٧	١٢٤	٢٤٩
العائد على الموجودات ^(٢)	%٧,١	%٦,٦	%١٥,٢	%٦,٨
العائد على حقوق الملكية ^(٣)	%٢٤,١	%٢٣,١	%٥١,٤	%٣٨,٧
الديون على حقوق الملكية ^(٤)	٠,٩	١,٥	١,٢	١,٣

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م ومعلومات الإدارة.

(١) تم احتساب معدل دوران المخزون اعتماداً على معدل مخزون العقارات المتداولة والائرادات من بيع مخزون العقارات المنجزة. (باستثناء للسنة المالية ٢٠٢١ م حيث تم استخدام مخزون العقارات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م).

(٢) تم احتساب العائد على الموجودات والعائد على حقوق الملكية اعتماداً على الربح للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م ومعدل الموجودات ومعدل حقوق الملكية. (باستثناء للسنة المالية ٢٠٢١ م حيث تم استخدام الموجودات وحقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م).

(٣) تم احتساب العائد على الموجودات والعائد على حقوق الملكية اعتماداً على الربح للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م ومعدل الموجودات ومعدل حقوق الملكية. (باستثناء للسنة المالية ٢٠٢١ م حيث تم استخدام الموجودات وحقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م).

الموجودات

الموجودات غير المتداولة

تتضمن الموجودات غير المتداولة ممتلكات ومعدات، موجودات حق الاستخدام، استثمارات عقارية، مخزون عقارات قيد التطوير، استثمار في شركة زميلة، وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

ارتفعت الموجودات غير متداولة من ١,١٠٩,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م إلى ١,٦٧٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بسبب:

أ. ارتفاع مخزون عقارات قيد التطوير من ٨٥٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م إلى ١,٤٢٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م نتيجة ارتفاع عدد المشاريع من ١٢ مشروع إلى ١٨ مشروع، وقد قابل ذلك جزئياً تحويل مشاريع إلى مخزون عقارات جاهزة للبيع عند اكتمال أعمال التطوير.

ب. ارتفاع الاستثمار في شركة زميلة من ٦٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م إلى ١١٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م على خلفية الزيادة في نسبة الملكية في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري من ١٥٪ إلى ١٧,٥٧٪ بحيث استحوذت المجموعة على ٤٨٤,٧٩٥ سهم إضافي بمبلغ ٦٥ ريال سعودي للسهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ ٣١,٥ مليون ريال سعودي.

وقابل ذلك انخفاض في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من ٦١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م إلى ٣٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م نتيجة استبعادات بقيمة ٥١,٦ مليون ريال سعودي في الصناديق العقارية

^{٢٤} تم احتساب الديون على حقوق الملكية باستخدام قيمة القروض والسلف على حقوق الملكية.

(٣١,٥ مليون ريال سعودي) وصندوق مرابحة (٢٠,١ مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى الانخفاض في الاستثمارات العقارية من ١٠١,٦ مليون ريال سعودي إلى ٧٩,٥ مليون ريال سعودي على خلفية بيع أرض الرمال خلال الفترة.

انخفضت الموجودات غير متداولة من ١,٦٧٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٢٩٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بشكل أساسي نتيجة انخفاض رصيد مخزون العقارات قيد التطوير بقيمة ٥١٥,٦ مليون ريال سعودي من ١,٤٢٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٩٠٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة تحويل ١٠ مشاريع إلى مخزون عقارات جاهزة للبيع، وقد قابل ذلك جزئياً إضافات على مخزون العقارات قيد التطوير بلغت ٥٩٧,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة. وقد قابل ذلك ارتفاع في رصيد الاستثمارات العقارية من ٧٩,٥ مليون ريال سعودي إلى ١٦٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة تحويل مشروع الماجدية ١٣١ من مخزون عقارات بغرض الإيجار بالإضافة إلى الارتفاع في رصيد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمة ٣٩,٥ مليون ريال سعودي بما يتعلق باستثمارات المجموعة في ١١,٦٧٢ وحدة في شركة داوئي داي آند كو ليمتد، كاستثمار مرابحة، بتكلفة ٤٤,٠ مليون ريال سعودي والارتفاع في الاستثمار في شركة زميلة بقيمة ٧,٢ مليون ريال سعودي على خلفية حصص في الربح والخسارة وفي الدخل الشامل الآخر بلغت ٦,٧ مليون ريال سعودي و ٢,٣ مليون ريال سعودي، على التوالي.

ارتفعت الموجودات غير المتداولة من ١,٢٩٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٦٠٩,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بشكل أساسي نتيجة الارتفاع في مخزون عقارات قيد التطوير بقيمة ٣٤٦,٨ مليون ريال سعودي على خلفية إضافة ٩ مشاريع على مخزون العقارات تحت التطوير أبرزها الماجدية ١٦٩ (صرح)، ١٧٤، ١٧٨، ١٧٢، و ١٦٦، من بين غيرها من المشاريع، بالإضافة إلى الارتفاع في رصيد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة نتيجة شراء أسهم في صناديق عقارية. قابل ذلك انخفاض في رصيد الاستثمار في شركة زميلة بقيمة ٤٠,٨ مليون ريال سعودي نتيجة بيع المجموعة جزء من أسهمها في شركة الجادة الأولى.

الموجودات المتداولة

تتضمن الموجودات المتداولة مخزون عقارات، موجودات عقود، مدينون تجاريون، مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى، مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة، والنقد وما في حكمه.

انخفضت الموجودات المتداولة من ٨٤٧,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٦٨٧,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة:

أ. انخفاض في مخزون عقارات من ٣٣٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٧٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م على خلفية بيع أرض ملقا الموسى (٨١,١ مليون ريال سعودي) وأرض الترجس ١٩ (٧٥,٦ مليون ريال سعودي).

ب. انخفاض في النقد وما في حكمه من ٢٩٠,١ مليون ريال سعودي إلى ٢٣٧,٢ مليون ريال سعودي تماشياً مع زيادة استثمار المجموعة في العقارات تحت التطوير بالإضافة إلى تسديد قسم من القروض والسلف وتماشياً مع الانخفاض في الربحية خلال الفترة حيث انخفض ربح السنة قبل الزكاة من ٣١٧,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٦١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م.

ج. انخفاض المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات متداولة أخرى من ١٤٩,٥ مليون ريال سعودي إلى ١٠٨,٨ مليون ريال سعودي أساسياً نتيجة انخفاض في الدفعات المقدمة للموردين من ٤٩,٢ مليون ريال سعودي إلى ١٤,٣ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى الانخفاض في ضريبة قيمة مضافة مدينة من ٩٥,٥ مليون ريال سعودي إلى ٧٨,٨ مليون ريال سعودي.

ارتفعت الموجودات المتداولة من ٦٨٧,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٠٣٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بشكل أساسي نتيجة:

أ. الارتفاع في رصيد مخزون العقارات بقيمة ٣١٣,٨ مليون ريال سعودي تماشياً مع الزيادة في عدد الوحدات المتاحة للبيع من ٤٧٩ وحدة سكنية إلى ٧٤٨ وحدة سكنية خلال الفترة.

ب. الارتفاع في موجودات العقود من ١٨,٣ مليون ريال سعودي إلى ٥٩,٨ مليون ريال سعودي تماشياً مع النمو في قطاع تطوير العقارات.

ج. الارتفاع في المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات متداولة أخرى من ١٠٨,٨ مليون ريال سعودي إلى ١٣٠,٤ مليون ريال سعودي أساسياً نتيجة الارتفاع في الدفعات المقدمة للموردين من ١٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بشكل أساسي نتيجة دفعات مقدمة لمقاولين متعلقة بأعمال التطوير بقيمة ١٧,٣ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى دفعات مقدمة لشراء أرض الرفيعة بلغت ١٦,٧ مليون ريال سعودي.

قابل ذلك جزئياً انخفاضاً في النقد وما في حكمه بقيمة ٦٨,٩ مليون ريال سعودي بشكل أساسي نتيجة سداد ١,٥١٦,٥ مليون ريال سعودي من القروض والسلف خلال الفترة.

ارتفعت الموجودات المتداولة من ١,٠٣٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,١٥٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية الارتفاع في (١) رصيد النقد وما في حكمه بقيمة ١٠٢,٤ مليون ريال سعودي نتيجة متحصلات من قروض وسلف بلغت ١,٣٨٣,٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة بالإضافة إلى متحصلات من خلال بيع المجموعة لجزء من حصصها في شركة الجادة الأولى، و(٢) رصيد الذمم المدينة بقيمة ٦٢,٠ مليون ريال سعودي تماشياً مع النمو في عمليات الشركة. قابل ذلك جزئياً انخفاضاً في مخزون العقارات المنجزة بشكل أساسي نتيجة بيع ٧٤٤ وحدة سكنية خلال الفترة.

حقوق الملكية

ارتفعت حقوق الملكية من ٥٧٨,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٦٥٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بشكل أساسي نتيجة ارتفاع الأرباح المبقاة بقيمة ١٠٧,٧ مليون ريال سعودي من ٦٣,٦ مليون ريال سعودي إلى ١٧١,٤ مليون ريال سعودي تماشياً مع تحقيق المجموعة ربح للسنة بلغ ١٤٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م.

ارتفعت حقوق الملكية مجدداً من ٦٥٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٧٣١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة ارتفاع الأرباح المبقاة بقيمة ١٥٠,٠ مليون ريال سعودي نتيجة تراكم أرباح المجموعة التي بلغت ١٦٧,٠ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٣م.

ارتفعت حقوق الملكية من ٧٣١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٨٠٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة الارتفاع في الأرباح المبقاة تماشياً مع تحقيق المجموعة أرباح خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. قابل ذلك انخفاضاً في حقوق الملكية غير المسيطرة من ٦٥,٦ مليون ريال سعودي إلى (٤,٧) مليون ريال سعودي خلال الفترة.

المطلوبات

المطلوبات غير المتداولة

ارتفعت المطلوبات غير المتداولة من ٧٠٨,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٩٨٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م على خلفية الارتفاع في رصيد القروض والسلف من ٧٠٠,٣ مليون ريال سعودي إلى ٩٥٠,٦ مليون ريال سعودي المعلقة بشكل أساسي بمشاريع صندوق الدار للاستثمار وتماشياً مع النمو في عمليات المجموعة، إذ حصلت المجموعة على قروض جديدة خلال الفترة بغرض الاستثمار في مشاريع جديدة، ورافق ذلك ارتفاعاً في مطلوبات العقود بقيمة ٢٦,٨ مليون ريال سعودي.

انخفضت المطلوبات غير المتداولة من ٩٨٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٤٤٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة تسديد قسم من القروض والسلف حيث انخفض رصيد القروض والسلف غير المتداولة من ٩٥٠,٦ مليون ريال سعودي إلى ٣٨٨,٩ مليون ريال سعودي نتيجة انتهاء وبيع المشاريع.

تجدر الإشارة إلى أن معظم القروض، وخاصة الجديدة منها، مرتبطة بصندوق الدار للاستثمار بهدف شراء وتطوير العقارات. وقد تم توحيد هذه الصناديق لأغراض محاسبية، غير أنها تُدار من قبل جدوى، وبالتالي لا يحق للمقرضين اللجوء إلى المجموعة في حال التعثر. من هنا الاستفادة من الصناديق، فإن استخدام الصندوق كهيكل لجمع التمويل يسمح للمجموعة بزيادة رأس المال للمشاريع، وتوليد الإيرادات والأرباح من بيع الوحدات بالإضافة إلى الرسوم وما إلى ذلك، دون زيادة ميزانيتها العمومية.

ارتفعت المطلوبات غير المتداولة من ٤٤٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٩٤١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بشكل أساسي نتيجة الارتفاع في رصيد القروض والسلف غير المتداولة بقيمة ٣٨٨,٩ مليون ريال سعودي إلى ٨٩٩ مليون ريال سعودي على خلفية حصول المجموعة على قروض إضافية من البنك السعودي الفرنسي والبنك العربي الوطني وبنك الرياض، كما حصلت المجموعة على قرض جديد من شركة مسار النمو للتمويل تماشياً مع الارتفاع في مخزون العقارات تحت التطوير.

المطلوبات المتداولة

ارتفعت المطلوبات المتداولة من ٦٧٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧٢٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بشكل أساسي نتيجة الارتفاع في رصيد الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين بقيمة ٧٣,٢ مليون ريال سعودي مدفوعة بارتفاع رصيد الدائنين التجاريين (٣٦,٢ مليون ريال سعودي) بسبب زيادة الرصيد المستحق لعبد الله الراجحي، مساهم في عدد من مشاريع المجموعة.

ارتفعت المطلوبات المتداولة من ٧٢٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,١٤٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل بقيمة ٢٤١,٣ مليون ريال سعودي والارتفاع في مطلوبات العقود بقيمة ١٧٤,٥ مليون ريال سعودي خلال الفترة، بالإضافة إلى الارتفاع في رصيد الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين بقيمة ٩٩,٢ مليون ريال سعودي.

انخفضت المطلوبات المتداولة من ١,١٤٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٠١٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بشكل أساسي نتيجة الانخفاض في رصيد القروض والسلف المتداولة من ٢٤١,٣ مليون ريال سعودي إلى ١٦٥,٠ مليون ريال سعودي حيث قامت المجموعة بتسديد قسم من مستحقاتها خلال الفترة، بالإضافة إلى انخفاض في رصيد الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين بقيمة ٦٨,٦ مليون ريال سعودي بسبب الانخفاض في رصيد الدائنين التجاريين بما يتعلق بأحد المستثمرين في المشاريع. كما انخفض رصيد الأرصدة الدائنة إلى جهات ذات علاقة بقيمة ٣٦,٣ مليون ريال سعودي على خلفية تسديد المجموعة لمستحقاتها جزئياً.

١-٣-١-٦ الموجودات غير المتداولة

الجدول ٦-٢٩: الموجودات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢١م (معدلة)	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢٣م	
ممتلكات ومعدات	٢٣,٩٥٤	٢٤,٣٩٠	٢٤,٧٩١	٢٤,١٨٨
موجودات حق الاستخدام	١,٣٧٣	٩١٦	٤٥٩	-
استثمارات عقارية	١٠١,٥٥٣	٧٩,٥٣٣	١٦٤,٩٣٩	١٦١,٠٣٧
مخزون عقارات قيد التطوير	٨٥٢,٢٣١	١,٤٢٠,٥٧٤	٩٠٥,٠٠٣	١,٢٥١,٨٥٣
استثمار في شركة زميلة	٦٩,٥٠٦	١١٣,٦٠٠	١٢٠,٨٤٨	٨٠,٠٤١
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٦١,٢٨٤	٣٤,٦١٥	٧٤,١١٥	٩٢,١٣٧
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١,١٠٩,٩٠٣	١,٦٧٣,٦٢٧	١,٢٩٠,١٥٥	١,٦٠٩,٢٥٥

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

١-٣-١-٦ ممتلكات ومعدات

الجدول ٦-٣٠: ممتلكات ومعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير المراجعة
	٢٠٢١م (معدلة)	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢٣م	
أراضي	١٨,٤١١	١٨,٤١١	١٨,٤١١	١٨,٤١١
مباني	٣,٤٩٦	٣,٣١٦	٣,١٣٧	٣,٠٠٢
تحسينات المباني المستأجرة	٥٧٠	٦٩٢	١,٤٣٠	١,٣٧٧
سيارات	٣٨٧	٣٥٠	٣٩٩	٣١٤
أثاث ومعدات مكتبية	٣٠٢	٣٧٧	٣٨٤	٣٠١
أجهزة حاسب آلي وبرامج وأجهزة إلكترونية	٧٨٩	١,٢٤٣	١,٠٣٠	٧٨٤
الإجمالي	٢٣,٩٥٤	٢٤,٣٩٠	٢٤,٧٩١	٢٤,١٨٩

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

لدى المجموعة التزامات محتملة وتعهدات حيث قدمت المجموعة خطابات ضمان، أي ضمانات مالية وسندات عطاء وضمائن أداء من خلال البنوك المحلية لأنشطتها التجارية الخاصة ونيابة عن بعض الشركات التابعة، محدودة بمبلغ ٧٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بالإضافة إلى التزامات رأسمالية مستقبلية قدرها ٩٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م فيما يتعلق بمخزون العقارات قيد التطوير. لا توجد لدى المجموعة أي أصول ثابتة جوهريّة مخطط لشراؤها أو استئجارها كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

أراضي

يتعلق رصيد الأراضي بأرض بلغت قيمتها ١٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، و٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، ان صك حيازة الأرض مسجل باسم اثنين من المساهمين، نظرا لعدم استطاعة تحويل ملكية العقار إلى شركة دار الماجد العقارية («الشركة الأم») بسبب التعليق الذي صدر من قبل الجهات لنقل صكوك الملكية إلى الملاك الجدد المتعلقة بحج القيروان. أكد المساهمون أن هذه الأرض مسجلة باسمهم للأغراض القانونية فقط وأكدوا أن ملكية الأرض تعود للمجموعة.

صباي

انخفضت صافي القيمة الدفترية للمباني من ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بسبب مصاريف الاستهلاك السنوي والتي بلغت ١٧٩ ألف ريال سعودي.

انخفضت صافي القيمة الدفترية للمباني من ٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بسبب مصاريف الاستهلاك السنوي والتي بلغت ١٧٩ ألف ريال سعودي.

انخفضت صافي القيمة الدفترية للمباني من ٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بسبب مصاريف الاستهلاك السنوي والتي بلغت ١٣٥ ألف ريال سعودي.

تحسينات المباني المستأجرة

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للتحسينات على المباني المستأجرة من ٥٧٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٦٩٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، نتيجة إضافات بلغت ١٩١ ألف ريال سعودي قابل ذلك مصروفات الاستهلاك السنوي بلغت ٦٨ ألف ريال سعودي.

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للتحسينات على المباني المستأجرة من ٦٩٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، على خلفية إضافات بلغت ٨٦٣ ألف ريال سعودي قابل ذلك مصروفات استهلاك سنوي بلغت ١٢٦ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

استقرت صافي القيمة الدفترية للتحسينات على المباني المستأجرة على ١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة إضافات بلغت ٧٠ ألف ريال سعودي. قابل ذلك مصاريف استهلاك بلغت ١٢٤ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

سيارات

انخفضت صافي القيمة الدفترية للسيارات من ٢٨٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣٥٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بسبب تكاليف استهلاك بلغت ٩٨ ألف ريال سعودي رافقها استبعادات بلغت ٥٠ ألف ريال سعودي أثرت بانخفاض صافي القيمة الدفترية.

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للسيارات من ٣٥٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٩٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، نتيجة إضافات بلغت ١٨٥ ألف ريال سعودي قابل ذلك جزئياً مصاريف استهلاك بلغت ١٠٠ ألف ريال سعودي واستبعادات بلغت ٢٥ ألف ريال سعودي خلال الفترة، قابل ذلك إضافات بلغت ١١١ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

انخفضت صافي القيمة الدفترية للسيارات من ٣٩٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣١٤ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة مصاريف استهلاك بلغت ٨٦ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

أثاث ومعدات مكتبية

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للأثاث والمعدات المكتبية من ٣٠٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣٧٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، نتيجة إضافات بلغت ١٥٩ ألف ريال سعودي. قابل ذلك مصروف استهلاك سنوي بلغ ٨٤ ألف ريال سعودي.

ارتفعت صافي القيمة الدفترية للأثاث والمعدات المكتبية من ٣٧٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٨٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى إضافات بقيمة ١٠٥ آلاف ريال سعودي. قابله ذلك، الاستهلاك السنوي بقيمة ٩٨ ألف ريال سعودي.

انخفضت صافي القيمة الدفترية للأثاث والمعدات المكتبية من ٢٨٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٠١ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة مصاريف استهلاك بلغت ٨٣ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

أجهزة حاسب آلي وبرامج وأجهزة إلكترونية

تم اعتبار البرامج ضمن ممتلكات ومعدات حيث إنها برامج حاسب آلي ومنها نظام ERP تخدم الشركة فترات مالية متعددة أكثر من عام ولهذا وجب رسملتها واستهلاكها. ارتفعت صافي القيمة الدفترية لأجهزة الحاسب الآلي والبرامج والأجهزة الإلكترونية من ٧٨٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى إضافات بقيمة ٧٦٩ ألف ريال سعودي. قابل ذلك مصروف الاستهلاك السنوي بقيمة ٣١٥ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

انخفضت صافي القيمة الدفترية لأجهزة الحاسب الآلي والبرامج والأجهزة الإلكترونية من ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب مصروفات استهلاك سنوي بلغت ٤٥١ ألف ريال سعودي. قابل ذلك إضافات بلغت ٢٣٨ ألف ريال سعودي.

انخفضت صافي القيمة الدفترية لأجهزة الحاسب الآلي والبرامج والأجهزة الإلكترونية من ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٧٨٤ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة مصاريف استهلاك والتي بلغت ٢٤٦ ألف ريال سعودي خلال الفترة، قابلها جزئياً إضافات بلغت ١٠٠ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

٢-١-٣-١-٦ موجودات حق الاستخدام

الجدول ٦-٣١: موجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة	كما في ٣١ ديسمبر			آلاف الريالات السعودية
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
التكلفة				
٢,٠٧٦	٢,٠٧٦	٢,٠٧٦	-	في ١ يناير
٢,٠٧٦	٢,٠٧٦	٢,٠٧٦	-	في ٣١ ديسمبر / ٣٠ سبتمبر
الإطفاء المتراكم				
١,٦١٨	١,١٦٠	٧٠٣	١,٨٣١	في ١ يناير
٤٥٩	٤٥٧	٤٥٧	٤٥٧	مصروف استهلاك
٢,٠٧٦	١,٦١٨	١,١٦٠	١,٣٧٣	في ٣١ ديسمبر / ٣٠ سبتمبر
-	٤٥٩	٩١٦	١,٣٧٣	القيمة الدفترية

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

تتعلق موجودات حق الاستخدام بعقد إيجار مشروع الماجدية ٦٩ المؤجر لعملاء خارجيين. تنتهي مدة عقد الإيجار في نهاية السنة المالية ٢٠٢٥م.

انخفض رصيد موجودات حق الاستخدام تدريجياً خلال الفترة من ١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٩١٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ثم إلى ٤٥٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ثم إلى الصفر كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وذلك تماشياً مع الاقتراب من تاريخ انتهاء مدة العقد.

٣-١-٣-١-٦ استثمارات عقارية

الجدول ٦-٣٢: استثمارات عقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢١م (معدلة)	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢٣م	
أرض	١٠١,٥٥٣	٧٩,٥٣٣	٢٥,٠٣٠	٥,٩٣٥
مبنى	-	-	١٣٩,٩٠٩	١٥٥,١٠١
الإجمالي	١٠١,٥٥٣	٧٩,٥٣٣	١٦٤,٩٣٩	١٦١,٠٣٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

بلغت قيمة الاستثمارات العقارية ١٦٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وتتعلق بثلاثة عقارات محتفظ بها لأغراض الاستثمار والإيجار، المأجدية ١٣٩,٩ (١٣٩,٩ مليون ريال سعودي) أرض في منطقة العبيدة ١٤١ (١٨,٠ مليون ريال سعودي) وأرض القصيم (٧,٠ مليون ريال سعودي).

استقرت قيمة الاستثمارات العقارية نسبياً وبلغت ١٦٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و١٦١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية إضافات بقيمة ١٤,٨ مليون ريال سعودي متعلقة بمشروع المأجدية ١٢٧، بالإضافة إلى تعديلات إعادة قياس بلغت ٠,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة. قابل ذلك تحويل أرض العبيدة (١٨,٠ مليون ريال سعودي) إلى مخزون العقارات المنجزة.

الجدول ٦-٣٣: الحركة في الاستثمارات العقارية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢١م (معدلة)	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢٣م	
أرض	-	١٠١,٥٥٣	٧٩,٥٣٣	٢٥,٠٣٠
في ١ يناير	-	-	-	-
مصرف رأسمالي لعقارات مملوكة	٦٢,٧٥٧	٤,٠٢٢	٧٢٤	-
تحويل إلى جهات ذات العلاقة	-	-	(٧١,٢٢١)	-
استبعادات (مثبتة ضمن تكلفة المبيعات)	-	(٣٥,٢٤٣)	(١١,٦٤٤)	-
تعديل من إعادة قياس	٣٨,٧٩٦	٩,١٩٠	٨,١٦٥	(١,٠٩٤)
تحويل من مخزون عقارات	-	-	١٩,٤٦٣	(١٨,٠٠٠)
في ٣١ ديسمبر / ٣٠ سبتمبر	١٠١,٥٥٣	٧٩,٥٣٣	٢٥,٠٣٠	٥,٩٣٥
مباني	-	-	-	-
في ١ يناير	-	-	-	-
مصرف رأسمالي لعقارات مملوكة	-	-	٧,١٢٧	-
تحويل إلى جهات ذات العلاقة	-	-	-	-
استبعادات (مثبتة ضمن تكلفة المبيعات)	-	-	-	-
إضافة	-	-	-	١٤,٨٤٣
تعديل من إعادة قياس	-	-	٤٤,١١٥	٣٤٩
تحويل من مخزون عقارات	-	-	٨٨,٦٦٦	-
في ٣١ ديسمبر / ٣٠ سبتمبر	-	-	١٣٩,٩٠٩	١٥٥,١٠١

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

انخفض رصيد الاستثمارات العقارية من ١٠١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بسبب بيع قطع أراضي من الرمال بقيمة ٣٥,٢ مليون ريال سعودي، قابله جزئياً تعديل إعادة قياس بقيمة ٩,٢ مليون ريال سعودي.

ارتفعت الاستثمارات العقارية من ٧٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٦٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م حيث تسعى المجموعة إلى زيادة الدخل من الإيجار، ويرجع ذلك إلى إضافة (١) مشروع الماجدية ١٣١ بقيمة ١٣٩,٩ مليون ريال سعودي محول من مخزون عقارات، (٢) أرض في منطقة العينية (مشروع ١٤١) بقيمة ١٨,٠ مليون ريال سعودي، و(٣) أرض القصيم بقيمة ٧,٠ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى تعديلات إعادة القياس بقيمة ٥٢,٣ مليون ريال سعودي، قابله جزئياً تحويل قطعة أرض من الرمال إلى جهات ذات علاقة لتسوية مستحقات المجموعة.

استقرت قيمة الاستثمارات العقارية نسبياً وبلغت ١٦٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و١٦١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية إضافات بقيمة ١٤,٨ مليون ريال سعودي متعلقة بمشروع الماجدية ١٢٧، بالإضافة إلى تعديلات إعادة قياس بلغت ٠,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة. قابل ذلك تحويل أرض العينية (١٨,٠ مليون ريال سعودي) إلى مخزون العقارات المنجزة.

بحسب تقرير من خبير تقييم، يتم تقييم القيمة العادلة للأراضي والمباني في حي القاسم والياسمين في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة السوق القابلة للمقارنة وطريقة رسملة الدخل.

بموجب طريقة السوق القابلة للمقارنة، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار بناءً على السوق القابلة للمقارنة، بين العقار الذي يتم تقييمه والعقارات المماثلة التي تقع في نفس المنطقة والتي تم بيعها مؤخراً ومؤشر القيمة للعقار الذي يتم اشتقاق قيمته من تطبيق وحدات المقارنة الملائمة وإجراء التعديلات على أسعار البيع بناءً على عناصر القابلة للمقارنة.

بناءً على تقييم الإدارة ومع الأخذ في الاعتبار التغيرات في السوق للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، فإن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لا تختلف بشكل كبير عن قيمها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تم تقييم القيم العادلة للأراضي والمباني في حي القصيم والياسمين في المملكة العربية السعودية باستخدام نهج المقارنة السوقية وطريقة رسملة الدخل.

أجرى التقييمات خبير تقييم مستقل بمؤهل معترف به وذو صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه وهو معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين («تقييم»). وتم تطبيق طرق التقييم وفقاً للطريقة الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية. يتماشى نموذج التقييم مع المبادئ في المعيار الدولي للتقرير المالي.

استثمارات عقارية - أرض

تشمل أراضي الاستثمارات العقارية أراضي رمال، أرض في منطقة العينية (مشروع ١٤١)، وأرض القصيم ١٥٧.

انخفض رصيد أراضي الاستثمارات العقارية من ١٠١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، على خلفية بيع قطع أراضي من الرمال (٣٥,٢ مليون ريال سعودي)، قابله جزئياً تعديل إعادة قياس بقيمة ٩,٢ مليون ريال سعودي.

انخفض رصيد أراضي الاستثمارات العقارية من ٧٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وذلك على خلفية تحويل قطعة أرض من الرمال إلى جهات ذات علاقة بقيمة ٧١,٢ مليون ريال سعودي لتسوية مستحقات المجموعة، بالإضافة إلى استبعادات بقيمة ١١,٦ مليون ريال سعودي، قابلهما جزئياً تحويلات من مخزون عقارات بقيمة ١٩,٥ مليون ريال سعودي تتعلق بـ أرض في منطقة العينية وأرض القصيم خلال نفس الفترة.

انخفض رصيد أراضي الاستثمارات العقارية من ٢٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وذلك نتيجة تحويل أرض العينية (١٨,٠ مليون ريال سعودي) إلى مخزون العقارات المنجزة، بالإضافة إلى تعديلات إعادة قياس بلغت ١,١ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

استثمارات عقارية - مبنى

تشمل مباني الاستثمارات العقارية مشروع الماجدية ١٣١ الذي انتقل من مخزون العقارات إلى الاستثمارات العقارية بغرض التأجير تماشياً مع سعي المجموعة لزيادة الدخل من الإيجار.

بلغ رصيد الاستثمارات العقارية (مبنى) ١٣٩,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، نتيجة تعديل من إعادة قياس بلغ ٤٤,١ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

ارتفع رصيد الاستثمارات العقارية (مبنى) من ١٣٩,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٥٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة إضافات بلغت ١٤,٨ مليون ريال سعودي متعلقة بمشروع ١٢٧، بهدف التأجير.

٦-١-٣-٤ استثمار في شركة زميلة

الجدول ٦-٣٤: ملخص حركة الاستثمار في شركة زميلة للسنوات المالية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م غير مراجعة	السنة المالية في ٣١ ديسمبر			آلاف الريالات السعودية
	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م (معدلة)	٢٠٢١ م (معدلة)	
في ١ يناير	١٢٠,٨٤٨	١١٣,٦٠٠	٦٩,٥٠٦	-
إضافات	-	-	٣١,٥١٢	٦٠,٧٥٠
حصة في الربح والخسارة	٦,٧٩٥	٦,٧٢٣	٧,٧٠٥	٧,٥٩٢
حصة في الدخل الشامل الآخر	٦,٧٠٤	٢,٣١٠	٤,٨٧٧	١,١٦٤
استيعادات	(٤٧,٩٣١)	-	-	-
خسائر	(٣,١٦٨)	-	-	-
توزيعات أرباح	(٣,٢٠٦)	(١,٧٨٥)	-	-
في ٣١ ديسمبر / ٣٠ سبتمبر	٨٠,٠٤١	١٢٠,٨٤٨	١١٣,٦٠٠	٦٩,٥٠٦

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م والقوائم المالية الأولية الموحدة الغير مراجعة الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م.

تمتلك المجموعة، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م، حصة قدرها ١٠٪ (١٥,٧٩٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م) في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والتي تزاوّل أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري هي شركة مساهمة مدرجة. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة.

اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢١ م، حصلت المجموعة على ١٥ ٪ من حقوق الملكية لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بإجمالي عوض بلغ ٦٠,٨ مليون ريال سعودي. في ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢ م، أبرمت المجموعة ترتيباً مع الشركة المستثمر فيها لشراء ٤٨٤,٧٩٥ سهماً إضافياً بمبلغ ٦٥ ريال سعودي سعودي للسهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ ٣١,٥ مليون ريال سعودي مقابل ٢,٤٤٢,٥٧٨ وحدة في صندوق الشرفاء للاستثمار بسعر ١٢,٩ ريال سعودي لوحدة السهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ ٣١,٥ مليون ريال سعودي ينتج عنها إجمالي الحصص للمجموعة بنسبة ١٧,٥٧٪ كما في نهاية السنة.

ارتفع إجمالي استثمار في شركة زميلة من ١١٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م إلى ١٢٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م على خلفية حصص في الربح والخسارة وفي الدخل الشامل الآخر بلغت ٦,٧ مليون ريال سعودي و ٢,٣ مليون ريال سعودي، على التوالي.

في ٧ يونيو ٢٠٢٢ م، وافق أعضاء مجلس إدارة الشركة الزميلة في الاجتماع غير العادي على إصدار سهم واحد كل سهمين متحول بمبلغ ٧٤,٩٤٩,٩٦٧ ريال سعودي من علاوة الإصدار إلى رأس المال. ومن هذه الزيادة تم منح مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ريال سعودي مقابل برنامج حوافز الأسهم للموظفين. وبالتالي، انخفض إجمالي حصة المجموعة من الأسهم من ١٥,٧٩٪ إلى ١٥,٢٩٪، نتيجة لمصادرة الأسهم المصدرة لموظفي الشركة الزميلة. مما أدى إلى نقص في نسبة الملكية في الاستثمار.

في تاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٢٤ م، قامت المجموعة ببيع جزء من أسهمها في شركة الجادة الأولى بعدد ١,٠٩١,٤١١ سهم لصالح شركة مكة للإنشاء والتعمير، وبالتالي انخفضت نسبة حصة ملكية المجموعة من الأسهم من ١٥,٧٩٪ إلى ١٠,٠٪ نتيجة لبيع الأسهم، ونتج عن بيع الأسهم ربح بمبلغ ١٢,٣ مليون ريال سعودي.

نتيجة لذلك، انخفض إجمالي استثمار في شركة زميلة من ١٢٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م إلى ٨٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م.

٥-١-٣-١-٦ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الجدول ٦-٣٥: موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
صناديق عقارية	٣٠,٠٧٧	٣١,١٨٤	٣٩,٥٠٢	٤٨,٠٩٩
أسهم متداولة	-	٣,٤٣٠	١,٦٤٦	-
مراوحة	٤٤,٠٣٨	-	٢٠,١٣٧	٤٤,٠٣٨
الإجمالي	٧٤,١١٥	٣٤,٦١٥	٦١,٢٨٤	٩٢,١٣٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

صناديق عقارية

لدى المجموعة استثمارات في ثلاثة صناديق عقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، صندوق الشرفة الاستثماري وصندوق بلوم الاستثماري وصندوق الدار للاستثمار الثاني بمبلغ ٥,٩٦ مليون ريال سعودي و٣,٧٨ مليون ريال سعودي و٢,٠٣ مليون ريال سعودي، على التوالي (٨,٦ مليون ريال سعودي و٢,٠٢ مليون ريال سعودي و٢٠,٥٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م).

انخفض رصيد الصناديق العقارية من ٣٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة استبعادات بلغت ٣١,٥ مليون ريال سعودي وخسائر غير محققة بلغت ١,٢ مليون ريال سعودي، قابل ذلك إضافات بلغت ٢٢,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة. انخفض الرصيد إلى ٣٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة خسائر تقييم بلغت ٤,٤ مليون ريال سعودي قابلها جزئياً إضافات على صندوق بلوم الاستثماري بلغت ٣,٣ مليون ريال سعودي.

ارتفع الرصيد إلى ٤٨,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة إضافات بلغت ١٤,٣ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى أرباح تقييم بلغت ٣,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

أسهم متداولة

استثمرت المجموعة في أربعة من الأسهم المتداولة كشركة علم وشركة مرافق الكهرباء والمياه بالجبيل وينبع والشركة العربية لخدمات الإنترنت والاتصالات («سوليوشنز باي اس تس سي») وشركة أكوا باور.

ارتفع رصيد الأسهم المتداولة من ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة مكاسب تقييم بلغت ١,٣ مليون ريال سعودي خال الفترة. انخفض الرصيد إلى الصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بسبب استبعاد كافة الأسهم المتداولة التي تبلغ ٥,٣ مليون ريال سعودي.

تجدر الإشارة أن المكاسب غير المحققة على الأسهم المتداولة بلغت ١,٣ مليون ريال سعودي و١,٩ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠٢١م و٢٠٢٢م، على التوالي.

مراوحة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، استثمرت المجموعة في وحدات صندوق جدوى للمراوحة بالريال السعودي - الفئة أ التي تديرها شركة جدوى استثمارية بتكلفة تبلغ ٢٠,٠ مليون ريال سعودي. تم بيع جميع وحدات الصندوق بمبلغ ٢٠,١ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، استثمرت المجموعة في ١١,٦٧٢ وحدة في شركة داوون داي آند كو ليمتد، كاستثمار مراوحة، بتكلفة ٤٤,٠ مليون ريال سعودي. بلغ إجمالي المكسب غير المحقق على استثمار المراوحة ٠,٠٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٣م. استقر رصيد موجودات المراوحة على ٤٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

٦-٣-١-٢ الموجودات المتداولة

الجدول ٦-٣٦: الموجودات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢١م (معدلة)	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢٣م	
مخزون عقارات	٣٣٥,٢٤٩	٢٧٥,٧٨٨	٥٨٩,٥٨٣	٥٤٢,٧٥٩
موجودات عقود	-	١٨,٢٥٦	٥٩,٨٠٦	٥٤,١٤٢
مدينون تجاريون	١٢,٣٨٤	٣٣,٤٦٥	٦٥,٢٤٥	١٢٧,٢٣٥
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى	١٤٩,٤٧٦	١٠٨,٨٣٧	١٣٠,٣٧١	١٤٣,٤٩٣
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٦٠,٣٢٥	١٤,٣٧٠	٢١,٨٣١	١٧,٣٧٣
نقد وما في حكمه	٢٩٠,١٣٢	٢٣٧,٢٢٦	١٦٨,٣١٥	٢٧٠,٦٨٤
إجمالي الموجودات المتداولة	٨٤٧,٥٦٥	٦٨٧,٩٤٢	١,٠٣٥,١٥١	١,١٥٥,٦٨٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

٦-٣-١-٢ مخزون عقارات

الجدول ٦-٣٧: ملخص الحركة في مخزون عقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢١م (معدلة)	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢٣م	
في ١ يناير	٤١٥,٢٦٦	١,١٨٧,٤٨٠	١,٦٩٦,٣٦٢	١,٤٩٤,٥٨٦
تكاليف تطوير متكبدة	١,٤١٦,٣٢٢	١,٢٢٢,٤٣٣	٥٧٧,٨٩٧	٩٨٤,٧٩٩
تكلفة اقتراض مرسمة	١١,٥٢٧	٤٣,٤١٣	١٩,٩٤٢	٢٢,٥٠٤
محول لاستثمارات عقارية	(٦,٧٧٨)	-	(١٠٨,١٣٠)	١٨,٠٠٠
استبعادات (مبثبة ضمن تكلفة المبيعات)	(٦٤٨,٨٥٦)	(٧٥٦,٩٦٥)	(٦٩١,٤٨٥)	(٧٢٥,٢٧٧)
في ٣١ ديسمبر / ٣٠ سبتمبر	١,١٨٧,٤٨٠	١,٦٩٦,٣٦٢	١,٤٩٤,٥٨٦	١,٧٩٤,٦١٢
مخزون عقارات - متداولة	٣٣٥,٢٤٩	٢٧٥,٧٨٨	٥٨٩,٥٨٣	٥٤٢,٧٥٩
مخزون عقارات قيد التطوير - غير متداولة	٨٥٢,٢٣١	١,٤٢٠,٥٧٤	٩٠٥,٠٠٣	١,٢٥١,٨٥٣

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

٦-٣-١-٢-١ مخزون عقارات قيد التطوير - غير متداولة

ارتفع مخزون العقارات قيد التطوير من ٨٥٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,٤٢٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، نتيجة ارتفاع عدد المشاريع من ١٢ مشروعاً إلى ١٨ مشروعاً، وقد قابل ذلك جزئياً تحويل مشاريع إلى مخزون عقارات جاهزة للبيع عند اكتمال أعمال التطوير.

انخفض مخزون العقارات قيد التطوير من ١,٤٢٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٩٠٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، نتيجة تحويل ١٠ مشاريع إلى مخزون عقارات جاهزة للبيع، وقد قابل ذلك جزئياً إضافات على مخزون العقارات قيد التطوير بلغت ٥٩٧,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

ارتفع مخزون العقارات قيد التطوير من ٩٠٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٢٥١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة إضافة ٩ مشاريع على مخزون العقارات تحت التطوير، أبرزها الماجدية ١٦٩ (صرح)، الماجدية ١٧٤، الماجدية ١٧٨، الماجدية ١٧٢، والماجدية ١٦٦، وغيرها من المشاريع. قابل ذلك جزئياً تحويل مشاريع إلى مخزون العقارات المنجزة جراء اكتمالها.

الجدول ٦-٣٨: ملخص مخزون عقارات قيد التطوير كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م				تاريخ الانتهاء المتوقع
	عدد الوحدات	تكلفة الأرض (آلاف الريالات السعودية)	تكلفة البناء (آلاف الريالات السعودية)	الرصيد (آلاف الريالات السعودية)	
الماجدية ١٥١	لا ينطبق	٣١٦,٠١٠	٧,٢٠٦	٣٢٣,٢١٦	لا ينطبق
الماجدية ١٦٩	١٤ (١٥,٠٠٠ متر مربع)	١٤٣,٠٤٧	١٨,٧٠٥	١٦١,٧٥٢	يونيو - ٢٠٢٦م
الماجدية ١٦٥	١٤٦	٧٤,٦٦٧	٥,٥١٩	٨٠,١٨٦	نوفمبر - ٢٠٢٥م
الماجدية ١٧٢	٤٦	٦٨,٢٠١	٢,٨٦٩	٧١,٠٧٠	أكتوبر - ٢٠٢٦م
الماجدية ١٦٢	١٤٠	٥٧,٧٧٧	٦,٢٩٨	٦٤,٠٧٥	نوفمبر - ٢٠٢٧م
الماجدية ١٦٣	٢١٠	٤٧,٠٥٧	١٥,٣٣٣	٦٢,٣٩٠	يناير - ٢٠٢٥م
الماجدية ١٧٣	٧٠	٣٦,٤٥٥	٢٧٢	٣٦,٧٢٧	نوفمبر - ٢٠٢٥م
الماجدية ١٧٠	٣٤	٢٤,٨٧٤	٣,٠٥٨	٢٧,٩٣٢	مارس - ٢٠٢٦م
الماجدية ١٦٦	٣٩	٤٤,٨٣٣	٤,٦٣٨	٤٩,٤٧١	أبريل - ٢٠٢٦م
الماجدية ١٧١	٤٦	٢٨,٨٨٥	٢,٤٠٢	٣١,٢٨٧	ديسمبر - ٢٠٢٥م
الماجدية ١٧٤	٢٢٨	١٥٠,٨٤١	٥,٣٤٥	١٥٦,١٨٦	يوليو - ٢٠٢٦م
الماجدية ١٧٥	١٤٠	٤٣,٦٢٥	-	٤٣,٦٢٥	سبتمبر - ٢٠٢٦م
الماجدية ١٧٨	١٥٨	١٤١,٤٢٣	٢,٢٢٧	١٤٣,٦٥٠	أكتوبر - ٢٠٢٦م
الماجدية ١٨٠	٣٢	-	٢٨٦	٢٨٦	يونيو - ٢٠٢٦م
الإجمالي	١,٣٠٣	١,١٧٧,٦٩٦	٧٤,١٥٦	١,٢٥١,٨٥٣	-

المصدر: معلومات الإدارة

الماجدية ١٥١

يتعلق مشروع الماجدية ١٥١ بصندوق الماجدية للاستثمار بمساحة بناء ٢٥٠,٩ ألف متر مربع ومساحة بيع ٢٣٩,٠ ألف متر مربع وهو أرض أجزت عليها المجموعة أعمال تطوير. وتجدر الإشارة أن هذه الأرض تم بيعها في الفترة ما بعد ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٦٩ (صرح)

يتعلق مشروع الماجدية ١٦٩ (صرح) بصندوق الماجدية للاستثمار بمساحة بناء ٤٣,٣ ألف متر مربع ومساحة بيع ١٥,٠ ألف متر مربع ويشكل من مكاتب للإيجار. بلغ رصيد الماجدية ١٦٩ (صرح) تحت مخزون العقارات قيد التطوير ١٦١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ١٤ مكتب ويتوقع أن تبلغ الإيرادات للمشروع ٣١٤ مليون ريال سعودي.

الماجدية ١٦٥

يتعلق مشروع الماجدية ١٦٥ بشركة الرائعة للعقارات (شركة تابعة) بمساحة بناء ٢٥,٥ ألف متر مربع ومساحة بيع ٢٢,٠ ألف متر مربع ويشكل من الشقق. بلغ رصيد الماجدية ١٦٥ تحت مخزون العقارات قيد التطوير ٨٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات السكنية المخطط بناؤها في المشروع ١٤٦ وحدة ويتوقع أن تبلغ الإيرادات ١٧٩,٦ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ١٤١,٠ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في نوفمبر ٢٠٢٥م.

الماجدية ١٧٢

يتعلق مشروع الماجدية ١٧٢ بشركة الرائعة للعقارات (شركة تابعة) ويتضمن وحدات سكنية. بلغ رصيد الماجدية ١٧٢ تحت مخزون العقارات قيد التطوير ٧٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٤٦ وحدة ويتوقع أن تبلغ الإيرادات ١٩٣,٢ مليون ريال سعودي بمعدل ٤,٢ مليون ريال للوحدة السكنية. وتجدر الإشارة أن المشروع لم يحصل على رخصة لبدء أعمال العمار.

الماجدية ١٦٢

يتعلق مشروع الماجدية ١٦٢ بشركة الرائعة للعقارات (شركة تابعة) بمساحة بناء ٣١,٢ ألف متر مربع ومساحة بيع ٢٢,٢ ألف متر مربع هو مشروع برج. بلغ رصيد الماجدية ١٦٢ تحت مخزون العقارات قيد التطوير ٦٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ١٤٠ وحدة ويتوقع أن تبلغ الإيرادات ٣٧٧,٨ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٢٢٥,٠ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في نوفمبر ٢٠٢٧م.

الماجدية ١٦٣

يتعلق مشروع الماجدية ١٦٣ بشركة الرائعة للعقارات (شركة تابعة) بمساحة بناء ٤٣,٨ ألف متر مربع ومساحة بيع ٣٤,٨ ألف متر مربع ويتشكل من الشقق. بلغ رصيد الماجدية ١٦٣ تحت مخزون العقارات قيد التطوير ٦٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٢١٠ وحدة ويتوقع أن تبلغ الإيرادات ١٩١,٣ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ١٣٥,٦ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في يناير ٢٠٢٥م.

الماجدية ١٧٣

يتعلق مشروع الماجدية ١٧٣ بشركة الرائعة للعقارات (شركة تابعة) بمساحة بناء ١٢,٤ ألف متر مربع ومساحة بيع ١٠,٠ ألف متر مربع ويتشكل من وحدات سكنية. بلغ رصيد الماجدية ١٧٣ تحت مخزون العقارات قيد التطوير ٣٦,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٧٠ وحدة ويتوقع أن تبلغ الإيرادات ٨٧,٤ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٧٢,٥ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في نوفمبر ٢٠٢٥م.

الماجدية ١٧٠

يتعلق مشروع الماجدية ١٧٠ بشركة الرائعة للعقارات (شركة تابعة) بمساحة بناء ٦,٤ ألف متر مربع ومساحة بيع ٤,٧ ألف متر مربع ويتشكل من وحدات سكنية. بلغ رصيد الماجدية ١٧٠ تحت مخزون العقارات قيد التطوير ٢٧,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٣٤ وحدة ويتوقع أن تبلغ الإيرادات ٥٢,٧ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٤٦,٠ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في مارس ٢٠٢٦م.

الماجدية ١٦٦

يتعلق مشروع الماجدية ١٦٦ بشركة الرائعة للعقارات (شركة تابعة) بمساحة بناء ١١,٨ ألف متر مربع ومساحة بيع ١١,٥ ألف متر مربع ويتشكل من فلل. بلغ رصيد الماجدية ١٦٦ تحت مخزون العقارات قيد التطوير ٤٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٣٩ وحدة ويتوقع أن تبلغ الإيرادات ١٠١,٤ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٨٢,٩ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في أبريل ٢٠٢٦م.

الماجدية ١٧١

يتعلق مشروع الماجدية ١٧١ بشركة جادة الربيع العقارية (شركة تابعة). بلغ رصيد الماجدية ١٧١ ٣١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٤٦ وحدة ويتوقع أن تبلغ الإيرادات ٦٩,٣ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٥٣,٣ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في ديسمبر ٢٠٢٥م.

الماجدية ١٧٤

يتعلق مشروع الماجدية ١٧٤ بشركة الرائعة للعقارات (شركة تابعة)، بلغ رصيد الماجدية ١٧٤ ١٥٦,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٢٢٨ وحدة ويتوقع أن تبلغ الإيرادات ٣٣٨,٠ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٢٨٤,٥ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في يوليو ٢٠٢٦م. تجدر الإشارة أن المشروع لم يحصل على رخصة بناء كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٧٥

يتعلق مشروع الماجدية ١٧٥ بشركة برج الرائعة العقارية (شركة تابعة)، بلغ رصيد الماجدية ١٧٥ تحت مخزون العقارات قيد التطوير ٤٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ١٤٠ وحدة. ويتوقع أن تبلغ الإيرادات ١٩٦,٠ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ١٣٥,٢ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في سبتمبر ٢٠٢٦م. تجدر الإشارة أن المشروع لم يحصل على رخصة بناء كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٧٨

يتعلق مشروع الماجدية ١٧٨ بشركة الرائعة للعقارات (شركة تابعة)، بلغ رصيد الماجدية ١٧٨ ١٤٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ١٥٨ وحدة ويتوقع أن تبلغ الإيرادات ٢٧١,٣ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٢٤١,٧ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في أكتوبر ٢٠٢٦م. تجدر الإشارة أن المشروع لم يحصل على رخصة بناء كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٨٠

يتعلق مشروع الماجدية ١٨٠ بشركة الرائعة للعقارات (شركة تابعة)، بلغ رصيد الماجدية ١٨٠ ٢٨٦ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات المخطط بناؤها في المشروع ٣٢ وحدة ويتوقع أن تبلغ الإيرادات ١١٢,٠ مليون ريال سعودي يقابلها تكلفة عند الانتهاء متوقعة تبلغ ٨٨,٠ مليون ريال سعودي عند تاريخ انتهاء المشروع المتوقع في يونيو ٢٠٢٦م. تجدر الإشارة إلى أن المشروع لم يحصل على رخصة بناء كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

٢-١-٢-٣-١-٦ مخزون عقارات - متداولة

بلغ مخزون العقارات ٥٨٩,٦ مليون ريال سعودي ويتكون من ٧٤٨ وحدة متاحة للبيع موزعة على ١٤ مشروع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وتتكون من عقارات المجموعة المحتفظ بها للبيع وتشمل الوحدات السكنية أو التجارية المكتملة والجاهزة للبيع بعد مرحلة التطوير. لا يتم نقل المشاريع من مخزون العقارات قيد التطوير إلى مخزون العقارات إلا بعد أن تصل نسبة اكتمالها إلى ٩٠٪ وتكون جاهزة للبيع.

انخفض مخزون العقارات من ٣٣٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٧٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة بيع ٨٧٤ وحدة خلال الفترة وقطعتي أرض بقيمة ١٥٦,٨ مليون ريال سعودي.

ارتفع مخزون العقارات من ٢٧٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥٨٩,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، مما يعكس تأثير استثمارات المجموعة خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، حيث ارتفعت عدد الوحدات المتاحة للبيع من ٤٧٩ وحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٧٤٨ وحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بانتهاء ٧ مشاريع ونقلها من مخزون عقارات قيد التطوير إلى مخزون عقارات، وتتعلق بشكل أساسي بمشروع الماجدية ١٢٩ بقيمة (١١٢,٣ مليون ريال، ١٩٦ وحدة). مشروع الماجدية ١٤٣ (٨٩,٧ مليون ريال، ١٠٥ وحدات)، مشروع الماجدية ١٤٢ (٧٦,٢ مليون ريال، ٩٦ وحدة).

انخفض رصيد مخزون العقارات المتداول من ٥٨٩,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٤٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية بيع ٧٤٤ وحدة سكنية خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، قابل ذلك جزئياً تحويل مشروع الماجدية ١٤١ من عقارات استثمارية إلى مخزون العقارات الجاهزة.

ومن الجدير بالذكر أن معدل دوران المخزون ارتفع تدريجياً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م من ١٢٤ إلى ٢٣١ يوماً، مما يعكس النمو السريع في عدد الوحدات المتاحة. ويتوافق هذا مع عدة عوامل: (١) سوق العقارات التنافسية بشكل متزايد، و(٢) بيئة أسعار الفائدة المرتفعة. استقر معدل الدوران وبلغ ٢٤٩ يوماً كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م حيث تمكنت المجموعة من بيع قسم كبير من الوحدات السكنية في مخزون العقارات.

الجدول ٦-٣٩: ملخص مخزون العقارات الجاهزة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م					آلاف الريالات السعودية
الرصيد (آلاف الريالات السعودية)	سعر الوحدة (آلاف الريالات السعودية)	عدد الوحدات المتاحة للبيع (أو للإيجار)*	إجمالي عدد الوحدات	نوع العقار	
١٢٦,٥٠٩	٢,٤٠٠	٧٠	٧٠	تاون هاوس	الماجدية ١٤٨
١١٧,٤٣٨	٢,٣٠٠	٦٤	٦٤	تاون هاوس	الماجدية ١٥٤
٨٣,٣٣٠	لا ينطبق	١٢	١٢	مكاتب	الماجدية مجاز
٧٥,٠٦٥	لا ينطبق	١٥	١٥	مكاتب	الماجدية ١٨١
٦٠,٦٨٦	١,٠٠٠	٧١	١٢٥	وحدات سكنية	الماجدية ١٥٦
٢٥,٧٠١	٩٨٠	٢٥	١٠٥	وحدات سكنية	الماجدية ١٤٣
٢٣,٥٦٧	لا ينطبق	١٧	١٧	شاليهات	الماجدية ١٤١
١٢,٨٦٤	٩٢٩	١٦	١٩٦	وحدات سكنية	الماجدية ١٢٩
٨,٠٤٤	١,٠٠٠	٦	٥٠	وحدات سكنية	الماجدية ١٤٤
٣,٠٧١	١,٠٠٠	٤	٩٦	وحدات سكنية	الماجدية ١٤٢
٥٣٦,٢٧٥	لا ينطبق	٣٠٠	٧٥٠	لا ينطبق	الإجمالي لأعلى ١٠ مشاريع
٦,٤٨٤	لا ينطبق	٧	٣٢٠	لا ينطبق	آخرون
٥٤٢,٧٥٩	لا ينطبق	٣٠٧	١,٠٧٠	لا ينطبق	الإجمالي

المصدر: معلومات الإدارة

* هي الوحدات المتبقية من الوحدات المتاحة للبيع وليست مبيعة إلى الآن.

الماجدية ١٤٨

يقع مشروع الماجدية ١٤٨ في حي النرجس في مدينة الرياض بمساحة بناء ٢١,٧ ألف متر مربع ومساحة بيع ٢١,٠ ألف متر مربع ويتشكل من تاون هاوس. بلغ رصيد الماجدية ١٤٨ تحت مخزون العقارات ١٢٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات في المشروع المتاحة للبيع ٧٠ ومعدل سعر الوحدة ٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٥٤

يقع مشروع الماجدية ١٥٤ في حي النرجس في مدينة الرياض بمساحة بناء ١٧,٩ ألف متر مربع ومساحة بيع ١٣,٢ ألف متر مربع ويتشكل من تاون هاوس. بلغ رصيد الماجدية ١٥٤ تحت مخزون العقارات ١١٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات في المشروع المتاحة للبيع ٦٤ ومعدل سعر الوحدة ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية مجاز

يقع مشروع الماجدية مجاز في حي العقيق في منطقة الرياض وهو مخصص للإيجار، تبلغ مساحته ٧,٧ ألف متر مربع. بلغ رصيد الماجدية مجاز ٨٣,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٨١

يقع مشروع الماجدية ١٨١ في حي القيروان في منطقة الرياض وهو مخصص للإيجار، تبلغ مساحته ٤,٤ ألف متر مربع. بلغ رصيد الماجدية ١٨١ ٧٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٥٦

يقع مشروع الماجدية ١٥٦ في حي الندا في مدينة الرياض بمساحة بناء ٢٤,٤ ألف متر مربع ومساحة بيع ٢٣,٩ ألف متر مربع ويتشكل من وحدات سكنية. بلغ رصيد الماجدية ١٥٦ تحت مخزون العقارات ٦٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات في المشروع المتاحة للبيع ٧١ ومعدل سعر الوحدة مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٤٣

يقع مشروع الماجدية ١٤٣ في حي الحمراء في مدينة الرياض بمساحة بناء ٢٤,٥ ألف متر مربع ومساحة بيع ١٧,١ ألف متر مربع ويتشكل من وحدات سكنية. بلغ رصيد الماجدية ١٤٣ تحت مخزون العقارات ٢٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات في المشروع والمتاحة للبيع ٢٥ ومعدل سعر الوحدة ٩٨٠ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٤١

يقع مشروع الماجدية ١٤١ في حي القيروان في منطقة الرياض وهو مخصص للإيجار، تبلغ مساحته ٢,٦ ألف متر مربع. بلغ رصيد الماجدية ١٤١ ٢٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٢٩

يقع مشروع الماجدية ١٢٩ في القمرا في مدينة الرياض بمساحة بناء ٣٦,٨ ألف متر مربع ومساحة بيع ٢٥,٦ ألف متر مربع ويتشكل من الشقق. بلغ رصيد الماجدية ١٢٩ تحت مخزون العقارات ١٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات في المشروع المتاحة للبيع ١٦ ومعدل سعر الوحدة ٩٢٩ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٤٤

يقع مشروع الماجدية ١٤٤ في حي النرجس في مدينة الرياض بمساحة بناء ٧,٦ ألف متر مربع ومساحة بيع ٦,٦ ألف متر مربع ويتشكل من الشقق. بلغ رصيد الماجدية ١٤٤ تحت مخزون العقارات ٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات في المشروع والمتاحة للبيع ٦ ومعدل سعر الوحدة ٩٨٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الماجدية ١٤٢

يقع مشروع الماجدية ١٤٢ في حي النرجس بمساحة بناء ١٨,٢ ألف متر مربع ومساحة بيع ١٣,٨ ألف متر مربع ويتشكل من الشقق. بلغ رصيد الماجدية ١٤٢ تحت مخزون العقارات ٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يبلغ عدد الوحدات في المشروع والمتاحة للبيع ٤ ومعدل سعر الوحدة ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

٢-٢-٣-١-٦ مديون تجاريون

الجدول ٤٠-٦: مديون تجاريون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير المراجعة
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
مديون تجاريون	٦٩,١٥٩	٢٨,٩٥٢	١٣,٧٤٠	١٣٠,٨٩٣
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	(٣,٩١٣)	(٥,٤٨٧)	(١,٣٥٦)	(٣,٦٥٧)
الإجمالي	٦٥,٢٤٥	٣٣,٤٦٥	١٢,٣٨٤	١٢٧,٢٣٥

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة

الجدول ٤١-٦: أعمار الذمم المدينة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة

آلاف الريالات السعودية	٣٠-١ يوماً	٦٠-٣١ يوماً	٩٠-٦١ يوماً	١٨٠-٩١ يوماً	٣٦٥-١٨١ يوماً	أكثر من ٣٦٥ يوماً*	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
الإجمالي	٣٥,٠٥٣	٣٦,٧٦٥	٢٢,٤١٢	١٨,٥٢٥	-	١٨,١٢٨	١٣٠,٨٩٣

المصدر: معلومات الإدارة

* تتعلق الأرصدة المستحقة لأكثر من ٣٦٥ يوماً ب (١) عميل فردي نتيجة بيعه أرض لم يتم نقل ملكيتها (٩,٠ مليون ريال سعودي)، (٢) عميل غير حكومي وهو صندوق بلوم العقاري (٤,٦ مليون ريال سعودي)، و (٣) عميل حكومي وهو وزارة الإسكان (٤,٦ مليون ريال سعودي)

الجدول ٤٢-٦: أعمار الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

آلاف الريالات السعودية	٣٠-١ يوم	٦٠-٣١ يوم	٩٠-٦١ يوم	١٨٠-٩١ يوم	٣٦٥-١٨١ يوم	أكثر من ٣٦٥ يوم	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
الإجمالي	٣٢,٤٠٥	١٤,٦١٥	-	-	٢,٦٠٨	١٩,٥٣١	٦٩,١٥٩

المصدر: معلومات الإدارة

* تتعلق الأرصدة المستحقة لأكثر من ٣٦٥ يوم ب (١) عميل فردي نتيجة بيعه أرض لم يتم نقل ملكيتها (١٢,٠٠ مليون ريال سعودي)، (٢) عميل غير حكومي وهو صندوق بلوم العقاري (٤,٠٦) مليون ريال سعودي، و (٣) عميل حكومي وهو وزارة الإسكان (٢,٠٠ مليون ريال سعودي)

بلغت ذمم المدينين التجاريين ١٢٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وتمثل ذمم مدينة من عملاء التطوير العقاري (الصناديق بشكل رئيسي)، ومبيعات الوحدات والأراضي (معظمهم أفراد). على الرغم من أن المجموعة لا تباع بالأجل، إلا أن ذمم المدينين التجاريين المتعلقة ببيع الوحدات تظهر بسبب التأخير في إصدار الفواتير أو في معاملات البنك للعملاء الأفراد. الأرصدة المستحقة لأكثر من ٣٦٥ يوماً وهي متعلقة ب (١) عميل فردي نتيجة بيعه أرض لم يتم نقل ملكيتها (٩,٠٠ مليون ريال سعودي)، (٢) عميل غير حكومي وهو صندوق بلوم العقاري (٤,٠٦ مليون ريال سعودي)، و (٣) عميل حكومي وهو وزارة الإسكان (٤,٠٦ مليون ريال سعودي).

ارتفعت ذمم المدينين التجاريين من ١٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وتتعلق بمستحقات بيع أرض في منطقة الرمال بلغت ٧,٨ مليون ريال سعودي ومستحقات دخل التطوير العقاري بقيمة ٦,١ مليون ريال سعودي، تم استلام هذه الأرصدة لاحقاً.

ارتفعت ذمم المدينين التجاريين من ٣٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٦٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وتتعلق بمستحقات من صندوق الشمال ريزيدنس بلغت ١٤,٢ مليون ريال سعودي بما يتعلق بمشروع الماجدية ١٤٧ وصندوق بلوم للاستثمار العقاري ٢ بقيمة ١٤,٢ مليون ريال سعودي المتعلقة بتكاليف البناء المستحقة ضمن قطاع التطوير العقاري. تم استلام هذه الأرصدة في الربع الأول من السنة المالية ٢٠٢٤م.

ارتفعت مجدداً ذمم المدينين التجاريين إلى ١٢٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشياً مع النمو في عمليات المجموعة، ولا سيما قطاع تطوير العقارات وبيع وحدات المخزون المكتملة وتعلقت بشكل أساسي بصندوق ريسيدنس الخبر (٤٥,٦ مليون ريال سعودي) وعملاء أراضي ووحدات سكنية.

الجدول ٤٣-٦: الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة	للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			آلاف الريالات السعودية
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
في ١ يناير	٥,٤٨٧	١,٣٥٦	١,٣٥٦	٣,٩١٣
(عكس) / محمل للسنة	(١,٥٧٣)	٤,١٣١	-	(٢٥٦)
في ٣١ ديسمبر / ٣٠ سبتمبر	٣,٩١٣	٥,٤٨٧	١,٣٥٦	٣,٦٥٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بلغ رصيد ذمم المدينين التجاريين المستحقة لأكثر من ٣٦٥ يوماً ١٨,١ مليون ريال سعودي، بما في ذلك ٩,٠ مليون ريال سعودي متعلقة بالأرض التي لم يتم نقلها، والمستحقات القديمة من وزارة الإسكان البالغة ٤,٦ مليون ريال سعودي مستحقة لأكثر من عام فيما يتعلق بتوقف المشاريع، ومن صندوق بلوم العقاري (٤,٠٦ مليون ريال سعودي) وقدمت المجموعة مطالبة بهذه الأرصدة.

بلغ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وارتفع إلى ٥,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م تماشياً مع الارتفاع في رصيد الذمم المدينة، مما أدى إلى ارتفاع نسبة تغطية الخسائر الائتمانية المتوقعة من ٩,٩٪ إلى ١٤,١٪ خلال الفترة.

انخفض الرصيد إلى ٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بالرغم من الارتفاع في رصيد الذمم المدينة حيث إن خلال السنة المالية ٢٠٢٣م لم يتم إجراء تحليل الخسائر الائتمانية المتوقعة حيث تشير التقديرات إلى أن طبيعة الأعمال لا تتطلب تكويناً مخصصاً نظراً لأن طبيعة نشاط بيع العقارات تقلل من الحاجة لتكوين مخصص، حيث تُعتبر العقارات ضماناً وتقلل من مخاطر الخسائر الائتمانية وتم عكس ١,٦ مليون ريال سعودي من المخصص المكون سابقاً. نتيجة لذلك، انخفضت نسبة تغطية الخسائر الائتمانية المتوقعة من ١٤,١٪ إلى ٥,٧٪ خلال الفترة.

وكذلك، لم تحمل المجموعة مخصص إضافي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وبلغ مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. نتيجة لذلك، انخفضت نسبة تغطية الخسائر الائتمانية المتوقعة من ٥,٧٪ إلى ٢,٨٪ خلال الفترة.

وفيما يتعلق بالذمم التجارية المستحقة لأكثر من ٣٦٥ يوم، تجدر الإشارة إلى أن بعد تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، قامت الشركة بتحصيل قسم كبير من المستحقات المتعلقة بالأرض المباعة حيث لم يتبقى إلا ٦ مليون ريال سعودي تتوقع المجموعة تحصيلها قبل نهاية السنة المالية ٢٠٢٤م حيث إنه تم رفع الايقاف في النصف الاخير من شهر نوفمبر ٢٠٢٤م، وفيما يتعلق بالمستحق من وزارة الإسكان، تؤكد المجموعة التزامها بتجميع كافة المستندات اللازمة للسعي على تحصيل المبالغ المستحقة، حيث تم تكليف فريق عمل لمتابعة وتحصيل هذه المبالغ ابتداءً من نهاية شهر نوفمبر ٢٠٢٤م، وبالنسبة للمستحقات من صندوق بلوم فإن المجموعة في طور إنهاء الإجراءات الخاصة لتحويل هذه الأرصدة إلى وحدات ملكية في الصندوق.

٣-٢-٣-١-٦ موجودات العقود

يتم اثبات موجودات العقود بالأصل للإيرادات المكتسبة من التطوير العقاري وخدمات الإدارة المقدمة وغير المفوترة بعد للعملاء. وعند تقديم المطالبة بالفاتورة، يعاد تصنيف المبالغ المثبتة كموجودات عقود إلى الذمم المدينة التجارية. بلغت موجودات العقود صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م حيث سجلت المجموعة كامل كلفة التطوير والمبالغ المنقولة على حساب الربح والخسارة الخاص بها.

ارتفعت موجودات العقود من ١٨,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بشكل أساسي نتيجة للزيادة في التطوير العقاري المستمر في نهاية السنة الحالية مقارنة مع السنة السابقة. ولاحقاً لنهاية السنة، تم تقديم فاتورة بكامل المبلغ بقيمة ٥٩,٨ مليون ريال سعودي (١٨,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م) إلى العملاء.

انخفضت موجودات العقود من ٥٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة إصدار الفواتير وبالتالي انتقال الأرصدة إلى الذمم المدينة.

٤-٢-٣-١-٦ مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى

الجدول ٤-٦: مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢١م (معدلة)	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢٣م	
ضريبة قيمة مضافة مدينة	٩٥,٤٥٨	٧٨,٧٥٦	٧٧,٣٢٢	٥٦,٨٥٨
دفعات مقدمة لموردين	٤٩,٢٠٩	١٤,٢٨٧	٣٦,٨٩٠	٥٨,٦٢٧
مصاريف مدفوعة مقدماً	٦٤٥	١٠,٢٤٤	٧,٤٢٢	١٥,٣٠٧
خطاب ضمان	-	-	٤,٨٧٥	٥,٠١٠
أوراق قبض	-	-	-	٣,٩٧٥
ضريبة عقارية	٢,٢٧٨	١,٦٤٢	١,٨٦٩	١,٤٩٠
ذمم مدينة لموظفين	١,٣٥٦	١,٧٤٥	١,٠١٣	١,٣٧٧
أخرى	٥٢٩	٢,١٦٣	٩٨٠	٨٤٨
الإجمالي	١٤٩,٤٧٦	١٠٨,٨٣٧	١٣٠,٣٧١	١٤٣,٤٩٣

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

ضريبة قيمة مضافة مدينة

تتعلق ضريبة القيمة المضافة المدينة بشراء البضائع والخدمات. قدمت المجموعة إقرار ضريبة القيمة المضافة الخاصة بها خلال الفترة الزمنية النظامية.

انخفضت ضريبة القيمة المضافة المدينة من ٩٥,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٧٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، حيث تم استلام الرصيد المستحق للمجموعة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خلال الفترة.

انخفضت مجدداً ضريبة القيمة المضافة المدينة إلى ٥٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بسبب تحصيل المبالغ المستحق لشركة جادة الربيع العقارية وشركة الرائعة للعقارات.

دفعات مقدمة لموردين

بلغت الدفعات المقدمة للموردين ٣٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وتتعلق بالدفعات المقدمة للمقاولين لإنشاء وتطوير المشاريع.

انخفضت الدفعات المقدمة للموردين من ٤٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى الانخفاض في الدفعات المقدمة لشركة الشرفة للاستثمار والتطوير العقاري المتعلقة بمشروع الماجدية ٤٢ بقيمة ٣٣,٧ مليون ريال سعودي نتيجة اكتمال الخدمات المتعلقة بها.

ارتفعت الدفعات المقدمة للموردين من ١٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بشكل أساسي نتيجة دفعات مقدمة لمقاولين متعلقة بأعمال التطوير بقيمة ١٧,٣ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى دفعات مقدمة لشراء أرض الرفيعة بلغت ١٦,٧ مليون ريال سعودي.

ارتفعت مجدداً الدفعات المقدمة لموردين إلى ٥٨,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى الدفعات المقدمة لشراء الأراضي، بالإضافة إلى زيادة الدفعات المقدمة للمقاولين.

مصاريف مدفوعة مقدما

بلغت المصاريف المدفوعة مقدماً ٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وتتعلق بشكل رئيسي بالمصاريف المدفوعة مقدماً لمورد أدوات رياضية لتوفير معدات الصالات الرياضية في مشاريع صندوق الدار للاستثمار.

ارتفعت المصاريف المدفوعة مقدماً من ٦٤٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى المدفوعات المقدمة المتعلقة بالمعدات والأدوات الرياضية التي بلغت ٩,٧ مليون ريال سعودي.

انخفضت المصاريف المدفوعة مقدماً من ١٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م على خلفية الانخفاض في المدفوعات مقدماً لتجهيز الصالات الرياضية مع اقتراب انتهاء مدة العقد ما بين الطرفين.

ارتفعت المصاريف المدفوعة مقدماً من ٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة الارتفاع في التأمينات المدفوعة مقدماً، قابل ذلك جزئياً انخفاض في المدفوعات مقدماً لتجهيز الصالات الرياضية مع اقتراب انتهاء مدة العقد ما بين الطرفين.

خطاب ضمان

يمثل خطاب ضمان الرصيد المحتفظ به لدى البنك لصالح أحد الموردين من قبل مصرف الراجحي. إن المبلغ مقيد من البنك. بلغ خطاب الضمان ٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

أوراق قبض

سجلت أوراق الدفع قيمة ٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وبما يتعلق بتحصيل الرصيد المستحق لأرض القيروان.

ضريبة عقارية

تتعلق الضريبة العقارية ضريبة تُفرض بمقدار (٥٪) من قيمة التوريد العقاري، تستحصل عند توثيق التصرف العقاري. وضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة جديدة تُضاف إلى نظام الضرائب والرسوم الأخرى المفروضة على قطاعات معينة في المملكة، وهي تعفي بعض التوريدات العقارية التي تتم بعد نفاذ الأمر الملكي من ضريبة القيمة المضافة. قدمت المجموعة إقرار الضريبة العقارية الخاصة بها خلال الفترة الزمنية النظامية. بلغ رصيد الضريبة العقارية ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وانخفضت إلى ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، يتم الاعتراف بالمبلغ على قائمة الدخل عند فرز العقار.

انخفض رصيد الضريبة العقارية من ١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

يعود التفاوت في رصيد الضريبة العقارية بشكل أساسي إلى عوامل توقيت بيع العقارات وإصدار القوائم المالية، حيث يتم تسوية هذه الأرصدة بشكل مستمر.

ذمم مدينة لموظفين

تتعلق ذمم الموظفين بشكل رئيسي بقروض الموظفين التي يتم منحها بناء على موافقة الإدارة. جميع الموظفين مؤهلون للحصول على سلف تصل إلى ضعف رواتبهم الأساسية وتقتطع لاحقاً من رواتب الموظفين على ١٢ قسماً متساوياً.

استقرت الذمم المدينة للموظفين حيث بلغت ١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، و١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

أخرى

تتعلق المصاريف المدفوعة مقدماً والموجودات متداولة أخرى بشكل أساسي برسوم التسهيلات المؤجلة، وبدفعات مقدمة مقابل الاستثمار في برج الماجدية، وبمصاريف مدفوعة مقدماً لمشاريع قيد التنفيذ.

ارتفعت المصاريف الأخرى المدفوعة مقدماً من ٥٢٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، متعلقة برسوم التسهيلات المؤجلة المتعلقة بصندوق النرجس.

انخفضت المصاريف الأخرى المدفوعة مقدماً من ٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٩٨٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م المتعلقة بدفعات مقدمة مقابل الاستثمار في برج الماجدية.

انخفضت المصاريف الأخرى المدفوعة مقدماً من ٩٨٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٨٤٨ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بما يتعلق بمصاريف مدفوعة مقدماً لمشاريع قيد التنفيذ.

١-٣-٢-٥ مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

الجدول ٥-٦: مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
محمد إبراهيم الماجد	٧,٩٥١	٧,٩٥١	٧,٩٥١	-
المساهمين*	٦,٧٧٨	٤,٣٨٥	-	١٢,٥٧٩
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	٦,٣٩٥	١,٩٨٠	٢٨,١١٩	٤,٧٩٣
نادر حسان عطالله العمري	-	-	٤٠٠	-
شركة دار الماجد القابضة	٧٠٤	٢٥	-	-
شركة عمار الاستثمارية القابضة	-	١٩	١	-
شركة مسكن الرفاه العقاري	-	٨	-	-
شركة الماجد الأولى العقاري	٣	٢	٢	-
محمد عبد الرحمن ناصر الماجد	-	-	١٣,٤٣٧	-
خالد عبد الرحمن ناصر الماجد	-	-	١٢,٩٢٠	-
شركة عبد الله بن عبد الرحمن العقاري	-	-	٨	-
شركة اللبنة للتطوير العقاري	-	-	٧,٧	-
عبد الرحمن وأحمد بن الماجد العقاري	-	-	٢	-
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	-	-	١	-
شركة الماجد الثانية العقاري	-	-	٢	-
عكس / مخصص للأطراف ذات العلاقة	-	-	(٢,٥٢٥)	-
الإجمالي	٢١,٨٣١	١٤,٣٧٠	٦٠,٣٢٥	١٧,٣٧٣

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

* يمثل هذا المبلغ تكلفة الطرح الأولي والتي تم الاتفاق على تعويضها من قبل المساهمين عند نجاح عملية الإدراج

الجدول ٦-٤: تعويضات كبار موظفي الإدارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير المراجعة
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
منافع موظفين قصيرة الأجل	٦,٧٨٠	٦,٥٤٠	٦,٥٤٠	٦,٧٨٠
منافع نهاية الخدمة	١,١٣٠	١,٠٩٠	٥٤٥	١,١٣٠
	٧,٩١٠	٧,٦٣٠	٧,٠٨٥	٧,٩١٠
تعويضات أعضاء مجلس الإدارة	١,٨٢٣	٢٣٠	-	٨٦

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

بلغت المبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة ١٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وتعود بشكل رئيسي بمصاريف الاكتتاب العام المستحقة من المساهمين البالغة ١٢,٦ مليون ريال سعودي، والمبالغ المستحقة من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري البالغة ٤,٨ مليون ريال سعودي وهي شركة زميلة تستثمر فيها المجموعة.

انخفضت المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة من ٦٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى تحصيل الرصيد المستحق من شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بقيمة ٢٦,١ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى التحصيلات المستلمة من المساهمين محمد عبد الرحمن ناصر الماجد بقيمة ١٣,٤ مليون ريال سعودي وخالد عبد الرحمن ناصر الماجد بقيمة ١٢,٩ مليون ريال سعودي، قابلها جزئياً ارتفاع في الرصيد المستحق من المساهمين المتعلق بمصاريف الاكتتاب العام بقيمة ٤,٤ مليون ريال سعودي وتم الاتفاق على تعويضها عند نجاح عملية الإدراج.

ارتفعت المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة من ١٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بشكل رئيسي نتيجة ارتفاع الرصيد المستحق من شركة الجادة الأولى.

انخفضت المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة إلى ١٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة تحصيل المبالغ المستحقة من محمد إبراهيم الماجد.

٦-٣-١-٦ نقد وما في حكمه

الجدول ٦-٤: نقد وما في حكمه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير المراجعة
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
نقد لدى البنك	١٤١,٢٣٥	١٩٧,٤٠٠	٢٩٠,٠٩٠	٢٧٠,٦٥٣
ودائع قصيرة الأجل	٢٧,٠٠٠	٣٩,٤٣٨	-	-
نقد في الصندوق	٨٠	٣٨٧	٤٢	٣١
الإجمالي	١٦٨,٣١٥	٢٣٧,٢٢٦	٢٩٠,١٣٢	٢٧٠,٦٨٤

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

انخفض النقد وما في حكمه من ٢٩٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٣٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تماشياً مع الزيادة في استثمارات المجموعة في إنشاء وتطوير المشاريع بالإضافة إلى سداد القروض خلال الفترة.

انخفض النقد وما في حكمه من ٢٣٧,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٦٨,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بشكل أساسي نتيجة سداد ١,٥١٦,٥ مليون ريال سعودي من القروض والسلف خلال الفترة. ومن الجدير بالذكر أن المجموعة ليس لديها أي نقد مقيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ارتفع النقد وما في حكمه من ١٦٨,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٧٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة متحصلات من قروض وسلف بلغت ١,٢٨٣,٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة بالإضافة إلى متحصلات من خلال بيع المجموعة لجزء من حصصها في شركة الجادة الأولى.

٣-٣-١-٦ حقوق الملكية

الجدول ٦-٤٨: حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
رأس المال	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٤٤,٥٩٩	٤٤,٥٩٩	٣٣,٦٤٨	٤٤,٥٩٩
أرباح مبقاة	٣٢١,٣٥٧	١٧١,٣٦٨	٦٣,٦٤٢	٤٦٥,٣٤٨
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم	٦٦٥,٩٥٦	٥١٥,٩٦٧	٣٩٧,٣٩٠	٨٠٩,٩٤٦
حقوق ملكية غير مسيطرة	٦٥,٦١٨	١٣٧,٨٤٨	١٨١,٣٣٤	(٤,٦٨٦)
إجمالي حقوق الملكية	٧٣١,٥٧٣	٦٥٣,٨١٥	٥٧٨,٦٢٣	٨٠٥,٢٦٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة للمراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير مراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

رأس المال

بلغ رأس مال المجموعة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل ٣٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ويتكون من ٣٠٠ مليون سهم قيمة كل منها ١ ريال سعودي للسهم الواحد.

احتياطي نظامي

وفقاً لنظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية الذي دخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٣م، لا يتوجب على المجموعة الاحتفاظ باحتياطي نظامي ويمكن تحويل رصيد الاحتياطي إلى الأرباح المبقاة. بلغ الاحتياطي النظامي ٣٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وارتفع إلى ٤٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

أرباح مبقاة

ارتفعت الأرباح المبقاة من ٦٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٧١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣٢١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تماشياً مع تحقيق المجموعة صافي ربح بلغ ١٤٢,٤ مليون ريال سعودي و ١٦٧,٠ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، على التوالي.

ارتفعت الأرباح المبقاة من ٣٢١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٦٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشياً مع تحقيق المجموعة أرباح خلال الفترة.

حقوق ملكية غير مسيطرة

تتعلق حقوق الملكية غير المسيطرة بالكيانات الموحدة المملوكة جزئياً للشركة القابضة:

- أ. جادة الربيع (ملكية ٢٥٪)
- ب. جادة الشاطئ (ملكية ٧٠٪)
- ج. صندوق الدار للاستثمار (٧٠٪ ملكية: ٢٧٪ مباشرة، و٤٣٪ من خلال صندوق الماجدية للاستثمار المملوك بنسبة ١٠٠٪ للشركة القابضة)
- د. صندوق النرجس للاستثمار (مملوك بنسبة ٦٣,٥٣٪ من خلال صندوق الماجدية للاستثمار المملوك بنسبة ١٠٠٪ للشركة القابضة)

انخفضت حقوق الملكية غير المسيطرة من ١٨١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٣٧,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٦٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م تماشياً مع الانخفاض حقوق الملكية لصندوق الماجدية للاستثمار تماشياً مع بيع الوحدات السكنية المنجزة لدى الصندوق وتحقيق أرباح رأسمالية خلال الفترة.

انخفضت حقوق الملكية غير المسيطرة من ٦٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى (٤,٧) مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشياً مع الاقتراب من بيع مشاريع صندوق الدار للاستثمار بالكامل.

٦-٣-١-٦ المطلوبات غير المتداولة

الجدول ٦-٤٩: المطلوبات غير المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢١م (معدلة)	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢٣م	
قروض وسلف	٧٠٠,٣٣١	٩٥٠,٥٨٠	٣٨٨,٩٢٥	٨٩٨,٩٥٧
التزام عقود إيجار	١,٥٥١	٧٩٣	-	-
التزامات منافع محددة للموظفين	٦,٤٦٣	٤,٢٤٥	٤,٩٨٥	٤,٥٩٠
مطلوبات عقود	-	٢٦,٧٩٩	٥٠,١٥٥	٣٧,٧٤٤
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٧٠٨,٣٤٦	٩٨٢,٤١٦	٤٤٤,٠٦٥	٩٤١,٢٩٢

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

٦-٣-١-٦ قروض وسلف

الجدول ٦-٥٠: قروض وسلف كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	الهامش	تاريخ الاستحقاق	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
			٢٠٢١م (معدلة)	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢٣م	
مصرف الراجحي - مرابحة	سايبور+٢,٤%	٢٠٢٥م	٣٠٥,٩٧٥	٣١٤,٤٤٥	٣٦٢,١٤١	٢٥٦,٣٨٨
البنك العربي الوطني - تورق	سايبور+٢,٤%	٢٠٢٧م	-	١٥٣,٧٨٤	٢٦,٧٨٤	٣١٣,٥٥٠
البنك السعودي الفرنسي - تورق	سايبور+٢%	٢٠٢٤م	-	٢٢٦,٢٥٢	٢٤١,٢٥٢	٢٠٨,٤٨٦
شركة مسار النمو للتمويل	٥,٥%	٢٠٢٥م	-	-	-	١٧٣,١٥٠
بنك الرياض - مرابحة	سايبور+٢%	٢٠٢٤م	٣٨٤,٣٥٧	٢٤٥,٨٢٩	-	-
بنك الرياض	سايبور+١,٥%	٢٠٢٥م	-	-	-	١١٢,٣٨٣
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - مرابحة	٨%	٢٠٢٤م	١٠,٠٠٠	١٠,٢٧١	-	-
الإجمالي			٧٠٠,٣٣١	٩٥٠,٥٨٠	٦٣٠,١٧٧	١,٠٦٣,٩٥٧
متداولة			-	-	٢٤١,٢٥٢	١٦٥,٠٠٠
غير متداولة			٧٠٠,٣٣١	٩٥٠,٥٨٠	٣٨٨,٩٢٥	٨٩٨,٩٥٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير مراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة

تقوم المجموعة بتمويل جزء من عملياتها من خلال القروض والسلف من البنوك. خلال السنة المالية ٢٠٢١م و٢٠٢٢م، حصلت المجموعة على تسهيلات جديدة لتغطية نفقات مشروع التطوير. لاحقاً، خلال السنة المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، استخدمت المجموعة العائدات الناتجة من مبيعات الوحدات لتسوية جزء كبير من قروضها.

بلغ إجمالي القروض والسلف الممنوحة للمجموعة ١,٠٦٤,٠ مليون ريال سعودي وتتكون من اتفاقيات التمويل التالية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م:

أ. خلال أبريل ٢٠٢٤م، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من شركة مسار النمو للتمويل. يهدف القرض إلى تمويل تطوير ثلاثة مشاريع عقارية. وتمتد مدة القرض على مدى ٢٤ شهراً من تاريخ التنفيذ، على أن يتم سداده بعد نهاية الفترة على أقساط نصف سنوية. يحمل القرض هامش ربح ٥,٥%. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١٣٠٪ من إجمالي التمويل.

ب. وقعت المجموعة خلال ٢٠٢١م اتفاقية للحصول على قرض من مصرف الراجحي بمبلغ ٧٢٠ مليون ريال سعودي. يهدف القرض إلى تمويل شراء الأراضي العقارية وأعمال التطوير والبناء ذات الصلة. تمتد مدة القرض على ٣ سنوات ويتم سدادها على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات. يحمل القرض هامش ربح سايبور + ٤, ٢٪. إن القرض مرهون لقاء ضمانات شخصية من المساهمين. تجدر الإشارة أن خلافاً لـ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تم إلغاء الضمانات الشخصية المتعلقة بهذا القرض.

ج. وقعت المجموعة خلال ٢٠٢٢م اتفاقية للحصول على قرض من البنك العربي الوطني بقيمة ٢٠٠,٠ مليون ريال سعودي. يهدف القرض إلى تمويل استثمار المجموعة في الموجودات ومشاريع التطوير الأخرى. يجب سداد القرض سنوياً. يحمل القرض هامش سايبور + ٤, ٢٪. القرض مضمون بسندات إذنيه بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي. لا تتضمن هذه الاتفاقية أية ضمانات شخصية.

د. وقعت المجموعة خلال ٢٠٢٠م اتفاقية للحصول على قرض من بنك الرياض. يهدف القرض إلى تمويل مشاريع التطوير والبناء للمجموعة. تمتد مدة القرض على ٤ سنوات ويتم سدادها على دفعة واحدة بعد ٤ سنوات. يحمل القرض هامش ربح سايبور + ٢٪. القرض مضمون برهن عقارين بقيمة ١٥٠٪ من مبلغ التمويل. لا تتضمن اتفاقية التمويل أي ضمانات شخصية. تم سداد القرض مبكراً بالكامل في ٢٠٢٣م ولم يتم تجديده.

هـ. خلال ٢٠٢٢م، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من البنك السعودي الفرنسي. يهدف القرض إلى شراء أرض في مدينة الرياض. يتم سداد القرض على دفعتين خلال ٢٠٢٤م. يحمل القرض هامش سايبور + ٢٪. القرض مضمون بضمانات أرض في حي النرجس بالرياض بقيمة عادلة قدرها ٣٦٩ مليون ريال سعودي وسندات أذنيه بقيمة ٢٤٥ مليون ريال سعودي. لا تتضمن الاتفاقية أي ضمانات شخصية.

و. خلال ٢٠٢١م، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من شركة أملاك العالمية للتمويل. يهدف القرض إلى تمويل مشاريع التطوير والبناء للمجموعة. تمتد مدة القرض على ٣ سنوات ويتم سدادها على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات. يحمل القرض هامش سايبور ٨٪. إن القرض مضمون بضمانات شخصية من المساهمين. تم سداد القرض مبكراً بالكامل في ٢٠٢٣م ولم يتم تجديده.

تجدر الإشارة إلى أن معظم القروض، وخاصة الجديدة منها، مرتبطة بصندوق الدار للاستثمار بهدف شراء وتطوير العقارات. وقد تم توحيد هذه الصناديق لأغراض محاسبية، غير أنها تُدار من قبل جدوى، وبالتالي لا يحق للمقرضين اللجوء إلى المجموعة في حال التعثر. من هذا المنطلق يتم الاستفادة من الصناديق، فإن استخدام الصندوق كهيكل لجمع التمويل يسمح للمجموعة بزيادة رأس المال للمشاريع، وتوليد الإيرادات والأرباح من بيع الوحدات بالإضافة إلى الرسوم وما إلى ذلك، دون زيادة ميزانيتها العمومية.

ارتفع رصيد القروض والسلف من ٧٠٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٩٥٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، على خلفية الحصول على قروض جديدة لتطوير الوحدات السكنية من البنك السعودي الفرنسي بقيمة ٢٢٦,٣ مليون ريال سعودي والبنك العربي الوطني بقيمة ١٥٣,٨ مليون ريال سعودي، قابلاً جزئياً انخفاضاً في رصيد قرض بنك الرياض بقيمة ١٣٨,٥ مليون ريال سعودي.

انخفض رصيد القروض والسلف من ٩٥٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٦٣٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بعد تسوية قرض بنك الرياض بقيمة ٢٤٥,٨ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى سداد جزء من قرض البنك العربي الوطني بقيمة ١٢٧,٠ مليون ريال سعودي، تم سداد هذه القروض عند اكتمال المشروع وتحقيق المبيعات، مما قلل الحاجة إلى الاقتراض.

ارتفع رصيد القروض والسلف من ٦٣٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٠٦٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية حصول المجموعة على قروض إضافية من بنك الراجحي والبنك العربي الوطني، كما حصلت المجموعة على قرض جديد من شركة مسار النمو للتمويل.

بلغت الأعباء المالية وإطفاء تكلفة المعاملات على القروض ١٤,٧ مليون ريال سعودي، ٥٤,٣ مليون ريال سعودي، ٣٣,١ مليون ريال سعودي، و ١,٢ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي. تم رسملة ١١,٥ مليون ريال سعودي، ٤٣,٤ مليون ريال سعودي، ١٩,٩ مليون ريال سعودي، و ٢٢,٥ مليون ريال سعودي ضمن مخزون العقارات في السنوات المالية ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي.

لدى المجموعة ٤٣٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٤٠٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ٣٥٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، و ٢٨٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م من تسهيلات القروض الملتزم بها غير المسحوبة، المخصصة لإتمام المشاريع قيد التنفيذ للمجموعة.

٦-١-٣-٢ التزام عقود إيجار

الجدول ٦-٥١: الحركة على التزام عقود إيجار للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير المراجعة	للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			آلاف الريالات السعودية
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
في ١ يناير	٧٩٣	١,٥٥١	٢,٢٧٧	٢,٩٧٢
استحقاق العمولة	-	٤١	٧٤	١٠٥
مبالغ مدفوعة	(٧٩٣)	(٨٠٠)	(٨٠٠)	(٨٠٠)
في ٣١ ديسمبر / ٣٠ سبتمبر	٧٩٣	١,٥٥١	٢,٢٧٧	٢,٢٧٧
متداولة	٧٩٣	٧٥٩	٧٢٦	٧٢٦
غير متداولة	-	٧٩٣	١,٥٥١	١,٥٥١

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة

تتعلق التزامات عقود الإيجار بعقد إيجار مشروع الماجدية ٦٩ المؤجر لعملاء خارجيين. تنتهي مدة عقد الإيجار في نهاية السنة المالية ٢٠٢٥م، ومن المتوقع تجديده. عند بدء تاريخ عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي سيتم سدادها على مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقود الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك، الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدنية ودفعات عقود الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في السنة التي يحصل فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

انخفض رصيد التزامات عقود الإيجار من ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وإلى ٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وصفر كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشياً مع دفع المبالغ المستحقة على المجموعة.

٦-١-٣-٣ التزامات منافع محددة للموظفين

الجدول ٦-٥٢: الحركة في صافي التزام المنافع المحددة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة	للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			آلاف الريالات السعودية
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
كما في ١ يناير	٤,٩٨٥	٦,٤٦٣	١,٣٠٧	١,٣٠٧
محمل للسنة	٧٦٤	٢,٢٩٠	٢,١٧٤	٢,١٧٤
منافع مدفوعة	(١,١٥٩)	(٢١٨)	(٨٢)	(٨٢)
مكاسب / (خسائر) إكتوارية على الالتزام	(٢٩٨)	(٤,٢٩١)	٣,٠٦٤	٣,٠٦٤
كما في ٣١ ديسمبر / ٣٠ سبتمبر	٤,٥٩٠	٤,٢٤٥	٦,٤٦٣	٦,٤٦٣

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

تقوم المجموعة بإدارة برنامج غير ممول لبرنامج منافع نهاية الخدمة وفقاً لأنظمة العمل السائدة في المملكة العربية السعودية. يتم تجنب مخصص لمنافع البرنامج على أساس التوصيات الإكتوارية. يتم إجراء عمليات التقويم الإكتوارية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

انخفضت التزامات منافع الموظفين من ٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، يرجع ذلك بشكل رئيسي إلى الخسائر الإكتوارية البالغة ٤,٣ مليون ريال سعودي.

ارتفعت التزامات منافع الموظفين من ٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، مدفوعة بالمحمل للسنة بلغ ١,٧ مليون ريال سعودي قابلاً جزئياً دفعات بلغت ٦٢١ ألف ريال سعودي وخسائر إكتوارية قدرها ٢٩٨ ألف ريال سعودي.

انخفضت التزامات منافع الموظفين من ٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة تسديد المجموعة ١,٢ مليون ريال سعودي من التزامات المنافع المحددة للموظفين.

٦-١-٣-٤-٤ مطلوبات عقود

الجدول ٦-٥٣: مطلوبات عقود كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢١م (معدلة)	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢٣م	
متداولة	١١٥,٥٥٧	١٢٧,٧٢٦	٣٠٢,٢٢٤	٣٦٤,٧٦٥
غير متداولة	-	٢٦,٧٩٩	٥٠,١٥٥	٣٧,٧٤٤
مطلوبات العقود - ودائع العملاء ودفعات مقدمة	١١٥,٥٥٧	١٥٤,٥٢٤	٣٥٢,٣٧٩	٤٠٢,٥٠٩

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

تمثل مطلوبات العقود الإيرادات غير المكتسبة المتعلقة ببيع مخزون العقارات المنجزة، والدفعات المقدمة من عملاء قطاع التطوير العقاري، وخدمات الصيانة المقدمة حديثاً.

ارتفعت مطلوبات العقود من ١١٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٥٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وتتعلق بزيادة الدفعات المقدمة من عملاء التطوير العقاري بقيمة ٥٦,٠ مليون ريال سعودي تماشياً مع زيادة عدد المشاريع قيد التطوير من ١٤ إلى ١٨ إلى جانب دفعات مقدمة من العملاء لخدمات الصيانة بلغت ٢٢,٤ مليون ريال سعودي.

ارتفعت مطلوبات العقود من ١٥٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٥٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وتتعلق بدفعات إضافية مقدمة من العملاء للوحدات السكنية بقيمة ١٩٧,٨ مليون ريال سعودي، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى التأخير في نقل سندات الملكية. تتضمن التزامات العقود المبالغ المستلمة من العملاء على التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلي كجزء من عقد بيع مخزون العقارات المنجز. استلمت المجموعة بعض ودائع غير قابلة للاسترداد لخدمة صيانة مدتها خمسة سنوات. بلغ إجمالي التزامات العقود المتعلقة بودائع العميل ٦٦,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (٢٦,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م).

ارتفع رصيد مطلوبات العقود من ٣٥٢,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٠٢,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بشكل أساسي نتيجة الارتفاع في المدفوعات المقدمة من عملاء لشراء أراضي.

٦-١-٣-٥ المتداولة

الجدول ٦-٥٤: المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢١م (معدلة)	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢٣م	
قروض وسلف	-	-	٢٤١,٢٥٢	١٦٥,٠٠٠
التزام عقود إيجار	٧٢٦	٧٥٩	٧٩٣	-
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	١٩١,٧٩١	٢٦٤,٩٩١	٣٦٤,١٧٩	٢٩٥,٥٧١
مطلوبات عقود	١١٥,٥٥٧	١٢٧,٧٢٦	٣٠٢,٢٢٤	٣٦٤,٧٦٥
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٣٣٦,٠٤٨	٢٩١,٧٨٦	٢٢١,١٠٣	١٨٤,٨٢٧
زكاة مستحقة الدفع	٢٦,٣٧٨	٤٠,٠٧٦	٢٠,١١٨	٨,٢٢٨
إجمالي المطلوبات المتداولة	٦٧٠,٥٠٠	٧٢٥,٣٣٧	١,١٤٩,٦٦٨	١,٠١٨,٣٩٠

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

٦-١-٥-١-٥ دائنون تجاريون ودائنون آخرون

الجدول ٥٥-٦: دائنون تجاريون ودائنون آخرون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
دائنون تجاريون	٢٢٠,٢٨٩	١٥٩,٢٢١	١٢٢,٩٩١	١٧٧,٤٠٠
مصاريف مستحقة الدفع	٥٤,٥٥٨	٣٠,٧٨٩	٥,١٢٧	٤٧,٥٢٩
مخصص عقود متوقع خسارتها	٣٥,٨٦٥	٣٤,٢٣٥	٥٣,١٨٨	٣٥,٢٩٧
أوراق دفع	٢٠,١٦٤	-	-	٢
ضريبة قيمة مضافة مستحقة	١٣,٧٥٢	٣٩٣	-	١٢,١١٨
أعباء تمويل مستحقة الدفع	١٣,٠٩٦	١٦,٦٦٦	٦,١٥٠	١٨,٥٥١
ضريبة عقارية مستحقة الدفع	٦,٤٥٣	٢٣,٦٨٧	٤,٣٣٤	٤,٦٧٤
الإجمالي	٣٦٤,١٧٩	٢٦٤,٩٩١	١٩١,٧٩١	٢٩٥,٥٧١

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

دائنون تجاريون

بلغت ذمم الدائنين التجاريين ٢٢٠,٣ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وتشتمل بشكل رئيسي أرصدة مستحقة لعبد الله الراجحي، وشركة تنويع للمقاولات، وأحمد القاضي وشركاه المحدودة، من بين الموردين والمقاولين والمطورين الآخرين.

ارتفع رصيد الدائنين التجاريين من ١٢٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٥٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، نتيجة الارتفاع في الرصيد المستحق لعبد الله الراجحي بقيمة ٤٢,٢ مليون ريال سعودي حيث ساهم في مشروع الماجدية ١٥٤ بالإضافة إلى توفير أرض لمشروع قيد التطوير من قبل المجموعة، سوف يتم تسديد الأرصدة من خلال مبيعات الوحدات الخاصة بهذه المشاريع.

ارتفع رصيد الدائنون التجاريون من ١٥٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٢٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، مدفوعة بشكل رئيسي بارتفاع الرصيد المستحق لعبد الله الراجحي بقيمة ١٩,٣ مليون ريال سعودي تتعلق باستثمار إضافي لمشروع الماجدية ١٢٩، بالإضافة إلى ارتفاع الرصيد المستحق لشركة تنويع للمقاولات بقيمة ١٦,٥ مليون ريال سعودي وهو أحد أبرز المقاولين للمجموعة، وارتفاع الرصيد المستحق لشركة أحمد عاطف القاضي وشركاه المحدودة بقيمة ٦,٥ مليون ريال سعودي.

انخفض رصيد الدائنون التجاريون من ٢٢٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٧٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة انخفاض الرصيد المستحق لعبد الله الراجحي فيما يتعلق بإكمال وبيع وحدات في مشروع الماجدية ١٢٩ والتي كان عبد الله الراجحي مستثمراً فيها.

مصاريف مستحقة الدفع

بلغت المصاريف المستحقة الدفع ٤٧,٥ مليون ريال سعودي في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وتعلق بشكل رئيسي بمصاريف التطوير المتراكمة حيث بدأت الإدارة في تراكم مصاريف إنجاز المشاريع التي وصلت إلى مرحلة البيع.

ارتفعت المصاريف المستحقة الدفع من ٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، مدفوعة بشكل رئيسي بمصاريف التطوير المتراكمة التي بلغت ٢٤,٦ مليون ريال سعودي حيث بدأت الإدارة تسجيل مخصصات إضافية للمشاريع التي تم بيعها.

ارتفعت المصاريف المستحقة الدفع من ٣٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، نتيجة الارتفاع في مصاريف التطوير المتراكمة بقيمة ٢٤,٩ مليون ريال سعودي وتعلق بالمصاريف الإضافية المستحقة المتوقعة على المشاريع المنجزة.

انخفضت المصاريف المستحقة الدفع من ٥٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بسبب استحقاق المصاريف خلال الفترة. تعلق المصاريف المستحقة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م بمشاريع الماجدية ١٣٩، ١٣٥، ١٢٨، ١٤٦، ١٣٧، ١٤٣، ١٤٤، ١٥٢ وغيرها. قابل ذلك تسجيل مصروف أداء مستحقة متعلقة بمصروفات أداء يتم دفعها من صندوق النرجس إلى شركة دار الماجد بما يتعلق ببيع أرض العزيرية خلال الفترة.

تجدر الإشارة أن المصاريف المستحقة تتعلق بالرسوم المستحقة من صندوق النرجس إلى دار الماجد نتيجة بيع أرض العزية (الماجدية ١٥١). خلال إجراءات الإغلاق، لم يتم فريق المحاسبة في الصندوق بتسجيل الفاتورة الصادرة من دار الماجد، وإنما تم تسجيل التكلفة كمستحق. سيتم إلغاء هذه الأرصدة بمجرد قيام فريق المالية في الصندوق بتسجيل الفاتورة.

مخصص عقود متوقع خسارتها

يتم الاعتراف بمخصص لبعض العقود المبرمة مع الموردين والتي تتجاوز فيها التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات المنافع الاقتصادية المتوقعة الحصول عليها (العقود غير المجدية). ومن المتوقع أن يتم تكبد هذه التكاليف في السنة المالية المقبلة. خلال السنة المالية ٢٠٢٢م، قامت الإدارة بإجراء تقييم سنوي لكامل مشاريعها القائمة في نهاية العام، لتقييم ما إذا كان هناك أي تكاليف إضافية قد يتم تكبدها. وقد كشف هذا التقييم أن هناك ١٥ عقداً تصنف كعقود غير المجدية، وبالتالي، تم تكوين مخصص بلغ ٥٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. أغلب هذه المشاريع متعلقة بجادة الأولى وصندوق بلوم، بالأخص مشروع الماجدية ١١٥ حيث سجل هذا المشروع تكاليف إضافية بلغت ٧,٨ مليون ريال سعودي.

انخفض مخصص العقود المتوقع خسارتها من ٥٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة تحقيق الخسائر المتوقعة.

وخلال سنة ٢٠٢٣م، تم تكوين مخصص إضافي بقيمة ٣٠ مليون ريال سعودي مقابل مشروع التزمت المجموعة بموجبه بهذه التكلفة الإضافية من أجل إكمال المشروع وفقاً للمواصفات. قررت المجموعة بناء على مشورة المستشار القانوني استكمال المطالبة القانونية لنفس المبلغ ضد المقاول السابق نتيجة الإهمال.

على أثر ذلك، ارتفع مخصص العقود المتوقع خسارتها من ٣٤,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى تكوين مخصص بلغ ٣٠,٠ مليون ريال سعودي مقابل مشروع الماجدية ١٤٧.

استقر مخصص العقود المتوقع خسارتها وبلغ ٣٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

أوراق دفع

بلغت أوراق الدفع ٢٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وتتعلق بالدفعات المقدمة بواسطة شريك من المجموعة للمساهمين بغرض تسوية جزء من المستحق لأرصدة الجهات ذات العلاقة، بالإضافة إلى تحويل قطعة أرض الرمال. انخفضت قيمة أوراق الدفع من ٢٠,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢,٠٠٠ ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

ضريبة قيمة مضافة مستحقة

تتعلق بضريبة القيمة المضافة المستحقة للسلطة الحكومية المعنية والتي لم يتم تحويلها بعد.

ارتفعت ضريبة القيمة المضافة المستحقة من صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣٩٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بسبب ارتفاع حجم المبيعات الخاضعة للضريبة المتكبدة خلال نفس الفترة.

ارتفعت ضريبة القيمة المضافة المستحقة من ٣٩٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تماشيًا مع الزيادة في حجم المشاريع التي تنفذها المجموعة.

انخفضت ضريبة القيمة المضافة المستحقة من ١٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة سداد المستحقة وتسوية رصيد ضريبة القيمة المضافة.

أعباء تمويل مستحقة الدفع

ارتفعت أعباء التمويل مستحقة الدفع من ٦,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٦,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بما يتماشى مع الزيادة في رصيد القروض خلال الفترة.

انخفضت أعباء التمويل مستحقة الدفع من ١٦,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب التقلبات في تكاليف التمويل تماشيًا مع حركة أرصدة القروض.

ارتفعت أعباء التمويل مستحقة الدفع من ١٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٨,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشيًا مع الزيادة في رصيد القروض خلال الفترة.

ضريبة عقارية مستحقة الدفع

ارتفعت الضريبة العقارية مستحقة الدفع من ٤,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وانخفضت الضريبة العقارية مستحقة الدفع من ٢٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٦,٥ مليون ريال سعودي و٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي، ويعود ذلك إلى تسديد المستحقات قبل نهاية السنة.

٢٠٥-٣-١-٦ مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

الجدول ٥٦-٦: مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

الآلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة
	٢٠٢٢م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
الأمير سعود بن عبد الله بن محمد آل سعود	١٢٥,٦٧٣	١٣١,٤٢٨	١١٩,٧٢٨	١٠٢,٠٢١
خالد عبد الرحمن ناصر الماجد	-	٤١,٤٦٧	-	-
محمد عبد الرحمن ناصر الماجد	-	٣٩,٥١٩	-	-
الأمير فيصل بن عبد الله بن محمد آل سعود	٣٧,٨٤٩	٣٨,٧٣٣	١٣,٧٢٣	٣٧,٨١٩
ماجد عبد الرحمن ناصر الماجد	-	٩,٤٨٨	٥٦٥	-
حسام عبد الرحمن ناصر الماجد	-	٩,٤٨٨	١٧,٣٩٩	-
شركة جوهرة الفرصة العقارية	١٢,٣٩٨	-	-	-
شركة فرص الإنشاء العقارية	-	٨,٥٠٦	٧,٠٠٥	-
شركة فرص الإعمار العقارية	١٦٥	-	-	-
شركة جدوى للاستثمار	٣٦,٧٥٩	٥,١٣٢	-	١,٣٥٦
شركة محمد ومصعب العجلان	-	٤,٥١٥	٤,٥١٥	-
شركة دار الماجد للتطوير العقاري	٤,٣٩٢	٣,٤١٩	٦,٤٧١	-
عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد	-	٥	٨١,٤٥٥	-
ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد	-	٥	٨١,٤٣٩	-
شركة البلاد للاستثمار	١٠	٨٢	-	٥
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	٣,٨٥٧	-	-	-
صندوق الماجدية للاستثمار	-	-	٣,٧٤٧	-
عبد الكريم عيد علي العيد	-	-	-	٢١,٨١٣
إبراهيم محمد إبراهيم القزنان	-	-	-	٢١,٨١٣
الإجمالي	٢٢١,١٠٣	٢٩١,٧٨٦	٣٣٦,٠٤٨	١٨٤,٨٢٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

تتعلق المبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة بشكل رئيسي بأرصدة التمويل من المساهمين للمجموعة، بالإضافة إلى أتعاب الإدارة المستحقة لمدير صندوق الصناديق العقارية الموحدة للمجموعة.

بلغت المبالغ المستحقة إلى جهات ذات العلاقة ١٨٤,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وتتعلق بشكل أساسي بأرصدة مستحقة للأمير سعود بن عبد الله آل سعود بلغت ١٠٢,٠ مليون ريال سعودي متعلقة بالتمويل، أرصدة مستحقة للأمير فيصل بن عبد الله آل سعود بلغت ٣٧,٨ مليون ريال سعودي متعلقة بالتمويل، بالإضافة إلى أرصدة مستحقة إلى عبد الكريم عيد علي العيد وإبراهيم محمد إبراهيم القزنان بما يتعلق بشركة برج الرائعة.

انخفضت المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة من ٣٣٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٩١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى سداد مستحقات عبد السلام عبد الرحمن الماجد (٨١,٥ مليون ريال سعودي) وناصر عبد الرحمن الماجد (٨١,٤ مليون ريال سعودي)، قابلاً ارتفاعاً في المبالغ المستحقة لخالد عبد الرحمن الماجد بقيمة ٤١,٥ مليون ريال سعودي ومحمد عبد الرحمن الماجد بقيمة ٣٩,٥ مليون ريال سعودي والأمير فيصل بن عبد الله آل سعود بقيمة ٢٥,٠ مليون ريال سعودي.

انخفضت المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة من ٢٢١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ إلى ١٨٤,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة لتسوية مستحقات أحد المساهمين بقيمة ٢٣,٦ مليون ريال وتسوية جزء من رسوم الإدارة لشركة جدوى للاستثمار بقيمة ٣٥,٤ مليون ريال. قابل ذلك جزئياً ارتفاعاً في الأرصدة المستحقة إلى عبدالكريم عيد علي العيد وإبراهيم محمد إبراهيم القزalan بما يتعلق بشركة برج الرائعة.

انخفضت الزكاة المستحقة من ٢٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٨,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وذلك على خلفية المدفوعات خلال السنة والتي بلغت ١٤,٠ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى عكس مخصصات الزكاة المتعلقة بفترات سابقة بقيمة ٦,١ مليون ريال سعودي كنتيجة لموافقة الهيئة في ٢٠٢٢م بعد الموافقة على القوائم المالية الموحدة لتقديم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة باستثناء الشركات التابعة المملوكة جزئياً كنتيجة لموافقة الهيئة في ٢٠٢٢م بعد الموافقة على القوائم المالية الموحدة لتقديم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة باستثناء الشركات التابعة المملوكة جزئياً.

٦-٣-١-٦ رأس المال العامل

الجدول ٥٨-٦: رأس المال العامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ غير مراجعة	كما في ٣١ ديسمبر			آلاف الريالات السعودية
	٢٠٢٣	٢٠٢٢ (معدلة)	٢٠٢١ (معدلة)	
الموجودات المتداولة				
مخزون عقارات	٥٨٩,٥٨٣	٢٧٥,٧٨٨	٣٣٥,٢٤٩	٥٤٢,٧٥٩
موجودات عقود	٥٩,٨٠٦	١٨,٢٥٦	-	٥٤,١٤٢
مدينون تجاريون	٦٥,٢٤٥	٣٣,٤٦٥	١٢,٣٨٤	١٢٧,٢٣٥
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى	١٣٠,٣٧١	١٠٨,٨٣٧	١٤٩,٤٧٦	١٤٣,٤٩٣
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٢١,٨٣١	١٤,٣٧٠	٦٠,٣٢٥	١٧,٣٧٣
نقد وما في حكمه	١٦٨,٣١٥	٢٣٧,٢٢٦	٢٩٠,١٣٢	٢٧٠,٦٨٤
إجمالي الموجودات المتداولة	١,٠٣٥,١٥١	٦٨٧,٩٤٢	٨٤٧,٥٦٥	١,١٥٥,٦٨٧
المطلوبات المتداولة				
قروض وسلف	٢٤١,٢٥٢	-	-	١٦٥,٠٠٠
التزام عقود إيجار	٧٩٣	٧٥٩	٧٢٦	-
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	٣٦٤,١٧٩	٢٦٤,٩٩١	١٩١,٧٩١	٢٩٥,٥٧١
مطلوبات عقود	٣٠٢,٢٢٤	١٢٧,٧٢٦	١١٥,٥٥٧	٣٦٤,٧٦٥
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٢٢١,١٠٣	٢٩١,٧٨٦	٣٣٦,٠٤٨	١٨٤,٨٢٧
زكاة مستحقة الدفع	٢٠,١١٨	٤٠,٠٧٦	٢٦,٣٧٨	٨,٢٢٨
إجمالي المطلوبات المتداولة	١,١٤٩,٦٦٨	٧٢٥,٣٣٧	٦٧٠,٥٠٠	١,٠١٨,٣٩٠
رأس المال العامل / (المستخدم)	(١١٤,٥١٧)	(٣٧,٣٩٥)	١٧٧,٠٦٥	١٣٧,٢٩٧

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعلومات الإدارة.

انخفض رأس المال العامل من ١٧٧,٠١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى رأس مال مستخدم بلغ ٣٧,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بشكل أساسي نتيجة (١) ارتفاع في رصيد الدائنون التجاريون والدائنون الآخرون بقيمة ٧٣,٢ مليون ريال سعودي نتيجة الارتفاع في الرصيد المستحق لعبد الله الراجحي بقيمة ٤٢,٢ مليون ريال سعودي حيث ساهم في مشروع الماجدية ١٥٤ بالإضافة إلى توفير أرض لمشروع قيد التطوير من قبل المجموعة، سوف يتم تسديد الأرصدة من خلال مبيعات الوحدات الخاصة بهذه المشاريع، (٢) الانخفاض في رصيد مخزون العقارات المتداولة بقيمة ٥٩,٥ مليون ريال سعودي نتيجة بيع ٨٧٤ وحدة خلال الفترة وقطعتي أرض بقيمة ١٥٦,٨ مليون ريال سعودي، و(٣) انخفاض في النقد وما في حكمه بقيمة ٥٢,٩ مليون ريال سعودي تماشياً مع الزيادة في استثمارات المجموعة في إنشاء وتطوير المشاريع بالإضافة إلى سداد القروض خلال الفترة.

انخفض مجدداً رأس المال العامل من (٣٧,٤) مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى (١١٤,٥) مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب (١) ارتفاع رصيد القروض والسلف المتداولة بقيمة ٢٤١,٣ مليون ريال سعودي حيث اقترب موعد تسديد قسم من القروض، (٢) ارتفاع في مطلوبات العقود بقيمة ١٧٤,٥ مليون ريال سعودي بما يتعلق بشكل رئيسي بالتأخير في نقل سندات الملكية، و(٣) ارتفاع في رصيد الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين بقيمة ٩٩,٢ مليون ريال سعودي بشكل رئيسي نتيجة ارتفاع الرصيد المستحق لعبد الله الراجحي بقيمة ١٩,٣ مليون ريال سعودي تتعلق باستثمار إضافي بمشروع الماجدية ١٢٩، بالإضافة إلى ارتفاع الرصيد المستحق لشركة تنويع للمقاولات بقيمة ١٦,٥ مليون ريال سعودي. وقد قابل ذلك جزئياً ارتفاع في رصيد مخزون العقارات المتداول بقيمة ٣١٣,٨ مليون ريال سعودي مما يعكس تأثير استثمارات المجموعة خلال السنة المالية ٢٠٢٣م، حيث ارتفعت عدد الوحدات المتاحة للبيع من ٤٧٩ وحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٧٤٨ وحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مدفوعة بانتهاء ٧ مشاريع ونقلها من مخزون عقارات قيد التطوير إلى مخزون عقارات.

ارتفع رأس المال العامل من (١١٤,٥) مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٣٧,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية الارتفاع في الموجودات المتداولة من ١,٠٣٥,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,١٥٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية الارتفاع في (١) رصيد النقد وما في حكمه بقيمة ١٠٢,٤ مليون ريال سعودي نتيجة متحصلات من قروض وسلف بلغت ١,٣٨٣,٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة بالإضافة إلى متحصلات من خلال بيع المجموعة لجزء من

حصصها في شركة الجادة الأولى، و(٢) رصيد الذمم المدينة تماشياً مع النمو في عمليات الشركة. قابل ذلك جزئياً انخفاض في مخزون العقارات المنجزة بشكل أساسي نتيجة بيع ٧٤٤ وحدة سكنية خلال الفترة. بالإضافة إلى الانخفاض في المطلوبات المتداولة من ١,١٤٩,٧ مليون ريال سعودي إلى ١,٠١٨,٤ مليون ريال سعودي نتيجة انخفاض في رصيد القروض والسلف المتداولة من ٢٤١,٣ مليون ريال سعودي إلى ١٦٥,٠ مليون ريال سعودي حيث قامت المجموعة بتسديد قسم من مستحقاتها خلال الفترة، بالإضافة إلى انخفاض في رصيد الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين بقيمة ٦٨,٦ مليون ريال سعودي بسبب الانخفاض في رصيد الدائنين التجاريين بما يتعلق بأحد المستثمرين في المشاريع. كما انخفض رصيد الأرصدة الدائنة إلى جهات ذات علاقة بقيمة ٣٦,٣ مليون ريال سعودي على خلفية تسديد المجموعة لمستحقاتها جزئياً.

٦-١-٤ بيانات قائمة التدفقات النقدية

الجدول ٦-٥٩: بيانات قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			آلاف الريالات السعودية
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
ربح السنة قبل الزكاة	٢٢٥,٣٧٦	١٧٠,٨٦٣	٣١٧,٥٢٩	
التعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:				
استهلاك ممتلكات ومعدات	٧٧٣	٩٥٦	٧٤٤	٣٥٣
استهلاك موجودات حق الاستخدام	٤٥٩	٤٥٧	٤٥٧	٤٥٧
خسارة / (مكسب) من بيع ممتلكات ومعدات	-	٢٧	(٦)	-
مكاسب تقييم استثمارات عقارية	٧٤٦	(٥٢,٢٨٠)	(٩,١٩٠)	(٣٨,٧٩٦)
خسارة / (مكسب) من بيع استثمار عقاري	٣٥٣	(٤,٣٤٥)	-	-
مكاسب من تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٣,٦٧٩)	٢,٤٦٠	(٢,٥٤٠)	(٩,٤٩٦)
حصة في نتائج شركة زميلة	(٣,٦٢٧)	(٦,٧٢٣)	(٧,٧٠٥)	(٧,٥٩٢)
(عكس) / مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	-	(١,٥٧٣)	٤,١٣١	-
تكلفة تمويل	٢,٠٧٥	٣٣,٠٨٨	٥٤,٣٣٩	١٤,٦٩٢
الربح من استبعاد حصة في شركة زميلة	(١٢,٢٩٩)	-	-	-
مخصص التزامات منافع محددة للموظفين	٧٦٤	١,٦٥٩	٢,٢٩٠	٢,١٧٤
إجمالي التعديلات	٢١٠,٥٨٨	١٤٩,٢٨٧	١٩٩,٧٣٢	٢٧٩,٣٢٣
تعديلات رأس المال العامل:				
مخزون عقارات قيد التطوير- غير متداول	(٣٢٤,٣٤٥)	٣٨٧,٤٩٨	(٥٦٨,٢٤٢)	(١١٦,٧٩١)
مخزون عقارات	٦٤,٨٢٤	(٣١٣,٧٩٥)	٥٩,٤٦١	٨٠,٠١٧
موجودات عقود	٥,٦٦٤	(٤١,٥٤٩)	(١٨,٢٥٦)	-
مدينون تجاريون	(٦١,٩٩٠)	(٣٠,٢٠٧)	(٢٥,٢١٢)	١٩,٣٢٢
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى	(١٣,١٢٢)	(٢١,٥٣٤)	٤٠,٦٣٩	(٧٠,٩٦٥)
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٤,٤٥٨	٦٣,٧٥٩	٤٥,٩٥٥	٣٠,٧٤١
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	(٦٨,٦٠٨)	٩٨,٧٦٧	٦٢,٦٨٤	١٣٠,٨٨٢
مطلوبات عقود	٥٠,١٣٠	١٩٧,٨٥٥	٣٨,٩٦٨	١١٥,٥٥٧
إجمالي تعديلات رأس المال العامل	(١٣٢,٤٠٢)	٤٩٠,٠٨١	(١٦٤,٣٧٢)	٤٦٨,٠٨٥
تكلفة تمويل مدفوعة	(٢٤,٥٧٩)	(٤٦,٧٩٨)	(٤٤,٩٦٥)	(١١,٦١٥)
التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين	(١,١٥٩)	(٦٢١)	(٢١٨)	(٨٢)
زكاة مدفوعة	(١٣,٩٨١)	(٢٣,٨٥٤)	(٥,٤٦٣)	(٦,١٦٩)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية	(١٧٢,١٢٠)	٤١٨,٨٠٨	(٢١٥,٠١٧)	٤٥٠,٢١٩
إضافة إلى ممتلكات ومعدات	(١٧٠)	(١,٣٩٢)	(١,٣٣٠)	(٢٣,٨٢٤)
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات	-	٨	٥٦	-
إضافة إلى استثمار عقاري	(١٤,٨٤٤)	(٧,٨٦١)	(٤,٠٢٢)	(٦٢,٧٥٧)

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م غير مراجعة	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			آلاف الريالات السعودية
	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م (معدلة)	٢٠٢١م (معدلة)	
٦٠,٢٣٠	١١,٢٩١	٣٩,٥٨٧	-	متحصلات من بيع حصة في شركة زميلة
(١٤,٣٤٢)	(٤٧,٢٥٢)	(٢٢,٤٣٩)	(٣١,٦٥٢)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٥,٢٩١	٢٠,١٣٧	-	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-	(٦٠,٧٥٠)	استثمار في شركة زميلة
-	-	-	(١٤٨,٥٨٤)	الاستحواذ على فوائد إضافية / شركة تابعة
٣,٢٠٦	١,٧٨٥	-	-	توزيعات أرباح من شركة زميلة
-	-	-	-	توزيعات أرباح من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٤,٠٨٠	(٣٨,١٢٩)	٣٢,٠٨٠	(٣٢٧,٥٧٧)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
١,٣٨٣,١٨٩	١,١٩٦,٠٦٠	١,٤٣٧,٥٦٢	٣١٩,١٥٣	متحصلات من قروض وسلف
(٩٤٩,٤٠٨)	(١,٥١٦,٤٦٣)	(١,١٨٦,٠٩٨)	(١٦,٥٠٠)	قروض وسلف مسددة
(٣٦,٢٧٦)	(٣٦,٥٦٩)	(٤٤,٢٦٢)	(١٦٩,٣٢٠)	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(٧٩٣)	(٨٠٠)	(٨٠٠)	(٨٠٠)	التزام عقد إيجار مسدد
-	-	(١٦,١٦٣)	-	صافي الاستحواذ وإعادة شراء حقوق ملكية غير مسيطرة
(١٥٦,٣٠٢)	(٩١,٨١٧)	(٦٠,٢٠٨)	(١٤,١٩٠)	توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق ملكية غير مسيطرة
٢٤٠,٤١٠	(٤٤٩,٥٨٩)	١٣٠,٠٣١	١١٨,٣٤٢	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
١٠٢,٣٦٩	(٦٨,٩١١)	(٥٢,٩٠٧)	٢٤٠,٩٨٤	صافي النقص في النقد وما في حكمه
١٦٨,٣١٥	٢٣٧,٢٢٦	٢٩٠,١٣٢	٤٩,١٤٨	النقد وما في حكمه في بداية السنة / الفترة
٢٧٠,٦٨٤	١٦٨,٣١٥	٢٣٧,٢٢٦	٢٩٠,١٣٢	النقد وما في حكمه في نهاية السنة / الفترة

المصدر: القوائم المالية المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من ٤٥٠,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة التشغيلية بلغت ٢١٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة الارتفاع في النقد المستخدم في مخزون العقارات قيد التطوير - غير متداول من ١١٦,٨ مليون ريال سعودي إلى ٥٦٨,٣ مليون ريال سعودي على خلفية الزيادة في استثمار المجموعة خلال الفترة حيث ارتفع رصيد العقارات قيد التطوير من ٨٥٢,٢ مليون ريال سعودي إلى ١,٤٢٠,٦ مليون ريال سعودي خلال الفترة. وقد قابل ذلك جزئياً تدفقات نقدية ناتجة عن مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى بلغت ٤٠,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٢م، مقارنةً بتدفقات نقدية مستخدمة في مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى بلغت ٧١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م.

ارتفع صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية من ٢١٥,٠ مليون ريال سعودي مستخدمة في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى صافي تدفقات نقدية ناتجة عن الأنشطة التشغيلية بلغت ٤١٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بشكل أساسي مدفوعة بارتفاع الإيرادات خلال هذه الفترة حيث ارتفعت الإيرادات من بيع مخزون العقارات المنجزة من ٧١٢,١ مليون ريال سعودي إلى ٨٥٣,٩ مليون ريال سعودي وقد قابل ذلك جزئياً انخفاضاً في مخزون العقارات بقيمة ٣٧٣,٣ مليون ريال سعودي تماشياً مع تحقيق مبيعات من المشاريع المنجزة.

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من ٤١٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى صافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة التشغيلية بلغت ١٧٢,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بشكل أساسي نتيجة الارتفاع في المشاريع قيد التطوير (٣٢٤,٣ مليون ريال سعودي) حيث استثمرت المجموعة بمشاريع إضافية، بالإضافة إلى الانخفاض في الذمم الدائنة تماشياً مع تسديد المجموعة لمستحقاتها. قابل ذلك تدفقات نقدية ناتجة عن مخزون العقارات نتيجة لبيع ٧٤٤ وحدة سكنية خلال الفترة.

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية

ارتفع صافي التدفقات المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية من ٣٢٧,٦ مليون ريال سعودي مستخدم في الأنشطة الاستثمارية في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صافي تدفقات نقدية ناتجة عن الأنشطة الاستثمارية بلغت ٣٢,١ مليون ريال سعودي ناتجة من الأنشطة الاستثمارية في السنة المالية ٢٠٢٢م بسبب الانخفاض في الإضافات على الممتلكات والمعدات من ٢٣,٨ مليون ريال سعودي إلى ١,٢ مليون ريال سعودي، الانخفاض في الإضافات على استثمارات عقارية من ٦٢,٨ مليون ريال سعودي إلى ٤,٠ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى الارتفاع في متحصلات من بيع استثمار عقاري من الصفر إلى ٣٩,٦ مليون ريال سعودي، وارتفاع في متحصلات بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من صفر إلى ٢٠,١ مليون ريال سعودي.

انخفض صافي التدفقات المستخدم في الأنشطة الاستثمارية إلى ٣٨,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة الانخفاض في المتحصلات من بيع استثمارات عقاري من ٣٩,٦ مليون ريال سعودي إلى ١١,٣ مليون ريال سعودي، رافق ذلك ارتفاع في شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من ٢٢,٤ مليون ريال سعودي إلى ٤٧,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة، بالإضافة إلى الانخفاض في متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من ٢٠,١ مليون ريال سعودي إلى ٥,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

ارتفع صافي التدفقات المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية من ٣٨,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى صافي تدفقات نقدية ناتجة عن الأنشطة الاستثمارية بلغ ٣٤,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بشكل أساسي نتيجة متحصلات من بيع حصة في شركة الجادة الأولى العقارية بلغت ٦٠,٢ مليون ريال سعودي.

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية

ارتفع صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية من ١١٨,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٣٠,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة الحصول على قروض جديدة خلال الفترة حيث بلغ المتحصل من القروض ١,٤٣٧,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م. قابل ذلك انخفاض في صافي التدفقات النقدية بسبب تسديد مبلغ ١,١٨٦,١ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

انخفض صافي التدفقات النقدية في الأنشطة التمويلية إلى ٤٤٩,٦ مليون ريال سعودي مستخدم بسبب تسديد ١,٥١٦,٥ مليون ريال سعودي من القروض خلال الفترة.

ارتفع صافي التدفقات النقدية في الأنشطة التمويلية من ٤٤٩,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م إلى صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية بلغت ٢٤٠,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية متحصلات من قروض بلغت ١,٣٨٣,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، بالإضافة إلى انخفاض في المبالغ المسددة من القروض والسلف خلال الفترة.

٦-١-٥ الالتزامات المحتملة والتعهدات

الالتزامات المحتملة

قدمت المجموعة خطابات ضمان، أي ضمانات مالية وسندات عطاء وضمانات أداء من خلال البنوك المحلية لأنشطتها التجارية الخاصة ونياية عن بعض الشركات التابعة، محدودة بمبلغ ٧٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٣٦٢ ألف ريال سعودي، ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٣١٤ مليون ريال سعودي).

التعهدات الرأسمالية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، لدى المجموعة تعهدات رأسمالية مستقبلية بمبلغ ٩٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٥٥٠ مليون ريال سعودي، ٣٩٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م) فيما يتعلق بمخزون العقارات قيد التطوير.

٦-١-٦ تعديلات الفترة السابقة

٦-١-٦-١ أثر التعديلات على قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠٢١م

الجدول ٦-٦: أثر التعديلات على قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	الدرجة كما في ١ يناير ٢٠٢١م	التعديلات	كما في ١ يناير ٢٠٢١م المعدلة
موجودات حق الاستخدام	-	١,٨٣١	١,٨٣١
الأرباح المبقة	٥٩,٨٤٤	(١,١٤١)	٥٨,٧٠٣
التزام عقود إيجار - جزء متداول	-	٦٧٨	٦٧٨
التزام عقود إيجار - جزء غير متداول	-	٢,٢٩٣	٢,٢٩٣

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
قامت الإدارة بتعديل خطأ من السنوات السابقة، والتي تم تعديلها والمتعلقة بعدم تسجيل عقد تأجير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والتي تم تصحيحها من خلال الأرباح المبقة كما في ١ يناير ٢٠٢١م.

٦-١-٦-٢ التعديلات على السنة المالية ٢٠٢١م

الجدول ٦-٦: التعديلات على المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

آلاف الريالات السعودية	الإيضاح	المفصح عنها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	التعديلات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م المعدلة
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
الممتلكات والمعدات		٢٣,٩٥٤	-	٢٣,٩٥٤
موجودات حق الاستخدام	٣	-	١,٣٧٣	١,٣٧٣
استثمارية عقارية		١٠١,٥٥٣	-	١٠١,٥٥٣
مخزون وعقارات تحت التطوير	١,٤	١٥٤,٥٢٩	٦٩٧,٧٠٣	٨٥٢,٢٣١
الاستثمار في شركة زميلة	١,٢	٢٠٠,٤٧٠	(١٣٠,٩٦٣)	٦٩,٥٠٦
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١	٤١,١٤٨	٢٠,١٣٧	٦١,٢٨٤
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٢	٩٧,٨٠٠	(٩٧,٨٠٠)	-
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٦١٩,٤٥٤	٤٩٠,٤٥٠	١,١٠٩,٩٠٣
الموجودات المتداولة				
مخزون العقارات		٣٣٥,٢٤٩	-	٣٣٥,٢٤٩
مدينون تجاريون		١٢,٣٨٤	-	١٢,٣٨٤
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى		١٠٣,١٩٧	٤٦,٢٧٩	١٤٩,٤٧٦
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	١	٧٩,٣٧١	(١٩,٠٤٦)	٦٠,٣٢٥
النقد وما في حكم النقد	١	٢٧٧,١٦٦	١٢,٩٦٦	٢٩٠,١٣٢
إجمالي الموجودات المتداولة		٨٠٧,٣٦٧	٤٠,١٩٩	٨٤٧,٥٦٥
إجمالي الموجودات		١,٤٢٦,٨٢٠	٥٣٠,٦٤٨	١,٩٥٧,٤٦٩
حقوق الملكية				
رأس المال		٣٠٠,٠٠٠	-	٣٠٠,٠٠٠
الاحتياطي القانوني		٤١,٦٠٩	(٧,٩٦١)	٣٣,٦٤٨
الأرباح المبقة	٢,٥	١٢١,٠٥١	(٥٧,٤٠٩)	٦٣,٦٤٢
الاحتياطي بالقيمة العادلة	٢	٣٧,٠٥٠	(٣٧,٠٥٠)	-
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم		٤٩٩,٧١٠	(١٠٢,٤٢٠)	٣٩٧,٢٩٠
حقوق ملكية غير مسيطرة	١	٢٥٠	١٨١,٠٨٣	١٨١,٣٣٤
إجمالي حقوق الملكية		٤٩٩,٩٦٠	٧٨,٦٦٣	٥٧٨,٦٢٣

آلاف الريالات السعودية	الإيضاح	المفصّل عنها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	التعديلات	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م المعدلة
الالتزامات غير المتداولة				
قروض وسلف	١	٣١٥,٩٧٥	٣٨٤,٣٥٧	٧٠٠,٣٣١
التزام عقود إيجار	٣	-	١,٥٥١	١,٥٥١
التزامات منافع محددة للموظفين		٦,٤٦٣	-	٦,٤٦٣
إجمالي الالتزامات غير المتداولة		٣٢٢,٤٣٨	٣٨٥,٩٠٨	٧٠٨,٣٤٦
الالتزامات المتداولة				
التزام عقود إيجار	٣	-	٧٢٦	٧٢٦
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	١.٥	١٣٥,١٤٦	٥٦,٦٤٥	١٩١,٧٩١
مطلوبات عقود	٥	١١٣,٨٥٥	١,٧٠١	١١٥,٥٥٧
المبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة	١	٣٢٩,٠٤٣	٧,٠٠٥	٣٣٦,٠٤٨
زكاة مستحقة الدفع		٢٦,٣٧٨	-	٢٦,٣٧٨
إجمالي الالتزامات المتداولة		٦٠٤,٤٢٢	٦٦,٠٧٨	٦٧٠,٥٠٠
إجمالي حقوق الملكية والالتزامات		١,٤٢٦,٨٢٠	٥٣٠,٦٤٨	١,٩٥٧,٤٦٩

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الجدول ٦-٦: التعديلات على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المالية ٢٠٢١ م

آلاف الريالات السعودية	الإيضاح	المفصّل عنها في السنة المالية ٢٠٢١ م	التعديلات	السنة المالية ٢٠٢١ م المعدلة
إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة	٥	٧٤٣,٦٥٤	(١,٩٦٨)	٧٤١,٦٨٦
إيرادات من بيع أراضي		٢٣٧,١٣٧	-	٢٣٧,١٣٧
تكلفة بيع - مخزون عقارات	٤,٦	(٦٤٧,٨٧٠)	(٢٤,٥٥٢)	(٦٧٢,٤٢٢)
اجمالي الربح من مخزون عقارات		٣٣٢,٩٢١	(٢٦,٥٢٠)	٣٠٦,٤٠١
إيرادات عمولة عقارات		١٦,١١٩		١٦,١١٩
إيرادات تطوير عقارات	١	١٢٧,٠٩٢	(٢٢,٨٨٧)	١٠٤,٢٠٥
تكلفة بيع	٦	(٩٥,٨٥٩)	(٢٩,٦٢٢)	(١٢٥,٤٨١)
إجمالي الربح من عمولة وتطوير عقارات		٤٧,٣٥١	(٥٢,٥٠٩)	(٥,١٥٨)
أرباح تقييم العقارات الاستثمارية		٣٨,٧٩٦		٣٨,٧٩٦
استهلاك حق استخدام الأصل	٣		(٤٥٧)	(٤٥٧)
المصاريف العمومية والإدارية	١	(٢٢,٢٤٤)	(٧,٩٦٩)	(٣٠,٢١٣)
مصاريف البيع والتسويق		(٧,٧٢٥)	-	(٧,٧٢٥)
الربح التشغيلي		٣٨٩,١٠٠	(٨٧,٤٥٥)	٣٠١,٦٤٤
تكاليف التمويل	٣	(٣,٠٦٠)	(٣٥١)	(٣,٤١١)
حصة في نتيجة شركة زميلة	٢	(٨,٣٠٩)	١٥,٩٠١	٧,٥٩٢
دخل آخر	١	١١,٥٠١	٢٠٣	١١,٧٠٤
الربح قبل الزكاة		٣٨٩,٢٣٢	(٧١,٧٠٢)	٣١٧,٥٢٩
زكاة		(٢٠,٣٤٤)	-	(٢٠,٣٤٤)
ربح السنة		٣٦٨,٨٨٧	(٧١,٧٠٢)	٢٩٧,١٨٥

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

الجدول ٦-٦٣: التعديلات على قائمة التدفق النقدية للسنة المالية ٢٠٢١م

السنة المالية ٢٠٢١ المعدلة	إعادة بيان	المفصح عنها في السنة المالية ٢٠٢١م	آلاف الريالات السعودية
٤٥٠,٢١٩	٢٦٢,٢٩١	١٨٧,٩٢٨	التغير في تدفقات الأموال التشغيلية
(٣٢٧,٥٧٧)	(٦٧,٩٧٢)	(٢٥٩,٦٠٥)	التغير في تدفقات الأموال الاستثمارية
١١٨,٣٤٢	(١٨١,٣٥٣)	٢٩٩,٦٩٥	التغير في تدفقات الأموال التمويلية

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١. يتعلق هذا التعديل بعدم توحيد صندوق دار الاستثمارية في السنة السابقة بنسبة ملكية ٥١,٩٧٪. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، امتلكت المجموعة ٢٠,٨٨٤,٤٦٣ وحدة بقيمة ١٢,٦٧ ريال سعودي لسهم الوحدة وإجمالي قيمة ٢٦٤,٦٠٦,١٤٠ ريال سعودي والتي تمثل ٥١,٩٧٪ من الوحدات في صندوق الاستثمار. قامت الإدارة باحتساب معاملتها كاستثمار في شركة زميلة بموجب معيار المحاسبة الدولي (٢٨). بناءً على نسبة الملكية ٥١,٩٧٪، تعتقد الإدارة بأنه كان عليها توحيد القوائم المالية مع صندوق الاستثمار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) - بحيث وجود سيطرة. بناءً على الاتفاقية بين شركة دار الماجد العقارية وشركة الدار الاستثمارية، على المجموعة كافة مسؤوليات تطوير المشاريع واتخاذ كافة القرارات التشغيلية. أيضًا، وبناءً على نسبة الملكية للمجموعة ٥١,٩٧٪ ووجود مساهمين اثنين لشركة دار الماجد والتي قد ترفع نسبة حقوق التصويت إلى ٤٠٪ (٢) من ٥ أعضاء مجلس الإدارة)، تعتقد الإدارة بأن على المجموعة القيام بتوحيد صندوق الدار للاستثمار في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.
٢. يتعلق هذا التعديل بالتصنيف الخاطئ للاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بدلاً من المحاسبة عن حقوق الملكية. بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١م، حصلت المجموعة على ١,٥ مليون سهم في شركة الجادة الأولى العقارية بسعر ٤٠,٥ ريال سعودي للسهم الواحد وإجمالي مبلغ ٦٠,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي. يمثل هذا ١٥٪ من أسهم الشركة المستثمر فيها. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ١٥٪ من أسهمها في الشركة المستثمر فيها كأداة حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). قامت الإدارة بتقييم ما إن كان تأثير المجموعة الجوهرية موجود وفقاً للشرط التالي من معيار المحاسبة الدولي (٢٨) لتحديد ما إن كان يجب المحاسبة على الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٢٨): الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. تعتقد الإدارة أن وجود التأثير الجوهرية هو نتيجة لتمثيل الرئيس التنفيذي للمجموعة في مجلس الإدارة ووجود معاملات هامة.
٣. هذا التحريف بمعاملة البيع وإعادة التأجير التي لم يتم المحاسبة عنها في عام ٢٠٢٠م ولكن تم المحاسبة عن كامل المعاملة في ٢٠٢٢م. وبالتالي، يعتبر ذلك خطأً والذي يتطلب إجراء تعديل على الأرصدة الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠٢٠م نتيجة للانحراف عن متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) فيما يتعلق بمعاملة البيع وإعادة التأجير.
٤. يتعلق هذا التحريف بالخطأ في إثبات تكلفة بيع العقار في ٢٠٢١م لبيع تم في ٢٠٢٢م.
٥. يتعلق هذا التحريف بتأجيل إيرادات التزامات الصيانة، التي كانت جزءاً من عقود العملاء ولم يتم احتسابها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.
٦. يتعلق هذا التحريف بالخسائر المتعلقة بالعقود غير المجدية نشأت في عام ٢٠٢١م تتعلق بمشاريع قيد التطوير.

الجدول ٦-٦٤: التعديلات على قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

الموجودات غير المتداولة	الإيضاح	المفصح عنها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	التعديلات	المعدلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
مخزون عقارات تحت التطوير	١	١,٣٩٦,٠٧٦	٢٤,٤٩٨	١,٤٢٠,٥٧٤
الشهرة	١	٢٤,٤٩٨	(٢٤,٤٩٨)	-
حقوق الملكية				
احتياطي نظامي	٢	٤٦,٣١٦	(١,٧١٧)	٤٤,٥٩٩
أرباح مبقاة	٢	١٨٦,٨٢٤	(١٥,٤٥٦)	١٧١,٣٦٨
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم			(١٧,١٧٣)	
حقوق ملكية غير مسيطرة	٢	١٤٥,٢٤٥	(٧,٣٩٧)	١٣٧,٨٤٨

آلاف الريالات السعودية	الإيضاح	المفصّل عنها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	التعديلات	المعدّلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
إجمالي حقوق الملكية			(٢٤,٥٧٠)	
الالتزامات المتداولة				
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	٢	٢٤٠,٤٢١	٢٤,٥٧٠	٢٦٤,٩٩١

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الجدول ٦-٦٥: التعديلات على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في السنة المالية ٢٠٢٢ م

آلاف الريالات السعودية	الإيضاح	المفصّل عنها في السنة المالية ٢٠٢٢ م	التعديلات	السنة المالية ٢٠٢٢ م المعدّلة
إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة	٢	٧٥٩,٨٠٧	(٤٧,٧٤٠)	٧١٢,٠٦٧
تكلفة بيع - مخزون عقارات	٢	(٧٨٠,١٣٥)	٢٣,١٧٠	(٧٥٦,٩٦٥)
			(٢٤,٥٧٠)	

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الجدول ٦-٦٦: التعديلات على قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٢ م

آلاف الريالات السعودية	الإيضاح	المفصّل عنها في السنة المالية ٢٠٢٢ م	إعادة بيان	السنة المالية ٢٠٢٢ م المعدّلة
التغير في التدفقات النقدية التشغيلية		(١٩٠,٥٢٠)	(٢٤,٤٩٨)	(٢١٥,٠١٧)
التغير في التدفقات النقدية الاستثمارية	٢	(٦١,٥٥٩)	٩٣,٦٣٩	٣٢,٠٨٠
التغير في التدفقات النقدية التمويلية		١٩٩,١٧٣	(٦٩,١٤١)	١٣٠,٠٣١

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

هذا البيان المضلل يتعلق بتسجيل الجودة بسبب دمج صندوق الاستثمار الدار مسبقاً نتيجة زيادة حصة الشركة من ٥٢٪ إلى ٧٠٪.

هذا البيان المضلل يتعلق بتسجيل المبالغ الزائدة المدفوعة لاقتناء الفائض في صندوق دار الاستثمار في السنة الماضية من خلال الأرباح المبقاة.

١. يتعلق هذا الخطأ بإثبات الشهرة على حساب توحيد صندوق الدار للاستثمار في السنة السابقة نتيجة زيادة المساهمة في رأس المال من ٥٢٪ إلى ٧٠٪

٢. يتعلق هذا الخطأ بتأجيل الإيرادات والتكاليف ذات الصلة فيما يتعلق بالتزام الصيانة المحدد كجزء من عقود البيع مع العملاء وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. لقد حدث الخطأ في إحدى شركات المجموعة وهو صندوق الدار للاستثمار، حيث لم يتم تأجيل الإيرادات والتكاليف ذات الصلة فيما يتعلق بالتزام الأداء على مدى ٥ سنوات بل تم تسجيلها في السنة المالية ٢٠٢٢ م بمبالغ إجمالية. ولذلك، فقد تم تصحيح ما ورد أعلاه كتعديل للسنة السابقة في البيانات المالية المنفصلة للمكون، كما تم أخذ التأثير ذي الصلة في هذه القوائم المالية الموحدة

١١-٦ تحليل الشركات التابعة الجوهرية

١-١١-٦ شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري

١-١-١١-٦ قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري

الجدول ٦-٦٧: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري

معدل النمو السوي المركب ٢٠٢٣م-٢٠٢١م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٢م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
(٩٨,٥)٪	٨,٨٪	(٩٨,٧)٪	٩٩٧	٩١٦	٦٨,٠٣٤	الإيرادات
(٩٨,٠)٪	٣,٠٪	(٩٨,٠)٪	(٩٠٢)	(٨٧٦)	(٤٤,٧٧٢)	تكلفة الإيرادات
(٩٩,٦)٪	١٣٧,٥٪	(٩٩,٨)٪	٩٥	٤٠	٢٣,٢٦٢	مجمّل الربح
١٨,٩٪	(٣٩,٤)٪	٩٦,٢٪	(٦٣)	(١٠٤)	(٥٣)	مصاريف عمومية وإدارية
(٣٧,٥)٪	(٤٤,٦)٪	(٣٩,٥)٪	(٤١)	(٧٤)	(١٠٥)	تكاليف تمويل
(١٠٠,٠)٪	(٩٢,٨)٪	لا ينطبق	(١٠)	(١٣٨)	٢٣,١٠٤	ربح السنة قبل الزكاة
(١٠٠)٪	(١٠٠,٠)٪	(٩٢,٩)٪	-	(٤٤)	(٦٢١)	زكاة
(١٠٠,٠)٪	(٩٤,٥)٪	لا ينطبق	(١٠)	(١٨٣)	٢٢,٤٨٣	ربح السنة
مؤشرات الأداء الرئيسية						
كنسبة مئوية من الإيرادات						
نقطة مئوية						
(٢٤,٧)	٥,٢	(٢٩,٨)	٩,٥٪	٤,٤٪	٣٤,٢٪	مجمّل الربح
(٣٤,٠)	١٩,٠	(٥٣,٠)	(١,٠)٪	(٢٠,٠)٪	٣٣,٠٪	صافي ربح السنة

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

بلغت الإيرادات ٦٨,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وتتعلق بإيرادات من بيع مخزون عقاري منجز من ٤ مشاريع، الماجدية ٩٢ (٦٢,٢ مليون ريال سعودي من خلال بيع ٨٢ وحدة سكنية)، الماجدية ٩٠ (٣,٨ مليون ريال سعودي من خلال بيع ٧ وحدة سكنية)، الماجدية ٦٦ (١,٢ مليون ريال سعودي من خلال بيع ٢ وحدات سكنية)، والماجدية ٨٢ (٠,٧ مليون ريال سعودي من خلال بيع وحدة سكنية).

انخفضت الإيرادات بنسبة ٩٨,٧٪ من ٦٨,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٩١٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بسبب بيع كل الوحدات السكنية خلال السنة المالية ٢٠٢١م واختصار الإيرادات لهذه الفترة بالإيجارات للوحدات السكنية المتعلقة بمشروع الماجدية ٦٩.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٨,٨٪ من ٩١٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٩٩٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، ما يعكس المستوى الطبيعي المتوقع من دخل الإيجار.

تكلفة الإيرادات

تتكون تكلفة الإيرادات بشكل رئيسي من تكلفة أرض وتكلفة العمار المتعلقة بالوحدات السكنية التي تم بيعها في مشاريع الماجدية ٩٢ والماجدية ٩٠ والماجدية ٦٦ والماجدية ٨٢، ومصاريف صيانة، واستهلاك، وأخرى.

انخفضت تكلفة الإيرادات بنسبة ٩٨,٠٪ من ٤٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٨٧٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بسبب بيع كل العقارات المتوفرة للبيع خلال السنة المالية ٢٠٢١م. استقرت تكلفة الإيرادات في السنة المالية ٢٠٢٣م حيث بلغت ٠,٩ مليون ريال سعودي.

مجمّل الربح

انخفض إجمالي الربح بنسبة ٩٩,٨٪ من ٢٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٤٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م تماشيًا مع الانخفاض في الإيرادات خلال الفترة بقيمة ٦٧,١ مليون ريال سعودي. ارتفع إجمالي الربح بنسبة ١٣٧,٥٪ من ٤٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٩٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

مصاريف عمومية وإدارية

تتعلق المصاريف العمومية والإدارية بأتعاب مهنية. ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية من ٥٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٠٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م بسبب الارتفاع في الأتعاب المهنية.

انخفضت المصاريف العمومية والإدارية من ١٠٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٦٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بشكل رئيسي لانخفاض المصاريف المهنية من ٧٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA»)

الجدول ٦-٦٨: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

معدل النمو السوي المركب ٢٠٢٣م-٢٠٢١م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٢م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١ (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
(٩٨,٥)٪	٨,٨٪	(٩٨,٧)٪	٩٩٧	٩١٦	٦٨,٠٣٤	الإيرادات
(٩٨,٠)٪	٣,٠٪	(٩٨,٠)٪	(٩٠٢)	(٨٧٦)	(٤٤,٧٧٢)	تكلفة الإيرادات
(٩٩,٦)٪	١٣٧,٥٪	(٩٩,٨)٪	٩٥	٤٠	٢٣,٢٦٢	مجمّل الربح
١٨,٩٪	(٣٩,٤)٪	٩٦,٢٪	(٦٣)	(١٠٤)	(٥٣)	مصاريف عمومية وإدارية
٠٪	٠٪	٠٪	٤٥٧	٤٥٧	٤٥٧	الاستهلاك
(٨٦)٪	٢٤٪	(٩٨)٪	٤٨٩	٣٩٣	٢٣,٦٦٧	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA»)
مؤشرات الأداء الرئيسية						
نسبة مئوية من الإيرادات						
نقطة مئوية						
١٤,٣	٦,٢	٨,١	٤٩٪	٤٣٪	٣٥٪	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA»)
المصدر: معلومات الإدارة.						

بلغ الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء ٢٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وانخفض إلى ٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م و٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع الانخفاض في الإيرادات نتيجة عدم تسجيل الشركة إيرادات من مبيعات مخزون عقارات إلا في السنة المالية ٢٠٢١م.

تكاليف التمويل

تتعلق تكاليف التمويل بمصروف الفائدة على التزام الإيجار (الماجدية ٦٩). انخفضت تكلفة التمويل تدريجيًا من ١٠٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٧٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م و٤١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، وذلك تماشيًا مع استهلاك مدة عقد الإيجار الذي سيصل إلى نهاية مدته بحلول ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

الزكاة

انخفض مصروف الزكاة من ٦٢١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٤٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وإلى الصفر في السنة المالية ٢٠٢٣م.

ربح السنة

سجلت شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري صافي أرباح بلغت ٢٢,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م. غير أنها، بعد بيع جميع المشاريع في السنة المالية ٢٠٢١م وغياب الإيرادات من مبيعات الوحدات في السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، سجلت شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري خسائر بلغت ١٨٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م و١٠ آلاف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

٦-١-١١-٦ قائمة الدخل الشامل للفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري

الجدول ٦-٦٩: بيانات قائمة الدخل الشامل للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	التغير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
الإيرادات	٩٠٠	٧١١	(٢١,١)٪
تكلفة الإيرادات	(٥٨٥)	(٤٦٦)	(٢٠,٤)٪
مجموع الربح	٣١٥	٢٤٥	(٢٢,٣)٪
مصاريف عمومية وإدارية	(١٧)	(٢٧)	٥٧,٩٪
تكاليف تمويل	(٢١)	-	(١٠٠,٠)٪
ربح السنة قبل الزكاة	٢٧٧	٢١٨	(٢١,٣)٪
زكاة	(٤٩)	-	(١٠٠,٠)٪
ربح الفترة	٢٢٨	٢١٨	(٤,٥)٪
مؤشرات الأداء الرئيسية			
كنسبة مئوية من الإيرادات			
مجموع الربح	٣٥,٠٪	٣٤,٤٪	(٠,٦)
صافي ربح الفترة	٢٥,٣٪	٣٠,٦٪	٥,٣

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

انخفضت الإيرادات من ٩٠٠ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٧١١ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، متعلقة بتأجير مشروع الماجدية ٦٩ السكني.

تكلفة الإيرادات

انخفضت تكلفة الإيرادات بنسبة ٢٠,٤٪ من ٥٨٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٦٦ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، نتيجة الانخفاض في مصاريف الاستهلاك خلال الفترة.

مجموع الربح

انخفض مجموع الربح بنسبة ٢٢,٣٪ من ٣١٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٤٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تماشيًا مع الانخفاض في الإيرادات.

المصاريف العمومية والإدارية

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ١٢٦,٦٪ من ١٢ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٧ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، نتيجة الزيادة في الأتعاب المهنية.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA»)

الجدول ٦-٧: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
الإيرادات	٩٠٠	٧١١	(٢١,١) %
تكلفة الإيرادات	(٥٨٥)	(٤٦٦)	(٢٠,٤) %
مجمّل الربح	٣١٥	٢٤٥	(٢٢,٣) %
مصاريف عمومية وإدارية	(١٧)	(٢٧)	٥٧,٩ %
استهلاك	١٩٠	٤٥٩	١٤٠,٨ %
الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA»)	٤٨٨	٦٧٦	٣٨,٥ %
كثيرة مئوية من الإيرادات	نقطة مئوية		
مجمّل الربح	٥٤,٣ %	٩٥,٢ %	٤٠,٩

المصدر: معلومات الإدارة.

ارتفع الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من ٤٨٨ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٥٩ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، حيث إن الجزء الأكبر من مصاريف الشركة متعلقة بمصروفات الاستهلاك، وبالتالي تحسن هامش الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك من ٥٤,٣ % إلى ٩٥,٢ % خلال الفترة.

تكاليف التمويل

تتعلق تكاليف التمويل بمصروف الفائدة على التزام الإيجار لمشروع الماجدية ٦٩.

انخفضت من ٢١ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى الصفر في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشيًا مع الاقتراب من انتهاء عقد الإيجار.

الزكاة

انخفض مصروف الزكاة من ٤٩ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى صفر في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، حيث كانت المجموعة تقدم الإقرار الزكوي على أساس القوائم المالية المنفصلة المعنية للمجموعة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، في حين باتت تقدم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة.

ربح السنة

انخفض ربح السنة لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري من ٢٢٨ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٢١٨ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة الانخفاض.

٦-١١-٣ قائمة المركز المالي لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري

الجدول ٦-٧١: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (معلومات الإدارة)
	٢٠٢١ (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢ (معلومات الإدارة)	٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
١,٣٧٣	٩١٦	٤٥٩	-	موجودات حق الاستخدام
١,٣٧٣	٩١٦	٤٥٩	-	إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة				
٤٠٨	٧٦٩	٣٨٠	٣٨٦	دفعات مقدمة وضمم مدينة أخرى
٩٥,١٤٩	-	-	-	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٤٩	٢,١٢٩	٣,٢١٤	٨٤٨	نقد وما في حكمه
٩٥,٧٠٧	٢,٨٩٩	٣,٥٩٣	١,٢٣٣	إجمالي الموجودات المتداولة
٩٧,٠٨٠	٣,٨١٥	٤,٠٥٢	١,٢٣٣	إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠	رأس المال
٣٠	٣٠	٣٠	٣٠	احتياطي نظامي
(٩٠٤)	(١,٠٨٧)	(١,٠٩٦)	(٨٧٨)	الخسائر المتراكمة
(٧٧٤)	(٩٥٧)	(٩٦٦)	(٧٤٨)	إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات				
المطلوبات غير المتداولة				
١,٥٥١	٧٩٣	-	-	التزام عقود إيجار
١,٥٥١	٧٩٣	-	-	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة				
٧٢٦	٧٥٩	٧٩٣	-	التزام عقود إيجار
١٩٨	٢٩٩	٣٣٠	٢٢٩	ارصدة دائنة اخرى
٩٣,٠٨٤	٦٢٠	٣,٨٥١	١,٧٠٨	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢,٢٩٥	٢,٣٠٠	٤٤	٤٤	زكاة مستحقة الدفع
٩٦,٣٠٣	٣,٩٧٨	٥,٠١٨	١,٩٨٢	إجمالي المطلوبات المتداولة
٩٧,٨٥٤	٤,٧٧١	٥,٠١٨	١,٩٨٢	إجمالي المطلوبات
٩٧,٠٨٠	٣,٨١٥	٤,٠٥٢	١,٢٣٣	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

المصدر: معلومات الإدارة.

الموجودات غير المتداولة

موجودات حق الاستخدام

تتعلق موجودات حق الاستخدام بعقد إيجار مشروع الماجدية ٦٩ تستأجره شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري وتقوم بتأجيره لعملاء خارجيين. تنتهي مدة عقد الإيجار في نهاية السنة المالية ٢٠٢٥م، ومن المتوقع تجديده.

انخفض رصيد موجودات حق الاستخدام تدريجياً خلال الفترة من ١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٩١٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ثم إلى ٤٥٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وذلك بسبب الاستهلاك خلال الفترة.

انخفض رصيد موجودات حق الاستخدام من ٤٥٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى الصفر كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة الاستهلاك المتراكم خلال الفترة واقتراب موعد انتهاء العقد.

الموجودات المتداولة

دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى

تتعلق الدفعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى بشكل أساسي بمصاريف مدفوعة مقدماً وضريبة تصريفات عقارية. ارتفع رصيد الدفعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى من ٤٠٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧٦٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بسبب الارتفاع في الضرائب العقارية من ٥ آلاف ريال سعودي إلى ٣٦٢ ألف ريال سعودي +٦.

انخفضت الدفعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى إلى ٢٨٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بسبب انخفاض المصروفات المدفوعة مقدماً من ٤٠٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى الصفر في السنة المالية ٢٠٢٣م.

استقرت الدفعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى على ٢٨٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٨٦ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

بلغت المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة ٩٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وتمثل أرصدة مستحقة من المالكين. انخفض الرصيد إلى الصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة سداد المبالغ.

النقد وما في حكمه

ارتفع النقد وما في حكمه من ١٤٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة تحصيل المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة. ارتفع النقد وما في حكمه مجدداً إلى ٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م تماشياً مع الارتفاع في مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة من ٦٢٠ ألف ريال سعودي إلى ٣,٢ مليون ريال سعودي.

انخفض النقد وما في حكمه من ٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٨٤٨ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية تسديد قسم من المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة.

حقوق الملكية

رأس المال

بلغ رأس مال شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م مبلغ وقدره ١٠٠ ألف ريال سعودي ويتكون من ١٠٠ حصة مدفوعة بالكامل، وقيمة كل حصة ألف ريال سعودي.

احتياطي نظامي

وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب على شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع حالياً على المساهمين في الشركة. بلغ الاحتياطي النظامي ٣٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، ٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

وتجدر الإشارة إلى أنه ابتداءً من يناير ٢٠٢٣م، يلغي قانون الشركات الجديد شرط الحد الأدنى للاحتياطي النظامي البالغ ٢٠٪، ويمنح الشركات بدلاً من ذلك خيار إنشاء احتياطي نظامية حسب احتياجاتها.

الخسائر المتراكمة

ارتفعت الخسائر المتراكمة من ٠,٩ مليون ريال سعودي كما في ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م نتيجة تسجيل شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري خسائر خلال السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

انخفضت الخسائر المتراكمة من ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٠,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة أرباح سجلتها الشركة في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

المطلوبات غير المتداولة

التزام عقود الإيجار

تتعلق التزامات عقود الإيجار بعقد إيجار مشروع الماجدية ٦٩ المؤجر لعملاء خارجيين. تنتهي مدة عقد الإيجار في نهاية السنة المالية ٢٠٢٥م، ومن المتوقع تجديده. عند بدء تاريخ عقد الإيجار، تقوم شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري بإثبات التزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي سيتم سدادها على مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقود الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك، الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مدينة ودفعات عقود الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في السنة التي يحصل فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

انخفض رصيد التزامات عقود الإيجار من ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، إلى ٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ثم إلى الصفر كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشيًا مع دفع المبالغ المستحقة على المجموعة.

المطلوبات المتداولة

ارصدة دائنة أخرى

تتكون الأرصدة الدائنة الأخرى بشكل رئيسي من دفعات مقدمة من العملاء، دفعات مقدمة من العملاء، وتأمينات للغير، وغيرها.

ارتفعت الأرصدة الدائنة الأخرى من ١٩٨ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٩٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣٣٠ ألف ريال سعودي بسبب الارتفاع في دفعات مقدمة من العملاء من ١١٦,٤ مليون ريال سعودي إلى ١٧٥,٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٦٣ ألف ريال سعودي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

انخفضت الأرصدة الدائنة الأخرى من ٣٣٠ ألف ريال سعودي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٢٩ ألف ريال سعودي ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة انخفاض في مطلوبات عقود بقيمة ١٠١ ألف ريال سعودي.

صبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

انخفضت مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة من ٩٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٦٣٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م حيث أن الشركة الأم («شركة دار الماجد العقارية») بإدارة شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري من جميع النواحي التشغيلية، بما لا توجد أعمال جوهرية تمت خلال السنة المالية ٢٠٢٢م، بالتالي تم احتساب أي مصاريف من قبل الشركة الأم لتسجلها في شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري، كما أن شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري تستغل موجودات الشركة الأم في تشغيل أعمالها.

ارتفعت المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة إلى ٣,٩ مليون ريال سعودي بما يتعلق بمبالغ مستحقة للشركة الأم متعلقة بسداد مبالغ الزكاة المستحقة عن شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري.

انخفضت مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة من ٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة سداد قسم من المبالغ المستحقة خلال الفترة.

٦-١١-٤ قائمة التدفقات النقدية لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري

الجدول ٦-٧٢: بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			بالريال السعودي
٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	
(٩)	(١٣٨)	٢٣,١٠٤	ربح السنة قبل الزكاة
التعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:			
٤٥٧	٤٥٧	٤٥٧	استهلاك ممتلكات ومعدات
٤١	٧٤	١٠٥	عمولة عن التزام عقد إيجار
٤٩٨	٥٣١	٥٦٣	إجمالي التعديلات
تعديلات رأس المال العامل:			
-	-	٤٢,١٢٦	مخزون عقارات قيد التطوير- غير متداول
٣٩٠	(٣٦١)	(٤٠٨)	مدينون تجاريون
-	٢,٦٨٦	(٦٥,٧٥٠)	جهات ذات علاقة
٣٠	١٠١	(٨٢٠)	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
٤٢٠	(٢٦٠)	(١,١٨٥)	إجمالي تعديلات رأس المال العامل
(٢,٢٥٦)	(٣٩)		زكاة مدفوعة
١,٨٨٥	٢,٧٨٠	١,١٨٥	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(٨٠٠)	(٨٠٠)	(٨٠٠)	التزام عقد إيجار مسدد
(٨٠٠)	(٨٠٠)	(٨٠٠)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
١,٠٨٥	١,٩٨٠	(١,٩٨٥)	صافي النقص في النقد وما في حكمه
٢,١٢٩	١٤٩	٢,١٣٤	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٣,٢١٤	٢,١٢٩	١٤٩	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المصدر: معلومات الإدارة.

بحسب الإدارة، المجموعة لا تقوم بإعداد قوائم تدفق مالية منفصلة لكل شركة تابعة على أساس ربعي بل سنوياً، لذا لم نعرض قوائم التدفقات النقدية للشركات التابعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية

ارتفع صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة التشغيلية بلغت ٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة الارتفاع في جهات ذات علاقة من -٨,٦٥ مليون ريال سعودي إلى ٢,٧ مليون ريال سعودي على خلفية تحصيل أرصدة مستحقة من ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد وعبدالسلام عبدالرحمن ناصر الماجد بمبلغ ٩٥,١ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من ٢,٨ مليون ريال سعودي مستخدمة في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى صافي تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية بلغت ١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بشكل أساسي مدفوعة بانخفاض رصيد جهات ذات علاقة إلى صفر.

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية

استقر صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية بمبلغ ٨٠٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وفي السنة المالية ٢٠٢٢م والسنة المالية ٢٠٢٣م متعلق بتسديد التزام عقد إيجار المكتب الرئيسي.

٢-١١-٦ شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري

١-٢-١١-٦ قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م
٢٠٢٣م لشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري

الجدول ٦-٧: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م لشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري

معدل النمو السني المركب ٢٠٢٣م-٢٠٢١م	التغير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٢م	التغير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
(٩٢,٣)٪	٢٣٠٩,٩٪	(٩٩,٧)٪	٢٨,٦٥٤	١,١٨٩	٣٧١,٩٣٠	الإيرادات
(٨٨,٦)٪	٩٦٧,٧٪	(٩٨,٩)٪	(٢٦,١٠٣)	(٢,٤٤٥)	(٢٢٨,٦١٧)	تكلفة الإيرادات
(٩٨,٢)٪	لا ينطبق	لا ينطبق	٢,٥٥١	(١,٢٥٦)	١٤٣,٣١٢	مجمّل الربح
٩,١٪	(٦٥,٧)٪	٢١٨,٢٪	(٦٠)	(١٧٥)	(٥٥)	مصاريف عمومية وإدارية
(٩٨,٣)٪	لا ينطبق	لا ينطبق	٢,٤٩٢	(١,٤٣١)	١٤٣,٢٥٨	ربح العمليات
لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	لا ينطبق	-	٢,٤٠٩	-	إيرادات أخرى
(٩٨,٣)٪	١٥٤,٨٪	(٩٩,٣)٪	٢,٤٩٢	٩٧٨	١٤٣,٢٥٨	ربح السنة قبل الزكاة
(١٠٠,٠)٪	(١٠٠,٠)٪	(٩٥,٩)٪	-	(١٦١)	(٣,٩٠٦)	زكاة
(٩٨,٢)٪	٢٠٥,٠٪	(٩٩,٤)٪	٢,٤٩٢	٨١٧	١٣٩,٣٥١	ربح السنة
نقطة مئوية			كنسبة مئوية من الإيرادات			
(٢٩,٦)	١١٤,٥	(١٤٤,٢)	٨,٩٪	(١٠٥,٦)٪	٣٨,٥٪	مجمّل الربح
(٢٨,٨)	(٦٠,١)	٣١,٣	٨,٧٪	٦٨,٧٪	٣٧,٥٪	صافي ربح السنة

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

تتعلق إيرادات شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري بشكل أساسي ببيع مخزون العقارات المنجزة. انخفضت الإيرادات بنسبة ٩٩,٧٪ من ٣٧١,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة الانخفاض في عدد الوحدات المباعة خلال الفترة حيث باعت شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري ٣٩٣ وحدة سكنية في السنة المالية ٢٠٢١م مقابل وحدة سكنية واحدة في السنة المالية ٢٠٢٢م.

عادت وارتفعت الإيرادات ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م على خلفية بيع ٣١ وحدة سكنية خلال هذه الفترة، تتعلق كلها بمشروع الماجدية ١٥٢.

تكلفة الإيرادات

انخفضت تكلفة الإيرادات بنسبة ٩٨,٩٪ من ٢٢٨,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م تماشيًا مع الانخفاض في مبيعات الوحدات السكنية في سنة ٢٠٢٢م.

ارتفعت تكلفة الإيرادات مجدداً بنسبة ٩٦٧,٧٪ من ٢,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢٦,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م حيث ارتفعت مبيعات الوحدات السكنية خلال الفترة.

مجمّل الربح

انخفض إجمالي الربح بنسبة ١٠٠,٩٪ من ١٤٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى خسارة بقيمة ١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة انخفاض الإيرادات بنسبة ٩٨,٧٪ من ٣٧١,٩ مليون ريال سعودي إلى ١,٢ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة بسبب انخفاض مبيعات الوحدات السكنية.

ارتفع إجمالي الربح بنسبة ١٣٧,٥٪ من ١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع الزيادة في الإيرادات.

تجدر الإشارة أن هامش الربح انخفض من ٢٨,٥٪ في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٨,٩٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب ارتفاع في أسعار الأراضي وأسعار العمار خلال الفترة حيث كانت أسعار الأراضي منخفضة استثنائياً خلال السنة المالية ٢٠٢١م.

مصاريف عمومية وإدارية

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية من ٥٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٧٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م بسبب زيادة في رسوم واشتراكات حكومية من ٢٠ ألف ريال سعودي إلى ١٠٠ ألف ريال سعودي وايضاً زيادة في المصاريف الأخرى من ٣٣ ألف ريال سعودي إلى ٧٥ ألف ريال سعودي بما يتعلق بأتعاب مهنية.

انخفضت المصاريف العمومية والإدارية من ١٧٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٦٠ ألف ريال في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب انخفاض في رسوم الاشتراكات الحكومية من ١٠٠ ألف ريال إلى ٥ آلاف ريال سعودي في نفس الفترة بالإضافة إلى انخفاض في الأتعاب المهنية من ٧٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥٤ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

إيرادات أخرى

بلغت الإيرادات الأخرى ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، يمثل هذا المبلغ عن عملية شراء مشروع الغدير أفنيو بمبلغ ٢٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م، من عبدالله الراجحي، استطاعت شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري الحصول على خصم إضافي خلال السنة، وقد تم استلام المبلغ في السنة المالية ٢٠٢٢م.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA»)

الجدول ٦-٧: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
(٩٢,٣)٪	٢٣٠٩,٩٪	(٩٩,٧)٪	٢٨,٦٥٤	١,١٨٩	٣٧١,٩٣٠	الإيرادات
(٨٨,٦)٪	٩٦٧,٧٪	(٩٨,٩)٪	(٢٦,١٠٣)	(٢,٤٤٥)	(٢٢٨,٦١٧)	تكلفة الإيرادات
(٩٨,٢)٪	لا ينطبق	لا ينطبق	٢,٥٥١	(١,٢٥٦)	١٤٣,٣١٢	مجمّل الربح
٩,١٪	(٦٥,٧)٪	٢١٨,٢٪	(٦٠)	(١٧٥)	(٥٥)	مصاريف عمومية وإدارية
(٩٨,٣)٪	لا ينطبق	لا ينطبق	٢,٤٩٢	(١,٤٣١)	١٤٣,٢٥٨	ربح العمليات
لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	لا ينطبق	-	٢,٤٠٩	-	إيرادات أخرى
(٩٨,٣)٪	١٥٤,٨٪	(٩٩,٣)٪	٢,٤٩٢	٩٧٨	١٤٣,٢٥٨	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء
نقطة مئوية						كنسبة مئوية من الإيرادات
(٢٩,٨)	(٧٣,٦)	٤٣,٧	٩٪	٨٢٪	٣٩٪	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

المصدر: معلومات الإدارة.

انخفض الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من ١٤٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٩٧٨ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ثم ارتفع إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي تماشياً مع التحرك في مجمل الربح.

الزكاة

انخفض مصروف الزكاة من ٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٦١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وإلى الصفر في السنة المالية ٢٠٢٣م.

ربح السنة

انخفض ربح السنة من ١٣٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٨١٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م بسبب الانخفاض في مجمل الربح بقيمة ١٤٤,٦ مليون ريال سعودي. عاد وارتفع ربح السنة إلى ٢,٥ مليون ريال سعودي تماشياً مع التحرك في الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء خلال هذه الفترة.

٦-٢-٢٠٢١ قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م ٢٠٢٤م لشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري

الجدول ٦-٧٥: بيانات قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
الإيرادات	٢١,٤١٠	١١,٧٥٣	(٤٥,١) %
تكلفة الإيرادات	(١٨,٤٩٢)	(١٠,٣٢٣)	(٤٤,٢) %
مجمل الربح	٢,٩١٨	١,٤٣١	(٥١,٠) %
مصاريف عمومية وإدارية	(١٥)	(٣٧)	١٤٩,١ %
ربح العمليات	٢,٩٠٤	١,٣٩٤	(٥٢,٠) %
ربح السنة قبل الزكاة	٢,٩٠٤	١,٣٩٤	(٥٢,٠) %
زكاة	(٢٥٠)	(٢٥٨)	٣,٤ %
ربح الفترة	٢,٦٥٤	١,١٣٥	(٥٧,٢) %
كنسبة مئوية من الإيرادات			نقطة مئوية
مجمل الربح	١٣,٦ %	١٢,٢ %	(١,٥)
صافي ربح الفترة	١٢,٤ %	٩,٧ %	(٢,٧)

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

بلغت الإيرادات ٢١,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م نتيجة لبيع ٢٤ وحدة سكنية في مشروع الماجدية ١٥٢ بسعر ٦,٢ ألف ريال سعودي للمتر المربع. انخفضت الإيرادات إلى ١١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة الانخفاض في عدد الوحدات المباعة من ٢٤ إلى ١١ وحدة سكنية، قابل ذلك جزئياً ارتفاعاً في متوسط سعر المتر المربع إلى ٦,٤ ألف ريال سعودي للمتر المربع الواحد.

تكلفة الإيرادات

انخفضت تكلفة الإيرادات من ١٨,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١٠,٣ مليون ريال سعودي تماشياً مع الانخفاض في الإيرادات خلال الفترة.

مجمل الربح

انخفض مجمل الربح من ٢,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٤ مليون ريال سعودي تماشياً مع الانخفاض في الإيرادات خلال الفترة. استقر هامش مجمل الربح خلال الفترة (معدل ١٢,٩ %).

مصاريف عمومية وإدارية

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية من ١٥ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٧ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء («EBITDA»)

الجدول ٦-٧٦: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
الإيرادات	٢١,٤١٠	١١,٧٥٣	(٤٥,١) %
تكلفة الإيرادات	(١٨,٤٩٢)	(١٠,٣٢٣)	(٤٤,٢) %
مجمّل الربح	٢,٩١٨	١,٤٣١	(٥١,٠) %
مصاريف عمومية وإدارية	(١٥)	(٣٧)	١٤٩,١ %
الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	٢,٩٠٤	١,٣٩٤	(٥٢,٠) %
كثسبة مئوية من الإيرادات			نقطة مئوية
الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	١٣,٦ %	١١,٩ %	(١,٧)

المصدر: معلومات الإدارة.

انخفض الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من ٢,٩ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، متماشياً مع الانخفاض في مجمل الربح خلال الفترة.

الزكاة

استقر مصروف الزكاة وبلغ ٢٥٠ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٥٨ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

ربح السنة

انخفض ربح السنة من ٢,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، متماشياً مع الانخفاض في مجمل الربح خلال الفترة.

٦-٢-٣ قائمة المركز المالي لشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري

الجدول ٦-٧٧: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (معلومات الإدارة)
	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	
الموجودات				
الموجودات المتداولة				
مخزون العقارات	١٣,١٥٧	٢٠,٥٧٨	١٠,٣٢٣	-
مدينون تجاريون	٢٠٩	٤٧٥	٤٧٩	٤٨٤
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	١٠,٠٠٨	-	-	٥,٥٠٠
نقد وما في حكمه	١,٣٣٥	١,٩٣١	٢,١١٩	٨٨
إجمالي الموجودات المتداولة	٢٤,٧٠٩	٢٢,٩٨٣	١٢,٩٢١	٦,٠٧٣
إجمالي الموجودات	٢٤,٧٠٩	٢٢,٩٨٣	١٢,٩٢١	٦,٠٧٣
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠

كما في ٣٠ ديسمبر ٢٠٢٤ (معلومات الإدارة)	كما في ٣١ ديسمبر			آلاف الريالات السعودية
	٢٠٢٣ م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢ م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١ م (معلومات الإدارة)	
٣٠	٣٠	٣٠	٣٠	احتياطي نظامي
٥,٠٦٠	٣,٩٥٢	١,٤٦١	٦٤٣	أرباح مبقاة
٥,١٩٠	٤,٠٨٢	١,٥٩١	٧٧٣	إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات
				المطلوبات غير المتداولة
-	-	١٠,٢٧١	١٠,٢٨٢	قرض طويل لأجل
-	-	١٠,٢٧١	١٠,٢٨٢	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
				المطلوبات المتداولة
٦٣٥	١,٢٥٠	٩٢	٢,٨٨٧	أرصدة دائنة أخرى
-	٨٠	-	-	التزامات العقود الحالية
٢٤٧	٢,٨٦١	٦,٣٨٣	٦,٢٨١	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	٤,٦٤٧	٤,٦٤٧	٤,٤٨٦	زكاة مستحقة الدفع
٨٨١	٨,٨٣٩	١١,١٢٢	١٣,٦٥٤	إجمالي المطلوبات المتداولة
٨٨١	٨,٨٣٩	٢١,٣٩٢	٢٣,٩٣٦	إجمالي المطلوبات
٦,٠٧٣	١٢,٩٢١	٢٢,٩٨٣	٢٤,٧٠٩	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

المصدر: معلومات الإدارة.

الموجودات المتداولة

مخزون العقارات

يتعلق مخزون العقارات بمشروع الماجدية ١٥٢ حيث اكتمل المشروع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م إنما بدأ بالبيع في السنة المالية ٢٠٢٣ م. ارتفع مخزون العقارات من ١٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م إلى ٢٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م نتيجة تحسينات على المشروع. انخفض مخزون العقارات من ٢٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م إلى ١٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م نتيجة بيع ٢١ وحدة سكنية من المشروع خلال الفترة. انخفض مخزون العقارات من ١٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م إلى صفر كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م بعد بيع كامل الوحدات.

مدينون تجاريون آخرون

ارتفع رصيد المدينين التجاريين من ٢٠٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م إلى ٤٧٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بسبب زيادة في ضريبة القيمة المضافة بقيمة ٤٧١ ريال سعودي، قابل ذلك انخفاض في رصيد الذمم الدينة بقيمة ٢٠٩ ألف ريال سعودي. استقر رصيد المدينين التجاريين وبلغ ٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م.

مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م بلغت المستحقات من جهات ذات علاقة ١٠,٠ مليون ريال سعودي وتتعلق بمستحقات من الشركة الأم، شركة دار الماجد، المتعلقة بمعاملات تمويلية. انخفض رصيد المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة إلى الصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م.

بلغت المستحقات من جهات ذات علاقة ٥,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م متعلقة بتمويل لشركة الرائعة للعقارات بقيمة ٥,٥ مليون ريال سعودي.

النقد وما في حكمه

ارتفع النقد وما في حكمه من ١,٣ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م على خلفية تحصيل المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة (١٠,٠ مليون ريال سعودي).

ارتفع النقد وما في حكمه من ١,٩ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بشكل أساسي نتيجة المبيعات في الماجدية ١٥٢، وقد قابل ذلك تسديد لقسم من لقروض (١٠,٣ مليون ريال سعودي).

انخفض النقد وما في حكمه من ٢,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٨٨ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشياً مع الارتفاع في المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة وتسديد الشركة مستحقاتها للجهات ذات علاقة.

حقوق الملكية

رأس المال

بلغ رأس مال شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م مبلغ وقدره ١٠٠ ألف ريال سعودي ويتكون من ١٠٠ حصة مدفوعة بالكامل، وقيمة كل حصة ألف ريال سعودي.

احتياطي نظامي

وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب على شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع حالياً على المساهمين في شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري. بلغ الاحتياطي النظامي ٣٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و ٢٠٢٣م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

وتجدر الإشارة إلى أنه ابتداءً من يناير ٢٠٢٣م، يلغي قانون الشركات الجديد شرط الحد الأدنى للاحتياطي النظامي البالغ ٣٠٪، ويمنح الشركات بدلاً من ذلك خيار إنشاء احتياطي نظامي حسب احتياجاتها.

الأرباح المبقاة

ارتفعت الأرباح المبقاة تدريجياً من ٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٤,٠ مليون ريال سعودي ٢٠٢٣م و ٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة تحقيق شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري أرباح خلال هذه الفترة.

المطلوبات غير متداولة

قروض طويلة الأجل

بلغ رصيد القروض طويلة الأجل ١٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م متعلقة بقرض من قبل شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري. انخفض رصيد القروض إلى الصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، إذ سددت شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري مستحقاتها خلال الفترة.

مطلوبات متداولة

أرصدة دائنة أخرى

تتضمن الأرصدة الدائنة الأخرى بشكل أساسي ذمم دائنة مطلوبات عقود، وغيرها من الذمم الدائنة. انخفض رصيد الذمم الدائنة الأخرى من ٢,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٩٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م على خلفية الانخفاض في ضريبة التصرفات العقارية المستحقة بقيمة ٢,٠ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى الانخفاض في ضريبة القيمة المضافة المستحقة من ٠,٤ مليون ريال سعودي إلى الصفر خلال الفترة.

ارتفعت الأرصدة الدائنة الأخرى من ٩٢,٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الارتفاع في الذمم الدائنة بقيمة ١,٢ مليون ريال سعودي.

انخفضت الأرصدة الدائنة الأخرى من ١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة تسديد مستحقاتها.

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

استقرت المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة وبلغت ٦,٣ مليون ريال سعودي و٦,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م، على التوالي. وتعلق بحصول شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري على تمويل من المالكين والشركة الأم.

انخفضت المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة من ٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٤٧ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية سداد الشركة لمستحقاتها.

٦-٢-٤ قائمة التدفقات النقدية لشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري

الجدول ٦-٧: بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري

بالريال السعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		
	٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
ربح السنة قبل الزكاة	٢,٤٩٢	٩٧٨	١٤٣,٢٥٨
تعديلات رأس المال العامل:			
مخزون عقارات	١٠,٢٥٥	(٧,٤٢١)	١٧٦,٢٤٨
مدينون تجاريون	(٤)	(٢٦٦)	(٢٠٨)
جهات ذات علاقة	(٣,٥٢٢)	١٠,١١١	(٣٠٩,٧٠٧)
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	١,٢٣٩	(٢,٧٩٦)	(٢,١٩٨)
إجمالي تعديلات رأس المال العامل	١٠,٤٥٩	٦٠٧	٧,٣٩٢
زكاة مدفوعة			
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية	١٠,٤٥٩	٦٠٧	٧,٣٩٢
متحصلات قروض		٦٧١	١٠,٠٠٠
سداد قروض	(١٠,٢٧١)	(٦٨٢)	(١٦,٥٠٠)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية	(١٠,٢٧١)	(١١)	٦,٥٠٠
صافي النقص في النقد وما في حكمه	١٨٩	٥٩٦	٨٩٢
النقد وما في حكمه في بداية السنة	١,٩٣١	١,٣٣٥	٤٤٢
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٢,١١٩	١,٩٣١	١,٣٣٥

المصدر: معلومات الإدارة.

بحسب الإدارة، المجموعة لا تقوم بإعداد قوائم تدفق مالية منفصلة لكل شركة تابعة على أساس ربعي بل سنوياً، لذا لم نقم بعرض قوائم التدفقات النقدية للشركات التابعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من ٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة التشغيلية بلغت ٦٠٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة الانخفاض في مخزون العقارات ١٧٦,٢ مليون ريال سعودي إلى -٧,٤ مليون ريال سعودي على خلفية مصاريف مشروع مبنى سكني بحلي الوادي خلال الفترة.

ارتفع صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من (٧,٤) مليون ريال سعودي مستخدمة في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى صافي تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية بلغت ١٠,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بشكل أساسي مدفوعة بارتفاع رصيد مخزون العقارات إلى ١٠,٣ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة مندفعة ببيع في مشروع المبنى السكني.

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية من ٦,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة التشغيلية بلغت (١١) ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة سداد قروض من شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري بمبلغ ١٦,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م. انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية -١١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى صافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة التشغيلية بلغت -١٠,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م على خلفية سداد قروض بمبلغ ١٠,٣ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

٣-١١-٦ شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

١-٣-١١-٦ قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م لشركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

الجدول ٦-٧٩: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م لشركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٣م-٢٠٢١م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٢م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١ (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
(٧١,٨)٪	(٩٦,٧)٪	(٧١,٨)٪	١,٠٠٠	٣٠,٣٢٤	١٠٧,٤٣٧	الإيرادات
(٩٨,٩)٪	(٩٦,٨)٪	(٦٧,٣)٪	(٦٢٣)	(١٩,٥٥٧)	(٥٩,٨٨٦)	تكلفة الإيرادات
(٩٩,٢)٪	(٩٦,٦)٪	(٧٧,٤)٪	٣٦٧	١٠,٧٦٧	٤٧,٥٥١	مجمول الربح
٤٥,٧٪	٦,٨٪	٣٦,٤٪	(٢,٩٥٣)	(٢,٧٦٤)	(٢,٠٢٧)	مصاريف عمومية وإدارية
(١٠٠,٠)٪	(١٠٠,٠)٪	(٩٣,٦)٪	-	(١١٧)	(١,٨٣٣)	مصروفات بيع وتسويق
لا ينطبق	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	٣٠	إيرادات أخرى
لا ينطبق	لا ينطبق	(٨٢,٠)٪	(٢,٥٨٦)	٧,٨٨٦	٤٣,٧٢١	ربح السنة قبل الزكاة
(١٠٠,٠)٪	(١٠٠,٠)٪	(٥٧,٧)٪	-	(٢,١٧٨)	(٥,١٥٠)	زكاة
لا ينطبق	لا ينطبق	(٨٥,٢)٪	(٢,٥٨٦)	٥,٧٠٨	٣٨,٥٧١	ربح السنة
لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	لا ينطبق	-	٦٦٣	(١٣٥)	مكسب (خسارة) إعادة قياس التزامات المنافع المحددة
لا ينطبق	لا ينطبق	(٨٣,٥)٪	(٢,٥٨٦)	٦,٣٧١	٣٨,٤٣٦	إجمالي الدخل الشامل للسنة
نقطة مئوية						كنسبة مئوية من الإيرادات
(٧,٦)	١,٢	(٨,٨)	٣٦,٧٪	٣٥,٥٪	٤٤,٣٪	مجمول الربح
(٢٩٤,٥)	(٢٧٧,٤)	(١٧,١)	(٢٥٨,٦)٪	١٨,٨٪	٣٥,٩٪	صافي ربح السنة

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

تتعلق الإيرادات حصرياً ببيع مخزون العقارات المنجزة. بلغت الإيرادات ١٠٧,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م فيما يتعلق ببيع ١٤٥ وحدة من ٣ مشاريع، الماجدية ١٠٢ (١٠٠ وحدة)، سكن ٤ (٤٤ وحدة)، والماجدية ٨٨ (وحدة واحدة). انخفضت الإيرادات من ١٠٧,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣٠,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة لانخفاض عدد الوحدات المباعة من ١٤٥ وحدة إلى ٣٢ وحدة، تتعلق فقط بمشروع الماجدية ١٠٢. انخفضت الإيرادات أيضاً إلى ١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م بعد بيع الوحدة الوحيدة المتاحة لشركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية في مشروع سكن ٤.

تكلفة الإيرادات

تتكون تكلفة الإيرادات تكاليف الأرض والبناء للوحدات المباعة، بالإضافة إلى التكاليف التشغيلية الأخرى. انخفضت تكلفة الإيرادات من ٥٩,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٩,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م و٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، وذلك تماشيًا مع انخفاض الإيرادات خلال فترة المراجعة.

مجمّل الربح

انخفض مجمل الربح من ٤٧,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٠,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م و٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م تماشيًا مع الانخفاض في الإيرادات خلال الفترة.

انخفض هامش مجمل الربح من ٤٤,٣٪ في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣٥,٥٪ و٣٦,٧٪ في السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م نتيجة الارتفاع في أسعار الأراضي والعمار مقارنة بالسنة المالية ٢٠٢١م.

مصرفات عمومية وإدارية

تتعلق المصاريف العمومية والإدارية بشكل رئيسي بأجور وما في حكمها، من بين مصاريف أخرى مثل عمولات ومزايا موظفين ورسوم وتصديقات حكومية. بلغت المصاريف العمومية والإدارية ٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وارتفعت إلى ٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م على خلفية الزيادة في الأجور وما في حكمها بقيمة ٠,٨ مليون ريال سعودي.

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية إلى ٣,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى ارتفاع مصاريف الصيانة والإصلاح البالغة ١,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م (٠,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م)، قابل ذلك جزئيًا انخفاض في الأجور وما في حكمها بقيمة ١,٢ مليون ريال سعودي بعد انخفاض عدد الموظفين نظرًا لأن شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية لا تعمل بكامل طاقتها في السنة المالية ٢٠٢٢م.

مصاريف بيع وتسويق

بلغت مصاريف البيع والتسويق ١,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وتتعلق بشكل أساسي بمصاريف التسويق حيث كانت شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية بصدد بيع ٣ مشاريع. انخفضت مصاريف البيع والتسويق إلى ٠,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م بسبب انخفاض مصاريف التسويق حيث لم تكن هناك حاجة لمزيد من التسويق بعد بيع جميع الوحدات المتاحة. انخفضت مصاريف البيع والتسويق إلى الصفر في السنة المالية ٢٠٢٢م.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

الجدول ٦-٨: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٣-٢٠٢١م	التغيير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٢م	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١ (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
(٧١,٨)٪	(٩٦,٧)٪	(٧١,٨)٪	١,٠٠٠	٣٠,٣٢٤	١٠٧,٤٣٧	الإيرادات
(٩٨,٩)٪	(٩٦,٨)٪	(٦٧,٣)٪	(٦٣٣)	(١٩,٥٥٧)	(٥٩,٨٨٦)	تكلفة الإيرادات
(٩٩,٢)٪	(٩٦,٦)٪	(٧٧,٤)٪	٣٦٧	١٠,٧٦٧	٤٧,٥٥١	مجمّل الربح
٤٥,٧٪	٦,٨٪	٣٦,٤٪	(٢,٩٥٣)	(٢,٧٦٤)	(٢,٠٢٧)	مصاريف عمومية وإدارية

معدل النمو السوي المركب ٢٠٢٣-٢٠٢١	التغيير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٢	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢١	السنة المالية ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١ (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
(١٠٠,٠)	(١٠٠,٠)	(٩٣,٦)	-	(١١٧)	(١,٨٣٣)	مصرفات بيع وتسويق
(٣١)	٢٢٧	(٨٥)	٩	٣	٢٠	استهلاك
لا ينطبق	لا ينطبق	(٨٢)	(٢,٥٧٧)	٧,٨٨٩	٤٣,٧٤١	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء
نقطة مئوية						كنسبة مئوية من الإيرادات
(٢٩٨,٤)	(٢٨٣,٧)	(١٤,٧)	(٢٥٨)	٢٦	٤١	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

المصدر: معلومات الإدارة.

انخفض الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من ٤٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١ إلى ٧,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ وإلى خسارة بلغت ٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣ تماشيًا مع الإيرادات.

الزكاة

انخفض مصروف الزكاة من ٥,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١ إلى ٢,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ وإلى الصفر في السنة المالية ٢٠٢٣.

ربح السنة

انخفض ربح السنة بنسبة ٨٥,٢٪ من ٣٨,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١ إلى ٥,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ نتيجة انخفاض الإيرادات من ١٠٧,٤ مليون ريال سعودي إلى ٣٠,٣ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة. قابل ذلك جزئيًا انخفاض في مصاريف البيع والتسويق من ١,٨ مليون ريال سعودي إلى ١١٧ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

انخفض إجمالي الربح من ٥,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ وتحول إلى خسارة بلغت ٢,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣ نظرًا أن شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية لا تعمل بكامل طاقتها في السنة المالية ٢٠٢٣.

٦-١١-٢٠٢٣ قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

الجدول ٦-٨١: بيانات قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤ لشركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

التغيير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٤	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
(١٠٠,٠)	-	١,٠٠٠	الإيرادات
(١٠٠,٠)	-	(٢,٣٨٢)	تكلفة الإيرادات
(١٠٠,٠)	-	(١,٣٨٢)	مجمّل الربح
(٢٦,٥)	(٥٠٤)	(٧٧١)	مصاريف عمومية وإدارية
(٧٦,٦)	(٥٠٤)	(٢,١٥٣)	ربح السنة قبل الزكاة
(١٠٠,٠)	-	(٢,٣٣٤)	زكاة
(٨٨,٨)	(٥٠٤)	(٤,٤٨٨)	ربح الفترة
نقطة مئوية			كنسبة مئوية من الإيرادات
لا ينطبق	لا ينطبق	(١٣٨,٢)	مجمّل الربح
لا ينطبق	لا ينطبق	(٤٤٨,٨)	صافي ربح الفترة

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

بلغت الإيرادات ١,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، وتعلقت ببيع وحدة واحدة في مشروع سكن ٤ خلال الفترة. لم تسجل شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية إيرادات خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات ٢,٣ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م تضمنت تكاليف الوحدات المباعة وتكاليف الصيانة وتكاليف التشغيل الأخرى. وانخفضت تكلفة الإيرادات إلى الصفر في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

مجمّل الربح

سجل مجمّل الربح خسارة بلغت ١,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

مصرفات عمومية وإدارية

انخفضت المصروفات العمومية والإدارية بنسبة ٢٦,٥٪ من ٧٧١ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٠٤ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة انخفاض في الرواتب ومنافع الموظفين تماشيًا مع الانخفاض في عدد الموظفين، نظرًا أن الشركة لم تسجل أي عمليات خلال الفترة.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

الجدول ٦-٨٢: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	التغير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٤م
الإيرادات	١,٠٠٠	-	(١٠٠,٠٪)
تكلفة الإيرادات	(٢,٣٨٢)	-	(١٠٠,٠٪)
مجمّل الربح	(١,٣٨٢)	-	(١٠٠,٠٪)
مصاريف عمومية وإدارية	(٧٧١)	(٥٠٤)	(٢٦,٥٪)
استهلاك	٧	-	(١٠٠,٠٪)
الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	(٢,١٤٦)	(٥٠٤)	(٧٦,٥٪)
كنسبة مئوية من الإيرادات	نقطة مئوية		
الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	(٢١٤,٦٪)	لا ينطبق	لا ينطبق

المصدر: معلومات الإدارة.

سجلت الشركة خسائر قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء بلغت ٢,١ مليون ريال سعودي و ٠,٥ ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م، على التوالي.

الزكاة

انخفضت من ٢,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى الصفر في التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م حيث كانت المجموعة تقدم الإقرار الزكوي على أساس القوائم المالية المنفصلة المعنية للمجموعة خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، في حين باتت تقدم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة.

ربح السنة

سجلت شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية خسائر بلغت ٤,٥ مليون ريال سعودي و ٠,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م، على التوالي، حيث لم تسجل الشركة عمليات خلال الفترة.

٣-٣-١١-٦ قائمة المركز المالي لشركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

الجدول ٦-٨٣: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)
	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
ممتلكات ومعدات	١٢	٩	-	
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١٢	٩	-	
الموجودات المتداولة				
مخزون العقارات	١٧,٠٤٣	٤٩١	-	-
مدينون تجاريون وموجودات متداولة أخرى	٣,٥١٠	٣,٠١٤	٨٥٣	٨٥٩
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	١٦٢,٨٢٨	٧٨,٧١٠	٧٣,٢٨١	٦٩,١٠٦
أرصدة لدى البنوك	٢٢,٦٥٤	١,٧٧٦	٢,٢٠٦	١,٨٩٥
إجمالي الموجودات المتداولة	٢٠٦,٠٣٥	٨٣,٩٩١	٧٦,٣٤٠	٧١,٨٦١
إجمالي الموجودات	٢٠٦,٠٤٨	٨٤,٠٠١	٧٦,٣٤٠	٧١,٨٦١
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٨,٢٩٦	٨,٨٦٧	٨,٨٦٧	٨,٨٦٧
أرباح مبقاة (خسائر متراكمة)	(٢٠٠)	٥,٦٠٠	٣,٠١٤	٢,٢٧٥
إجمالي حقوق الملكية	٦٨,٠٩٦	٧٤,٤٦٧	٧١,٨٨١	٧١,١٤٢
المطلوبات				
المطلوبات غير المتداولة				
التزامات منافع نهاية خدمة الموظفين	٧٧٧	١٤٤	١٤٤	١٩٠
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٧٧٧	١٤٤	١٤٤	١٩٠
المطلوبات المتداولة				
دائنون ومصاريف مستحقة الدفع	٤,٨٨٠	١٢٩	٤٧٠	٥٢٨
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١٢٥,٤٨٨	٢٧٦	-	-
مخصص الزكاة	٦,٨٠٧	٨,٩٨٥	٣,٨٤٥	-
إجمالي المطلوبات المتداولة	١٣٧,١٧٥	٩,٣٨٩	٤,٣١٥	٥٢٨
إجمالي المطلوبات	١٣٧,٩٥١	٩,٥٣٤	٤,٤٥٩	٧١٨
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٢٠٦,٠٤٨	٨٤,٠٠١	٧٦,٣٤٠	٧١,٨٦١

المصدر: معلومات الإدارة.

الموجودات غير المتداولة

ممتلكات ومعدات

تتعلق الممتلكات والمعدات بشكل أساسي بأجهزة كهربائية وحواسيب آلية، وأثاث ومعدات مكتبية وسيارات. انخفض رصيد الممتلكات والمعدات من ١٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٩ آلاف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الاستهلاك المتراكم. وكذلك انخفض رصيد الممتلكات والمعدات إلى الصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بسبب الاستهلاك المتراكم.

الموجودات المتداولة

مخزون العقارات

بلغ مخزون العقارات ١٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ويتعلق بشكل أساسي بمشروع الماجدية ١٠٢ (١٦,٦ مليون ريال سعودي) الذي يتضمن ١٣٢ وحدة سكنية جاهزة للبيع. انخفض الرصيد إلى ٠,٥ مليون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م حيث تم بيع الماجدية ١٣٢ بالكامل، الرصيد المتبقي متعلق بوحدة سكنية في مشروع «سكن ٤» تم بيعها لاحقاً خلال السنة المالية ٢٠٢٣م. بناءً على ذلك، بلغ رصيد مخزون العقارات صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إذ لم تملك شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية أي عقار للبيع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

صديون تجاريون وموجودات متداولة أخرى

يتكون المدينون التجاريون والموجودات المتداولة الأخرى من ضريبة القيمة المضافة المدينة، ومدفوعات مقدمة للموردين، ومصاريف مدفوعة مقدماً، وعهد وسلف الموظفين.

انخفض رصيد المدينين التجاريين والموجودات المتداولة الأخرى من ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣,٠ مليون ريال سعودي بسبب انخفاض في ضريبة القيمة المضافة المدينة من ٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٨٥٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بالإضافة إلى انخفاض في دفعات مقدمة للموردين من ٦١١ ألف ريال سعودي إلى ١٠١ ألف ريال سعودي في نفس الفترة.

انخفض رصيد المدينين التجاريين والموجودات المتداولة الأخرى من ٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٠,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

انخفضت مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة من ١٦٢,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧٨,٧ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م على خلفية انخفاض في مبالغ مستحقة من المالكين.

انخفضت المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة مجدداً من ٧٨,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٧٣,٣ مليون ريال سعودي و٦٩,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي، متعلقة بمبالغ مستحقة من الشركة الأم.

أرصدة لدى البنوك

انخفضت أرصدة لدى البنوك من ٢٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، نتيجة تقديم شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية تمويل لأطراف ذات علاقة (٦٠,٦ مليون ريال سعودي).

ارتفعت الأرصدة لدى البنوك إلى ٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة تحصيل مبالغ من الأطراف ذات علاقة.

استقرت الأرصدة لدى البنوك وبلغت ١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

حقوق الملكية

رأس المال

بلغ رأس مال شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية ٦٠,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. يتكون رأس المال من ٦٠,٠٠٠ حصة ب ١,٠٠٠ ريال سعودي للحصة.

احتياطي نظامي

وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب على شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع حالياً على المساهمين في شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية. بلغ الاحتياطي النظامي ٨,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وارتفع إلى ٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

وتجدر الإشارة إلى أنه ابتداءً من يناير ٢٠٢٣م، يلغي قانون الشركات الجديد شرط الحد الأدنى للاحتياطي النظامي البالغ ٣٠٪، ويمنح الشركات بدلاً من ذلك خيار إنشاء احتياطات نظامية حسب احتياجاتها.

أرباح مبقاة (خسائر متراكمة)

سجلت شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية خسائر متراكمة بلغت ٢٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تحول الرصيد إلى أرباح مبقاة بلغت ٥,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة تحقيق شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية أرباح خلال الفترة. انخفضت الأرباح المبقاة إلى ٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب تحقيق شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية خسائر بلغت ٢,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٣م.

ارتفعت الأرباح المبقاة من ٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م في حين سجلت الشركة أرباح بلغت ١,٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

المطلوبات غير المتداولة

التزامات منافع نهاية خدمة الموظفين

انخفضت التزامات منافع نهاية خدمة الموظفين من ٧٧٧ إلى ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٤٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب خسائر إكتوارية بلغت ٦٦٣ ألف ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٢م.

استقرت التزامات منافع نهاية خدمة الموظفين على ١٤٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ارتفعت التزامات منافع نهاية خدمة الموظفين من ١٤٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٩٠ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

المطلوبات المتداولة

دائنون ومصاريف مستحقة الدفع

انخفض رصيد الدائنين والمصاريف المستحقة الدفع من ٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٢٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الانخفاض في أوراق الدفع بقيمة ٢,٥ مليون ريال سعودي بالإضافة ضريبة التصرفات العقارية المستحقة في ٢,٠ مليون ريال سعودي.

ارتفع رصيد الدائنين والمصاريف المستحقة الدفع إلى ٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بسبب ارتفاع في ضريبة التصرفات العقارية المستحقة بقيمة ٠,٤ مليون ريال سعودي.

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

انخفض حساب المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة من ١٢٥,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٧٦ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الانخفاض في المبالغ المستحقة إلى دار الماجد العقارية بقيمة ١٢٥,٥ مليون ريال سعودي. بلغت المستحقات إلى جهات ذات علاقة إلى الصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م وفي ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

مخصص الزكاة

ارتفع مخصص الزكاة من ٦,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. انخفضت الزكاة من ٩,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب سداد الزكاة بمبلغ ٥,٠ مليون ريال سعودي. انخفض مخصص الزكاة من ٣,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى الصفر كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة تسديد الشركة مستحقاتها.

٦-٣-١-٦ قائمة التدفقات النقدية لشركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

الجدول ٦-٨: بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

بالريال السعودي	السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		
	٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)
ربح السنة قبل الزكاة	(٢,٥٨٦)	٧,٨٨٦	٤٢,٧٢١
التعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:			
استهلاك ممتلكات ومعدات	٩	٣	٢٠
عكس في الدفعات المقدمة	-	(١,١٠٠)	-
(عكس) / مخصص خسائر الجهات ذات علاقة	-	٨٠٣	-
مخصص التزامات منافع محددة للموظفين	-	٣٠	١٧٣
إجمالي التعديلات	(٢,٥٧٧)	٧,٦٢١	٤٢,٩١٤
تعديلات رأس المال العامل:			
مخزون عقارات قيد التطوير	٤٩١	١٦,٥٥٢	-
مخزون عقارات	-	-	٣٧,١٨١
مدينون تجاريون	(٢٩)	٣,٧٨٦	٣,٠٣١
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٧,٣٤٤	٢٧,٥٦٣	٩١
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	٣٤١	(٤,٧٥١)	٢,٢٤١
إجمالي تعديلات رأس المال العامل	٥,٥٧٠	٥٠,٧٧٢	٨٦,٤٥٨
التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين	-	-	(٨٢)
زكاة مدفوعة	(٥,١٤٠)	-	(٢,٤٧٧)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية	٤٣٠	٥٠,٧٧٢	٨٣,٨٩٩
تمويل إلى جهات ذات علاقة	-	(٧١,٦٥٠)	(٦٨,٦٨٨)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية	-	(٧١,٦٥٠)	(٦٨,٦٨٨)
صافي النقص في النقد وما في حكمه	٤٣٠	(٢٠,٨٧٨)	١٥,٢١١
النقد وما في حكمه في بداية السنة	١,٧٧٦	٢٢,٦٥٤	٧,٤٤٤
النقد وما في حكمه في نهاية السنة	٢,٢٠٦	١,٧٧٦	٢٢,٦٥٤

المصدر: معلومات الإدارة.

بحسب الإدارة، المجموعة لا تقوم بإعداد قوائم تدفق مالية منفصلة لكل شركة تابعة على أساس ربعي بل سنوياً، لذا لم نقم بعرض قوائم التدفقات النقدية للشركات التابعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من ٨٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة التشغيلية بلغت ٥٠,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة الانخفاض في مخزون العقارات من ٨٦,٥ مليون ريال سعودي إلى ٥٠,٨ مليون ريال سعودي على خلفية بيع الوحدات خلال الفترة.

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من ٥٠,٨ مليون ريال سعودي مستخدمة في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى صافي تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية بلغت ٤٣٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بشكل أساسي مدفوعة بانخفاض رصيد مخزون العقارات قيد التطوير من ١٦,٦ مليون ريال سعودي إلى ٤٩١ ألف ريال سعودي خلال نفس الفترة.

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية من -٦٨,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة التشغيلية بلغت -٧١,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة ارتفاع في سداد تمويل إلى جهات ذات علاقة خلال نفس الفترة. انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية إلى صفر في السنة المالية ٢٠٢٣م على خلفية عدم وجود أنشطة تمويلية مع الجهات ذات علاقة خلال نفس الفترة.

٦-١١-٤ شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

٦-١١-٤-١ قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م لشركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

الجدول ٦-٨٥: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م لشركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
(٩١,٣)٪	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	١,٤٣٠	-	١٨٩,٤٣٩	الإيرادات
	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	(١٢٠,٢٢٠)	تكلفة الإيرادات
(٨٥,٦)٪	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	١,٤٣٠	-	٦٩,٢١٨	مجمّل الربح
٨,٤٪	(٧٩,٦)٪	٤,١٪	(١,٠٢٠)	(٤,٩٩٩)	(٨٦٨,٣)	مصاريف عمومية وإدارية
(١٠٠,٠)٪	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	(٥٦٦,٩)	مصاريف بيع وتسويق
(٩٩,٤)٪	لا ينطبق	لا ينطبق	٤١٠	(٤,٩٩٩)	٦٧,٧٨٣	ربح العمليات
١٠٠,٣٪	٣٦,٩٪	١٩٣,٠٪	١,٩٥٣	١,٤٢٧	٤٨٧	إيرادات أخرى
(٩٦,٥)٪	لا ينطبق	لا ينطبق	٢,٣٦٣	(٣,٥٧٢)	٦٨,٢٧٠	ربح السنة قبل الزكاة
(١٠٠,٠)٪	(١٠٠,٠)٪	(٣١,٢)٪	-	(٣,٧٤٤)	(٥,٤٣٩)	زكاة
(٩٦,٢)٪	لا ينطبق	لا ينطبق	٢,٣٦٣	(٧,٣١٥)	٦٢,٨٣٢	ربح السنة
	لا ينطبق	لا ينطبق	٣٥٩	١,٢٤٠	(٦٩٥)	مكسب إعادة قياس التزام منافع محددة للموظفين
(٨٠,٦)٪	لا ينطبق	لا ينطبق	٢,٢٢٧	(٦,٢٧٣)	٦٢,١٣٧	إجمالي الدخل الشامل للسنة
نقطة مئوية						كثيبة مئوية من الإيرادات
٧٢,٥	لا ينطبق	لا ينطبق	١٠٠,٠٪	لا ينطبق	٢٧,٥٪	مجمّل الربح
١٦٦,٧	لا ينطبق	لا ينطبق	١٦٢,٢٪	لا ينطبق	٢٣,٦٪	صافي إجمالي الدخل الشامل للسنة

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

بلغت الإيرادات ١٨٩,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وتعلق ببيع مخزون العقارات المنجزة وبيع الأراضي، حيث سجلت شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية إيرادات من بيع مخزون العقارات بقيمة ١٨١,٥ مليون ريال سعودي من خلال بيع ٢٢٥ وحدة سكنية ومن بيع أرض في منطقة القيروان (٨,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م). انخفضت الإيرادات إلى الصفر في السنة المالية ٢٠٢٢م حيث لم تقم شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية بأي نشاط خلال الفترة. بلغت الإيرادات ١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م وتعلقت بالدخل الناتج عن تطوير المشاريع.

تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات ١٢٠,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م، وتعلقت بتكلفة العقارات المباعة (١١١,٣ مليون ريال سعودي) والأراضي المباعة (٧,٨ مليون ريال سعودي). بلغت تكلفة الإيرادات صفراً في السنة المالية ٢٠٢٢م إذ لم تسجل شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية إيرادات، و صفراً في السنة المالية ٢٠٢٣م نظراً لطبيعة الخدمة المقدمة.

مجمّل الربح

انخفض مجمل الربح بنسبة ١٠٠,٠٪ من ٦٩,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صفر في السنة المالية ٢٠٢٢م، إذ لم تسجل شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية إيرادات خلال السنة المالية ٢٠٢٢م.

بلغ مجمل الربح ١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، نتيجة تحقيق إيرادات من تطوير العقارات دون تسجيل أي تكلفة على هذه الإيرادات خلال الفترة.

مصاريف عمومية وإدارية

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية من ٠,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م بشكل أساسي على خلفية تكوين مخصص خسائر الائتمان البالغ ٣,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

انخفضت المصاريف العمومية والإدارية من ٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة عدم تكوين مخصص لخسائر الائتمان حيث بلغ مصروف تكوين مخصص خسائر الائتمان ٣,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م مقارنة بالصفر في السنة المالية ٢٠٢٣م.

مصاريف بيع وتسويق

بلغت مصاريف البيع والتسويق ٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م تعلقت بشكل أساسي برواتب وأجور الموظفين. بلغت مصاريف البيع والتسويق صفراً في السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م.

إيرادات أخرى

ارتفعت الإيرادات الأخرى تدريجياً من ٠,٥ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠٢١م إلى ١,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ومجدداً إلى ٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

الجدول ٦-٨٦: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

معدل النمو السنتي المركب ٢٠٢٣م-٢٠٢١م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٢م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١ (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
(٩١,٣)٪	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	١,٤٣٠	-	١٨٩,٤٣٩	الإيرادات
لا ينطبق	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	(١٢٠,٢٢٠)	تكلفة الإيرادات
(٨٥,٦)٪	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	١,٤٣٠	-	٦٩,٢١٨	مجمّل الربح
٨,٤٪	(٧٩,٦)٪	٤,١٪	(١,٠٢٠)	(٤,٩٩٩)	(٨٦٨,٣)	مصاريف عمومية وإدارية
(١٠٠,٠)٪	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	(٥٦٦,٩)	مصاريف بيع وتسويق
(٩٩,٤)٪	لا ينطبق	لا ينطبق	٤١٠	(٤,٩٩٩)	٦٧,٧٨٣	ربح العمليات
١٠٠,٣٪	٣٦,٩٪	١٩٣,٠٪	١,٩٥٣	١,٤٢٧	٤٨٧	إيرادات أخرى
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	٥٩	-	-	استهلاك
(٨١)٪	لا ينطبق	لا ينطبق	٢,٤٢٢	(٣,٥٧٢)	٦٨,٢٧٠	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء
كنسبة مئوية من الإيرادات						
١٣٣,٣	لا ينطبق	لا ينطبق	١٦٩٪	لا ينطبق	٣٦٪	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

المصدر: معلومات الإدارة.

انخفض الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من ٦٨,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى خسارة بلغت ٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة عدم تسجيل إيرادات خلال الفترة.

ارتفع الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء إلى ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة إيرادات أخرى بلغت ٢,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

زكاة

انخفض مصروف الزكاة من ٥,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وإلى صفر في السنة المالية ٢٠٢٣م إذ إنه ابتداءً من السنة المالية ٢٠٢٣م، تم احتساب الزكاة على مستوى المجموعة.

ربح السنة

انخفض صافي ربح السنة من ٦٢,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى خسارة بلغت ٧,٣ مليون في السنة المالية ٢٠٢٢م، نتيجة عدم تسجيل إيرادات خلال الفترة.

عادت وارتفعت صافي ربح السنة من خسارة بقيمة ٧,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، على خلفية تحقيق إيرادات من خلال تطوير عقارات بالإضافة إلى إيرادات أخرى بلغت ٢,٠ مليون ريال سعودي.

٢٠٢٤-٢٠٢٣ قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣

الجدول ٦-٨٧: بيانات قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ و٢٠٢٤ لشركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن العقارية

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (معلومات الإدارة)	التغيير السنوي ٢٠٢٣ - ٢٠٢٤ م
إيرادات	-	٣,٧٣١	لا ينطبق
تكلفة الإيرادات	-	-	لا ينطبق
مجمّل الربح	-	٣,٧٣١	لا ينطبق
مصاريف عمومية وإدارية	(٦,٦٠١)	(٢,٨١٢)	(٥٧٪)
إيرادات أخرى	٢,٠٦٧	٢٤٢	(٨٨٪)
ربح السنة قبل الزكاة	(٤,٥٣٤)	١,١٦١	لا ينطبق
زكاة	(٣,٥٣٠)	-	(١٠٠,٠٪)
ربح الفترة	(٨,٨١١)	١,١٦١	لا ينطبق
كنسبة مئوية من الإيرادات	نقطة مئوية		
مجمّل الربح	لا ينطبق	١٠٠,٠٪	لا ينطبق
صافي ربح الفترة	لا ينطبق	٢١٪	لا ينطبق

المصدر: معلومات الإدارة.

لم تسجل الشركة أي إيرادات خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م.

الإيرادات

بلغت الإيرادات ٣,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م وتتنوع بخدمات تطوير العقارات.

مصاريف عمومية وإدارية

تتعلق بشكل رئيسي بالرواتب ومزايا الموظفين.

انخفضت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٦٩,٦٪ من ٦,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م إلى ٢,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م تماشيًا مع انخفاض الرواتب والمنافع المتعلقة بالموظفين.

إيرادات أخرى

انخفضت الإيرادات الأخرى من ٢,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م إلى ٢٤٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م وتعلقت بشكل أساسي بخسائر من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

الجدول ٦-٨٨: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
إيرادات	-	٣,٧٣١	لا ينطبق
تكلفة الإيرادات	-	-	لا ينطبق
مجمول الربح	-	٣,٧٣١	لا ينطبق
مصاريف عمومية وإدارية	(٦,٦٠١)	(٢,٨١٢)	(٥٧٪)
إيرادات أخرى	٢,٠٦٧	٢٤٢	(٨٨٪)
استهلاك	٤٥	٣٩	١٣٪
الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	(٤,٤٨٩)	١,٢٠٠	لا ينطبق
كنسبة مئوية من الإيرادات	لا ينطبق	٣٢٪	نقطة مئوية
الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق

المصدر: معلومات الإدارة.

سجلت الشركة خسارة في الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م بلغت ٤,٥ مليون ريال سعودي، وذلك نظراً لعدم تسجيل الشركة أي إيرادات في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م. ارتفع الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء إلى ٢,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وذلك تماشياً مع نمو الإيرادات إلى جانب انخفاض المصاريف العمومية والإدارية بقيمة ٣,٨ مليون ريال سعودي.

زكاة

انخفض مصروف الزكاة من ٣,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى الصفر في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م حيث كانت المجموعة تقدم الإقرار الزكوي على أساس القوائم المالية المنفصلة المعنية للمجموعة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، في حين باتت تقدم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة.

ربح السنة

ارتفاع صافي الربح من خسارة بقيمة ٨,١ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ربح بلغ ١,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشياً مع النمو في الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء خلال الفترة.

٦-١١-٣ قائمة المركز المالي لشركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن العقارية

الجدول ٦-٨٩: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن العقارية

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	
	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)		
الموجودات					
الموجودات غير المتداولة					
ممتلكات وآلات ومعدات	١٥٠	١٦٧	١١٤	٧٥	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١,٦٤٦	٣,٤٣٠	—	—	
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١,٧٩٦	٣,٥٩٧	١١٤	٧٥	
الموجودات المتداولة					
مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى	٥,٨٦٥	٤,٠٩٢	٣,٨٣٨	٢١,٣٨٧	

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
	٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	١٥٥,٩١٤	١٤١,٤٦٤	٧٠,٣٤٨	١٣٤,٣٥٩
أرصدة لدى البنوك	٣,٥٧٥	٣,٥٤١	١٠١,١٣٣	٥,٠٦٩
إجمالي الموجودات المتداولة	١٦٣,٣٢٨	١٤٩,٠٩٨	١٧٧,٣٤٦	١٦٠,٨١٦
إجمالي الموجودات	١٦٣,٤٤١	١٥٢,٦٩٥	١٧٩,١٤٢	١٦٠,٨٩١
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠
احتياطي نظامي	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠
أرباح مبقاة	١٢١,٤٦٩	١١٨,٧٤٨	١٢٥,٠٢٠	١٢٢,١٧٨
إجمالي حقوق الملكية	١٤٠,٩٦٩	١٣٨,٢٤٨	١٤٤,٥٢٠	١٤١,٦٧٨
المطلوبات				
المطلوبات غير المتداولة				
التزامات منافع محددة للموظفين	٧٨٨	١,٠٠٣	١,٧٨٨	-
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٧٨٨	١,٠٠٣	١,٧٨٨	-
المطلوبات المتداولة				
دائنون تجاريون ودائنون آخرون والمصروفات المستحقة	١٦,٠٨٥	٧,٨٣٥	٩,٧١٦	١٩,٢١٣
مطلوبات عقود	٢٠٠	٢٠٠	-	-
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	-	١٠	١٦,٠٤٩	-
مخصص الزكاة	٥,٣٩٩	٥,٣٩٩	٧,٠٦٨	-
إجمالي المطلوبات المتداولة	٢١,٦٨٤	١٣,٤٤٤	٣٢,٨٣٣	١٩,٢١٣
إجمالي المطلوبات	٢٢,٤٧٢	١٤,٤٤٧	٣٤,٦٢١	١٩,٢١٣
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	١٦٣,٤٤١	١٥٢,٦٩٥	١٧٩,١٤١	١٦٠,٨٩١

المصدر: معلومات الإدارة.

الموجودات غير المتداولة

ممتلكات وآلات ومعدات

تتعلق الممتلكات والآلات والمعدات بشكل رئيسي بالسيارات، أجهزة الحاسب الآلي، والأثاث، والتركيبات.

ارتفعت الممتلكات والآلات والمعدات من ١٥٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٦٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة إضافات بلغت ٨٦,٩ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

انخفضت الممتلكات والمعدات من ١٦٧ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١١٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بسبب استهلاك متراكم بلغ ٥٩ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

انخفضت الممتلكات والمعدات من ١١٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٧٥ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة استهلاك متراكم بلغ ٣٩ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

قامت شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية باستثمارات في أدوات حقوق ملكية مدرجة في السوق السعودي، وهي أربعة من الأسهم المتداولة كشركة علم وشركة مرافق الكهرباء والمياه بالجبيل وينبع والشركة العربية لخدمات الإنترنت والاتصالات («سوليوشنز باي اس تس سي») وشركة أكوا باور، والتي لا تمنح سيطرة أو حق اتخاذ قرارات في الشركة المستثمر فيها. قامت شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية بتصنيف هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وفقا لنموذج أعمال الشركة المستثمر فيها.

ارتفعت الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى الاستثمار الجديد بشركة علم بقيمة ٩٤٠ ألف ريال سعودي، بالإضافة إلى ارتفاع القيمة العادلة لبعض الاستثمارات خلال الفترة.

انخفضت الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من ٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى الصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، نتيجة استبعاد الأسهم المتداولة.

الموجودات المتداولة

مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى

انخفضت المصاريف المدفوعة مقدما والموجودات المتداولة الأخرى من ٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الانخفاض في المصاريف المدفوعة مقدماً المتعلقة بضريبة القيمة المضافة بقيمة ٠,٦ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى الانخفاض في المصاريف المدفوعة مقدماً إلى وزارة الإسكان بقيمة ٠,٢ مليون ريال سعودي.

انخفضت المصاريف المدفوعة مقدما والموجودات المتداولة الأخرى من ٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بشكل أساسي نتيجة الانخفاض في الدفعات المقدمة للموردين خلال الفترة بقيمة ٠,٣ مليون ريال سعودي.

ارتفعت المصاريف المدفوعة مقدما والموجودات المتداولة الأخرى من ٣,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة ارتفاع في الدفعات المقدمة لموردين خلال الفترة.

صبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

ارتفعت المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة من ٧٠,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٤١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة المستحقات من شركة دار الماجد العقارية («الشركة الأم») بقيمة ١٣٦,٦ مليون ريال سعودي.

ارتفعت المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة من ١٤١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٥٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م على خلفية الزيادة في المستحق من شركة دار الماجد العقارية («الشركة الأم») بقيمة ١٤,٤ مليون ريال سعودي.

انخفضت المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة من ١٥٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٣٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة تحصيل جزء من المستحقات خلال الفترة.

أرصدة لدى البنوك

انخفضت الأرصدة لدى البنوك من ١٠١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة سداد المستحقات للأطراف ذات علاقة المتعلقة بالتمويل (٦٢,٤ مليون ريال سعودي)، بالإضافة إلى توزيعات أرباح مدفوعة عن سنوات سابقة (٦٢,٣ مليون ريال سعودي).

استقرت الأرصدة لدى البنوك وبلغت ٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

ارتفعت الأرصدة لدى البنوك من ٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشياً مع انخفاض المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة وارتفاع المستحقات من الأطراف ذات علاقة وزيادة أرصدة الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين والمصروفات المستحقة خلال الفترة.

حقوق الملكية

رأس المال

يتكون رأس مال شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية المرخص به كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م من ٣٠,٠٠٠ حصة قيمة كل منها ٥٠٠ ريال سعودي. بلغ رأس المال ١٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الاحتياطي النظامي

بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب على شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية أن تحول ما لا يقل عن ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ مجموع هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس مالها. وحيث إنه تم تحقيق ذلك فعلاً، فقد قررت شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية التوقف عن إجراء مثل هذا التحويل. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع على الشركاء في شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية حالياً. بلغ الاحتياطي النظامي ٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

وتجدر الإشارة إلى أنه ابتداءً من يناير ٢٠٢٣م، يلغي قانون الشركات الجديد شرط الحد الأدنى للاحتياطي النظامي البالغ ٣٠٪، ويمنح الشركات بدلاً من ذلك خيار إنشاء احتياطي نظامية حسب احتياجاتها.

الأرباح المبقة

انخفضت الأرباح المبقة من ١٢٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١١٨,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة تحقيق الشركة خسائر بلغت ٧,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

عادت وارتفعت الأرباح المبقة إلى ١٢١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بما يتماشى مع تحقيق شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية أرباح بلغت ٢,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

ارتفعت الأرباح المبقة من ١٢١,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٢٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بسبب أرباح سجلتها الشركة خلال الفترة.

المطلوبات غير المتداولة

التزامات منافع محددة للموظفين

تقوم شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية بإدارة برنامج غير ممول لمنافع نهاية الخدمة وفقاً لأنظمة العمل السائدة في المملكة العربية السعودية. يتم تجنب مخصص لمنافع البرنامج على أساس التوصيات الإكتوارية. يتم إجراء عمليات التقويم الإكتوارية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

انخفضت التزامات منافع محددة للموظفين من ١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بسبب تسجيل أرباح إكتوارية بقيمة ١,٠ مليون ريال سعودي.

انخفضت التزامات منافع محددة للموظفين إلى ٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة أرباح إكتوارية بلغت ٠,٤ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

انخفضت التزامات منافع محددة للموظفين من ٠,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى الصفر كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة تسديد الالتزامات خلال الفترة.

المطلوبات المتداولة

دائنون تجاريون ودائنون آخرون والمصروفات المستحقة

انخفض رصيد دائنين تجاريين ودائنين الآخرين والمصروفات المستحقة تدريجياً من ٩,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الانخفاض في الدائنون التجاريون بقيمة ٢,٩ مليون ريال سعودي.

ارتفع الرصيد إلى ١٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الارتفاع في الدائنون التجاريون بقيمة ٢,٦ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى الارتفاع في المصروفات المستحقة بقيمة ٤,٣ مليون ريال سعودي.

ارتفع رصيد دائنات تجاريين ودائنات آخرون والمصروفات المستحقة من ١٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٩,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة الارتفاع في رصيد الدائنات التجاريين خلال الفترة إلى ١١,٠ مليون ريال سعودي.

مطلوبات عقود

بلغت مطلوبات العقود ٢٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وتتعلق بدفعات مقدمة من عملاء شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية.

انخفضت مطلوبات العقود من ٢٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى الصفر كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

انخفضت المبلغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة من ١٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٠ آلاف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الانخفاض في المستحقات لشركة دار الماجد العقارية بقيمة ١٦,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

بلغت المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

مخصص الزكاة

انخفض مخصص الزكاة من ٧,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة دفع ٥,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة. استقر مخصص الزكاة على ٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

انخفض مخصص الزكاة من ٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى الصفر كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

٦-١١-٤ قائمة التدفقات النقدية لشركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية

الجدول ٦-٩٠: قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			بالريال السعودي
٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	
٢,٣٦٣	(٢,٥٧١)	٦٨,٢٧٠	ربح السنة قبل الزكاة
التعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:			
٥٩	٥٦	٥٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
	(١٦)	-	خسارة / (مكسب) من بيع ممتلكات ومعدات
(١,٨٦١)	(١,٣٤٦)	(٢٩١)	مكاسب من تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
	٢١٣	-	حصة في نتائج شركة زميلة
	٦٤٠	-	(عكس) / مخصص صيانة
	٣,٠٥٥	-	(عكس) / مخصص خسائر الجهات ذات علاقة
١٩٠	٣٨٢	٦٢٧	مخصص التزامات منافع محددة للموظفين
٧٥١	(٥٨٨)	٦٨,٥٦٢	إجمالي التعديلات
تعديلات رأس المال العامل:			
		١٠٥,٤٩٣	مخزون عقارات قيد التطوير
٢٥٤	١,٥٥٩	-	مدينون تجاريون
(١٤,٤٥٩)	٣٤,٥٩٤	(٧٢,٥٤٩)	جهات ذات علاقة - صافي
		٧,٨٦٢	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى
٥,٦١٢	٥٩٥	-	مصاريف متراكمة
٢,٦٣٧	(٢,٩١٦)	١,٧٤٠	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
(٥,٢٠٤)	٣٢,٢٤٥	١١١,١٠٨	إجمالي تعديلات رأس المال العامل
(٤٦)	(١٢٥)	-	التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
	(٥,٤١٣)	(٢,١٩٢)	زكاة مدفوعة
(٥,٢٥١)	٢٧,٧٠٧	١٠٨,٩١٦	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			بالريال السعودي
٢٠٢٣ م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢ م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١ م (معلومات الإدارة)	
(٦)	(٨٧)	(٢٧)	إضافة إلى ممتلكات ومعدات
	(٤٣٩)	(١,٢٥٥)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٢٩١	٣٠	-	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٢٨٥	(٤٩٥)	(١,٢٨٢)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
	(٦٢,٤٠٦)	(١٦,٩٧٧)	تمويل من جهات ذات علاقة
	(٦٢,٣٩٧)		توزيعات أرباح
-	(١٢٤,٨٠٣)	(١٦,٩٧٧)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية
٣٤	(٩٧,٥٩٢)	٩٠,٦٥٧	صافي النقص في النقد وما في حكمه
٣,٥٤١	١٠١,١٣٣	١٠,٤٧٦	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٣,٥٧٥	٣,٥٤١	١٠١,١٣٣	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المصدر: معلومات الإدارة.

بحسب الإدارة، المجموعة لا تقوم بإعداد قوائم تدفق مالية منفصلة لكل شركة تابعة على أساس ربعي بل سنوياً، لذا لم نضم بعرض قوائم التدفقات النقدية للشركات التابعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من ١٠٨,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة التشغيلية بلغت ٢٧,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة الانخفاض في مخزون العقارات قيد التطوير من ١٠٥,٥ مليون ريال سعودي إلى صف ونتيجة انخفاض ربح السنة من ٦٨,٣ مليون ريال سعودي إلى خسارة -٣,٦ مليون ريال سعودي على انخفاض إيرادات شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية من ٦٩,٢ مليون ريال سعودي إلى صفر خلال الفترة. وقد قابل ذلك جزئياً تدفقات نقدية ناتجة عن جهات ذات علاقة بلغت ٣٣,٢ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٢م، مقارنةً بمبلغ (٧٢,٥) مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م.

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية إلى (٥,٣) مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بشكل أساسي مدفوعة بارتفاع الإيرادات خلال هذه الفترة وانخفاض رصيد جهات ذو علاقة من ٣٣,٢ مليون ريال سعودي من (٥,٢) مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية

ارتفع صافي التدفقات الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية من (١,٣) مليون ريال سعودي مستخدم في الأنشطة الاستثمارية في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٤٩٥ ألف ريال سعودي ناتجة من الأنشطة الاستثمارية في السنة المالية ٢٠٢٢م بسبب شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمة ٤٣٩ ألف ريال سعودي خلال الفترة.

ارتفع صافي التدفقات المستخدم في الأنشطة الاستثمارية إلى ٥,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة الارتفاع في متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ٣٠ ألف ريال سعودي إلى ٥,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية من ١٧,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى (١٢٤,٨) مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م نتيجة توزيعات أرباح بلغت ٦٢,٤ مليون ريال سعودي خلال الفترة، بالإضافة إلى سداد قسم من الأرصدة المستحقة إلى جهات ذات علاقة.

بلغ صافي التدفقات النقدية في الأنشطة التمويلية صفر خلال السنة المالية ٢٠٢٣م.

٥-١١-٦ شركة جادة الشاطئ العقارية

١٥-١١-٦ قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣
٢٠٢٣ لشركة جادة الشاطئ العقارية

الجدول ٦-٩١: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ لشركة جادة الشاطئ العقارية

معدل النمو السوي المركب ٢٠٢٣-٢٠٢١ م	التغيير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٢ م	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢١ م	السنة المالية ٢٠٢٣ م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢ م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١ م (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
لا ينطبق	(١٠٠,٠%)	لا ينطبق	-	٩٠,٤٤١	-	الإيرادات
لا ينطبق	(١٠٠,٠%)	لا ينطبق	-	(٨١,١٢٤)	-	تكلفة الإيرادات
لا ينطبق	(١٠٠,٠%)	لا ينطبق	-	٩,٣١٧	-	مجملي الربح
لا ينطبق	لا ينطبق	١٠٤٦,٥%	٢٩٠	(٤٩٣)	(٤٣)	مصاريف عمومية وإدارية
لا ينطبق	(٩٦,٧%)	لا ينطبق	٢٩٠	٨,٨٢٥	(٤٣)	ربح السنة قبل الزكاة
٢١٣٦,٤%	١,٢%	٢١٠٩,١%	(٢٤٦)	(٢٤٣)	(١١)	زكاة
لا ينطبق	(٩٩,٥%)	لا ينطبق	٤٣	٨,٥٨١	(٥٥)	ربح الفترة
نقطة مئوية			كنسبة مئوية من الإيرادات			
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	١٠,٣%	لا ينطبق	مجملي الربح
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	٩,٥%	لا ينطبق	صافي ربح الفترة

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

تتعلق إيرادات جادة الشاطئ حصرياً ببيع الأراضي. لم تسجل شركة جادة الشاطئ العقارية إيرادات في السنوات المالية ٢٠٢١ م و ٢٠٢٣ م. بلغت إيرادات جادة الشاطئ ٩٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م، بما يتعلق ببيع أرض في ملقا الموسى، بلغت مساحة الأرض ١٣,٩ ألف متر مربع.

تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات لشركة جادة الشاطئ العقارية ٨١,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م، وهي تمثل تكلفة الأرض في ملقا الموسى التي تم بيعها خلال هذه الفترة.

مجملي الربح

بلغ مجملي الربح ٩,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م وصفر في الفترات الأخرى (السنوات المالية ٢٠٢١ م و ٢٠٢٣ م) إذ لم تسجل شركة جادة الشاطئ العقارية إيرادات خلالها. سجلت شركة جادة الشاطئ العقارية هامش ربح بلغ ١٠,٣% في السنة المالية ٢٠٢٢ م.

مصاريف عمومية وإدارية

تتعلق المصاريف العمومية والإدارية بشكل أساسي بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة، مصاريف مهنية، وغيرها من المصاريف. ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية من ٤٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١ م إلى ٤٩٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م بسبب تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة (٤٢٢,٢ ألف ريال سعودي) ومصاريف مهنية بلغت ٧٠,٠ مليون ريال سعودي.

في السنة المالية ٢٠٢٣ م، تم عكس مخصص خسائر الائتمان بقيمة ٣٤٤,٩، بالإضافة إلى انخفاض في المصاريف المهنية بقيمة ١٥,٨ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

الجدول ٦-٩٢: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

معدل النمو السوي المركب ٢٠٢٣-٢٠٢١م	التغيير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٢م	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١ (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	-	٩٠,٤٤١	-	الإيرادات
لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	-	(٨١,١٢٤)	-	تكلفة الإيرادات
لا ينطبق	(١٠٠,٠٪)	لا ينطبق	-	٩,٣١٧	-	مجمّل الربح
لا ينطبق	لا ينطبق	١٠٤٦,٥٪	٢٩٠	(٤٩٣)	(٤٣)	مصاريف عمومية وإدارية
لا ينطبق	(٩٦,٧٪)	لا ينطبق	٢٩٠	٨,٨٢٥	(٤٣)	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء
نقطة مئوية						كنسبة مئوية من الإيرادات
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	١٠٪	لا ينطبق	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

المصدر: معلومات الإدارة.

سجلت الشركة خسارة قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء بلغت ٤٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وتحولت إلى ربح بلغ ٨,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م ثم انخفض الربح إلى ٠,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشياً مع مجمل الربح.

زكاة

ارتفعت الزكاة من ١١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢٤٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وإلى ٢٤٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، تماشياً مع تحقيق شركة جادة الشاطئ العقارية ربحاً في السنة المالية ٢٠٢٢م.

ربح السنة

سجلت شركة جادة الشاطئ العقارية خسارة بلغت ٥٥ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م في ظل غياب للإيرادات خلال الفترة. تحولت الخسارة إلى ربح في السنة المالية ٢٠٢٢م بلغ ٨,٦ مليون ريال سعودي نتيجة تحقيق مجمل ربح بلغ ٩,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة، انخفض ربح السنة إلى ٤٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، بالرغم من عدم تحقيق إيرادات خلال هذه الفترة، لكن نتيجة عكس لمخصص الخسائر الائتمانية.

٦-١١-٢٠ قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م و٢٠٢٥م

الجدول ٦-٩٣: قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة جادة الشاطئ العقارية

التغيير السنوي ٢٠٢٤-٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
لا ينطبق	-	-	الإيرادات
لا ينطبق	-	-	تكلفة الإيرادات
لا ينطبق	-	-	مجمّل الربح
(٩٩٪)	(٣٠)	(٢,٧٨٢)	مصاريف عمومية وإدارية
لا ينطبق	(٣٠)	(٢,٧٨٢)	ربح السنة قبل الزكاة
لا ينطبق	-	(١٧٧)	زكاة
(٩٩٪)	(٣٠)	(٢,٩٥٩)	ربح الفترة

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (معلومات الإدارة)	التغيير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٤ م
كنسبة مئوية من الإيرادات	نقطة مئوية		
مجمّل الربح	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
صافي ربح الفترة	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق

المصدر: معلومات الإدارة.

مصاريف عمومية وإدارية

بلغت المصاريف العمومية الإدارية ٢,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م وتعلقت بمصاريف مهنية وغيرها من المصاريف التي تم عكسها في نهاية السنة المالية ٢٠٢٣ م. لم تسجل الشركة مصاريف عمومية في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م.

زكاة

انخفضت الزكاة من ١٧٧ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م إلى صفر ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م حيث كانت المجموعة تقدم الإقرار الزكوي على أساس القوائم المالية المنفصلة المعنية للمجموعة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م، في حين باتت تقدم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة.

ربح السنة

سجلت الشركة خسائر بلغت ٣٠ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م.

٣-٥-١١-٦ قائمة المركز المالي لشركة جادة الشاطئ العقارية

الجدول ٦-٩٤: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م لشركة جادة الشاطئ العقارية

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)
	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	
الموجودات				
الموجودات المتداولة				
مخزون عقارات	٨١,١٢٤	-	-	-
دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى	٦,٤٦٦	٦,١٢٥	٥٤	٦٢
المبالغ المستحقة من جهات ذات العلاقة	٤٠٠	٣,٠٢٤	٩,٣٧٤	٨,٨٢٦
نقد وما في حكمه	١٨٠	١٨٠	١٠٠	١٨٠
إجمالي الموجودات المتداولة	٨٨,١٧٠	٩,٣٢٩	٩,٥٢٨	٩,٠٦٧
إجمالي الموجودات	٨٨,١٧٠	٩,٣٢٩	٩,٥٢٨	٩,٠٦٧
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠	٥٠٠
احتياطي نظامي	-	١٥٠	١٥٠	١٥٠
أرباح/خسائر مبقاة	(٧٠)	٨,٣٦١	٨,٤٠٥	٨,٣٧٥

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)
	٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	
إجمالي حقوق الملكية	٩,٠٢٥	٩,٠٥٥	٩,٠١١	٤٣٠
المطلوبات				
المطلوبات المتداولة				
أرصدة دائنة أخرى	٤١	٦٣	٧٤	٣٢
المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة	-	-	-	٨٧,٦٩٧
زكاة	١	٤١٠	٢٤٣	١١
إجمالي المطلوبات المتداولة	٤٢	٤٧٣	٣١٨	٨٧,٧٤٠
إجمالي المطلوبات	٤٢	٤٧٣	٣١٨	٨٧,٧٤٠
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٩,٠٦٧	٩,٥٢٨	٩,٣٢٩	٨٨,١٧٠

المصدر: معلومات الإدارة.

مخزون عقارات

بلغ رصيد مخزون العقارات ٨١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وتعلق بأرض في الملحق الموسى. انخفض الرصيد إلى الصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية بيع الأرض خلال السنة المالية ٢٠٢٢م.

دفعات مقدمة وأرصدة مدينة أخرى

يتكون حساب الدفعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى من ضريبة القيمة المضافة المستحقة ودفعات مقدمة لشراء أراضي. انخفض رصيد الدفعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى من ٦,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٦,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بسبب تكوين مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بلغت ٠,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة. انخفض رصيد الدفعات المقدمة والأرصدة المدينة الأخرى مجدداً إلى ٥٤ ألف ريال سعودي و٦٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

المبالغ المستحقة من جهات العلاقة

ارتفعت المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة من ٤٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٣,٠ مليون ريال سعودي بسبب زيادة المبالغ المستحقة من شركة دار الماجد العقارية بمبلغ ٢,٧ مليون ريال سعودي. ارتفع الرصيد مجدداً إلى ٩,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بشكل أساسي متعلقة بارتفاع المستحقات من شركة الرائعة للعقارات (٦,٤ مليون ريال سعودي).

النقد وما في حكمه

استقر النقد وما في حكمه على ١٨٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م، وانخفض إلى ١٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م تماشيًا مع الارتفاع في المبالغ المستحقة من جهات ذات العلاقة خلال الفترة. ارتفع النقد وما في حكمه من ١٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٨٠ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشيًا مع تسديد لعدد من الجهات ذات علاقة لمستحقاتها خلال الفترة.

حقوق الملكية

رأس المال

بلغ رأس مال شركة جادة الشاطئ العقارية ٥٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، ويتكون من ٥٠٠ سهم قيمة كل منها ١٠٠ ريال سعودي.

الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب على شركة جادة الشاطئ العقارية تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع حالياً على المساهمين في شركة جادة الشاطئ العقارية. بلغ الاحتياطي النظامي ١٥٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

وتجدر الإشارة إلى أنه ابتداءً من يناير ٢٠٢٣م، يلغي قانون الشركات الجديد شرط الحد الأدنى للاحتياطي النظامي البالغ ٣٠٪، ويمنح الشركات بدلاً من ذلك خيار إنشاء احتياطيات نظامية حسب احتياجاتها.

الأرباح المبقاة/(الخسائر المتراكمة)

بلغت الخسائر المتراكمة ٧٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وتحولت إلى أرباح مبقاة بلغت ٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، نتيجة تحقيق شركة جادة الشاطئ العقارية أرباح بلغت ٨,٦ مليون ريال سعودي خلال الفترة. ارتفع رصيد الأرباح المبقاة إلى ٨,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

المطلوبات المتداولة

دائنون تجاريون ودائنون آخرون والمصروفات المستحقة

تتعلق أرصدة الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين والمصروفات المستحقة بمصروفات مستحقة، ارتفعت أرصدة الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين والمصروفات المستحقة من ٣٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م تماشياً مع النمو في عمليات شركة جادة الشاطئ العقارية.

انخفض الرصيد بشكل طفيف إلى ٦٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ومجدداً إلى ٤١ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة الانخفاض في المصروفات المستحقة خلال الفترة.

المبالغ المستحقة إلى جهات العلاقة

بلغت المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة ٨٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. متعلقة بشركة دار الماجد العقارية («الشركة الأم»)، وصندوق الدار للاستثمار. انخفض الرصيد إلى الصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

تجدر الإشارة أن شركة دار الماجد العقارية تقوم بإدارة شركة جادة الشاطئ العقارية من جميع النواحي التشغيلية، وبما أن لا توجد أعمال جوهرية تمت خلال السنة المالية ٢٠٢٢م، تم احتساب أي مصاريف من قبل شركة دار الماجد العقارية لتسجلها في شركة جادة الشاطئ العقارية.

زكاة

ارتفع مخصص الزكاة من ١١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٤٣ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٤١٠ آلاف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، حيث قامت شركة جادة الشاطئ العقارية بتقديم الإقرارات الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١م، ولم يتم إصدار أي ربوط من قبل الهيئة بعد.

انخفض مخصص الزكاة من ٤١٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

٤-١١-٦ قائمة التدفقات النقدية لشركة جادة الشاطئ العقارية

الجدول ٩٥-٦: بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة جادة الشاطئ العقارية

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			
٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	
٢٩٠	٨,٨٢٥	(٤٣)	ربح السنة قبل الزكاة
			تعديلات رأس المال العامل:
			مخزون عقارات
غير متاح	٨١,١٢٤	(٨١,١٢٤)	
(٦,٣٥٠)	(٩٠,٣٩٨)	٨٧,٢٩٧	جهات ذات علاقة - صافي
٦,٤١٦	(٤)	(٦,٤٦٦)	مصاريف مدفوعة مقدما وموجودات متداولة أخرى
(٣٤٥)	٤٢٢	-	مخصص متوقع خسائر ائتمانية
(١١)	٤٣	٢٤	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
(١)	١١	(٢١٣)	إجمالي تعديلات رأس المال العامل
(٨٠)	(١١)	(٧)	زكاة مدفوعة
(٨١)	(٠)	(٣٢٠)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(٨٠)	(٠)	(٣٢٠)	صافي النقص في النقد وما في حكمه
١٨٠	١٨٠	٥٠٠	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٠٠	١٨٠	١٨٠	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المصدر: معلومات الإدارة.

بحسب الإدارة، المجموعة لا تقوم بإعداد قوائم تدفق مالية منفصلة لكل شركة تابعة على أساس ربعي بل سنوياً، لذا لم نقم بعرض قوائم التدفقات النقدية للشركات التابعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من ٢٢٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صفر في السنة المالية ٢٠٢٢م، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى انخفاض مخزون العقارات من ١٧٦,٢ مليون ريال سعودي إلى -٧,٤ مليون ريال سعودي، نتيجة لانخفاض المبالغ المدفوعة إلى الأطراف ذات العلاقة بمبلغ -٩٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م. ارتفع صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من -٨١ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، مدفوعاً بشكل أساسي بزيادة المدفوعات المقدمة والأصول المتداولة الأخرى بمبلغ ٦,٤ مليون ريال سعودي، قابلها المبلغ المدفوع للأطراف ذات العلاقة بمبلغ -٦,٤ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

٦-١١-٦ شركة الرائعة للعقارات

٦-١١-٦ قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ و ٢٠٢٣ لشركة الرائعة للعقارات

الجدول ٦-٩٦: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٢ و ٢٠٢٣ لشركة الرائعة للعقارات

معدل النمو السوي المركب ٢٠٢١-٢٠٢٣ م	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢٣ م	التغيير السنوي ٢٠٢١-٢٠٢٢ م	السنة المالية ٢٠٢٣ م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢ م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١ م (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
٢٧,٨٪	(١١,٩٪)	٨٥,٣٪	٢٠٨,٢٠٤	٢٣٦,٢٠٨	١٢٧,٤٥٥	الإيرادات
٣١,٩٪	(٣٦,١٪)	١٧١,٩٪	(١٣٠,٣٩٠)	(٢٠٣,٩٤٢)	(٧٤,٩٩٦)	تكلفة الإيرادات
٢١,٨٪	١٤١,٢٪	(٣٨,٥٪)	٧٧,٨١٤	٣٢,٢٦٥	٥٢,٤٦٠	مجمّل الربح
٦٧٥,٥٪	١٠٧,٤٪	٢٨٠٠,٠٪	(٢,٧٠٦)	(١,٣٠٥)	(٤٥)	مصاريف عمومية وإدارية
١٩,٧٪	١٤٢,٦٪	(٤٠,٩٪)	٧٥,١٠٨	٣٠,٩٦٠	٥٢,٤١٤	ربح العمليات
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	٤٢٦	-	-	إيرادات أخرى
٢٠,٠٪	١٤٣,٣٪	(٤٠,٩٪)	٧٥,٥٣٤	٣٠,٩٦٠	٥٢,٤١٤	ربح السنة قبل الزكاة
٧٠,٦٪	(٥٢,٣٪)	٥٠٩,٩٪	(٩٩٥)	(٢,٠٨٦)	(٣٤٢)	زكاة
١٩,٦٪	١٥٠,١٪	(٤٢,٧٪)	٧٤,٥٣٨	٢٨,٨٧٣	٥٢,٠٧٢	ربح السنة
نقطة مئوية			كنسبة مئوية من الإيرادات			
(٣,٨)	٢٣,٧	(٢٧,٥)	٣٧,٤٪	١٣,٧٪	٤١,٢٪	مجمّل الربح
(٥,١)	٢٣,٦	(٢٨,٦)	٣٥,٨٪	١٢,٢٪	٤٠,٩٪	صافي ربح السنة

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

تتعلق إيرادات شركة الرائعة للعقارات بإيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة، مكاسب تقييم استثمار عقاري، إيرادات من بيع مخزون عقارات استثمارية، إيرادات من بيع أراضي، وغيرها من الإيرادات المتعلقة بدخل إيجار ودخل صيانة. بلغت الإيرادات ١٢٧,٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢١ م وتعلقت بشكل أساسي (١) بإيرادات من بيع أراضي بلغت ٧٤,١ مليون ريال سعودي من خلال بيع ٣ أراضي خلال الفترة، أرض في النرجس، أرض في المغرّزات، وأرض في منطقة الازدهار، (٢) مكاسب تقييم استثمار عقاري بلغت ٣٨,٨ مليون ريال سعودي متعلقة بأرض في الرمال، و(٣) إيرادات مخزون عقارات منجزة بلغت ٨٨,٧ مليون ريال سعودي من خلال بيع ١٧ وحدة سكنية من مشروع الماجدية ١١٣.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٨٥,٣٪ من ١٢٧,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١ م إلى ٢٣٦,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م على خلفية الارتفاع في (١) الإيرادات من بيع الأراضي من ٧٤,١ مليون ريال سعودي إلى ١٥٣,٣ مليون ريال سعودي نتيجة بيع ٦ أراضي خلال الفترة، أرض في النرجس (٧٣,٦ مليون ريال سعودي)، أرض في حطين (٢٥,٠ مليون ريال سعودي)، أرض في حطين (١٥,٢ مليون ريال سعودي)، و ٣ أراضي في منطقة الرمال (٣٩,٦ مليون ريال سعودي). وتجد الإشارة أن بيع الأراضي في منطقة الرمال تم تصنيفها كإيرادات من بيع مخزون عقارات استثمارية عند التوحيد، (٢) بالإضافة إلى الارتفاع في الإيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة من ١٤,٥ مليون ريال سعودي إلى ٧٣,٧ مليون ريال سعودي على خلفية الارتفاع في عدد الوحدات المباعة خلال السنة من ١٧ وحدة سكنية إلى ٧٩ وحدة سكنية. وقد قابل ذلك انخفاض في مكاسب تقييم استثمار عقاري من ٣٨,٨ مليون ريال سعودي إلى ٩,٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

انخفضت الإيرادات بنسبة ١١,٩٪ من ٢٣٦,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م إلى ٢٠٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣ م بسبب أساسي نتيجة انخفاض الإيرادات من بيع الأراضي من ١٥٣,٣ مليون ريال سعودي إلى ٨,١ مليون ريال سعودي على خلفية بيع مساحة أقل من الأراضي حيث باعت شركة الرائعة للعقارات ٢,٣ ألف متر مربع خلال السنة المالية ٢٠٢٣ م، مقارنة ب ٢٠,٨ ألف متر مربع خلال السنة المالية ٢٠٢٢ م. قابل ذلك جزئياً ارتفاع في إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة بقيمة ٥٨,٦ مليون ريال سعودي وارتفاع في مكاسب تقييم استثمار عقاري من ٩,٢ مليون ريال سعودي إلى ٥٢,٣ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

تكلفة الإيرادات

تتعلق تكلفة الإيرادات بشكل أساسي بتكلفة بيع الأراضي وتكلفة بيع مخزون العقارات المنجزة. ارتفعت تكلفة الإيرادات بسبب ٩,١٧١٪ من ٧٥,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢٠٣,٩ مليون ريال سعودي بشكل أساسي نتيجة الارتفاع في تكلفة مبيعات الأراضي من ٦٢,٦ مليون ريال سعودي للسنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٤٥,٧ مليون ريال سعودي للسنة المالية ٢٠٢٢م تماشيًا مع الارتفاع في الإيرادات من بيع الأراضي والارتفاع في معدل أسعار الأراضي خلال الفترة، بالإضافة إلى الارتفاع في تكلفة الإيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة من سكنية من ١٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٥٨,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م.

انخفضت تكلفة الإيرادات بسبب ١,٣٦٪ من ٢٠٤,٠ ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٣٠,٤ ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م على خلفية الانخفاض في تكلفة مبيعات الأراضي من ١٤٥,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٧,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع الانخفاض في الإيرادات من بيع الأراضي.

مجمّل الربح

انخفض مجمّل الربح بنسبة ٣٨,٥٪ من ٥٢,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٣٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م بسبب الارتفاع في تكلفة الإيرادات مدفوعة بشكل أساسي من الارتفاع في أسعار الأراضي، حيث كانت أسعار الأراضي منخفضة استثنائيًا خلال السنة المالية ٢٠٢١م. بناءً على ذلك، انخفض مجمّل الربح كنسبة مئوية من الإيرادات من ٤١,٢٪ إلى ١٣,٧٪ خلال الفترة.

ارتفع مجمّل الربح بنسبة ١٤١,٠٪ من ٣٢,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٧٧,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، بشكل أساسي نتيجة مكاسب تقييم استثمار عقاري بلغت ٥٢,٣ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى الارتفاع في عدد الوحدات المباعة ما أدى إلى الارتفاع في إيرادات بيع مخزون المشاريع المنجزة. بناءً على ذلك، ارتفع هامش مجمّل الربح من ١٣,٧٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٣٧,٤٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م.

مصاريف عمومية وإدارية

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية من ٤٥ ألف ريال في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م بسبب تكوين مخصص للخسائر الائتمانية بلغ ١,٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

ارتفعت المصاريف عمومية وإدارية من ١,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب مصاريف حكومية متعلقة برسوم التسجيل والترخيص التي تدفعها الشركة للجهات الحكومية، حيث بلغت هذه المصاريف ٣,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، بالإضافة إلى عكس مخصص خسائر ائتمانية المتوقعة بقيمة ١,٢ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

إيرادات أخرى

بلغت الإيرادات الأخرى ٤٢٦ ألف ريال سعودي المتعلقة بإيداع التأمين الناتج من عدم إتمام عملية الشراء من قبل أحد العملاء.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

الجدول ٦-٩٧: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

معدل النمو السنوي المركب ٢٠٢٣م-٢٠٢١م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٢م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١ (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
٢٧,٨٪	(١١,٩٪)	٨٥,٣٪	٢٠٨,٢٠٤	٢٣٦,٢٠٨	١٢٧,٤٥٥	الإيرادات
٣١,٩٪	(٣٦,١٪)	١٧١,٩٪	(١٣٠,٣٩٠)	(٢٠٣,٩٤٢)	(٧٤,٩٩٦)	تكلفة الإيرادات
٢١,٨٪	١٤١,٢٪	(٣٨,٥٪)	٧٧,٨١٤	٣٢,٢٦٥	٥٢,٤٦٠	مجمّل الربح
٦٧٥,٥٪	١٠٧,٤٪	٢٨٠٠,٠٪	(٢,٧٠٦)	(١,٣٠٥)	(٤٥)	مصاريف عمومية وإدارية
١٩,٧٪	١٤٢,٦٪	(٤٠,٩٪)	٧٥,١٠٨	٣٠,٩٦٠	٥٢,٤١٤	ربح العمليات
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	٤٢٦	-	-	إيرادات أخرى

معدل النمو السني المركب ٢٠٢٣-٢٠٢١ م	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢٣ م	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢١ م	السنة المالية ٢٠٢٣ م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢ م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١ م (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
٢٠,٠%	١٤٣,٣%	(٤٠,٩%)	٧٥,٥٣٤	٣٠,٩٦٠	٥٢,٤١٤	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء
نقطة مئوية						كنسبة مئوية من الإيرادات
(٤,٨)	٢٣,٢	(٢٨,٠)	٣٦%	١٣%	٤١%	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

المصدر: معلومات الإدارة.

انخفض الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من ٥٢,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١ م إلى ٣١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م وارتفع مجدداً إلى ٧٧,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣ م تماشياً مع إجمالي الربح.

الزكاة

ارتفع مصروف الزكاة من ٠,٣ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١ م إلى ٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م ثم انخفض إلى ١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣ م.

ربح السنة

انخفض ربح السنة من ٥٢,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١ م إلى ٢٨,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م وعاد وارتفع إلى ٧٤,٥ مليون ريال سعودي تماشياً مع التحرك في الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء خلال الفترة.

٦-٦-٢٠٢٣ قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م

الجدول ٦-٩٨: بيانات قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م و٢٠٢٤ م لشركة الرائعة للعقارات

التغيير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٤ م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (معلومات الإدارة)	
٤٩٨,٣%	٤٠٤,٦٤٥	٦٧,٦٢٧	الإيرادات
٧٧٠,١%	(٣٤٣,١٨٨)	(٣٩,٤٤١)	تكلفة الإيرادات
١١٨,٠%	٦١,٤٥٨	٢٨,١٨٦	مجمل الربح
(٦٠,٨%)	(٢٧٨)	(٧٠٩)	مصاريف عمومية وإدارية
لا ينطبق	(٥٠)	-	مصاريف بيع وتسويق
١٢٢,٥%	٦١,١٣٠	٢٧,٤٧٧	ربح العمليات
لا ينطبق	٦٩	-	إيرادات أخرى
١٢٢,٧%	٦١,١٩٩	٢٧,٤٧٧	ربح السنة قبل الزكاة
(١٠٠%)	-	(٧٩٣)	زكاة
	٦١,١٩٩	٢٦,٦٨٤	ربح الفترة
نقطة مئوية			كنسبة مئوية من الإيرادات
(٢٦,٥)	١٥,٢%	٤١,٧%	مجمل الربح
(٢٤,٣)	١٥,١%	٣٩,٥%	صافي ربح الفترة

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

ارتفعت الإيرادات بنسبة ٤٩٨,٣٪ من ٦٧,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٠٤,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بشكل أساسي على خلفية الارتفاع في الإيرادات من بيع وحدات سكنية نتيجة الزيادة في عدد الوحدات المباعة من ٤١ وحدة فيما يتعلق بمشروع الماجدية ١٣٦ و ١٣٨ إلى ٣٨١ وحدة من ٥ مشاريع رئيسية، في حين استقر معدل سعر المتر المربع خلال الفترة.

تكلفة الإيرادات

ارتفعت تكلفة الإيرادات بنسبة ٧٧٠,١٪ من ٣٩,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٤٣,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشيًا مع الارتفاع في عدد الوحدات المباعة من ٤١ إلى ٣٨١ وحدة، بالإضافة إلى الارتفاع في متوسط التكاليف للمتر مربع خلال الفترة بقيمة ٤٠٠ ريال لكل متر مربع.

مجمّل الربح

ارتفع مجمل الربح بنسبة ١١٨,٠٪ من ٣٩,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٦١,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشيًا مع النمو في عمليات الشركة.

مصاريف عمومية وإدارية

انخفضت المصاريف العمومية والإدارية من ٧٠٩ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٧٨ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية الانخفاض في المصاريف المهنية.

مصاريف بيع وتسويق

بلغت مصاريف البيع والتسويق ٥٠ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

إيرادات أخرى

بلغت الإيرادات الأخرى ٦٩ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وتعلقت برد رسوم حكومية غير مستحقة.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

الجدول ٦-٩٩: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

التغير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	
٤٩٨,٣٪	٤٠٤,٦٤٥	٦٧,٦٢٧	الإيرادات
٧٧٠,١٪	(٣٤٣,١٨٨)	(٣٩,٤٤١)	تكلفة الإيرادات
١١٨,٠٪	٦١,٤٥٨	٢٨,١٨٦	مجمّل الربح
(٦٠,٨٪)	(٢٧٨)	(٧٠٩)	مصاريف عمومية وإدارية
لا ينطبق	(٥٠)	-	مصاريف بيع وتسويق
لا ينطبق	٦٩	-	إيرادات أخرى
١٢٢,٧٪	٦١,١٩٩	٢٧,٤٧٧	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء
نقطة مئوية			كنسبة مئوية من الإيرادات
(٢٥,٥)	١٥,١٪	٤٠,٦٪	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

المصدر: معلومات الإدارة.

ارتفع الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من ٢٧,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٦١,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية الارتفاع في مجمل الربح خلال الفترة.

الزكاة

انخفضت قيمة الزكاة من ٧٩٣ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى صفر ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م حيث كانت المجموعة تقدم الإقرار الزكوي على أساس القوائم المالية المنفصلة المعنية للمجموعة خلال ف فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، في حين باتت تقدم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة.

ربح السنة

ارتفع ربح السنة بنسبة ١٢٩,٢٪ من ٢٦,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٦١,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

٦-١١-٦ قائمة المركز المالي لشركة الرائعة للعقارات

الجدول ٦-١٠: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة الرائعة للعقارات

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)
	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	
الموجودات				
لموجودات غير المتداولة				
عقارات استثمارية	١٠١,٥٥٣	٧٩,٥٣٣	١٦٤,٩٣٩	١٦١,٠٣٧
مخزون عقارات تحت التطوير	١٥٤,٥٢٩	٣٦١,٣١٨	٥٢٢,٢٥٨	٦٩١,٩٧٣
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٢٥٦,٠٨٢	٤٤٠,٨٥١	٦٨٧,١٩٧	٨٥٣,٠٠٩
الموجودات المتداولة				
مخزون العقارات	١٣٣,١٢٠	٢٣٢,٢٤٨	٢٤٦,٢٩٦	٥٠٧,٥٣٨
المدينون التجاريون وأرصدة مدينة أخرى	٣٦,١٩٨	١٨,٤٥٤	٥٥,٢٩٩	٧٨,٩١١
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	-	-	٣	-
نقد وما في حكمه	١٤,٧١٤	١٦,٧٢٧	٢٩,٠٥٤	١١١,٩٦٩
إجمالي الموجودات المتداولة	١٨٤,٠٣١	٢٦٧,٤٢٩	٣٣٠,٦٥١	٦٩٨,٤١٩
إجمالي الموجودات	٤٤٠,١١٤	٧٠٨,٢٧٩	١,٠١٧,٨٤٨	١,٥٥١,٤٢٨
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
احتياطي نظامي	٣٠	٣٠	٣٠	٣٠
أرباح مبقاة	٤٢,١١٩	٧٠,٩٩٣	١٤٥,٥٣١	٢٠٦,٩٩٩
إجمالي حقوق الملكية	٤٢,٢٤٩	٧١,١٢٣	١٤٥,٦٦١	٢٠٧,١٢٩
المطلوبات				
المطلوبات المتداولة				
ذمم تجارية دائنة وأخرى	١٦١,٧٥٤	١٥٤,١١٩	١٨٣,٤٢٢	١٤٧,٦٨٧
مطلوبات عقود	-	٢٠	٦٠,٥٤١	٦٤,٩١٥

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	كما في ٣١ ديسمبر			آلاف الريالات السعودية
	٢٠٢٣ م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢ م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١ م (معلومات الإدارة)	
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١,١٣١,٦٩٨	٦٢٨,٢٢٤	٢٣٥,٧٦٨	
زكاة مستحقة الدفع	-	٢,٤٢٩	٣٤٢	
إجمالي المطلوبات المتداولة	١,٣٤٤,٢٩٩	٨٧٢,١٨٧	٣٩٧,٨٦٤	
إجمالي المطلوبات	١,٣٤٤,٢٩٩	٨٧٢,١٨٧	٣٩٧,٨٦٤	
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	١,٥٥١,٤٢٨	١,٠١٧,٨٤٨	٤٤٠,١١٤	

المصدر: معلومات الإدارة.

الموجودات غير المتداولة

عقارات استثمارية

بلغت قيمة الاستثمارات العقارية ١٦٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، وتتعلق بثلاثة عقارات محتفظ بها لأغراض الاستثمار والإيجار، المأجدية ١٣١ (١٣٩,٩ مليون ريال سعودي) أرض في منطقة العيينة (مشروع ١٤١) (١٨,٠ مليون ريال سعودي) وأرض القصيم (٧,٠ مليون ريال سعودي).

انخفض رصيد الاستثمارات العقارية من ١٠١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م إلى ٧٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، بسبب بيع قطع أراضي من الرمال بقيمة ٣٥,٢ مليون ريال سعودي، قابله جزئياً تعديل إعادة قياس بقيمة ٩,٢ مليون ريال سعودي.

ارتفعت الاستثمارات العقارية من ٧٩,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م إلى ١٦٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، ويرجع ذلك إلى إضافة (١) مشروع المأجدية ١٣١ بقيمة ١٢٩,٩ مليون ريال سعودي محول من مخزون عقارات، (٢) أرض في منطقة العيينة (مشروع ١٤١) بقيمة ١٨,٠ مليون ريال سعودي، و(٣) أرض القصيم بقيمة ٧,٠ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى تعديلات إعادة القياس بقيمة ٥٢,٣ مليون ريال سعودي، قابله جزئياً تحويل قطعة أرض من الرمال إلى جهات ذات علاقة لتسوية مستحقات المجموعة.

استقرت الاستثمارات العقارية وبلغت ١٦١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م.

مخزون عقارات تحت التطوير

بلغ مخزون العقارات تحت التطوير ١٥٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م وتضمن ٦ مشاريع. ارتفع رصيد مخزون العقارات تحت التطوير إلى ٣٦١,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بما يتعلق ب ٧ مشاريع تحت التطوير.

ارتفع رصيد مخزون العقارات تحت التطوير إلى ٥٢٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، وذلك فيما يتعلق بسبعة مشاريع جديدة تحت التطوير، والتي تتميز بكونها أكبر من المشاريع السابقة.

ارتفع رصيد مخزون العقارات تحت التطوير من ٥٢٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م إلى ٦٩٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م بما يتعلق ب ٦ مشاريع أبرزها المأجدية ١٧٤ والمأجدية ١٧٨.

الموجودات متداولة

مخزون العقارات

يتكون مخزون العقارات من عقارات جاهزة للبيع.

ارتفع مخزون العقارات من ١٣٣,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م إلى ٢٣٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م نتيجة الزيادات على المشاريع بشكل أساسي مشاريع المأجدية ١٤٢ والمأجدية ١٤٦.

ارتفع مجدداً مخزون العقارات من ٢٣٢,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٤٦,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة اكتمال مشاريع جديدة، أبرزها الماجدية ١٢٩ (١١٢,٣ مليون ريال سعودي).

ارتفع مخزون العقارات من ٢٤٦,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٠٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بعد اكتمال عدد من المشاريع وإعادة تصنيف هذه المشاريع من عقارات قيد التطوير إلى مخزون العقارات خلال الفترة.

المدينون التجاريون وأرصدة مدينة أخرى

يتعلق رصيد المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى بمدينين تجاريين، ضريبة القيمة المضافة المستحقة، ودفعات مقدمة لموردين لشراء عقارات تطويرية. انخفض رصيد المدينين التجاريين وأرصدة مدينة أخرى من ٣٦,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٨,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الانخفاض في دفعات مقدمة لموردين لشراء عقارات تطويرية من ٣٥,٧ مليون ريال سعودي إلى ١,٠ مليون ريال سعودي بما يتعلق بدفعة مقدمة لمقاولين في المشروع ١٢٤.

ارتفع رصيد المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى من ١٨,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٥٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بشكل أساسي نتيجة الارتفاع في ضريبة القيمة المضافة المستحقة من ١٠,٩ مليون ريال سعودي إلى ٣٢,٨ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

ارتفع رصيد المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى من ٥٥,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٧٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة الارتفاع في المدفوعات مقدماً للموردين.

نقد وما في حكمه

ارتفع النقد وما في حكمه من ١٤,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٦,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م على خلفية حصول شركة الرائعة للعقارات من المالك على تمويل متعلق بشراء أراضي ووحدات (+٢٣٥,٦ مليون ريال سعودي) بالإضافة إلى زيادة في الدائنين والمصاريف المستحقة الدفع (+١٦١,٨ مليون ريال سعودي).

ارتفع رصيد النقد وما في حكمه نقد وما في حكمه من ١٦,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٩,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بشكل أساسي نتيجة الزيادة في دائنين ومصاريف مستحقة الدفع بقيمة ٨٩,٨ مليون ريال سعودي.

ارتفع رصيد النقد وما في حكمه من ٢٩,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١١٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشياً مع النمو في عمليات الشركة.

حقوق الملكية

رأس المال

بلغ رأس مال شركة الرائعة للعقارات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م مبلغ وقدره ١٠٠ ألف ريال سعودي ويتكون من ١٠٠ حصة مدفوعة بالكامل، وقيمة كل حصة ألف ريال سعودي.

إحتياطي نظامي

وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب على شركة الرائعة للعقارات تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الإحتياطي النظامي حتى يعادل هذا الإحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع حالياً على المساهمين في شركة الرائعة للعقارات. بلغ الإحتياطي النظامي ٣٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

وتجدر الإشارة إلى أنه ابتداءً من يناير ٢٠٢٣م، يلغي قانون الشركات الجديد شرط الحد الأدنى للإحتياطي النظامي البالغ ٣٠٪، ويتمنح الشركات بدلاً من ذلك خيار إنشاء احتياطات نظامية حسب احتياجاتها.

أرباح مبقاة

ارتفعت الأرباح المبقاة من ٤٢,١ مليون ريال سعودي كما في ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٧١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و١٤٥,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشياً مع تحقيق شركة الرائعة للعقارات أرباح خلال الفترة.

المطلوبات المتداولة

ذمم تجارية دائنة وأخرى

انخفضت الذمم التجارية الدائنة الأخرى من ١٦١,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٥٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

ارتفعت الذمم التجارية الدائنة الأخرى من ١٥٤,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٨٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

انخفضت الذمم التجارية الدائنة الأخرى من ١٨٣,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٤٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة سداد جزء من مستحقات الرأجح وسداد تكاليف مستحقة.

مطلوبات العقود

بلغت مطلوبات العقود صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وارتفعت إلى ٢٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٦٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م بما يتعلق بدفعات إضافية مقدمة من العملاء للوحدات السكنية، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى التأخير في نقل سندات الملكية.

ارتفعت مطلوبات العقود من ٦٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٦٤,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تماشيًا مع النمو في عمليات الشركة.

صبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

ارتفعت المبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة تدريجيًا من ٢٣٥,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤٨٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٦٢٨,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و١,١٢١,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشيًا مع زيادة الدعم من المالكين.

٦-١١-٤ قائمة التدفقات النقدية لشركة الرائعة للعقارات

الجدول ٦-١١-٤: بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة الرائعة للعقارات

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			بالريال السعودي
٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	
٧٥,٥٣٣	٣٠,٩٦٠	٥٢,٤١٤	ربح السنة قبل الزكاة
التعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:			
٣٥٣	-	-	خسارة / (مكسب) من بيع استثمارات عقارية
(٥٢,٢٨٠)	٩,١٩٠	(٣٨,٧٩٦)	مكاسب تقييم استثمارات عقارية
(١,٢٢٨)	١,٢٢٨	-	(عكس) / مخصص خسائر الائتمانية متوقعة
٢٢,٣٧٨	-	١٣,٦١٨	إجمالي التعديلات
تعديلات رأس المال العامل:			
(٢٨٣,١١٨)	-	-	مخزون عقارات
(٣٥,٦١٧)	١٦,٥١٦	(٣٦,١٩٨)	مدينون تجاريون
٨٩,٨٢٥	(٧,٦١٥)	١٦١,٧٥٤	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
٢٠,٥٣٢	-	١٣٩,١٧٥	إجمالي تعديلات رأس المال العامل
(٣,٤٢٤)	-	-	زكاة مدفوعة
٢٠٩,٩٥٦	٣١,٨٩٩	١٣٩,١٧٥	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			بالريال السعودي
٢٠٢٣ م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢ م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١ م (معلومات الإدارة)	
(٧,٨٦٠)	(٣٤,٥١٥)	(٦٢,٧٥٧)	إضافة إلى استثمار عقاري
	(٣٠٥,٩١٧)	(٢٨٧,٦٤٩)	ضافة إلى عقارات تحت التطوير
١١,٢٩١	٦٥,٧٢٦	-	متحصلات من بيع استثمار عقاري
٣,٤٣٠	(٢٧٤,٧٠٧)	(٣٥٠,٤٠٦)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
٢١٨,٨٥٣	٢٤٤,٨٢١	٢٣٥,٧٦٨	جهات ذات علاقة
-	-	١٠٠	إصدار رأس مال
-	-	(٩,٩٢٣)	توزيعات أرباح
٢١٨,٨٥٣	١٤,٧١٤	٢٢٥,٩٤٥	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
١٢,٣٢٧	٢,٠١٣	١٤,٧١٤	صافي النقص في النقد وما في حكمه
١٦,٧٢٧	١٤,٧١٤	-	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٩,٠٥٣	١٦,٧٢٧	١٤,٧١٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المصدر: معلومات الإدارة.

بحسب الإدارة، المجموعة لا تقوم بإعداد قوائم تدفق مالية منفصلة لكل شركة تابعة على أساس ربعي بل سنوياً، لذا لم نقم بعرض قوائم التدفقات النقدية للشركات التابعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية

خفض صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من ١٣٩,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة التشغيلية بلغت ٣١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة الانخفاض في الذمم التجارية والدائنة الأخرى من ١٦١,٨ مليون ريال سعودي إلى ٧,٦ مليون ريال سعودي، وانخفاض صافي الربح من ٥٢,٤ مليون ريال سعودي إلى ٣١,٠ مليون ريال سعودي خلال الفترة. قابله جزئياً تدفقات نقدية داخلية من الذمم التجارية المدينة بلغت ١٦,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، مقارنة بتدفقات خارجة بلغت ٣٦,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م. انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية بشكل أكبر إلى ٢١٠,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، مدفوعاً بشكل رئيسي بخسائر التقييم من العقارات الاستثمارية التي بلغت ٥٢,٣ مليون ريال سعودي خلال هذه الفترة وانخفاض رصيد مخزون العقارات من صفر إلى ٢٨٣ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة.

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية من ٣٥٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢٧٤,٧ مليون ريال سعودي ناتجة من الأنشطة الاستثمارية في السنة المالية ٢٠٢٢م، بسبب المتحصلات من بيع العقارات الاستثمارية التي بلغت ٦٥,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة. ارتفع صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية إلى ٣,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، مدفوعاً بانخفاض الإضافات إلى العقارات قيد التطوير من ٣٠٥,٩ مليون ريال سعودي إلى صفر والإضافات إلى العقارات الاستثمارية من ٣٤,٥ مليون ريال سعودي إلى ٧,٨ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية من ٢٢٥,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٢٤٤,٨ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، ويرجع ذلك بشكل أساسي إلى زيادة في متحصلات تمويل من الأطراف ذات العلاقة خلال نفس الفترة. انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية بشكل أكبر إلى ٢١٨,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م، وتكونت فقط من الأنشطة التمويلية مع الأطراف ذات العلاقة خلال نفس الفترة.

٧-١١-٦ شركة جادة الربيع العقارية

١٠-٧-١١-٦ قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م لشركة جادة الربيع العقارية

الجدول ١٠٢-٦: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م لشركة جادة الربيع العقارية

معدل النمو السوي المركب ٢٠٢٣-٢٠٢١م	التغيير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٢م	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١ (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
لا ينطبق	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	٨٤,٢٣٥	الإيرادات
لا ينطبق	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	(٦٦,١٧٣)	تكلفة الإيرادات
لا ينطبق	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	١٨,٠٦٢	مجمّل الربح
٣١٤,٤٪	(٣٣,٠)٪	٢٤٧٣,٠٪	(٧٩٠)	(١,١٧٩)	(٤٦)	مصاريف عمومية وإدارية
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	(٧٩٠)	(١,١٧٩)	١٨,٠١٧	ربح العمليات
(٥١,٤)٪	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	٣٤٣	-	١,٤٥٥	إيرادات أخرى
لا ينطبق	(٦٢,١)٪	لا ينطبق	(٤٤٧)	(١,١٧٩)	١٩,٤٧٢	ربح السنة قبل الزكاة
(١٠٠,٠)٪	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	(٤٩٠)	زكاة
لا ينطبق	(٦٢,١)٪	لا ينطبق	(٤٤٧)	(١,١٧٩)	١٨,٩٨٢	ربح السنة
نقطة مئوية						كنسبة مئوية من الإيرادات
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	٢١,٤٪	مجمّل الربح
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	٢٢,٥٪	صافي ربح السنة

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

بلغت الإيرادات ٨٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وتتعلق ببيع أرض في حي النخيل بقيمة ٥١,٩ مليون ريال سعودي وبيع أرض في حي المروج بقيمة ٣٢,٤ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة. في السنة المالية ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م لم تسجل شركة جادة الربيع العقارية إيرادات بسبب عدم بيع أي أراضي وتماشياً مع رغبة الإدارة بزيادة التعاون مع الصناديق العقارية.

تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات ٦٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م، وتتعلق بتكلفة الأراضي المباعة خلال الفترة. في السنة المالية ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م لم تسجل شركة جادة الربيع العقارية تكلفة إيرادات بسبب عدم بيع أي أراضي.

مجمّل الربح

بلغ مجمّل الربح ١٨,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م، وصفر في السنة المالية ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، تماشياً مع التحركات في إيرادات شركة جادة الربيع العقارية. سجلت جادة الربيع العقارية هامش ربح بلغ ٢١,٤٪ في السنة المالية ٢٠٢١م.

مصاريف عمومية وإدارية

تتعلق المصاريف العمومية والإدارية إلى مصاريف إدارة المشاريع، ومصاريف مهنية، وغيرها من المصاريف.

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية من ٤٦ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بسبب ارتفاع في المصاريف الإدارية بقيمة ١,٠ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى ارتفاع المصاريف الأخرى بقيمة ١٣٤,٣ ألف ريال سعودي.

انخفضت المصاريف العمومية والإدارية من ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٧٩٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بسبب انخفاض في المصاريف الإدارية من ١,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى الصفر في السنة المالية ٢٠٢٣م، وقد قابل ذلك جزئياً ارتفاع في المصروفات المهنية بقيمة ٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

إيرادات أخرى

بلغت الإيرادات الأخرى ١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وتعلقت بشكل أساسي بإيرادات عمولات وساطة، انخفضت الإيرادات الأخرى من ١,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صفر في السنة المالية ٢٠٢٢م.

بلغت الإيرادات الأخرى ٢٤٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

الجدول ٦-١٠٣: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م

معدل النمو السنتي المركب ٢٠٢١م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢٣م	التغيير السنوي ٢٠٢١م-٢٠٢٢م	السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
لا ينطبق	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	٨٤,٢٣٥	الإيرادات
لا ينطبق	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	(٦٦,١٧٣)	تكلفة الإيرادات
لا ينطبق	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	-	-	١٨,٠٦٢	مجمّل الربح
٣١٤,٤٪	(٣٣,٠)٪	٢٤٧٣,٠٪	(٧٩٠)	(١,١٧٩)	(٤٦)	مصاريف عمومية وإدارية
لا ينطبق	(٣٣,٠)٪	لا ينطبق	(٧٩٠)	(١,١٧٩)	١٨,٠١٧	ربح العمليات
(٥١,٤)٪	لا ينطبق	(١٠٠,٠)٪	٣٤٣	-	١,٤٥٥	إيرادات أخرى
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	٥٩	-	-	استهلاك
لا ينطبق	(٦٧)٪	لا ينطبق	(٣٨٨)	(١,١٧٩)	١٩,٤٧٢	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء
نقطة مئوية						كنسبة مئوية من الإيرادات
لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	٢٣٪	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

المصدر: معلومات الإدارة.

بلغ الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء ١٩,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م، ثم سجلت الشركة خسائر قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء بلغت ١,٢ مليون ريال سعودي و٠,٤ مليون ريال سعودي في السنوات المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م في ظل غياب إيرادات خلال الفترة.

زكاة

بلغت مصروف الزكاة ٤٩٠ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وانخفض الرصيد إلى صفر في السنة المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، تماشياً مع تحقيق شركة جادة الربيع العقارية أرباح في السنة المالية ٢٠٢١م فقط.

ربح السنة

انخفض ربح السنة من ١٨,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م وتحول إلى خسارة بلغت ١,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م و٠,٤ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م حيث لم تسجل الشركة إيرادات خلال هذه الفترات.

٦-٧-٢ قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لشركة جادة الربيع العقارية

الجدول ٦-١٠٤: قائمة بيانات الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لشركة جادة الربيع العقارية

التغير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
لا ينطبق	٢٤٦,١٩٤	-	إيرادات
لا ينطبق	(٢٩٢,٣٨٥)	-	تكلفة الإيرادات
لا ينطبق	٥٣,٨٠٩	-	مجمّل الربح
٧٣٪	(١٩٦)	(١١٣)	مصاريف عمومية وإدارية
لا ينطبق	٥٣,٦١٣	(١١٣)	ربح العمليات
(١٠٠,٠٪)	-	٣٤٣	إيرادات أخرى
٢٣,١٨١٪	٥٣,٦١٣	٢٣٠	ربح السنة قبل الزكاة
(١٠٠,٠٪)	-	(٤٢٦)	زكاة
لا ينطبق	٥٣,٦١٣	(١٩٦)	ربح الفترة
نقطة مئوية			كنسبة مئوية من الإيرادات
لا ينطبق	١٥,٥٪	لا ينطبق	مجمّل الربح
لا ينطبق	١٥,٥٪	لا ينطبق	صافي ربح الفترة

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

بلغت الإيرادات ٣٤٦,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وتعلقت ببيع ٢٩٩ وحدة سكنية من ٦ مشاريع، أبرزها الماجدية ١٤٣، الماجدية ١٤٣، الماجدية ١٣٥، الماجدية ١٣٩ب، الماجدية ١٤٠، الماجدية ١٤٤، والماجدية ١٢٨. لم تسجل الشركة إيرادات في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

تكلفة الإيرادات

بلغت تكلفة الإيرادات ٢٩٢,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وتعلقت بشكل أساسي بالوحدات السكنية التي تم بيعها خلال الفترة. بلغت تكلفة بيع الوحدة ٥,٢ آلاف ريال سعودي للمتر المربع.

مجمّل الربح

بلغ مجمّل الربح ٥٣,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

مصاريف عمومية وإدارية

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية من ١١٣ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١٩٦ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة ارتفاع في أعقاب مهنية خلال الفترة.

إيرادات أخرى

بلغت الإيرادات الأخرى ٣٤٣ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وتعلقت باستثناءات حصلت عليها الشركة من أطراف ذات علاقة. لم تسجل الشركة إيرادات أخرى في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

الجدول ٦-١٠٥: قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
إيرادات	-	٣٤٦,١٩٤	لا ينطبق
تكلفة الإيرادات	-	(٢٩٢,٣٨٥)	لا ينطبق
مجمّل الربح	-	٥٣,٨٠٩	لا ينطبق
مصاريف عمومية وإدارية	(١١٣)	(١٩٦)	٧٣٪
إيرادات أخرى	٣٤٣	-	(١٠٠,٠)٪
الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	٢٣٠	٥٣,٦١٣	٢٣,١٨١٪
كنسبة مئوية من الإيرادات	نقطة مئوية		
الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	لا ينطبق	١٥,٥٪	لا ينطبق

المصدر: معلومات الإدارة.

بلغ الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء ٢٣٠ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وارتفع إلى ٥٣,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشيًا مع الارتفاع في الإيرادات خلال الفترة. سجلت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء هامشًا بنسبة ١٥,٥٪ في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

زكاة

انخفض مصروف الزكاة من ٤٢٦ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى صفر في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م حيث كانت المجموعة تقدم الإقرار الزكوي على أساس القوائم المالية المنفصلة المعنية للمجموعة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م، في حين باتت تقدم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة.

ربح السنة

ارتفع ربح السنة من خسارة بلغت ١٩٦ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ربح بلغ ٥٣,٦ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م حيث لم تكن الشركة تعمل بشكل كامل في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م.

٣-٧-١١-٦ قائمة المركز المالي لشركة جادة الربيع العقارية

الجدول ٦-١٠٦: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لشركة جادة الربيع العقارية

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (معلومات الإدارة)
	٢٠٢١ (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢ (معلومات الإدارة)	٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
مخزون عقارات	٩١,٤٤٩	٢٠١,٩٠١	-	٣١,٢٨٧
إجمالي الموجودات غير المتداولة	٩١,٤٤٩	٢٠١,٩٠١	-	٣١,٢٨٧
الموجودات المتداولة				
مخزون العقارات	-	-	٣٠٠,٦٥٥	٣٤,٩٨٦

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ (معلومات الإدارة)
	٢٠٢٣ م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢ م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١ م (معلومات الإدارة)	
ذمم مدينة أخرى	٢٢,٠٣٩	٤,٩٧٤	١,٠٢٢	٤,٥٧٤
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	١٤,٥٥٩	-	٦٢٩	١٢٠,٦٠٤
نقد وما في حكمه	٢٨,٧٦٠	٢٦٥	٤١,٠٣٥	٢٥,٥٣٦
إجمالي الموجودات المتداولة	٣٦٦,٠١٣	٥,٢٣٩	٤٢,٦٨٦	١٨٥,٦٩٩
إجمالي الموجودات	٣٦٦,٠١٣	٢٠٧,١٤٠	١٣٤,١٣٥	٢١٦,٩٨٦
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
احتياطي نظامي	٣٠	٣٠	٣٠	٣٠
أرباح مبقاة	(١,٥٩٤)	(١,١٤٧)	٣٢	٥٢,٠١٩
إجمالي حقوق الملكية	(١,٤٦٤)	(١,٠١٧)	١٦٢	٥٢,١٤٩
المطلوبات				
المطلوبات المتداولة				
مصرفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى	٢٠٣,٩٨٥	١٧٩	٣٢	٢٤,٩٩٦
مطلوبات العقود - متداول	١٩٢,٧٩٠	-	-	-
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	١٦٣,٤٩٢	٢٠٧,٤٨٨	١٣٣,٤٥١	١٣٩,٨٤١
زكاة مستحقة الدفع	-	٤٩٠	٤٩٠	-
إجمالي المطلوبات المتداولة	٣٦٧,٤٧٧	٢٠٨,١٥٧	١٣٣,٩٧٣	١٦٤,٨٣٧
إجمالي المطلوبات	٣٦٧,٤٧٧	٢٠٨,١٥٧	١٣٣,٩٧٣	١٦٤,٨٣٧
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٣٦٦,٠١٣	٢٠٧,١٤٠	١٣٤,١٣٥	٢١٦,٩٨٦

المصدر: معلومات الإدارة.

الموجودات غير المتداولة

مخزون العقارات - غير متداول

يتعلق مخزون العقارات غير المتداولة بالمشاريع السكنية قيد التطوير الانتهاء منها خلال سنة ٢٠٢٣ م.

بلغ مخزون العقارات قيد التطوير ٩١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م وارتفع إلى ٢٠١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م بما يتعلق ب ٦ مشاريع أبرزها الماجدية ١٤٣، الماجدية ١٤٤، وغيرها من المشاريع.

انخفض مخزون العقارات قيد التطوير إلى الصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، نتيجة إعادة تصنيف المشاريع من مخزون العقارات غير المتداول إلى مخزون العقارات المتداول على خلفية امتلاك هذه المشاريع.

ارتفع مخزون العقارات قيد التطوير من الصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م إلى ٢٨,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م نتيجة لإضافة مشروع جديد وهو مشروع الماجدية ١٧١ إلى مخزون العقارات، والجدير بالذكر أن المشروع لم يبدأ بعد في مرحلة البناء حيث لم يحصل على التراخيص اللازمة.

الموجودات المتداولة

مخزون العقارات - متداول

يمثل مخزون العقارات -متداول بوحدة سكنية جاهزة للبيع.

ارتفع رصيد مخزون العقارات من صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م إلى ٣٠٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بعد تحويل ٦ مشاريع من مخزون عقارات غير متداولة إلى مخزون عقارات متداول، على خلفية اكتمال المشاريع.

انخفض رصيد مخزون العقارات من ٣٠٠,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بعد بيع ٢٩٩ وحدة من ٦ مشاريع خلال الفترة.

ذمم مدينة أخرى

تتعلق الذمم المدينة الأخرى بشكل أساسي بضريبة القيمة المضافة.

ارتفع رصيد الذمم المدينة الأخرى من ١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بسبب ارتفاع ضريبة القيمة المضافة بمبلغ ٤,٠ مليون ريال سعودي.

ارتفع رصيد الذمم المدينة الأخرى من ٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٢,٠ مليون ريال سعودي بشكل أساسي الارتفاع في ضريبة القيمة المضافة بمبلغ ١٥,٧ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

انخفض رصيد الذمم المدينة الأخرى من ٢٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤,٦ مليون ريال كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة انخفاض في ضريبة القيمة المضافة خلال الفترة.

صبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

انخفضت المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة من ٦٣٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م بسبب تحصيل شركة جادة الربيع العقارية للمبالغ المستحقة.

ارتفعت المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة إلى ١٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وتتعلق بمستحقات من شركة دار الماجد العقارية («الشركة الأم»).

ارتفعت المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة من ١٤,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٢٠,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بسبب زيادة المستحق من شركة دار الماجد نتيجة بيع مشاريع على الخرطة وتحصيلها بالنيابة عن شركة جادة الربيع العقارية.

نقد وما في حكمه

انخفض النقد وما في حكمه من ٤١,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٦٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة الاستثمار في مشاريع شركة جادة الربيع العقارية تماشياً مع الارتفاع في رصيد مخزون العقارات خلال الفترة.

ارتفع النقد وما في حكمه من ٢٦٥ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ٢٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، على خلفية الارتفاع في المطلوبات خلال الفترة.

انخفض النقد وما في حكمه من ٢٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٥,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشياً مع الارتفاع في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة.

حقوق الملكية

رأس المال

يبلغ رأس مال شركة جادة الربيع العقارية ١٠٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، مقسم إلى ١٠٠ حصة نقدية متساوية القيمة، قيمة كل حصة ١,٠٠٠ ريال سعودي.

احتياطي نظامي

وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب على شركة جادة الربيع العقارية تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع حالياً على المساهمين في شركة جادة الربيع العقارية. بلغ الاحتياطي النظامي ٣٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م، و٢٠٢٣م، و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

وتجدر الإشارة إلى أنه ابتداءً من يناير ٢٠٢٣م، يلغي قانون الشركات الجديد شرط الحد الأدنى للاحتياطي النظامي البالغ ٣٠٪، ويمنح الشركات بدلاً من ذلك خيار إنشاء احتياطات نظامية حسب احتياجاتها.

أرباح صبقاة

انخفضت الأرباح المبقاة من ٣٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى خسائر متراكمة بلغت ١,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م تماشياً مع التحرك في ربحية شركة جادة الربيع العقارية.

ارتفعت الأرباح المبقاة من خسائر متراكمة بلغت ١,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى أرباح بلغت ٥٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة تحقيق أرباح خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

مصرفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى

تتعلق المصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى بمصروفات مستحقة، بالإضافة إلى مطلوبات عقود ودفعات مقدمة من العملاء.

ارتفع رصيد مصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى من ٣٢ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١٧٩ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الارتفاع في المصروفات المستحقة.

ارتفع مجدداً الرصيد إلى ٢٠٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الارتفاع في مطلوبات العقود بقيمة ١٩٢,٨ مليون ريال سعودي بما يتعلق بدفعات مقدمة من العملاء لشراء وحدات سكنية.

انخفض رصيد المصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى من ٢٠٤,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٥,٠ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تماشياً مع الانخفاض في مطلوبات العقود خلال الفترة.

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

ارتفعت المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة من ١٣٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٢٠٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، بسبب ارتفاع المبالغ المستحقة إلى المالكين، مقابل زيادة في التمويل.

انخفضت مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة من ٢٠٧,٥ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٦٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، نتيجة تسديد شركة جادة الربيع العقارية مستحقاتها لشركة دار الماجد العقارية.

انخفضت المبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة من ١٦٣,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ١٣٩,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة سداد جزء من المبالغ خلال الفترة.

زكاة مستحقة الدفع

استقر مخصص الزكاة مستحقة الدفع عند ٤٩٠ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م، وانخفض إلى صفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. قامت شركة جادة الربيع العقارية بتقديم الإقرارات الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١م. ولم يتم إصدار أي ربوط من قبل الهيئة بعد.

٦-٧-٤ قائمة التدفقات النقدية لشركة جادة الربيع العقارية

الجدول ٦-١٠٧: بيانات قائمة التدفقات النقدية للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لشركة جادة الربيع العقارية

السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			بالريال السعودي
٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	
(٤٤٦)	(١,١٧٩)	١٩,٤٧٢	ربح السنة قبل الزكاة
			تعديلات رأس المال العامل:
(٩٨,٧٥٤)	(١١٠,٤٥٢)	(٩١,٤٤٩)	مخزون عقارات
		(١,٠٢٢)	مدينون تجاريون
		٣٢	مصاريف مستحقة
(٥٨,٥٥٦)	٨١٣	(٦٠٤)	جهات ذات علاقة
(١٧,٠٦٥)	(٣,٩٥٣)	-	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
٢٠٣,٨٠٦	١٤٧	-	مصاريف متراكمة
٢٨,٩٨٥	(١١٤,٦٢٤)	(٧٣,٥٧١)	إجمالي تعديلات رأس المال العامل
(٤٩٠)		-	زكاة مدفوعة
٢٨,٤٩٥	(١١٤,٦٢٤)	(٧٣,٥٧١)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		١٣٣,٥٢٦	الجهات ذات علاقة
		(١٨,٩٢٠)	توزيعات أرباح
-	-	١١٤,٦٠٦	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
	٧٣,٨٥٤		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	٧٣,٨٥٤	-	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
٢٨,٤٩٥	(٤٠,٧٧٠)	٤١,٠٣٥	صافي النقص في النقد وما في حكمه
٢٦٤	٤١,٠٣٥	-	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٨,٧٦٠	٢٦٤	٤١,٠٣٥	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المصدر: معلومات الإدارة.

بحسب الإدارة، المجموعة لا تقوم بإعداد قوائم تدفق مالية منفصلة لكل شركة تابعة على أساس ربعي بل سنوياً، لذا لم نقم بعرض قوائم التدفقات النقدية للشركات التابعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من -٧٣,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة التشغيلية بلغت -١١٤,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة الانخفاض في مخزون العقارات من -٩١,٤ مليون ريال سعودي إلى -١١٠,٥ مليون ريال سعودي على خلفية إضافات متعلقة بأراضي وأعمال تطوير بهذه القيمة خلال الفترة.

ارتفع صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية من -١١٤,٦ مليون ريال سعودي مستخدمة في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى صافي تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية بلغت ٢٨,٥ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بشكل أساسي مدفوعة بارتفاع رصيد المصاريف المتراكمة من ١٤٧ ألف ريال سعودي إلى ٢٠٣,٨ مليون ريال سعودي خلال نفس الفترة تماشياً مع الارتفاع في مطلوبات العقود بقيمة ١٩٢,٨ مليون ريال سعودي بما يتعلق بدفعات مقدمة من عملاء. قابله جزئياً الانخفاض في الجهات ذات علاقة من ٨١٣ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥٨,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م متعلقة بالأمير سعود بن عبدالله بن محمد بن السعود.

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية

انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة الاستثمارية من ١١٤,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة الاستثمارية بلغت صفرًا في السنة المالية ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م، بشكل أساسي نتيجة ارتفاع في سداد تمويل إلى جهات ذات علاقة وتوزيع أرباح فقط في السنة المالية ٢٠٢١م .

صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية

ارتفع صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية من صفر في السنة المالية ٢٠٢١م إلى صافي تدفقات نقدية مستخدمة في الأنشطة التشغيلية بلغت ٧٣,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م، بشكل أساسي نتيجة ارتفاع في تحصيل تمويل من جهات ذات علاقة في السنة المالية ٢٠٢٢م. انخفض صافي التدفقات النقدية الناتجة عن الأنشطة التمويلية إلى صفر في السنة المالية ٢٠٢٣م.

٨-١١-٦ صندوق الماجدية للاستثمار

يتضمن صندوق الماجدية للاستثمار صندوق الدار للاستثمار وصندوق النرجس الاستثماري موحدين، وتجدر الإشارة إلى أن نتائج صندوق الماجدية للاستثمار تغطي بشكل صحيح نتائج الصناديق الموحدة.

١-٨-١١-٦ بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لصندوق الماجدية للاستثمار

الجدول ٦-١٠: بيانات قائمة الدخل الشامل للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م لصندوق الماجدية للاستثمار

معدل النمو السوي المركب ٢٠٢٣م-٢٠٢١م	التغيير السنوي ٢٠٢٣م-٢٠٢٢م	التغيير السنوي ٢٠٢٢م-٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
			٦٩١,٩٦١	٦٠٦,٨٧٥	-	الإيرادات
	١٤,٠%	لا ينطبق	(٥٤٩,٠٩٢)	(٤٨٩,٩٤٧)	-	تكلفة الإيرادات
	١٢,١%	لا ينطبق	١٤٢,٨٦٩	١١٦,٩٢٨	-	مجمّل الربح
	٢٢,٢%	لا ينطبق	(٧٣,٠٢٨)	(١٢,٧٣٠)	(٨,٢١٥)	مصاريف عمومية وإدارية
	١٩٨,٢%	٤٧٣,٧%	٦٩,٨٤١	١٠٤,١٩٨	(٨,٢١٥)	ربح العمليات
	(٣٣,٠%)	لا ينطبق	١٢٧	٦٦٢	١٣٧	إيرادات أخرى
	٣,٧%	٣٨٣,٢%	(١٣,٠٩٥)	(١٠,٦٢٩)	-	تكاليف تمويل
	٢٣,٢%	لا ينطبق	٥٦,٨٧٣	٩٤,٢٣٠	(٨,٠٧٨)	ربح السنة
	(٣٩,٦%)	لا ينطبق				كنسبة مئوية من الإيرادات
	نقطة مئوية					
			٢٠,٦%	١٩,٣%	لا ينطبق	مجمّل الربح
	١,٤	لا ينطبق	٨,٢%	١٥,٥%	لا ينطبق	صافي ربح السنة
	(٧,٣)	لا ينطبق				المصدر: معلومات الإدارة

الإيرادات

تتعلق إيرادات صندوق الماجدية للاستثمار بإيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة. بلغت الإيرادات ٦٠٦,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المالية ٢٠٢٢م من خلال بيع ٦٢٣ وحدة سكنية من ٤ مشاريع، أكبرها الماجدية فيلج.

ارتفعت الإيرادات بنسبة ١٤,٠% من ٦٠٦,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٦٩٢,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م على خلفية الارتفاع في عدد الوحدات المباعة خلال السنة من ٦٢٣ وحدة سكنية إلى ٦٤٦ وحدة سكنية، بالإضافة إلى الارتفاع في متوسط أسعار المتر المربع خلال الفترة.

تكلفة الإيرادات

تتعلق تكلفة الإيرادات بشكل أساسي بتكلفة الأراضي المتعلقة بالوحدات المباعة وتكلفة البناء. ارتفعت تكلفة الإيرادات من ٤٨٩,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٥٤٩,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشيًا مع الارتفاع في عدد الوحدات المباعة.

مجمّل الربح

تارتفع مجمّل الربح من ١١٧,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ١٤٢,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م تماشياً مع النمو في عمليات شركة جادة الربيع العقارية. استقر هامش الربح وبلغ ١٩٪ و ٢١٪ في السنوات المالية ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م، على التوالي.

مصاريف عمومية وإدارية

تتعلق المصاريف العمومية والإدارية بشكل أساسي برسوم إدارة، ورسوم أداء. ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية من ٨,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ١٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م بسبب الارتفاع في رسوم الإدارة من ٧,٢ مليون ريال سعودي إلى ١٠,٩ مليون ريال سعودي خلال الفترة.

ارتفعت مجدداً المصاريف العمومية والإدارية من ١٢,٧ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٧٠,٠ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بشكل أساسي نتيجة رسوم أداء تم دفعها لمدير الصندوق بلغت ٣٣,٥ مليون ريال سعودي خلال الفترة وهي رسوم لمرة واحدة يدفعها صندوق الدار للاستثمار إلى مدير الصندوق، شركة جدوى الاستثمار. تمثل هذه الرسوم ١٥٪ من الأرباح المتحققة التي تتجاوز معدل عائِد محدد للصندوق.

الإيرادات الأخرى

تتعلق الإيرادات الأخرى بشكل أساسي ب مكاسب تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وغيرها من الإيرادات. ارتفعت الإيرادات الأخرى من ١٣٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ٦٦٢ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وانخفضت إلى ١٢٧ ألف ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب خسائر تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بلغت ١٨٢ ألف ريال سعودي.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

الجدول ٦-١٠٩: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م

معدل النمو السوي المركب ٢٠٢٣-٢٠٢١م	التغيير السنوي ٢٠٢٣-٢٠٢٢م	التغيير السنوي ٢٠٢٢-٢٠٢١م	السنة المالية ٢٠٢٣ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢٢ (معلومات الإدارة)	السنة المالية ٢٠٢١ (معلومات الإدارة)	آلاف الريالات السعودية
لا ينطبق	١٤,٠٪	لا ينطبق	٦٩١,٩٦١	٦٠٦,٨٧٥	-	الإيرادات
لا ينطبق	١٢,١٪	لا ينطبق	(٥٤٩,٠٩٢)	(٤٨٩,٩٤٧)	-	تكلفة الإيرادات
لا ينطبق	٢٢,٢٪	لا ينطبق	١٤٢,٨٦٩	١١٦,٩٢٨	-	مجمّل الربح
١٩٨,٢٪	٤٧٣,٧٪	٥٥,٠٪	(٧٣,٠٢٨)	(١٢,٧٣٠)	(٨,٢١٥)	مصاريف عمومية وإدارية
لا ينطبق	(٣٣,٠٪)	لا ينطبق	٦٩,٨٤١	١٠٤,١٩٨	(٨,٢١٥)	ربح العمليات
٣,٧٪	(٨٠,٨٪)	٣٨٣,٢٪	١٢٧	٦٦٢	١٣٧	إيرادات أخرى
لا ينطبق	(٢٣٪)	لا ينطبق	٦٩,٩٦٨	١٠٤,٨٦٠	(٨,٠٧٨)	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء
نقطة مئوية						كنسبة مئوية من الإيرادات
لا ينطبق	(٧,٢٪)	لا ينطبق	لا ينطبق	١٠٪	١٧٪	الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

المصدر: معلومات الإدارة

ارتفع الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من خسارة بلغت ٨,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م إلى ربح بلغ ١٠٤,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م تماشياً مع الارتفاع في الإيرادات ثم انخفض إلى ٧٠,٠ مليون ريال سعودي بسبب الارتفاع في المصاريف العمومية والإدارية.

تكاليف التمويل

بلغت تكاليف التمويل ١٠,٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وتعلقت بشكل أساسي بالتكاليف على القروض والسلف. ارتفعت تكاليف التمويل إلى ١٣,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م نتيجة الانخفاض في تمويل وتكلفة معاملة رسملة من ٤٣,٤ مليون ريال سعودي إلى ١٩,٩ مليون ريال سعودي.

ربح السنة

سجل الصندوق خسائر بلغت ٨,١ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢١م في ظل غياب الإيرادات خلال هذه الفترة. سجل الصندوق ربح بلغ ٩٤,٢ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢م وانخفض إلى ٥٦,٩ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٣م بسبب الارتفاع في مصاريف العمومية والإدارية. صافي الربح للسنة كنسبة من الإيرادات انخفض من ١٦٪ في السنة المالية ٢٠٢٢م إلى ٨٪ في السنة المالية ٢٠٢٣م.

٢٠٢٤-٨-١١-٦ قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م ٢٠٢٤م لصندوق الماجدية للاستثمار

الجدول ٦-١١: بيانات قائمة الدخل الشامل لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م لصندوق الماجدية للاستثمار

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	التغيير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
الإيرادات	٥٤١,٨٣١	١٦٢,٧٣٥	(٧٠,٠)
تكلفة الإيرادات	(٤١٣,٠٣٧)	(١٢٣,٩٦٥)	(٧٠,٠)
مجمّل الربح	١٢٨,٧٩٤	٣٨,٧٧١	(٦٩,٩)
مصاريف عمومية وإدارية	(٩,٧٧٦)	(٣٣,١٦٠)	٢٣٩,٢
ربح العمليات	١١٩,٠١٨	٥,٦١١	(٩٥,٣)
تكاليف التمويل	(١١,٤٦١)	(٢,٠٠٦)	(٧٢,٥)
إيرادات أخرى	(١٩٢)	١٠,٨٦١	لا ينطبق
ربح الفترة	١٠٧,٣٦٥	١٤,٤٦٦	(٨٦,٥)
كنسبة مئوية من الإيرادات			نقطة مئوية
مجمّل الربح	٪٢٣,٨	٪٢٣,٨	٠,١
صافي ربح الفترة	٪١٩,٨	٪٨,٩	(٤٧,٤)

المصدر: معلومات الإدارة.

الإيرادات

انخفضت الإيرادات بنسبة ٧٠,٠٪ من ٥٤١,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١٦٢,٧ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ويعود هذا الانخفاض بشكل رئيسي إلى بيع مخزون العقارات نتيجة لانخفاض عدد الوحدات المباعة من ٤٢٧ وحدة بشكل رئيسي في مشروع الماجدية ١٢٥ إلى ٥٣ وحدة بشكل رئيسي في مشروع الماجدية ١٣٠، إلى جانب انخفاض متوسط السعر للمتر المربع من ٧,٣ ألف ريال للمتر المربع إلى ٧,٠ ألف ريال للمتر المربع. وقد تم تعويض ذلك جزئياً من خلال عكس التعديل الذي تم تسجيله في السنة المالية ٢٠٢٢م، والذي كان له تأثير إيجابي بلغ ٢٤,٦ مليون ريال سعودي على الإيرادات.

تكلفة الإيرادات

انخفضت تكلفة الإيرادات بنسبة ٧٠,٠٪ من ٤١٣,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١٢٤,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تماشياً مع انخفاض الإيرادات خلال الفترة، وقد قابل ذلك جزئياً لتعديل السليبي على تكلفة الإيرادات لمشاريع صندوق الدار للاستثمار والتي بلغت ١٨,٩ مليون ريال سعودي فيما يتعلق بالمعاملات بين الشركات.

مجمّل الربح

انخفض مجمّل الربح بنسبة ٦٩,٩٪ من ١٢٨,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٨,٨ مليون بسبب انخفاض الإيرادات خلال الفترة. في استقر الهامش الإجمالي من على ٢٣,٨٪ خلال الفترة.

مصاريف عمومية وإدارية

ارتفعت المصاريف العمومية والإدارية بنسبة ٢٣٩,٢٪ من ٩,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٣,٢ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة مصروفات أداء بلغت ٢٦,٧ مليون ريال سعودي.

الإيرادات الأخرى

تتعلق الإيرادات الأخرى بشكل أساسي بمكاسب تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وغيرها من الإيرادات. بلغت الخسائر الأخرى ١٩٢ ألف ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م وارتفعت إلى إيرادات أخرى بقيمة ٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء

الجدول ٦-١١١: الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

آلاف الريالات السعودية	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (معلومات الإدارة)	التغير السنوي ٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م
الإيرادات	٥٤١,٨٣١	١٦٢,٧٣٥	(%)٧٠,٠
تكلفة الإيرادات	(٤١٣,٠٣٧)	(١٢٣,٩٦٥)	(%)٧٠,٠
مجمّل الربح	١٢٨,٧٩٤	٣٨,٧٧١	(%)٦٩,٩
مصاريف عمومية وإدارية	(٩,٧٧٦)	(٣٣,١٦٠)	٢٣٩,٢٪
إيرادات أخرى	(١٩٢)	١٠,٨٦١	لا ينطبق
الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	١١٨,٨	١٦,٤٧١	(%)٨٦,١
كنسبة مئوية من الإيرادات			نقطة مئوية
الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء	٢١,٩٪	١٠,١٪	(٣٧,١)

المصدر: معلومات الإدارة.

انخفض الربح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء من ١١٨,٨ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١٦,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

تكاليف التمويل

انخفضت تكاليف التمويل بنسبة ٨٢,٥٪ من ١١,٥ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ٢,٠ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

ربح السنة

انخفض ربح السنة بنسبة ٧٦,٥٪ من ١٠٧,٤ مليون ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م إلى ١٤,٥ ريال سعودي في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

٣-٨-١١-٦ قائمة المركز المالي لصندوق الماجدية للاستثمار

الجدول ١١٢-٦: بيانات قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٢٠٢٢ و٢٠٢٣ وكما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ لصندوق الماجدية للاستثمار

آلاف الريالات السعودية	كما في ٣١ ديسمبر			كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤
	٢٠٢١م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٢م (معلومات الإدارة)	٢٠٢٣م (معلومات الإدارة)	
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
٧٢٥,٤٤٠	٨٥٧,٣٥٥	٣٨٢,٧٤٥	٤٨٤,٩٦٨	مخزون عقارات قيد التطوير
٢٠,١٣٧	٢٠,٥٦٠	٦٤,٣٧٨	٥٤,٤٥٩	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٧٥٥,٥٧٧	٨٧٧,٩١٥	٤٤٧,١٢٣	٥٣٩,٤٢٦	إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة				
-	٤١,٣٦٠	٥١,١٩٧	٧٧٥	مخزون عقارات
٤٦,٣٧٩	٤٨,٧٦٣	٢١,٩٢٢	٢٣٨,٣	دفعات مقدمة ودمم مدينة أخرى
	١٣,٧٢٠	-	-	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٢,٩٦٦	١١٣,١٦٧	٥٠,٠٧١	٨٣,٦٠٨	نقد وما في حكمه
٥٩,٢٤٥	٢١٧,٠١٠	١٢٣,١٩١	٣٢٢,٧٠٠	إجمالي الموجودات المتداولة
٨١٤,٨٢٢	١,٠٩٤,٩٢٥	٥٧٠,٣١٤	٨٦٢,١٢٦	إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
-	١٨١,٨١٣	١٨١,٨١٣	١٨١,٨١٣	رأس المال
-	(٩٦,٦٣٩)	(٧٩,٤٢٣)	(٧٢,١٦٣)	الخسائر المتراكمة
٣٨٥,٧٣٠	-	-	-	صافي قيمة الأصول العائدة إلى مالكي الوحدات
-	٢١٥,٥٦٧	٨٠,٧٩٥	(٤٥,٨٥٨)	حقوق ملكية غير مسيطرة
٣٨٥,٧٣٠	٣٠٠,٧٤١	١٨٣,١٨٥	٦٣,٧٩٢	إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات				
المطلوبات غير المتداولة				
٣٨٤,٣٥٧	٦٢٥,٨٦٤	٢٦,٧٨٤	٣١٣,٥٥٠	قروض وسلف
٣٨٤,٣٥٧	٦٢٥,٨٦٤	٢٦,٧٨٤	٣١٣,٥٥٠	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة				
-	-	٢٤١,٢٥٢	-	قروض وسلف
٣٧,٧٣٠	٥٥,٩٣١	٢٥,٩٦٥	١٨,٦١٧	مصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى
-	٥٥,٥٣٨	١,١٦٠	٤٦١,٣٨٩	مطلوبات عقود
٧,٠٠٥	٥٦,٨٥٠	٩١,٩٦٨	٤,٧٦٧	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٤٤,٧٣٥	١٦٨,٣١٩	٣٦٠,٣٤٥	٤٨٤,٧٨٤	إجمالي المطلوبات المتداولة
٤٢٩,٠٩٢	٧٩٤,١٨٣	٣٨٧,١٢٩	٧٩٨,٣٣٤	إجمالي المطلوبات
٨١٤,٨٢٢	١,٠٩٤,٩٢٥	٥٧٠,٣١٤	٨٦٢,١٢٦	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

المصدر: معلومات الإدارة

الموجودات

الموجودات غير المتداولة

مخزون عقارات قيد التطوير

ارتفع مخزون العقارات قيد التطوير من ٧٣٥,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٨٥٧,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، نتيجة الزيادة في الاستثمار وتماشياً مع النمو في عمليات الصندوق. انخفض مخزون العقارات قيد التطوير إلى ٣٨٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، نتيجة تحويل مشاريع إلى مخزون عقارات جاهزة للبيع. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بقي مشروع واحد متعلق بصندوق الدار للاستثمار وهو الماجدية ١٥١.

ارتفع مخزون العقارات قيد التطوير من ٣٨٢,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٨٥,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة بما يتعلق بصندوق النرجس.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

استقر رصيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وبلغ ٢٠,١ مليون ريال سعودي و ٢٠,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م، على التوالي. ارتفع الرصيد إلى ٦٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة إضافات خلال الفترة.

انخفض رصيد الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة من ٦٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٥٤,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة انخفاض الاستثمارات في الدار ٢ بقيمة ٢٧ مليون ريال والاستثمار في صندوق الماجدية الدار ٣ بمبلغ ١٧ مليون ريال سعودي.

الموجودات المتداولة

مخزون عقارات

ارتفع مخزون العقارات من الصفر كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٤١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة اكتمال ٣ مشاريع خلال الفترة. وارتفع الرصيد مجدداً إلى ٥١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب اكتمال ٣ مشاريع إضافية خلال الفترة.

انخفض مخزون العقارات من ٥١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٧٧٥ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م على خلفية بيع الوحدات خلال الفترة.

دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى

تتعلق الدفعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى بشكل أساسي بمدينين تجاريين، ضريبة قيمة مضافة مستحقة القبض، مصاريف مدفوعة مقدم، وغيرها من المصاريف. استقر الرصيد نسبياً وبلغ ٤٦,٣ مليون ريال سعودي و ٤٨,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م، على التوالي.

انخفض رصيد دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى إلى ٢١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة الانخفاض في الضريبة العقارية بقيمة ٢١,١ مليون ريال سعودي.

ارتفع رصيد دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى من ٢١,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٢٣٨,٣ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بما يتعلق بمدفوعات مقدمة إلى موردين.

مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

بلغت المبالغ المستحقة من جهات ذات علاقة ١٣,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وتعلقت بمبالغ مستحقة من الشركة الأم. تم تحصيل هذه المبالغ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

النقد وما في حكمه

ارتفع النقد وما في حكمه من ١٣,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ١١٣,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م على خلفية الحصول على قروض جديدة.

انخفض الرصيد إلى ٥٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب تسديد قسم من القروض والسلف.

ارتفع النقد وما في حكمه من ٥٠,١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٨٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م نتيجة متحصلات من القروض.

حقوق الملكية

رأس المال

بلغ رأس مال الصندوق ١٨١,٨ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الخسائر المتراكمة

سجل الصندوق خسائر متراكمة بلغت ٩٦,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٧٩,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

انخفضت خسائر متراكمة من ٧٩,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٧٢,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

صافي قيمة الأصول العائدة إلى مالكي الوحدات

بلغ صافي قيمة الأصول العائدة إلى مالكي الوحدات ٣٨٥,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

حقوق ملكية غير مسيطرة

تتعلق حقوق الملكية غير المسيطرة بصندوق الدار للاستثمار (٤٣٪ نسبة الملكية) وصندوق النرجس للاستثمار (٦٣,٥٣٪ نسبة الملكية).

المطلوبات

المطلوبات غير المتداولة

قروض وسلف

بلغ رصيد القروض والسلف ٣٨٤,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وارتفع إلى ٦٢٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة حصول الصندوق على قرض جديد. انخفض الرصيد إلى ٢٦٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م نتيجة تسديد قسم من القروض.

ارتفع رصيد القروض والسلف من ٢٦٨,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣١٣,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

المطلوبات المتداولة

مصرفوات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى

ارتفع رصيد المصرفوات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى من ٣٧,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٥٥,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م نتيجة الارتفاع في الضريبة العقارية.

انخفض رصيد المصرفوات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى إلى ٢٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب الانخفاض في الضريبة العقارية، قابلها ارتفاع في المصرفوات المستحقة.

انخفض رصيد المصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى من ٢٦,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م إلى ١٨,٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بسبب تسديد الصندوق مستحقاته.

مطلوبات عقود

بلغت مطلوبات العقود ٥٥,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وتعلقت بدفعات مسبقة من العملاء بما يخص خدمات الصيانة. انخفض الرصيد إلى ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بسبب أنه تم تسوية الدفعات المقدمة مقابل تكاليف المشاريع الخاصة بالعملاء.

ارتفعت مطلوبات العقود من ١,٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤٦١,٤ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بشكل أساسي متعلقة ببيع قطعة أرض في منطقة النرجس (٤,٢٤١ مليون ريال سعودي).

مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

ارتفعت تدريجياً المبالغ المستحقة للجهات ذات علاقة من ٧,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م إلى ٥٦,٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ومجدداً إلى ٩٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. تتعلق معظم المبالغ المستحقة برسوم الإدارة المستحقة لمدير الصندوق.

انخفضت المبالغ المستحقة للجهات ذات علاقة من ٩٢,٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٤,٨ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تسديد الصندوق مستحقاته خلال الفترة.



٧- سياسة توزيع الأرباح

بموجب المادة ١٠٧ من نظام الشركات، تثبت للمساهمين جميع الحقوق المتصلة بالسهم، والتي تشمل على وجه الخصوص الحق في الحصول على نصيب من صافي الأرباح المقرر توزيعها. ويتولى مجلس الإدارة التوصية بتوزيع أية أرباح قبل إقرارها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العامة. ولا تلتزم الشركة بالإعلان عن أي أرباح، ويعتمد أي قرار بتوزيع أرباح على عدد من العوامل من بينها، أرباح الشركة السابقة والمتوقعة والتدفقات النقدية، والتمويل ومتطلبات رأس المال، ومعطيات السوق والعوامل الاقتصادية بشكل عام، والزكاة، فضلاً عن الاعتبارات القانونية والنظامية الأخرى. ومثالاً على ذلك، تمنح الأسهم حاملها الحق في الحصول على الأرباح التي تعلن عنها الشركة من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية التي تليها. وبالرغم من عزم الشركة على توزيع أرباح سنوية على مساهميها، إلا أنه لا توجد أي ضمانات لتوزيع فعلي للأرباح، كما لا يوجد أي ضمان بشأن المبالغ التي ستدفع في أي سنة.

كما يخضع توزيع الأرباح للقيود الواردة في نظام الشركة الأساسي. وعلاوة على ذلك، في بعض اتفاقيات التسهيلات الخاصة بالشركة، فإن الشركة تتعهد بتقديم ضمانات إلى البنوك بعدم إعلان أو توزيع أي توزيعات أرباح لمساهميها أو سداد أي قروض إليهم في حال تقصير الشركة بالتزاماتها.

كما يخضع توزيع الأرباح للقيود الواردة في نظام الشركة الأساسي. وسيتم توزيع الأرباح بالريال السعودي.

توزع أرباح الشركة الصافية السنوية على الوجه التالي:

١. للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب (١٠٪) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص لغرض أو أغراض معينة.
٢. للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لإنشاء مؤسسات اجتماعية لعاملي الشركة أو لمعاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات.
- يوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة وفق ما تقررته الجمعية العامة العادية وفقاً لما تقتضيه مصلحة الشركة والأنظمة بهذا الشأن. ويجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية (ربع أو نصف سنوية) على مساهميها بعد استيفاء الضوابط التالية:
- أ. أن تفوض الجمعية العامة العادية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية بموجب قرار من الجمعية يجدد سنوياً.
- ب. أن تكون الشركة ذات ربحية جيدة ومنظمة.
- ج. أن يتوفر لديها سيولة معقولة وتستطيع التوقع بدرجة معقولة بمستوى أرباحها.
- د. أن يتوفر لدى الشركة أرباح قابلة للتوزيع وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة، كافية لتغطية الأرباح المقترحة توزيعها على، بعد خصم ما تم توزيعه ورسمته من تلك الأرباح بعد تاريخ هذه القوائم المالية.
- هـ. يجب على مجلس الإدارة أن يضمن تقريره السنوي المقدم للجمعية العامة للشركة نسب الأرباح التي تم توزيعها على المساهمين خلال الفترات المختلفة من السنة المالية إضافة إلى نسبة الأرباح المقترحة توزيعها نهاية السنة المالية وإجمالي هذه الأرباح.
- و. أي ضوابط أخرى تحد من قبل الجهة المختصة.

وتجدر الإشارة إلى أن سياسة توزيع الأرباح يمكن أن تتغير من وقت إلى آخر وذلك وفقاً لضوابط الجهة المختصة.

وفيما يلي ملخص بالأرباح التي قامت الشركة بالإعلان عنها وتوزيعها خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي.

الجدول ١-٧: توزيعات الأرباح العائدة لمساهمي الشركة خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
توزيعات الأرباح المعلنة عن الفترة/العام	٢٥١,٣٢١,٥١٠	-	٤٤,٢١٤,٢٦٥	٥٠,٠٠٠,٠٠٠
التوزيعات المدفوعة خلال الفترة/العام	٢٥١,٣٢١,٥١٠	-	-	٤٤,٢١٤,٢٦٥
صافي الدخل لمساهمي الشركة****	٢٨٦,٨٤٤,٦٩٦	١٠٩,٥٠٩,٣٦٩	١٤٧,٣٨٠,٨٧٤	١٨١,٥٠١,٦١٠
نسبة توزيع الأرباح المعلنة إلى صافي أرباح مساهمي الشركة	٨٨٪	٠٪	٣٠٪	٢٨٪

المصدر: القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

* تم الموافقة على توزيع أرباح بمبلغ ٢٥١,٣ مليون ريال سعودي عن طريق قرار الشركاء بتاريخ ٢٧/٥/١٤٤٣هـ (الموافق ٢١/١٢/٢٠٢١م) وقد تم إدراج المبلغ في البيانات المالية للشركة عن طريق تحويله إلى حسابات المساهمين كإرصدة مستحقة للأطراف ذات العلاقة. تم توزيعها بتاريخ ١٨/١٠/١٤٤٣هـ (الموافق ١٩/١٠/٢٠٢٢م).

** تمت الموافقة بموجب قرار الجمعية العامة غير العادية الصادر بتاريخ ٢٧/١١/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٦/٠٦/٢٠٢٤م) على توزيع أرباح بقيمة ٤٤,٢١٤,٢٦٥ ريال سعودي عبارة عن ٣٠٪ من أرباح عام ٢٠٢٣م والتي تم توزيعها بتاريخ ١٧/٠١/١٤٤٦هـ (الموافق ١٣/٠٧/٢٠٢٤م).

*** تمت الموافقة من قبل الجمعية العامة العادية بتاريخ ٠٤/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٧/١٠/٢٠٢٤م) على توزيع أرباح بقيمة ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م وتم توزيعها بتاريخ ٠٥/٠٤/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٨/١٠/٢٠٢٤م).

**** هي صافي الدخل لمساهمي الشركة (الشركة الأم) دون الحصة غير المسيطرة.

وفيما يلي ملخص توزيعات الأرباح العائدة لمساهمي المجموعة خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، على التوالي.

الجدول ٢-٧: توزيعات الأرباح العائدة لمساهمي المجموعة خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٢٠٢٢م و٢٠٢٣م وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
التوزيعات المدفوعة خلال الفترة/العام للحصة غير المسيطرة	١٤,١٩٠,٠٠٠	٦٠,٢٠٨,١١٤	٩١,٨١٧,٣٧٤	١١٢,٠٨٧,٨٠٨
التوزيعات المدفوعة خلال الفترة/العام لمساهمي الشركة	٢٥١,٣٢١,٥١٠	-	-	٤٤,٢١٤,٢٦٥
مجموع التوزيعات المدفوعة من المجموعة	٢٦٥,٥١١,٥١٠	٦٠,٢٠٨,١١٤	٩١,٨١٧,٣٧٤	١٥٦,٣٠٢,٠٧٣
صافي الدخل للمجموعة	٢٩٧,١٨٤,٩٥٨	١٤٢,٣٩٥,٠٢٤	١٦٦,٩٦٧,٨٦١	٢٢٢,٣٧٥,١٥٩
نسبة التوزيعات المدفوعة إلى صافي الدخل	٨٩,٣٪	٤٢,٣٪	٥٥,٠٪	٧٠,٠٪

المصدر: معلومات الشركة

الأطراف المستحقة من توزيعات أرباح الحصة غير المسيطرة هم حاملو وحدات الصندوق.

* يقصد بالمجموعة مساهمي الشركة والحصة غير المسيطرة.

** وفقاً لموافقة مجلس إدارة شركة جادة الربيع العقارية عن توزيع أرباح قدرها ١٨,٩٢٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٢٧/٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٢١/١٢/٢٠٢١م). بلغت حصة المساهمين الغير مسيطرة ٧٥٪ من هذه التوزيعات الموافق عليها.

*** وفقاً لموافقة مجلس إدارة صندوق الدار للاستثمار عن توزيع أرباح قدرها ١٤٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠/٠٩/٢٠٢٢م) و ٦٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ٠٧/٠٤/١٤٤٤هـ (الموافق ١١/١٠/٢٠٢٢م). بلغت حصة المساهمين الغير مسيطرة ٣٠,٠٪ من هذه التوزيعات الموافق عليها.

**** وفقاً لموافقة مجلس إدارة صندوق الدار للاستثمار عن توزيع أرباح قدرها ١٠٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ٢٩/١١/١٤٤٤هـ (الموافق ١٨/٠٦/٢٠٢٣م). و ٦٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ١٢/٠١/١٤٤٥هـ (الموافق ٣٠/٠٧/٢٠٢٣م)، و ٨٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ٢٠/٠٢/١٤٤٥هـ (الموافق ١٠/٠٥/٢٠٢٣م). و ٦٥ مليون ريال سعودي بتاريخ ٠٨/٠٥/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٢/١١/٢٠٢٣م). بلغت حصة المساهمين الغير المسيطرة ٣٠,٠٪ من هذه التوزيعات الموافق عليها.

***** وفقاً لموافقة مجلس إدارة صندوق الدار للاستثمار عن توزيع أرباح قدرها ٤٠ مليون ريال سعودي بتاريخ ١٠/٠٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٢/٠١/٢٠٢٤م). بلغت حصة المساهمين الغير مسيطرة ٣٠,٠٪ من هذه التوزيعات الموافق عليها.

والجدير بالذكر بأن الأرباح التي تم توزيعها على الحصة غير المسيطرة بإجمالي مبلغ ١١٢,٠٨٧,٨٠٨ ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تمت وفقاً لموافقة مجلس إدارة صندوق الدار للاستثمار عن توزيع أرباح قدرها ٤٠,٣٧٥,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ٠٢/٠٢/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٦/٠٨/٢٠٢٤م) و ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ١٠/٠٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٢/٠١/٢٠٢٤م) حيث بلغت حصة المساهمين الغير المسيطرة ٣٠,٠٪ من هذه التوزيعات الموافق عليها بمبلغ قدره ٢٤,٢٩٨,٨٧٠ ريال سعودي. وبالإضافة إلى موافقة مجلس إدارة صندوق النرجس عن توزيع أرباح قدرها ٢٠٠,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ١٠/٠١/١٤٤٦هـ (الموافق ١٦/٠٧/٢٠٢٤م) و ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بتاريخ ١٥/٠٣/١٤٤٦هـ (الموافق ١٨/٠٩/٢٠٢٤م) حيث بلغت حصة المساهمين الغير المسيطرة ٣٦,٤٧٪ من هذه التوزيعات الموافق عليها بمبلغ قدره ٨٧,٧٨٨,٩٣٨ ريال سعودي.

كما وافق مجلس إدارة صندوق النرجس بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٢٤ م) بتوزيع مبالغ نقدية لمستثمري الصندوق قدرها ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، حيث بلغت حصة المساهمين الغير مسيطرة ٣٦,٤٧٪ من هذه التوزيعات الموافق عليها بمبلغ قدره ٧,٢٩٤,٤٦٩ ريال سعودي. وتم توزيعها بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠١/٠١ م).

كما وافق الشركاء في شركة جادة الربيع العقارية بتاريخ ١٤٤٦/١٢/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/١٢ م) على توزيع أرباح قدرها ٤٧,٦٢٥,٨٤٨ ريال سعودي عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، وبلغت حصة المساهمين الغير مسيطرة ٧٥٪ من هذه التوزيعات الموافق عليها بمبلغ قدره ٣٥,٧١٩,٣٨٦ ريال سعودي. وسيتم توزيعها بتاريخ ١٤٤٧/٠٤/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٣٠ م).

٨- استخدام متحصلات الطرح

تقدر مجموع متحصلات الطرح بحوالي (●) ريال سعودي، سيستخدم منها مبلغ يقدر بحوالي ٤٠ مليون ريال سعودي لتسوية جميع المصاريف المتعلقة بالطرح ويشمل ذلك أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ومدير سجل اكتتاب المؤسسات، ومتعهد التغطية، والمستشار القانوني، والمحاسب، والجهات المستلمة، ومستشار دراسة السوق، والمستشارين الآخرين، وكذلك أتعاب التسويق والطباعة والتوزيع، والأتعاب والمصاريف الأخرى المتعلقة بعملية الطرح. لن تتلقى الشركة أي جزء من صافي متحصلات الطرح.

سوف يتم توزيع صافي متحصلات الطرح البالغة حوالي (●) ريال سعودي على المساهمين البائعين بالتناسب مع عدد أسهم الطرح التي سيتم بيعها من قبلهم في الطرح، ولن تتلقى الشركة أي جزء من صافي متحصلات الطرح. وسيتحمل المساهمون البائعون كافة الأتعاب والمصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح.



٩- رسملة رأس مال الشركة والمديونية

يملك المساهمون البائعون جميع أسهم الشركة قبل الطرح. وبعد استكمال عملية الطرح، سيمتلك المساهمون البائعون ما نسبته (٧٠٪) من أسهم الشركة.

يوضح الجدول التالي رسملة الشركة كما تظهر في القوائم المالية الموحدة المراجعة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الموحدة الموجزة غير المراجعة فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. علماً بأنه يجب قراءة الجدول التالي مع القوائم المالية المعنية، بما في ذلك الإيضاحات المرفقة بها والواردة في القسم ١٩ («القوائم المالية الموحدة وتقارير مراجعي الحسابات المستقلين بشأنها») من هذه النشرة.

الجدول ٩-١: رسملة رأس مال الشركة والمديونية

ريال سعودي	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
قروض بفائدة	٧٠٠,٣٣١,١٨٣	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	١,٠٦٣,٩٥٧,١١٣
التزامات الإيجار	٢,٢٧٧,٠٨٢	١,٥٥١,١٩٣	٧٩٢,٦٣٨	-
إجمالي القروض والتزامات الإيجار	٧٠٢,٦٠٨,٢٦٥	٩٥٢,١٣١,٠٧١	٦٣٠,٩٦٩,٢٩٠	١,٠٦٣,٩٥٧,١١٣
رأس المال	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الاحتياطي النظامي	٣٣,٦٤٧,٧٦٥	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٤٤,٥٩٨,٧٠١
الأرباح المبقاة	٦٣,٦٤١,٨٣٤	١٧١,٣٦٨,١٢٢	٣٢١,٣٥٦,٨١١	٤٦٥,٣٤٧,٦٨٩
إجمالي حقوق المساهمين	٣٩٧,٢٨٩,٥٩٩	٥١٥,٩٦٦,٨٢٣	٦٦٥,٩٥٥,٥١٢	٨٠٩,٩٤٦,٣٩٠
إجمالي الرسملة (إجمالي القروض والتزامات الإيجار + إجمالي حقوق المساهمين)	١,٠٩٩,٨٩٧,٨٦٤	١,٤٦٨,٠٩٧,٨٩٤	١,٢٩٦,٩٢٤,٨٠٢	١,٨٧٣,٩٠٣,٥٠٣
إجمالي القروض بفائدة / إجمالي الرسملة	٦٣,٦٧٪	٦٤,٧٥٪	٤٨,٥٩٪	٥٦,٧٧٪
إجمالي القروض والتزامات الإيجار / إجمالي الرسملة	٦٣,٨٨٪	٦٤,٨٥٪	٤٨,٦٥٪	٥٦,٧٨٪

المصدر: الشركة.

- * تم استخراج بيانات عام ٢٠٢١م من بيانات المقارنة في القوائم المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٢م.
- ** تم استخراج بيانات عام ٢٠٢٢م من البيانات المقارنة في القوائم المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٣م.
- *** تم استخراج بيانات عام ٢٠٢٣م في القوائم المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٣م.
- **** تم استخراج بيانات عام في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م في القوائم المالية الموحدة للسنة المالية ٢٠٢٤م.

ويؤكد أعضاء مجلس الإدارة ما يلي:

- لا يخضع أي من أسهم الشركة لأي حقوق خيار.
- ليس لدى الشركة أو شركاتها التابعة أي أدوات دين كما في تاريخ هذه النشرة.
- أن رصيد الشركة وتدفقاتها النقدية كافية لتغطية احتياجاتها النقدية المتوقعة لرأس المال العامل والنفقات الرأسمالية لمدة اثني عشر (١٢) شهراً على الأقل بعد تاريخ هذه النشرة.



١- إفاذة الخبرة

قءم ءممع المسءشارفن ومراءعف الحساباء الوارءة أسماءؤهم فف الصفاءاء من رقم (ز) و(ء) من هءة النشرة موافقءهم الخطفة على الإشارة إلى أسماءهم وشعاراءهم المنسوبة إلهم وعلى نشر إفاءاءهم أو قاءرفهم (ءسب الاقتضاء) فف هءة النشرة؁ ولم فقم أف منهم بسءب موافقءه ءءى قارف هءة النشرة؁ كما أن ءممع المسءشارفن ومراءعف الحساباء والعاملفن لءفهم من ضمن فرفف العمل القائف على فقءفم ءءماء للشركة أو أقارفهم لا فملكفن أف أسهم فف الشركة ولفس لأف منهم مصلءة مهما كان نوعها فف الشركة أو أف من شركاءها الآبعة كما فف قارف هءة النشرة بما قء فؤءر على اسءقلاءهم.



II- الإقرارات

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- الإدراج لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.
- لا يخل الإدراج بأي من العقود أو الاتفاقيات التي يكون المصدر طرفاً فيها.
- تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في نشرة الإصدار.
- المصدر وشركاته التابعة ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال المصدر أو شركاته التابعة أو في وضعهم المالي، بخلاف ما جرى الإفصاح عنه في القسم رقم ١٢-١٢ («المطالبات والدعاوى القضائية») من هذه النشرة.
- أعضاء مجلس إدارة المصدر ليسوا خاضعين لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها جوهرياً في أعمال المصدر أو شركاته التابعة أو في وضعهم المالي.
- ليس لأي من أعضاء مجلس الإدارة الشركة أو أي من أعضاء الإدارة التنفيذية بالشركة أو أمين سر مجلس الإدارة أو لأي من أقربائهم أو تابعيهم أي مصالح مباشرة أو غير مباشرة في أسهم الشركة أو الشركات التابعة لها أو أي مصلحة في أي أمر آخر يمكن أن يؤثر في أعمال الشركة أو شركاتها التابعة، بخلاف الملكية المباشرة لخالد عبدالرحمن الماجد وحسام عبدالرحمن الماجد وماجد عبدالرحمن الماجد وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد والذين يملكون نسبة مباشرة بالشركة كما هو موضح في الجدول ٥-١ («هيكل الملكية في الشركة قبل الطرح وبعده») وملكية إخوانهم كل من محمد عبدالرحمن الماجد وعبدالله عبدالرحمن الماجد وناصر عبدالرحمن الماجد، والملكية غير المباشرة لكل من لخالد عبدالرحمن الماجد وحسام عبدالرحمن الماجد وماجد عبدالرحمن الماجد وعبدالسلام عبدالرحمن الماجد عن طريق ملكيتهم في شركة دار الماجد القابضة. وما جرى الإفصاح عنه في القسم رقم ١٢-٨ («المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة») والقسم ٥-٦ («تعارض المصالح»). ولا يجوز للشركة وشركاتها التابعة أن تقدم قرضاً نقدياً من أي نوع لأعضاء مجلس الإدارة أو أن تضمن أي قرض يعقده واحد منهم.
- بخلاف ما ورد في القسم ١٢-٨ («المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة») ليس لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين أو أمين سر المجلس أو أي شخص من أقربائهم أو التابعين لهم أي مصلحة في أي عقود أو ترتيبات قائمة سواءً خطية أو شفوية أو عقود أو ترتيبات قيد الدراسة أو مزعم إبرامها مع الشركة وشركاتها التابعة حتى تاريخ هذه النشرة.
- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٥-٧ («المصالح المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية»), لا يوجد هناك أي تعارض في المصالح متعلق بأعضاء مجلس الإدارة بخصوص العقود أو المعاملات المبرمة مع الشركة وشركاتها التابعة، كما في تاريخ هذه النشرة.
- تعد الشركة وشركاتها التابعة، باستنادها على الأنظمة والسياسات اللازمة الخاصة بها، القوائم المالية المرحلية والسنوية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) على النحو المعتمد في المملكة بالإضافة إلى المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA)، وفي المواعيد المحددة بموجب قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة. كما تستند الشركة وشركاتها التابعة على الأنظمة والسياسات اللازمة الخاصة بها من أجل إعداد جميع التقارير المالية الأخرى، وجميع التقارير غير المالية، حسب ما تقتضيه قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وفي المواعيد المحددة في هذه القواعد.
- إن لدى الشركة - منفردة أو بالمشاركة مع شركاتها التابعة - رأس مال عامل يكفي لمدة (١٢) شهراً على الأقل تلي مباشرة تاريخ نشر هذه النشرة.
- لم تصدر الشركة وشركاتها التابعة أية أدوات دين، أو تحصل على أية قروض آجلة أو أية قروض أو ديون مستحقة (بما في ذلك السحب على المكشوف من البنوك، والالتزامات المالية قيد القبول، واعتمادات القبول أو التزامات الشراء)، فيما عدا ما ذكر في القسم ١٢-٩ («التسهيلات الائتمانية والعقود»).
- كما في تاريخ هذه النشرة، ليست هناك نية في إجراء أي تغيير جوهري في طبيعة نشاط الشركة أو شركاتها التابعة. كما لم يحدث أي انقطاع في أعمال الشركة أو شركاتها التابعة يمكن أن يؤثر أو يكون قد أثر تأثيراً ملحوظاً في الوضع المالي للشركة خلال فترة (١٢) شهراً الأخيرة.

- لم تمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض غير نقدي من قبل الشركة أو شركاتها التابعة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية فيما يتعلق بإصدار أو طرح أي أوراق مالية.
- لم يكن هناك أي تغيير سلبي جوهري في الوضع المالي والتجاري للشركة أو شركاتها التابعة خلال السنوات الثلاث السابقة مباشرة لتاريخ تقديم طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية، إضافة إلى الفترة التي يشملها تقرير المحاسب القانوني حتى تاريخ نشرة الإصدار هذه.
- أن أنظمة وضوابط الرقابة الداخلية قد أعدت على أسس سليمة حيث تم وضع سياسة مكتوبة تنظم تعارض المصالح ومعالجة حالات التعارض المحتملة والتي تشمل إساءة استخدام أصول الشركة وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة. بالإضافة إلى التأكد من سلامة الأنظمة المالية والتشغيلية والتأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر المحتملة وفقاً لمتطلبات المادة (٢١) من لائحة حكومة الشركات. كما يقوم أعضاء مجلس الإدارة بمراجعة سنوية لإجراءات الرقابة الداخلية للشركة وشركاتها التابعة.
- إن القوائم المالية الموحدة المراجعة للمجموعة عن الثلاث السنين المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والقوائم المالية الأولية الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م قد تم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (المعتمدة في المملكة العربية السعودية) (IFRS-KSA).
- تتعهد الشركة بتقديم أحدث قوائم مالية سنوية/ أولية (حسبما ينطبق)، على أن يتم إرفاقها ضمن نشرة الإصدار الأولية قبل البدء بعملية طرح أسهم الشركة أو ضمن نشرة الإصدار النهائية، أو الإعلان عنها قبل إدراج أسهم الشركة (حسبما ينطبق)، وذلك بما يتوافق مع الفترات المنصوص عليها في الالتزامات المستمرة ذات العلاقة على الشركات المدرجة.
- لن يشترك أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي في التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي يكون لهم فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.
- أنهم قد وضعوا إجراءات وضوابط ونظم من شأنها أن تمكن الشركة من استيفاء متطلبات الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة، ومن ضمنها نظام الشركات ونظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية وقواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.
- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٩-١٢ «التسهيلات الائتمانية والعقود»، لا يوجد أي ضمان أو رهن أو عبء مالي على أي من أصول الشركة أو شركاتها التابعة.
- كما في تاريخ هذه النشرة، ليس هنالك أي برامج أسهم لموظفي الشركة من شأنها أن تشرك الموظفين في رأس مال الشركة، وليس هنالك أي ترتيبات أخرى مشابهة قائمة.
- لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة.
- يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بإخطار المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة على أن يسجل ذلك في محضر اجتماع مجلس الإدارة.
- كما في تاريخ هذه النشرة، ليست هناك أية سياسات بحث وتطوير معتمدة لدى الشركة أو شركاتها التابعة.
- لا يوجد أي حق خيار على أسهم الشركة أو أسهم شركاتها التابعة.
- أن أعضاء مجلس الإدارة وأمين السر وكبار التنفيذيين لم يشهروا إفلاسهم ولم يخضعوا لإجراءات إفلاس في أي وقت من الأوقات.
- لم يكن أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة معينين في منصب إداري أو إشرافي في أي شركة أعلنت إفلاسها أو إعسارها في السنوات (٥) التي سبقت تاريخ هذه النشرة.
- ليس لديهم أي حق يخولهم الاقتراض من الشركة أو شركاتها التابعة.
- إن الشركة قادرة على إعداد التقارير المطلوبة في أوقاتها المحددة حسب اللوائح التنفيذية الصادرة عن الهيئة.
- تم الحصول على جميع الموافقات اللازمة لطرح أسهم الشركة في السوق المالية وأن تكون شركة مساهمة عامة.
- لا تملك الشركة أي أوراق مالية (تعاقدية أو غيرها) أو أي من الأصول التي تكون قيمتها عرضة للتقلبات مما يؤثر بشكل سلبي وجوهري في تقييم الموقف المالي.
- أن المعلومات الإحصائية المستخدمة في الصفحة (خ) «لمحة عامة على السوق» والتي تم الحصول عليها من مصادر خارجية تمثل أحدث المعلومات المتاحة من مصدرها المعني.

- إن وثائق التأمين الخاصة بالشركة توفر غطاء تأميني بحدود كافية لممارسة الشركة لأعمالها، وتقوم الشركة بتجديد وثائق وعقود التأمين بشكل دوري لضمان وجود تغطية تأمينية بشكل مستمر.
- تم الإفصاح عن كافة العقود والاتفاقيات التي تعتقد الشركة بأهميتها أو جوهريتها أو التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح، ولا يوجد هناك أي عقود اتفاقيات جوهرية أخرى لم يتم الإفصاح عنها.
- تم الإفصاح عن كافة الشروط والأحكام التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح.
- كما في تاريخ هذه النشرة، لا توجد عقود أو معاملات جوهرية مع أطراف ذوي علاقة ذات تأثير كبير على أعمال الشركة، وليس لدى الشركة أي نية في إبرام أي اتفاقيات جديدة مع أطراف ذوي علاقة، باستثناء ما هو موضح بالقسم ٨-١٢ «المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة».
- إن جميع موظفي الشركة هم تحت كفاءتها.
- كما في تاريخ هذه النشرة، لم يشارك أي من أعضاء مجلس الإدارة في أي أنشطة مماثلة أو منافسة للشركة فيما عدا ما تم الإفصاح عنه في القسم ٧-٥ «المصالح المباشرة وغير المباشرة لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية». ويتعهد أعضاء مجلس الإدارة بالالتزام بهذا المتطلب النظامي مستقبلاً وفقاً للمادة الثانية والسبعين من نظام الشركات والفصل السادس من الباب الثالث من لائحة حوكمة الشركات.
- لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة إلا بترخيص من الجمعية العامة.
- ليس لأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي الحق بالتصويت على عقد أو اقتراح له فيه مصلحة.
- لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين الاقتراض من الشركة أو أن تضمن الشركة أي قرض يحصل عليه أي من أعضاء مجلس الإدارة.
- كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بالتزامهم بالمواد (٧١) و(٧٢) من نظام الشركات والمادة (٤٠) من لائحة حوكمة الشركات فيما يتعلق بالعقود مع الأطراف ذات العلاقة كما يلي:
- أن كافة المعاملات التي تبرمها المجموعة مع الأطراف ذات العلاقة سوف تتم على أساس تجاري وسيتم التصويت على جميع الأعمال والعقود مع الأطراف ذات العلاقة في اجتماعات مجلس الإدارة - وفي حال تطلب النظام ذلك - الجمعية العامة للشركة مع امتناع عضو مجلس الإدارة عن التصويت على القرارات المتعلقة بالأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة والتي يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها سواء في مجلس الإدارة أو الجمعية العامة.
- أن كافة التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة الموضحة في القسم ٦-٥ «تعارض المصالح» بما في ذلك تحديد المقابل المالي للتعاقد، قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة كتلك التي تتم مع الأطراف الأخرى من الغير.
- كما في تاريخ هذه النشرة، لم يشارك أي من أعضاء مجلس الإدارة مجتمعين ومنفردين في أي أنشطة مماثلة أو منافسة للشركة أو شركاتها التابعة ويتعهدون بالالتزام بهذا المتطلب النظامي مستقبلاً وفقاً للمواد ٢٧ و٧١ و٧٢ من نظام الشركات والفصل السادس من الباب الثالث من لائحة حوكمة الشركات وذلك باستثناء ما تم الإفصاح عنه في الجدول ١١-٥ (أعضاء مجلس الإدارة الذين يشاركون في شركات تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة، عن طريق عضويتهم في مجالس إدارتها أو المساهمة في رأس مالها:).
- لا يجوز لأعضاء مجلس الإدارة أو أي من كبار التنفيذيين الاقتراض من الشركة أو شركاتها التابعة أو أن تضمن الشركة أي قرض يحصل عليه أي من أعضاء مجلس الإدارة.
- إضافة إلى الإقرارات المشار إليها أعلاه، يقر أعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي بما يلي:
- ليس لأعضاء مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي الحق بالتصويت على الأتعاب والمكافآت الممنوحة لهم.
- كما يقر مجلس الإدارة ما يلي:
- أن أنظمة الرقابة الداخلية والمحاسبية وتقنية المعلومات كافية وملائمة.
- أنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام التي يمكن أن تؤثر على قرارات المكتتبين في أسهم الشركة.
- أنه ليس لدى الشركة حالياً نية لتوقيع أية عقود جديدة مع أطراف ذات علاقة باستثناء تجديد العقود مع الأطراف ذات العلاقة التي تم إبرامها سابقاً والمشار إليها في هذه النشرة. وفي حال رغبت الشركة في المستقبل بتوقيع عقود جديدة مع أطراف ذات علاقة، فسوف تلتزم الشركة بالمواد (٢٧)، (٧١)، و(٧٢) من نظام الشركات والمادة (٤٤) من لائحة حوكمة الشركات.

- كما في تاريخ هذه النشرة، إن المساهمين الذين تظهر أسماؤهم في الجدول ٥-١ («هيكل الملكية في الشركة قبل الطرح ويعدّه») من هذه النشرة هم الملاك القانونيون للأسهم. ويقر مجلس الإدارة بأن هيكل الملكية في الشركة متوافق مع نظام الاستثمار الأجنبي.
- أن جميع الزيادات التي طرأت على رأس مال الشركة تتطابق مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.
- لا تملك الشركة وشركاتها التابعة أي أوراق مالية (تعاقدية أو غير ذلك) أو أي أصول عرضة للتقلبات، مما قد يؤثر سلباً وبشكل جوهري على الميزانية العمومية.
- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢ («عوامل المخاطرة»)، ليس لدى الشركة وشركاتها التابعة أي دراية بأي معلومات تتعلق بأي سياسات حكومية أو اقتصادية أو مالية أو نقدية أو سياسية أو أي عوامل أخرى أثرت أو يمكن أن تؤثر بشكل جوهري (مباشر أو غير مباشر) على عملياتها وعمليات شركاتها التابعة.
- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢ («عوامل المخاطرة»)، ليس لدى الشركة أي دراية بأي عوامل موسمية أو دورات اقتصادية متعلقة بالنشاط قد يكون لها تأثير على أعمال الشركة وشركاتها التابعة أو وضعها المالي.
- إن وثائق التأمين الخاصة بالشركة وشركاتها التابعة توفر غطاء تأميني كافٍ لممارسة الشركة وشركاتها التابعة لأعمالها، وتقوم الشركة وشركاتها التابعة بتجديد وثائق وعقود التأمين بشكل دوري لضمان وجود تغطية تأمينية بشكل مستمر. كما قامت الشركة وشركاتها التابعة باتخاذ الإجراءات الأمنية المناسبة حسب الممارسات المعمول بها في القطاع.
- تم الإفصاح عن كافة العقود والاتفاقيات التي تراها الشركة مهمة أو جوهريّة أو التي من الممكن أن تؤثر على قرارات المستثمرين بالاستثمار في أسهم الطرح، ولا يوجد هناك أي عقود أو اتفاقيات جوهريّة أخرى لم يتم الإفصاح عنها.
- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢ («عوامل المخاطرة»)، وعلى حسب علمهم واعتقادهم، إنه لا يوجد أي مخاطر جوهريّة أخرى من الممكن أن تؤثر على قرار المستثمرين المحتملين في الاستثمار في أسهم الطرح.
- كما في تاريخ هذه النشرة، فإن الشركة وشركاتها التابعة حاصلة على جميع التراخيص والموافقات الأساسية المطلوبة لممارسة أنشطتها بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢-١-١٣ («المخاطر المتعلقة بالتصاريح والتراخيص والموافقات الضرورية لأعمال الشركة»).
- بخلاف ما تم الإفصاح عنه في القسم ٢-١-٢٦ («المخاطر المتعلقة بالتسهيلات المالية الحالية الخاصة بالشركة والصناديق الاستثمارية التابعة») والقسم ١٢-٩ («التسهيلات الائتمانية والعقود»)، تم الحصول على جميع الموافقات اللازمة من المقرضين لطرح ٣٠٪ من أسهم الشركة لكي تكون الشركة شركة مساهمة عامة.
- تلتزم الشركة بجميع الشروط والأحكام بموجب الاتفاقيات مع المقرضين المانحين للقروض والتسهيلات والتمويل.
- تسجيل جميع قرارات المجلس ومداولاته في شكل محضر اجتماع مكتوب يتم التوقيع عليه من قبلهم.
- كما في تاريخ هذه النشرة، لا يوجد هناك أي إخلال للشروط التعاقدية مع البنوك المقرضة. المعلومات القانونية

١٢- المعلومات القانونية

١٢-١ القرارات المتعلقة بالمعلومات القانونية

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- أن الطرح لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة.
- أن الطرح لا يخل بأي من العقود أو الاتفاقيات التي أبرمتها الشركة.
- أنه تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في هذه النشرة.
- الشركة لا تخضع لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها تأثيراً جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي، بخلاف ما جرى الإفصاح عنه في القسم رقم ١٢-١٢ («المطالبات والدعاوى القضائية») من هذه النشرة.
- أن أعضاء مجلس الإدارة لا يخضعون لأي دعاوى أو إجراءات قانونية قد تؤثر بمفردها أو بمجملها تأثيراً جوهرياً على أعمال الشركة أو على وضعها المالي.
- يقر أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بأنهم لم يقوموا بالمشاركة مجتمعين ومنفردين في أي أنشطة مماثلة أو منافسة للشركة أو شركاتها التابعة ويتعهدون بالالتزام بمتطلبات نظام الشركات وذلك باستثناء ما تم الإفصاح عنه في الجدول ١١-٥ (أعضاء مجلس الإدارة الذين يشاركون في شركات تمارس أعمالاً شبيهة أو منافسة لأعمال الشركة، عن طريق عضويتهم في مجالس إدارتها أو المساهمة في رأس مالها:).

١٢-٢ الشركة

تُعد الماجدية شركة رائدة في التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية، حيث يتمتع المساهمون المؤسسون في الماجدية بتاريخ متميز في قطاع العقار والتطوير العقاري يمتد لأكثر من خمسين عاماً، كما تتمتع شركة الماجدية بسجل حافل بعد أن سلمت أكثر من ١٥,٠٠٠ وحدة سكنية وتجارية منذ تأسيسها. تؤكد خبرة شركة الماجدية كفاءتها في المشاريع واسعة النطاق ومعرفتها العميقة للسوق. وبحكم تركيزها تاريخياً على الرياض، فقد استفادت الشركة من نمو المدينة لتأسيس حضور قوي لها في السوق. وقد بدأت الشركة في الآونة الأخيرة، بتوسيع أنشطتها في مدن سعودية أخرى بهدف الوصول إلى أسواق جديدة وتلبية الطلب المتزايد على العقارات الحديثة خارج العاصمة. ويتمشى توسع الشركة مع أهداف رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠ المتمثلة في التنوع الاقتصادي وتعزيز قطاعات الخدمة العامة مثل الإسكان.

تتميز المحفظة العقارية للماجدية بعقارات تتميز بتصاميمها الحديثة وتشطيباتها عالية الجودة ومرافقها الشاملة، مما يعكس التزامها بالعقارات المتينة والجاذبة المناسبة لمجموعة متنوعة من العملاء، بما في ذلك الأفراد والعائلات والشركات. وقد أدى هذا التركيز على الجودة ورضا العملاء إلى تعزيز مكانة شركة الماجدية ووضعها كشركة رائدة في السوق العقاري.

تدير شركة الماجدية كامل مراحل عملية التطوير العقاري، بدءاً من شراء الأراضي والتصميم، وحتى البناء والمبيعات وإدارة المرافق. كما تتعاون الشركة مع أفضل شركات الهندسة المعمارية والإنشائية، مع الحفاظ على رقابة صارمة من حيث التكاليف والجودة والجدول الزمنية. وتشمل المحفظة العقارية للشركة شققاً وفلاً ومساحات تجارية في أكثر أحياء الرياض المرغوبة. وقد قامت شركة الماجدية، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، بتطوير أكثر من مليونين متر مربع، تشمل ١٥٠ مشروعاً مكتملاً يقيم فيه أكثر من ٥٠,٠٠٠ شخص في أكثر من ١٥,٠٠٠ وحدة.

تقوم الشركة بتطوير مشاريعها في إطار هياكل ملكية مختلفة لتعزيز محفظتها العقارية بشكل إستراتيجي وتحسين العائدات وتقليل مخاطر المشاريع وتنويع التمويل. وتحافظ الشركة على علاقات قوية مع المستثمرين والبنوك وصناديق الاستثمار، مما يعزز قدراتها التمويلية للمشاريع. كما تقوم الشركة باختيار الأراضي بكفاءة من خلال شبكتها الواسعة، حيث تعمل بشكل مستقل أو من خلال شراكات، مما يدعم نموها ويساهم في التنمية الاقتصادية للمنطقة على نطاق أوسع.

بنت شركة الماجدية سمعتها على التزام راسخ برضا العملاء وذلك من فهمها العميق وتلبية احتياجات عملائها. تسعى الشركة باستمرار لتقديم قيمة استثنائية وأعلى مستوى الخدمة وينعكس هذا التركيز على رضا العملاء في كل جانب من جوانب عملياتها بدءاً من الاستشارات الأولية إلى التسليم النهائي للمنتجات والخدمات.

(لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٤-١ («لمحة عامة عن الشركة وأنشطتها التجارية»)).

٣-١٢ هيكل ملكية الأسهم

يوضح الجدول التالي هيكل المساهمين في الشركة قبل الطرح وبعده:

الجدول ١-١٢: هيكل الملكية المباشرة في الشركة قبل الطرح وبعده

اسم المساهم	قبل الطرح			بعد الطرح		
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة
شركة دار الماجد القابضة	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	%٥٧,٧٥	١٢١,٢٧٥,٠٠٠	١٢١,٢٧٥,٠٠٠	%٤٠,٤٣
شركة رفيد الحديثة للاستثمار	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	%٧,٥	١٥,٧٥٠,٠٠٠	١٥,٧٥٠,٠٠٠	%٥,٢٥
شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	%٧,٥	١٥,٧٥٠,٠٠٠	١٥,٧٥٠,٠٠٠	%٥,٢٥
شركة المجد الأولى	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠	%٤,٩٥	١٠,٣٩٥,٠٠٠	١٠,٣٩٥,٠٠٠	%٣,٤٧
خالد عبدالرحمن الماجد	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	%٣,٩٦	٨,٣١٦,٠٠٠	٨,٣١٦,٠٠٠	%٢,٧٧
محمد عبدالرحمن الماجد	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	%٣,٩٦	٨,٣١٦,٠٠٠	٨,٣١٦,٠٠٠	%٢,٧٧
ناصر عبدالرحمن الماجد	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	%٢,٩٧	٦,٢٣٧,٠٠٠	٦,٢٣٧,٠٠٠	%٢,٠٨
عبدالسلام عبدالرحمن الماجد	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	%٢,٩٧	٦,٢٣٧,٠٠٠	٦,٢٣٧,٠٠٠	%٢,٠٨
حسام عبدالرحمن الماجد	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	%٢,٩٧	٦,٢٣٧,٠٠٠	٦,٢٣٧,٠٠٠	%٢,٠٨
ماجد عبدالرحمن الماجد	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	%٢,٩٧	٦,٢٣٧,٠٠٠	٦,٢٣٧,٠٠٠	%٢,٠٨
عبدالله عبدالرحمن الماجد	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	%١,٥	٣,١٥٠,٠٠٠	٣,١٥٠,٠٠٠	%١,٠٥
نادر بن حسن العمري	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	%١	٢,١٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠	%٠,٧٠
الجمهور	-	-	-	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	%٣٠
المجموع	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠

المصدر: الشركة

تم توضيح التفاصيل المتعلقة بملكية كل من المساهمين في القسم ٤-٨ («لمحة عامة عن المساهمين»).

٤-١٢ الشركات التابعة

تملك الشركة حصصاً مباشرة وغير مباشرة في الشركات التابعة التالية:

الجدول ٢-١٢: الشركات التابعة التي تملك الشركة حصصاً فيها

الرقم التسلسلي	الشركة التابعة	رقم السجل التجاري	رأس المال (ريال سعودي)	نسبة الملكية المباشرة للشركة	نسبة الملكية غير المباشرة للشركة
١-	شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	١٠١٠٤٢٥٤٩١	١٥,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠	%٠
٢-	شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	١٠١٠١٥٩٨٠٤	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠	%٠
٣-	شركة الرائعة للعقارات	١٠١٠٦٩٧٣٠٩	١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	%٠
٤-	شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠١٠٥٦٩٥٢٣	١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	%٠
٥-	شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري	١٠١٠٥٨٧١٣٤	١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	%٠
٦-	شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري	١٠١٠٥٨٦٩٨٧	١٠٠,٠٠٠	%١٠٠	%٠
٧-	شركة جادة الشاطئ العقارية	٤٠٣٠٣٨١٤٤٦	٥٠٠,٠٠٠	%٧٠	%٠
٨-	شركة جادة الربيع العقارية	١٠١٠٦٦٢٥١٠	١٠٠,٠٠٠	%٢٥	%٠
٩-	شركة برج الرائعة للعقارات	١٠٠٩٠٧٢١٢٨	٥٠٠	-	%٥٠

* للمزيد من التفاصيل عن الشركات التابعة وملكيته، يرجى مراجعة القسم ٤-٧-١ («لمحة عامة عن الشركات التابعة والصناديق العقارية»).

المصدر: الشركة

١٢-٥ الموافقات والتراخيص والشهادات الحكومية

حصلت الشركة والشركات التابعة على عدة تراخيص وشهادات نظامية وتشغيلية من الجهات المختصة، ويتم تجديد تلك التراخيص والشهادات بصفة دورية. ويقر أعضاء مجلس الإدارة بأن الشركة حصلت على جميع التراخيص والموافقات اللازمة لمزاولة أعمالها. وتوضح الجداول أدناه التراخيص والشهادات الحالية التي حصلت عليها الشركة أو شركاتها التابعة:

الجدول ١٢-٣: تفاصيل شهادات السجل التجاري التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة

الرقم	اسم الشركة	الموقع	رقم السجل التجاري	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١-	شركة دار الماجد العقارية	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٦٣ الرياض ١٣٥٣١-٢٣٤٦٣	١٠١٠٤١٧٨٧٤	١٤٣٥/٠٨/٢٠هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/١٨م)	١٤٤٩/١٠/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٣/٠١م)
٢-	شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية	الرياض، المملكة العربية السعودية حي الصحافة، شارع العليا العام	١٠١٠٤٢٥٤٩١	١٤٣٥/١٢/٠١هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٩/٢٥م)	١٤٤٧/١٢/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٠٧م)
٣-	شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية	الرياض، المملكة العربية السعودية حي الصحافة، شارع أحمد شبانة، مبنى ٦٥٦٣، وحدة ٣	١٠١٠١٥٩٨٠٤	١٤٢١/٠٣/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٠/٠٦/٢٧م)	١٤٤٧/٠٧/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٧/١٢/٢٧م)
٤-	شركة الرائحة للعقارات	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٤٣ شارع أحمد بن شبانة، حي القيروان، ٣٤٧٥	١٠١٠٦٩٧٣٠٩	١٤٤٢/٠٨/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٣١م)	١٤٥٠/١٠/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٣/١٧م)
٥-	شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٤٣ شارع أحمد بن شبانة، حي القيروان، ٣٤٧٥	١٠١٠٥٦٩٥٢٣	١٤٤٠/٠٧/٢٧هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٤/٠٣م)	١٤٤٧/٠٧/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/١٦م)
٦-	شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٤٣ شارع أحمد بن شبانة، حي القيروان، ٣٤٧٥	١٠١٠٥٨٧١٣٤	١٤٤٠/١١/١٠هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٣م)	١٤٤٩/١١/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٤/٠٥م)
٧-	شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٤٣ شارع أحمد بن شبانة، حي القيروان، ٣٤٧٥	١٠١٠٥٨٦٩٨٧	١٤٤٠/١١/٠٨هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١١م)	١٤٤٧/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٦م)
٨-	شركة جادة الشاطئ العقارية	جدة، المملكة العربية السعودية ٢٣٣٨، ابن فياض، النعيم، ٦٤٦١	٤٠٣٠٣٨١٤٤٦	١٤٤١/١٠/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/٠١م)	١٤٤٧/١٠/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٣/٢٨م)
٩-	شركة جادة الربيع العقارية	الرياض، المملكة العربية السعودية ٣٠٠٢، جبل كفاه، حي القيروان	١٠١٠٦٦٢٥١٠	١٤٤٢/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢٠م)	١٤٤٨/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٨/١٦م)
١٠-	شركة برج الرائحة للعقارات	الرياض، المملكة العربية السعودية، ٦٨٤٣، أحمد شبانة، ٣٤٧٥	١٠٠٩٠٧٢١٣٨	١٤٤٦/٠١/١١هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/١٧م)	١٤٥٠/٠١/١١هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٦/٠٤م)

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٤: تفاصيل التراخيص البلدية التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة

الرقم	اسم الشركة	الموقع	رقم الرخصة البلدية	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١-	شركة دار الماجد العقارية	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٦٣ الرياض ١٣٥٣١-٢٣٤٦٣	٤٠٠٣١٩١٨١١٥	١٤٣٨/١١/٢٤هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٨/١٦م)	١٤٥١/١١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٣/٢٨م)
٢-	شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية**	الرياض، المملكة العربية السعودية حي الصحافة، شارع العليا العام	٤٠١٠٢٤١٦٧١٥	١٤٣٨/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٧/١٠م)	١٤٤٦/١٠/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/١٤م)
٣-	شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية	الرياض، المملكة العربية السعودية حي الصحافة، شارع أحمد شبانة، مبنى ٦٥٦٣، وحدة ٣	٤٠٠٧٢٠٧٥٨٠٤	١٤٤٠/٠٧/١٤هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٣/٢١م)	١٤٤٧/٠٧/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٠٣م)
٤-	شركة جادة الشاطئ العقارية	جدة، المملكة العربية السعودية ٢٣٣٨، ابن فياض، النعيم، ٦٤٦١	٤٥١٢١٥٩٧٧٤٧٠	١٤٤٥/١٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/١٢م)	١٤٤٨/١٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٥/١٢م)

الرقم	اسم الشركة	الموقع	رقم الرخصة البلدية	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
٥-	شركة الرائعة للعقارات	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٤٣ شارع أحمد بن شبانة، حي القيروان، ٣٤٧٥	٤٥١٢١٥٩٧٧٢٥٨	١٤٤٥/١٢/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/١٢ م)	١٤٥٠/١٢/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٤/٢٠ م)
٦-	شركة جادة الربيع العقارية	الرياض، المملكة العربية السعودية ٣٠٠٢، جبل كفاء، حي القيروان	٤٥١٢١٥٩٧٥٢٨٣	١٤٤٥/١٢/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/١٢ م)	١٤٥٠/١٢/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٤/٢٠ م)
٧-	شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٤٣ شارع أحمد بن شبانة، حي القيروان، ٣٤٧٥	٤٥١٢١٥٩٦٤٩٥١	١٤٤٥/١٢/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٢ م)	١٤٤٨/١٢/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٦/٠١ م)
٨-	شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٤٣ شارع أحمد بن شبانة، حي القيروان، ٣٤٧٥	٤٥١٢١٥٩٧٤٩٣٠	١٤٤٥/١٢/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٢ م)	١٤٤٨/١٢/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٦/٠١ م)
٩-	شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٤٣ شارع أحمد بن شبانة، حي القيروان، ٣٤٧٥	٤٥١٢١٥٩٥٣١٥٦	١٤٤٥/١٢/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٢ م)	١٤٤٨/١٢/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٦/٠١ م)
١٠-	شركة برج الرائعة للعقارات*	الرياض، المملكة العربية السعودية، ٦٨٤٣، أحمد شبانه، ٣٤٧٥	-	-	-

المصدر: الشركة

* إن الشركة بصدد الحصول على الرخصة.

الجدول ١٢-٥: تفاصيل تصاريح الدفاع المدني التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة

الرقم	اسم الشركة	الموقع	رقم التصريح	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١-	شركة دار الماجد العقارية	حي القيروان، الرياض	١-٠٠١٤٨٦٩٤٥-٤٥	١٤٤٥/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٣ م)	١٤٤٧/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٠٢ م)
٢-	شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	حي القيروان، الرياض	١-٠٠١٤٨٦٩٦٤-٤٥	١٤٤٥/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٣ م)	١٤٤٧/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٠٢ م)
٣-	شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	حي القيروان، الرياض	٢-٠٠٠٣٠٠٣٦٠-٤٥	١٤٤٥/١١/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٨ م)	١٤٤٧/١١/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٠٧ م)
٤-	شركة الرائعة للعقارات	حي القيروان، الرياض	١-٠٠١٥١٢٧٨٩-٤٥	١٤٤٥/١٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/١١ م)	١٤٤٧/١٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٢٢ م)
٥-	شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري	حي القيروان، الرياض	١-٠٠١٤٨٦٨٥٥-٤٥	١٤٤٥/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٣ م)	١٤٤٧/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٠٢ م)
٦-	شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري	حي القيروان، الرياض	١-٠٠١٤٨٦٤٤٤-٤٥	١٤٤٥/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٣ م)	١٤٤٧/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٠٢ م)
٧-	شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري	حي القيروان، الرياض	٤٥-٠٠١٤٨٦٨٨١-٤٥	١٤٤٥/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٣ م)	١٤٤٧/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٠٢ م)
٨-	شركة جادة الربيع العقارية	حي القيروان، الرياض	١-٠٠١٤٨٦٩٣٥-٤٥	١٤٤٥/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٣ م)	١٤٤٧/١١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٠٢ م)
٩-	شركة جادة الشاطئ العقارية	النعيم، جدة	١-٠٠١٥١٢٧٩٥-٤٥	١٤٤٥/١٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/١١ م)	١٤٤٧/١٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٥/٢٢ م)
١٠-	شركة برج الرائعة للعقارات*	أحمد شبانه، الرياض	-	-	-

المصدر: الشركة

* إن الشركة بصدد الحصول على التصريح.

الجدول ١٢-٦: تفاصيل شهادات العضويات في الغرف التجارية التي حصلت عليها الشركة والشركات التابعة

الرقم	اسم الشركة	الموقع	رقم الشهادة	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
١-	شركة دار الماجد العقارية	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٦٣ الرياض ١٣٥٣١-٣٤٦٣	٧٦٦١٠	١٤٣٥/٠٨/٢٠ هـ (الموافق ٢٠١٤/٠٦/١٨ م)	١٤٤٩/١٠/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٢/٠١ م)
٢-	شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	الرياض، المملكة العربية السعودية حي الصحافة، شارع العليا العام	٤٤٧١٠٧	١٤٣٩/٠٨/٠٧ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠٤/٢٣ م)	١٤٤٧/١٢/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٠٧ م)
٣-	شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	الرياض، المملكة العربية السعودية حي الصحافة، شارع أحمد شبانة، مبنى ٦٥٦٣، وحدة ٣	١٠٢٩٩٨	١٤٢١/٠٢/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٠٠/٠٦/٢٨ م)	١٤٤٧/٠٧/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٢٧ م)
٤-	شركة الرائعة للعقارات	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٤٣ شارع أحمد بن شبانة، حي القيروان، ٣٤٧٥	٦٣١٦٣٢	١٤٤٢/٠٨/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٣١ م)	١٤٥٠/١٠/١٤ هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٢/١٧ م)
٥-	شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٤٣ شارع أحمد بن شبانة، حي القيروان، ٣٤٧٥	٤٩٤٦٣٦	١٤٤٠/٠٧/٢٧ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٤/٠٣ م)	١٤٤٧/٠٧/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/١٦ م)
٦-	شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٤٣ شارع أحمد بن شبانة، حي القيروان، ٣٤٧٥	٥١٢٨٧٤	١٤٤٠/١١/١١ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٤ م)	١٤٤٩/١١/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٤/٠٥ م)
٧-	شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري	الرياض، المملكة العربية السعودية ٦٨٤٣ شارع أحمد بن شبانة، حي القيروان، ٣٤٧٥	٥١٢٦٩١	١٤٤٠/١١/١٠ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٧/١٣ م)	١٤٤٧/٠٣/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٦ م)
٨-	شركة جادة الشاطئ العقارية	جدة، المملكة العربية السعودية ٢٢٣٨، ابن فياض، النعيم، ٦٤٦١	-	١٤٤١/١٠/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/٠١ م)	١٤٤٧/١٠/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٢/٢٨ م)
٩-	شركة جادة الربيع العقارية	الرياض، المملكة العربية السعودية ٣٠٠٢، جبل كفاه، حي القيروان	٥٩٢٢٧٠	١٤٤٢/٠٣/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٠/٢٠ م)	١٤٤٨/٠٣/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٨/١٦ م)
١٠-	شركة برج الرائعة للعقارات*	الرياض، المملكة العربية السعودية، ٦٨٤٣، أحمد شبانه، ٣٤٧٥	-	-	-

المصدر: الشركة

* إن الشركة بصدد الحصول على الشهادة.

الجدول ١٢-٧: تفاصيل التراخيص والتصاريح والشهادات العقارية للمشاريع الجارية

الرقم	رقم المشروع	الموقع	رقم المستند	نوع الرخصة	صادرة لمصلحة	صادرة من	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
تراخيص البناء								
١	١٤٧	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	٤٩٢٤	رخصة بناء	شركة دور الشمال العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٤/٠٣/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٠/١١ م)	١٤٤٧/٠٣/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٩/٠٧ م)
٢	١٤٨	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٥١٥	رخصة بناء	شركة فرص الإنشاء العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٤/٠١/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٢٢ م)	١٤٤٧/٠١/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/١٩ م)
٣	١٥١	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	٩٠٤٠	رخصة بناء (سكني - قطع أراضي ١٧، ١٧٢ و ١٧٤)	شركة جوهرة الفرصة العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٥/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٥ م)	١٤٤٨/٠٥/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٠١ م)
٤	١٥١-٢	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	٢١٩٠٩	رخصة بناء (سكني - قطع أراضي ٢٨ إلى ٣٠)	شركة جوهرة الفرصة العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٥/١٠/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢١ م)	١٤٤٨/١٠/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٣/٢٠ م)
٥	١٥١-٣	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	٢١٩١١	رخصة بناء (تجاري - قطع أراضي ١٤ و ١٥)	شركة جوهرة الفرصة العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٥/١٠/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٢١ م)	١٤٤٨/١٠/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٣/٢٠ م)

الرقم	رقم المشروع	الموقع	رقم المستند	نوع الرخصة	صادرة لمصلحة	صادرة من	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
٦	١٥١-٤	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	٩٠٣٤	رخصة بناء (تجاري) - قطع أراضي ٨، ٨٨، ٩٠	شركة جوهرة الفرصة العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٥)	١٤٤٨/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٠١)
٧	١٥١-٥	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	٩٠٣٤	رخصة بناء (سكني) - قطع أراضي ٢، ٢٧، ٢٥	شركة جوهرة الفرصة العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٥)	١٤٤٨/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٠١)
٨	١٥١-٦	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	٩٠٤١	رخصة بناء (سكني) - قطع أراضي ٣، ٣٢، ٣٣	شركة جوهرة الفرصة العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٥)	١٤٤٨/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٠١)
٩	١٥١-٧	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	٩٠٤٢	رخصة بناء (تجاري) - قطع أراضي ٩، ٩٤، ٩٦	شركة جوهرة الفرصة العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٥)	١٤٤٨/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٠١)
١٠	١٥١-٩	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	٩٠٣٥	رخصة بناء (سكني) - قطع أراضي ٩، ٨، ٧	شركة جوهرة الفرصة العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٥)	١٤٤٨/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٠١)
١١	١٥١-١٠	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	٩٠٣٩	رخصة بناء (سكني) - قطع أراضي ١٢، ١١٦، ١١٨	شركة جوهرة الفرصة العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٣/١٢/٠٥)	١٤٤٨/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٦/١١/٠١)
١٢	١٥٤	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٢٦٩٥	رخصة بناء	شركة الرائعة للعقارات	أمانة الرياض	١٤٤٤/٠٧/٢٥ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/١٦)	١٤٤٧/٠٧/٢٥ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/١٤)
١٣	١٦٠	حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	٦٦٧٢	رخصة بناء	منصور متعب عبدالعزيز آل سعود	أمانة الرياض	١٤٤٤/٠٤/١٣ (الموافق ٢٠٢٢/١١/٠٧)	١٤٤٧/٠٤/١٣ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٠٢)
١٤	١٦٢	حي النخيل، الرياض، المملكة العربية السعودية	٢٠٧٢٢	رخصة بناء	شركة الرائعة للعقارات	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٩/١٧ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٢٧)	١٤٤٨/٠٩/١٧ (الموافق ٢٠٢٧/٠٢/٢٤)
١٥	١٦٤	حي السليمانية، الرياض، المملكة العربية السعودية	٤٥١٢	رخصة بناء	شركة الكفاءة العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٣/٢٤ (الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠٩)	١٤٤٨/٠٣/٢٤ (الموافق ٢٠٢٦/٠٩/٠٦)
١٦	١٦٥	حي السليمانية، الرياض، المملكة العربية السعودية	٢١٣٣٠	رخصة بناء	شركة الرائعة للعقارات	أمانة الرياض	١٤٤٥/٠٩/٢٤ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٠٣)	١٤٤٨/٠٩/٢٤ (الموافق ٢٠٢٧/٠٣/٠٣)
١٧	١٦٩	حي العاصمة، الدرعية، مدينة الرياض	١١٩٠١	رخصة بناء	شركة فرص الإعمار العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠٤/٢٥ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٢٨)	١٤٤٩/٠٤/٢٥ (الموافق ٢٠٢٧/٠٩/٢٦)
١٨	١٨١	حي القيروان، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٠٣٨٩	رخصة بناء	شركة خوالد العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٤/٠٦/١٧ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/١٠)	١٤٤٧/٠٦/١٧ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠٨)
شهادات الإشغال								
١	١٢٩	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٤٤٥/١٤٠٠٠	شهادة إشغال	شركة الرائعة للعقارات	أمانة الرياض	١٤٤٥/١٠/٢١ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠)	-
٢	١٣٩ (ج)	حي الملقا، الرياض، المملكة العربية السعودية	٤٦٩/١٤٤٦	شهادة إشغال	شركة الإنشاء الثانية العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠١/٠٩ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/١٥)	-
٣	١٤٥	حي العقيق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٤٤٥/١٤٤٦٦	شهادة إشغال	شركة الإنشاء الثانية العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٥/١١/٠١ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٩)	-

الرقم	رقم المشروع	الموقع	رقم المستند	نوع الرخصة	صادرة لمصلحة	صادرة من	تاريخ الإصدار	تاريخ الانتهاء
٤	١٥٦	حي الندى، الرياض، المملكة العربية السعودية	٥٩٤٩/١٤٣٠	شهادة إشغال	شركة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية	أمانة الرياض	١٤٣٠/١٢/٢٦ (الموافق ٢٠٠٩/١٢/١٣ م)	-
٥	١٥٦	حي الندى، الرياض، المملكة العربية السعودية	٥٩١٦/١٤٣٠	شهادة إشغال	شركة عبدالله محمد بن سعيدان وأولاده العقارية	أمانة الرياض	١٤٣٠/١٢/٢٥ (الموافق ٢٠٠٩/١٢/١٢ م)	-
٦	١٣٣	حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	٧٥٢٦/١٤٤٦	شهادة إشغال	شركة الإنشاء الثانية العقارية	أمانة الرياض	١٤٤٦/٠٦/٠٧ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٠٧ م)	-

شهادات تأهيل المطور العقاري

١	-	-	٢١٧٧٨٠٨٦١٩	شهادة تأهيل المطور العقاري	شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	وزارة البلديات والإسكان	١٤٤٢/٠٥/١٦ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٣١ م)	-
٢	-	-	٢١٧٦٣٣٨٧٢٢	شهادة تأهيل المطور العقاري	شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية	وزارة البلديات والإسكان	١٤٤٢/٠٥/١٥ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٣٠ م)	-
٣	-	-	٢١٧٦١٠٩٢٨٢	شهادة تأهيل المطور العقاري	شركة دار الماجد العقارية	وزارة البلديات والإسكان	١٤٤٢/٠٥/٢٧ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١١ م)	-
٤	-	-	٥٠٤	شهادة تأهيل المطور العقاري لبيع وحدات عقارية على الخارطة	شركة دار الماجد العقارية	الهيئة العامة للعقار	١٤٤٢/٠٤/٢٤ (الموافق ٢٠٢٠/١٢/٢٩ م)	١٤٤٨/٠٦/٢٨ (الموافق ٢٠٢٦/١٢/٠٨ م)

تراخيص الوساطة والتسويق العقاري

١	-	-	١٢٠٠٠١٧٣٤٢	رخصة الوساطة والتسويق العقاري	شركة دار الماجد العقارية	الهيئة العامة للعقار	١٤٤٥/٠٢/١٢ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٢٨ م)	١٤٥٠/٠٤/٠٧ (الموافق ٢٠٢٨/٠٨/٢٨ م)

* أكدت الشركة أن أعمال البناء للمشاريع التالية: ١٦٨ و ١٦٩ (صرح) ومشرف الماجدية في المدينة المنورة لم تبدأ بعد وبالتالي لا يشترط حصول الشركة على ترخيص بناء لهذه المشاريع بعد، وأوضحت الشركة بأن رخص الإشغال للمشروع ١٣٣ لم تصدر بعد ولكن الشركة تعمل على الانتهاء من إجراءات إصدارها.

* تعمل الشركة حالياً على الحصول على رخص البيع على الخارطة لمشروع ١٦٨ والمدينة المنورة من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (تشرف عليها الهيئة العامة للعقار).
المصدر: الشركة

٦-١٢ الاتفاقيات الجوهرية

أبرمت الشركة (٣٥) اتفاقية جوهرية مع أطراف متعددة. ويوضح هذا القسم ملخص الاتفاقيات والعقود التي يعتقد أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنها قد تكون جوهرية أو مهمة فيما يتعلق بأعمال الشركة أو قد تؤثر على قرار المستثمرين في الاكتتاب في أسهم الطرح. إن ملخص الاتفاقيات والعقود المشار إليها أدناه لا يشمل جميع الشروط والأحكام ولا يمكن اعتبار الملخص بديلاً عن الشروط والأحكام الواردة في تلك الاتفاقيات.

١-٦-١٢ اتفاقيات المشاريع الجوهرية

١-٦-١٢ مشروع الماجدية ١٢٩

الجدول ١٢-٨: اتفاقية استثمار بتاريخ ١٠/٠٩/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٢/٠٤/٢٠٢١م)

المالك	المالك رقم ١.
المطور	شركة دار الماجد العقارية.
وصف المشروع	تطوير وبيع شقق سكنية من قبل المطور العقاري على أرض يملكها المالك.
قيمة العقد	تقدر قيمة العقد بمبلغ ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي شاملة رسوم الأراضي والعمالة والمواد ورسوم لأي طرف ثالث. ويساوي التزام المطور ٤٨,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لأعمال البناء.
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال في تاريخ الحصول على رخصة بناء.
تاريخ إتمام الأعمال	- ١٢ شهرا من تاريخ بدء الأعمال. - يلتزم المطور بالتأكد من توزيع أرباح البيع شهريا.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	لا يجوز لأي من الطرفين الاستناد على حدث يتسبب في تأخير التزاماته كسبب لهذا التأخير، ما لم يتفق الطرفان كتابة على أنه يمكن الاستناد على هذا الحدث، ويُستثنى من ذلك الأسباب التي يتفق عليها خبراء العقارات والتطوير.
المدفوعات	- يحق للمالك الحصول على نسبة (٥٠٪) من الأرباح مقابل حصته في قيمة المشاريع. - يحق للمطور الحصول على نسبة (٥٠٪) من الأرباح مقابل حصته في قيمة المشاريع.
النظام الواجب التطبيق	المملكة العربية السعودية.
اللغة	- اللغة العربية.
الإنهاء	- غير متوفر.
تسوية المنازعات	في حالة عدم إمكانية تسوية النزاع ودياً، فإن للمحاكم المختصة في مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية اختصاص تسوية مثل هذه المنازعات وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة.
التنازل والتعاقد من الباطن	- يجوز لأي من الطرفين التنازل عن الاتفاقية بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الآخر، مع التزام أي متنازل إليه بالتصرف وفقاً للبنود الواردة في الاتفاقية.
الشروط الرئيسية الأخرى	- يتفق الطرفان على دفع رسوم سمسة بمبلغ يساوي (٥, ٢٪) من قيمة الأرض لشركة إرث الأوطان للتطوير العقاري. - يجب على المطور الحصول على موافقة كتابية من المالك في حالة رغبته في رهن الأرض.

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٩: اتفاقية بناء بتاريخ ٢٠٢١/٠٩/٠٩م

صاحب العمل:	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول:	شركة تشييد البريطانية للمقاولات.
وصف المشروع:	أعمال بناء لمشروع شقة سكنية.
قيمة العقد:	٥٢,٩٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال:	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع إلى المقاول.
تاريخ إتمام الأعمال:	١١ شهرا من تاريخ بدء الأعمال.
التعهدات الزمنية	تشمل أسباب التمديد ما يلي: - اتفاق بين الطرفين - تأخير صاحب العمل في الدفع. - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير:	يلتزم المقاول بدفع غرامه قدرها (١٪) عن كل أسبوع من التأخير يحد أقصى قدره (١٥٪) من قيمة العقد.
فترة المسؤولية عن العيوب:	(١٠) سنوات لأعمال الإنشاء والتأسيس والعزل. (١٠) سنوات لأعمال الأرضيات من تاريخ الاستلام. (١٠) سنوات لأعمال الأبواب من تاريخ الاستلام. (١٠) سنوات لأعمال نوافذ الألومنيوم من تاريخ الاستلام. (١٠) سنوات لأعمال الطلاء من تاريخ الاستلام.
الدفعات:	دفعة مقدمة بنسبة (١٥٪) و ١٠ أقساط مستحقة الدفع عند إنجاز كل مرحلة رئيسية محددة.
الضمانات:	- إصدار سند لأمر بقيمة ٥ ملايين ريال سعودي بعد إصدار شهادة الاستلام النهائية. - ضمان شخصي من قبل مدير المقاول.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية.
اللغة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي: - إذا حصل إخلال من قبل المقاول. - إذا أصبح المقاول مفلسا أو متعسرا. - إذا ارتكب المقاول جريمة الرشوة. - إذا توفي المالك أو المقاول وأصبح الكيان القانوني للمقاول مؤسسة فردية.
تسوية المنازعات:	يتم تسوية المنازعات عن طريق التحكيم وفقا لقواعد المركز السعودي للتحكيم التجاري.
التنازل والتعاقد من الباطن:	لا يجوز للمقاول التنازل عن الاتفاقية سواء أكان جزئيا أو كليا لطرف ثالث دون موافقة كتابية مسبقة من صاحب العمل.
الشروط الرئيسية الأخرى:	يجوز لصاحب العمل زيادة أو تقليل النطاق بنسبة (٢٠٪) من قيمة العقد.

المصدر: الشركة

١٢-٦-٢ مشروع المأجدية ١٣٣٣

الجدول ١٢-١٠: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٠/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١١/٠٤/٢٠٢٢م)

المالك	المالك رقم ٢.
المطور	شركة دار الماجد العقارية.
وصف المشروع	تطوير وبيع ٢٢٠ شقة سكنية من قبل المطور العقاري على أرض يملكها المالك.
قيمة العقد	٧٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال	١٠/٠٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١١/٠٤/٢٠٢٢م)
تاريخ إتمام الأعمال	١٨ شهرا من تاريخ بدء الأعمال. - يلتزم المطور بالتأكد من أن المشروع جاهز للبيع في أربعة وعشرين (٢٤) شهرا من تاريخ التوقيع على اتفاقية التطوير.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	في حالة عدم قيام المطور بإتمام الأعمال بحلول تاريخ انتهاء الأعمال، يجب على المطور دفع غرامة قدرها (١٪) من إجمالي قيمة المشروع عن كل أسبوع تأخير، بحد أقصى قدره (١٠٪) من إجمالي قيمة المشروع.
الضمانات	- المطور هو المسؤول عن جميع الضمانات المتعلقة بالمشروع بعد البيع للمستهلك النهائي، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أسس البناء وأعمال السباكة وأعمال الكهرباء. - يجب على المطور تقديم ضمانات للمالك ولمشتري كل وحدة سكنية في المشروع للمدة المحددة، وفقا للمعايير المتبعة في المملكة العربية السعودية فيما يتعلق بأعمال المشروع.
المدفوعات	- تم الاتفاق على أن تكون التكلفة التقديرية للمشروع ٧٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مع استحقاق القسط الأول بقيمة ٧,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عند توقيع اتفاقية التطوير، ولن يتم دفع أي دفعة أخرى حتى يتم الحصول على تأكيد من المستشار الهندسي والمحاسب بأن نسبة (٧٠٪) من الدفعة الأولى قد تم استخدامها في المشروع. - يجوز للمالك الاحتفاظ بنسبة (٥٪) من كل قسط مستحق للمطور، والتي يتم دفعها عند تقديم المطور لشهادة إتمام البناء أو فرز الوحدات السكنية.
النظام الواجب التطبيق	المملكة العربية السعودية.
اللغة	اللغة العربية.
الإنهاء	يجوز إنهاء الاتفاقية في الحالات الآتية: - موافقة كتابية بين الطرفين - الإخلال أو التقصير من قبل أي من الطرفين لشروط أو أحكام الاتفاقية، وعدم تصحيح هذا الإخلال في غضون (٦٠) يوما من الإشعار كتابي من الطرف غير المقصر. في هذه الحالة، لا يمكن للطرف المقصر المطالبة بالتعويض الناتج عن إنهاء الاتفاقية، في حين يحتفظ الطرف غير المقصر بالحق في المطالبة بالتعويض عن أي خسارة أو ضرر ناتج عن هذا التقصير أو الإخلال. - تأخير من قبل المطور في مباشرة الأعمال، أو إذا رأى المالك أنه لا يمكن إنجاز الأعمال، شريطة أن يقدم المالك إشعاراً كتابياً إلى المطور بهذا التأخير وعدم قيام المطور بتنفيذ الأعمال التصحيحية اللازمة خلال (٣٠) يوماً من هذا الإشعار الكتابي - إذا لم يتمكن المطور من الوفاء بالشروط / المهل الزمنية المحددة للاتفاقية أو خدمات التطوير، ولم يصحح ذلك التقصير أو الإخلال في غضون (٣٠) يوماً من توجيه إشعار بذلك.
تسوية المنازعات	- يجب على الطرفين تسوية أي نزاع من خلال الاجتماع في غضون (١٠) أيام من تلقي إشعار كتابي من الطرف الآخر، بحسن نية لحل هذا النزاع. - في حالة عدم تسوية النزاع خلال (٢٠) يوماً من استلام الإشعار الكتابي به، يتفق الطرفان على تسوية النزاع عن طريق التحكيم، وفقا لنظام التحكيم في المملكة العربية السعودية. يعين كل طرف محكماً نيابة عنه، ويعين المحكمان محكماً ثالثاً رئيساً للتحكيم، ويشكل المحكمون الثلاثة معاً هيئة التحكيم. يكون مكان التحكيم في الرياض بالمملكة العربية السعودية ويكون التحكيم باللغة العربية. تتمتع هيئة التحكيم بالاختصاص الحصري للنظر والبت في أي دعوى أو نزاع أو إجراء ناشئ عن الاتفاقية أو فيما يتعلق بها.
التنازل والتعاقد من الباطن	- يجوز للمطور التعاقد من الباطن مع مقاولين آخرين إلى الحد الذي يكون فيه ذلك في مصلحة المالك والمشروع. في جميع الأحوال، يظل المطور مسؤولاً أمام المالك، علماً بأن التعاقد من الباطن لا يقلل أو يعفي المطور من أي من التزاماته تجاه المالك. - لا يجوز لأي من الطرفين التنازل عن الاتفاقية أو أي حقوق أو التزامات ناشئة عنها سواء أكان جزئياً أو كلياً دون موافقة كتابية مسبقة من الطرف الآخر.
الشروط الرئيسية الأخرى	- يتحمل المطور مسؤولية أي ضرر يلحق بمباني المشروع أو بالمشروع نفسه أو بأي شخص فيه نتيجة أي تقصير أو انتهاك لشروط وأحكام اتفاقية التطوير، أو نتيجة أي خطأ من جانب المطور أو أي من موظفيه أو المقاولين من الباطن المعيّنين من قبله. - المطور مسؤول عن فرز صك الملكية إلى عدة وحدات سكنية وإصدار صك ملكية لكل وحدة سكنية.

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-١١: اتفاقية بناء بتاريخ ١٤/٠٦/١٤٤٣هـ (الموافق ١٧/٠١/٢٠٢٢م)

صاحب العمل	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول	شركة تشييد البريطانية للمقاولات.
وصف المشروع	تعاقّد صاحب العمل مع المقاول لإتمام أعمال بناء المشروع في الرياض الذي يضم ١٤ مبنى و ٢٢٠ وحدة سكنية.
قيمة العقد	٥٩,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع إلى المقاول واستلام الدفعة المقدمة.
تاريخ إتمام الأعمال	- ١٢ شهرا من تاريخ بدء الأعمال.
التعهدات الزمنية	تشمل أسباب التمديد ما يلي: - تأخير إصدار رخصة البلدية. - تأخير صاحب العمل في الدفع. - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	- في حالة عدم قيام المقاول بإتمام الأعمال بحلول تاريخ انتهاء الأعمال، يجب على المقاول دفع غرامة قدرها (٢,٥٪) من إجمالي قيمة المشروع عن كل أسبوع تأخير، بحد أقصى قدره (١٠٪) من إجمالي قيمة المشروع.
فترة المسؤولية عن العيوب	- يضمن المقاول الأعمال التي يُعين للقيام بها وفقا لوثائق العقد والرسومات من العيوب في تصنيعها أو تنفيذها، كما يجب عليه إصلاح الأعمال غير المطابقة بسرعة وعلى نفقته الكاملة خلال فترة الضمان. - يضمن المقاول أعمال العزل لمدة (١٠) سنوات تبدأ من تاريخ التسليم الأولي للمشروع. - يضمن المقاول أعمال البناء لمدة (١٠) سنوات ابتداء من تاريخ التسليم الأولي للمشروع. - يضمن المقاول الأعمال المتبقية لمدة سنة واحدة (١) من تاريخ التسليم الأولي ويجب عليه تقديم شهادات من الموردين المباشرين لأي لوازم أو أعمال تتطلب فترة ضمان أطول من سنة واحدة (١).
المدفوعات	- يتألف جدول المدفوعات من دفعة مقدمة و ٢٠ قسطا، مع ملاحظة أن هذه الأقساط تكون بناء على مراحل الإنهاء وتدفع وفقا للنسب المئوية المحددة للإنهاء من القيمة الإجمالية للعقد. - يجوز لصاحب العمل الاحتفاظ بنسبة (١٠٪) من كل قسط مستحق للمقاول، وتكون نسبة (٥٪) منها مستحقة الدفع في تاريخ التسليم الأولي، ونسبة (٥٪) المتبقية مستحقة الدفع في تاريخ التسليم النهائي.
الضمان	- إصدار سند لأمر بنسبة (١٠٪) من قيمة العقد بعد إنهاء المقاول للأعمال الإنشائية.
النظام الواجب التطبيق	- المملكة العربية السعودية.
اللغة	- اللغة العربية.
الإنهاء	- لا يوجد حق صريح في إنهاء الاتفاقية. ولكن يجوز لصاحب العمل سحب الأعمال إذا توقف المقاول عن العمل لمدة (١٥) يوما دون سبب أو حدث قوة قاهرة، بعد أن يعطي المقاول إشعارا رسميا بذلك ويتيح المقاول (١٥) يوما لتصحيح الوضع.
تسوية المنازعات	- يجب على الطرفين تسوية أي نزاع ودياً وفي حال عدم تمكنهما من ذلك، فإن للمحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية اختصاص تسوية مثل هذه المنازعات وفقا للأنظمة المعمول بها في المملكة.
التنازل والتعاقد من الباطن	- لا يجوز للمقاول التنازل عن الاتفاقية سواء جزئيا أو كليا لطرف ثالث دون موافقة كتابية مسبقة من صاحب العمل.
الشروط الرئيسية الأخرى	- لا يكون أي من الطرفين مسؤولاً عن التأخر في الوفاء بالالتزامات إذا كان هذا التأخر ناتجا عن أحداث خارجة عن سيطرته.

المصدر: الشركة

١٢-٦-١-٣ مشروع المأجدية ١٣٩ (ج)

الجدول ١٢-١٢: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٤٤٣/٠٨/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٣/٢٣ م)

المالك:	المالك رقم ٢.
المطور:	شركة دار الماجد العقارية.
وصف المشروع:	تطوير وبيع ١٦٢ شقة سكنية من قبل المطور العقاري على أرض يملكها المالك.
قيمة العقد:	تبلغ تكاليف التطوير ٦٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (نسبة رسوم التطوير (١٠٪) من تكاليف التطوير).
تاريخ بدء الأعمال:	تبدأ الأعمال في تاريخ توقيع الاتفاقية.
تاريخ إتمام الأعمال:	- ١٨ شهرا من تاريخ بدء الأعمال. - يلتزم المطور بالتأكد من أن المشروع جاهز للبيع خلال (٢٤) شهرا من تاريخ سريان اتفاقية التطوير.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	في حالة عدم قيام المطور بإتمام الأعمال بحلول تاريخ انتهاء الأعمال، يجب على المطور دفع غرامة قدرها (١٪) من إجمالي قيمة المشروع عن كل أسبوع تأخير، بحد أقصى قدره (١٠٪) من إجمالي قيمة المشروع.
الضمانات:	- المطور هو المسؤول عن جميع الضمانات المتعلقة بالمشروع بعد البيع للمستهلك النهائي، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أسس البناء وأعمال السباكة وأعمال الكهرباء - يجب على المطور تقديم ضمانات للمالك ولمشتري كل وحدة سكنية في المشروع للمدة المحددة، وفقا للمعايير المتبعة في المملكة العربية السعودية فيما يتعلق بأعمال المشروع.
الدفعات:	- تم الاتفاق على أن تكون التكلفة التقديرية للمشروع ٦٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مع استحقاق القسط الأول بقيمة ٦,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عند توقيع اتفاقية التطوير، ولن يتم دفع أي دفعة أخرى حتى يتم الحصول على تأكيد من المستشار الهندسي والمحاسب بأن (٧٠٪) من هذه الدفعة الأولى قد تم استخدامها في المشروع. - يجوز للمالك الاحتفاظ بنسبة (٥٪) من كل قسط مستحق للمطور، والتي يتم دفعها عند تقديم المطور لشهادة إتمام البناء أو فرز الوحدات السكنية.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية
الإنهاء:	يجوز إنهاء الاتفاقية في الحالات الآتية: - موافقة كتابية بين الطرفين - الإخلال أو التقصير من قبل أي من الطرفين لشروط أو أحكام الاتفاقية، وعدم تصحيح هذا الإخلال في غضون (٦٠) يوما من الإشعار الكتابي من الطرف غير المقصر. في هذه الحالة، لا يمكن للطرف المقصر المطالبة بالتعويض الناتج عن إنهاء الاتفاقية، في حين يحتفظ الطرف غير المقصر بالحق في المطالبة بالتعويض عن أي خسارة أو ضرر ناتج عن هذا التقصير أو الإخلال. - تأخير من قبل المطور في مباشرة الأعمال أو إذا قرر المالك أنه لا يمكن إكمال العمل خلال الفترة المحددة، شريطة تقديم المالك إشعاراً كتابياً للمطور بهذا التأخير وعدم قيام المطور بتنفيذ الأعمال التصحيحية اللازمة في غضون (٣٠) يوما من هذا الإشعار الكتابي. - إذا لم يتمكن المطور من الوفاء بالشروط / المهل الزمنية المحددة للاتفاقية أو خدمات التطوير، ولم يصحح ذلك التقصير أو الإخلال في غضون ثلاثين (٣٠) يوما من إشعار بذلك الإخلال.
تسوية المنازعات:	- يجب على الطرفين تسوية أي نزاع من خلال الاجتماع في غضون (١٠) أيام من تلقي إشعار كتابي من الطرف الآخر، بحسن نية لحل هذا النزاع. - في حالة عدم تسوية النزاع خلال (٢٠) يوما من استلام الإشعار الكتابي به، يتفق الطرفان على تسوية النزاع عن طريق التحكيم، وفقا لنظام التحكيم في المملكة العربية السعودية. يعين كل طرف محكما نيابة عنه، ويعين المحكمان محكما ثالثا رئيسا للتحكيم، ويشكل المحكمون الثلاثة معا هيئة التحكيم. يكون مكان التحكيم في الرياض بالمملكة العربية السعودية ويكون التحكيم باللغة العربية. تتمتع هيئة التحكيم بالاختصاص الحصري للنظر والبث في أي دعوى أو نزاع أو إجراء ناشئ عن الاتفاقية أو فيما يتعلق بها.

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-١٣: اتفاقية بناء بتاريخ ١٢/٠٨/١٤٤٣هـ (الموافق ١٥/٠٣/٢٠٢٢م)

صاحب العمل	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول	شركة العمران الحديث للمقاولات.
وصف المشروع	تعاقد صاحب العمل مع المقاول لإتمام أعمال بناء المشروع في الرياض الذي يضم ١٦٢ وحدة سكنية.
قيمة العقد	٥٠,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع إلى المقاول واستلام الدفعة المقدمة.
تاريخ إتمام الأعمال	- ١٤ شهرا من تاريخ بدء الأعمال.
التمديدات الزمنية	يجوز التمديد فقط لأسباب خارجة عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	- في حالة عدم قيام المقاول بإتمام الأعمال بحلول تاريخ إتمام الأعمال، يجب على المقاول دفع غرامة قدرها (١٪) من إجمالي قيمة المشروع عن كل أسبوع تأخير، بحد أقصى قدره (٥٪) من إجمالي قيمة المشروع.
فترة المسؤولية عن العيوب	- يضمن المقاول الأعمال التي يُعْمِن للقيام بها وفقا لوثائق العقد والرسومات من العيوب في تصنيعها أو تنفيذها، كما يجب عليه إصلاح الأعمال غير المطابقة بسرعة وعلى نفقته الكاملة خلال فترة الضمان. - يضمن المقاول الأعمال الإنشائية لمدة (١٠) سنوات ابتداء من تاريخ التسليم الأولي للمشروع. - يضمن المقاول الأعمال المتبقية لمدة سنة واحدة (١) من تاريخ التسليم الأولي ويجب عليه تقديم شهادات من الموردين المباشرين لأي لوازم أو أعمال تتطلب فترة ضمان أطول من سنة واحدة (١).
المدفوعات	ويتألف جدول المدفوعات من دفعة مقدمة ١٩ قسما، مع ملاحظة أن هذه الأقساط تكون بناء على مراحل الإنهاء وتدفع وفقا للنسب المئوية المحددة للإنهاء من القيمة الإجمالية للعقد.
الضمان	إصدار سند لأمر بنسبة (١٠٪) من قيمة العقد بعد إنهاء المقاول للأعمال الإنشائية.
النظام الواجب التطبيق	- المملكة العربية السعودية.
اللغة	- اللغة العربية.
الإنهاء	- لا يوجد حق صريح في إنهاء الاتفاقية. ولكن يجوز لصاحب العمل سحب الأعمال إذا توقف المقاول عن العمل لمدة (١٥) يوما دون سبب أو حدث قوة قاهرة، بعد أن يعطي المقاول إشعارا رسميا بذلك ويتيح المقاول (١٥) يوما لتصحيح الوضع.
تسوية المنازعات	- يجب على الطرفين تسوية أي نزاع ودياً، وفي حال عدم تمكنهما من ذلك، فإن للمحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية اختصاص تسوية مثل هذه المنازعات وفقا للأنظمة المعمول بها في المملكة.

المصدر: الشركة

١٢-١-٤ مشروع الماحدية ١٤٠

الجدول ١٢-١٤: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٠/٩/١٤٤٣هـ (الموافق ١١/٤/٢٠٢٢م)

المالك:	المالك رقم ٢.
المطور:	شركة دار الماجد العقارية.
وصف المشروع:	تطوير وبيع المباني السكنية المكونة من ٩٦ شقة سكنية من قبل المطور العقاري على أرض يملكها المالك.
قيمة العقد:	تبلغ تكاليف التطوير ٣٥,٥٢٠,٠٠٠ ريال سعودي (نسبة رسوم التطوير (١٠٪) من تكاليف التطوير).
تاريخ بدء الأعمال:	تاريخ توقيع الاتفاقية (١١/٤/٢٠٢٢م)
تاريخ إتمام الأعمال:	١٨ شهرا من تاريخ بدء الأعمال.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	في حالة عدم قيام المطور بإتمام الأعمال بحلول تاريخ انتهاء الأعمال، يجب على المطور دفع غرامة قدرها (١٪) من إجمالي قيمة المشروع عن كل أسبوع تأخير، بحد أقصى قدره (١٠٪) من إجمالي قيمة المشروع مستحق للمطور.
الضمانات:	المطور هو المسؤول عن جميع الضمانات المتعلقة بالمشروع بعد البيع للمستهلك النهائي، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أسس البناء وأعمال السباكة وأعمال الكهرباء.
الدفعات:	يتم دفع (١٠٪) من تكلفة التطوير مقدماً، ويتم دفع ما تبقى من تكلفة التطوير بمجرد استخدام (٧٠٪) من الدفعة المقدمة من المطور، وذلك بناء على معدل إنهاء المشروع بشكل دوري.
	يجوز للمالك سحب نسبة (٥٪) النهائية من رسوم التطوير حتى إصدار شهادة إنهاء المبنى في وقت سابق أو إصدار صكوك ملكية الوحدة.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	الاتفاق المتبادل على الإنهاء بين الطرفين. انتهاك/ تقصير من قبل أي من الطرفين بموجب الاتفاقية والذي يستمر لمدة (٦٠) يوماً من تاريخ الإشعار بذلك التقصير أو الإخلال.
	تأخير من قبل المطور في تنفيذ أو مباشرة الأعمال، حيثما يعتبر المالك أن المطور لن يكون قادراً على إتمام الأعمال وفقاً للجدول الزمني للمشروع، وذلك شريطة قيام المالك بتقديم إشعار للمطور بشأن التأخير في الأعمال وعدم اتخاذ المطور أي إجراءات لتصحيح الوضع في غضون (٣٠) يوماً من إشعار التأخير.
تسوية المنازعات:	في حالة عدم تسوية النزاع خلال (٢٠) يوم عمل من تاريخ نشوء النزاع، يتم إحالة النزاع إلى التحكيم في المملكة العربية السعودية وفقاً لقواعد المركز السعودي للتحكيم التجاري.

المصدر: الشركة

١٢-١-٥ مشروع الماكية ١٤٧

الجدول ١٢-١٥: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٩/٠٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠/٠٢/٢٠٢٢م)

المالك	المالك رقم ٣.
المطور	شركة دار الماكية العقارية.
وصف المشروع	تطوير وبيع مباني شقق سكنية مكونة من حوالي ٣١٢ شقة سكنية من قبل المطور العقاري على أرض يملكها المالك.
قيمة العقد	١١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال بعد موافقة هيئة السوق المالية على إنشاء الصناديق، وعند تخصيص الصناديق اللازمة للمطور.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	في حالة عدم قيام المطور بإتمام الأعمال بحلول تاريخ انتهاء الأعمال، يجب على المطور دفع غرامة قدرها (١٪) من إجمالي قيمة المشروع عن كل أسبوع تأخير، بعد أقصى قدره (١٠٪) من إجمالي قيمة المشروع.
الضمانات	المطور هو المسؤول عن جميع الضمانات المتعلقة بالمشروع بعد البيع للمستهلك النهائي، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أسس البناء وأعمال السباكة وأعمال الكهرباء.
المدفوعات	يتألف جدول المدفوعات من ٤ أقساط، يتم دفعها وفقاً لنسب إنهاء محددة من إجمالي قيمة العقد.
النظام الواجب التطبيق	- المملكة العربية السعودية.
اللغة	- اللغة العربية.
الإنهاء	يحق للمالك إنهاء الاتفاقية في الحالات التالية: - تأخير في تنفيذ أو مباشرة الأعمال لأسباب منسوبة إلى المطور، وعدم تصحيح هذا التأخير خلال (٣) أسابيع من تلقي إشعار بذلك التأخير بموجب بريد إلكتروني. - انتهاك المطور لأحكام الاتفاقية لأسباب منسوبة إلى المطور، وعدم تصحيح هذا الإخلال في غضون (٢) أسابيع من تلقي إشعار بذلك الإخلال بموجب بريد إلكتروني. - في حالة عدم حصول المالك على: موافقة هيئة السوق المالية، أو إدراج وحدات الصندوق، أو المبالغ المطلوبة للمشروع، أو في حالة عدم تمكنه من شراء الأراضي لأي سبب من الأسباب. - يحق للمطور إنهاء الاتفاقية في حالة تقصير المالك في التزاماته بموجب الاتفاقية لأسباب منسوبة إلى المطور، وعدم تصحيح هذا الإخلال في غضون (٣) أسابيع من تلقي إشعار بذلك الإخلال بموجب بريد إلكتروني.
تسوية المنازعات	في حالة عدم تسوية النزاع خلال (٣٠) يوم عمل من تاريخ نشوء النزاع، يتم إحالة النزاع إلى التحكيم في المملكة العربية السعودية.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجب على المطور الاستثمار في الصندوق بمبلغ لا يقل عن ٤٠ مليون ريال سعودي في وحدات الصندوق مقابل جزء من أعمال التطوير.

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-١٦: اتفاقية بناء بتاريخ (٢٠٢٢/٠٦/٢٠م)

صاحب العمل:	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول:	شركة أحمد عاطف القاضي وشركاه المحدودة للمقاولات
وصف المشروع:	أعمال بناء ٣١٢ شقة سكنية.
قيمة العقد:	٩٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال:	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع إلى المقاول.
تاريخ إتمام الأعمال:	١٤ شهرا من تاريخ بدء الأعمال.
التمديدات الزمنية	تشمل أسباب التمديد ما يلي: - اتفاق بين الطرفين. - تأخير صاحب العمل في الدفع. - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير:	يلتزم المقاول بدفع غرامه قدرها (١٪) عن كل أسبوع من التأخير يحد أقصى قدره (١٥٪) من قيمة العقد
فترة المسؤولية عن العيوب:	(١٠) سنوات لأعمال الإنشاء والتأسيس والعزل. (٥) سنوات لأعمال الأرضيات من تاريخ الاستلام. (٥) سنوات لأعمال الأبواب من تاريخ الاستلام. (٥) سنوات لأعمال نوافذ الألومنيوم من تاريخ الاستلام. (٥) سنوات لأعمال الطلاء من تاريخ الاستلام.
الدفعات:	دفعة مقدمة بنسبة (١٥٪) ١٨ قسطاً مستحققة الدفع عند إنجاز كل مرحلة رئيسية محددة.
الضمانات:	إلغاء سند لأمر بقيمة ١٠ ٪ من قيمة الأعمال بعد إصدار شهادة الاستلام النهائية. ضمان شخصي من قبل مدير المقاول.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية.
اللغة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي: - إذا حصل إخلال من قبل المقاول. - إذا أصبح المقاول مفلساً أو متعسراً. - إذا ارتكب المقاول جريمة الرشوة. - إذا توفي المالك أو المقاول وأصبح الكيان القانوني للمقاول مؤسسة فردية.
تسوية المنازعات:	يتم تسوية المنازعات عن طريق المحاكم المختصة في مدينة الرياض.
التنازل والتعاقد من الباطن:	لا يجوز للمقاول التنازل عن الاتفاقية سواء أكان جزئياً أو كلياً لطرف ثالث دون موافقة كتابية مسبقة من صاحب العمل.
الشروط الرئيسية الأخرى:	يجوز لصاحب العمل زيادة أو تقليل النطاق بنسبة (٢٠٪) من قيمة العقد.

المصدر: الشركة

٦-١-٦-١٢ مشروع الماجدية ١٤٨

الجدول ١٢-١٧: اتفاقية استثمار بتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٠٦ م)

المالك:	المالك رقم ١.
المطور:	شركة الرائعة للعقارات.
وصف المشروع:	تطوير وبيع شقق سكنية من قبل المطور العقاري على أرض يملكها المالك.
قيمة العقد:	تقدر قيمة العقد بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي شاملة رسوم الأراضي والعمالة والمواد ورسوم الجهات الخارجية. ويساوي التزام المطور (٥٠٪) أمن قيمة العقد، وينقسم على النحو التالي: ٤٧,٢٨٦,٩٠٠ ريال سعودي لأعمال البناء و ٢,٧١٣,١٠٠ ريال سعودي كدفعة ضريبة القيمة المضافة بنسبة (٥٪) من سعر الأرض.
تاريخ بدء الأعمال:	تبدأ الأعمال في تاريخ الحصول على رخصة بناء.
تاريخ إتمام الأعمال:	١٢ شهرا من تاريخ بدء الأعمال.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	لا تنطبق.
الدفوعات:	- يحق للمالك الحصول على نسبة (٥٠٪) من الأرباح مقابل حصته في قيمة المشاريع. - يحق للمطور الحصول على نسبة (٥٠٪) من الأرباح مقابل حصته في قيمة المشاريع.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	غير متوفر.
تسوية المنازعات	في حالة عدم إمكانية تسوية النزاع ودياً خلال فترة (٣٠) يوما من تاريخ نشوء النزاع، فإن المحاكم المختصة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية لها اختصاص تسوية هذه النزاعات وفقا للأنظمة المعمول بها في المملكة.
التنازل والتعاقد من الباطن	يجوز لأي من الطرفين التنازل عن الاتفاقية بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الآخر، مع التزام أي متنازل إليه بالتصرف وفقا للبند الواردة في الاتفاقية.
الشروط الرئيسية الأخرى	- يتفق الطرفان على أن يقوم المطور بدفع مبلغ يساوي (٢,٥٪) من قيمة الأرض لشركة إرث الأوطان للتطوير العقاري كرسوم سمسرة. - يجب على المطور الحصول على موافقة كتابية من المالك في حالة رغبته في رهن الأرض.

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-١٨: اتفاقية بناء بتاريخ (٢٠٢٤/٠١/١٦م)

صاحب العمل:	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول:	شركة أحمد عاطف القاضي.
وصف المشروع:	أعمال بناء ٧٠ مبنى سكني.
قيمة العقد:	٢٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال:	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع إلى المقاول.
تاريخ إتمام الأعمال:	١٢ شهرًا من تاريخ بدء الأعمال.
التمديدات الزمنية	تشمل أسباب التمديد ما يلي: - اتفاق بين الطرفين. - تأخير صاحب العمل في الدفع. - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير:	يلتزم المقاول بدفع غرامه قدرها (٢,٥٪) عن كل أسبوع من التأخير بعد أقصى قدره (١٠٪) من قيمة العقد.
فترة المسؤولية عن العيوب:	(١٠) سنوات لأعمال الإنشاء والتأسيس والعزل. (١) سنوات لأعمال الأرضيات من تاريخ الاستلام. (١) سنوات لأعمال الأبواب من تاريخ الاستلام. (١) سنوات لأعمال نوافذ الألومنيوم من تاريخ الاستلام. (١) سنوات لأعمال الطلاء من تاريخ الاستلام.
الدفعات:	دفعة مقدمة بنسبة (١٠٪) والاقساط المتبقية تكون مستحقة الدفع عند إنجاز كل مرحلة رئيسية محددة.
الضمانات:	إلغاء سند لأمر بقيمة ١٠ ٪ من قيمة الأعمال بعد إصدار شهادة الاستلام النهائية.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية.
اللغة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي: - إذا حصل إخلال من قبل المقاول. - إذا أصبح المقاول مفلساً أو متعسراً. - إذا ارتكب المقاول جريمة الرشوة. - إذا توفي المالك أو المقاول وأصبح الكيان القانوني للمقاول مؤسسة فردية.
تسوية المنازعات:	يتم تسوية المنازعات عن طريق المحاكم المختصة في مدينة الرياض.
التنازل والتعاقد من الباطن:	لا يجوز للمقاول التنازل عن الاتفاقية سواء أكان جزئياً أو كلياً لطرف ثالث دون موافقة كتابية مسبقة من صاحب العمل.
الشروط الرئيسية الأخرى:	يجوز لصاحب العمل زيادة أو تقليل النطاق بنسبة (٢٠٪) من قيمة العقد.

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-١٩: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٠١ م)

المالك:	شركة الرائعة للعقارات.
المطور:	شركة دار الماجد العقارية.
وصف المشروع:	تطوير وبيع مباني الشقق السكنية المكونة من شقق سكنية من قبل المطور العقاري على أرض يملكها المالك.
قيمة العقد:	٤٧,٢٨٦,٩٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال:	١٤٤٣/٠٦/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٠١ م)
تاريخ إتمام الأعمال:	(١٨) شهرا من تاريخ بدء الأعمال، ويمكن تمديدتها لمدة (٣) أشهر إضافية، شريطة أن يوافق الطرفان على ذلك كتابةً.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	لا تنطبق.
الضمانات:	المطور هو المسؤول عن جميع الضمانات المتعلقة بالمشروع بعد البيع للمستهلك النهائي، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أسس البناء وأعمال السباكة وأعمال الكهرباء.
الدفعات:	يحق للمطور الحصول على نسبة (١٠٪) من تكلفة المشروع كتكاليف تطوير.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	غير محدد.
تسوية المنازعات:	في حالة عدم تسوية النزاع خلال (٣٠) يوما من تاريخ نشوء النزاع، يتم إحالة النزاع إلى المحاكم المختصة في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية.
التنازل والتعاقد من الباطن:	لا ينطبق.
الشروط الرئيسية الأخرى:	الأرض مملوكة لشركة تابعة للمطور والاتفاقية هي اتفاقية طرف ذي صلة.

المصدر: الشركة

٧-١-٦-١٢ مشروع المأجدية ١٥١

الجدول ١٢-٢٠: اتفاقية تصميم وتخطيط وتطوير وتنفيذ أعمال البنية التحتية بتاريخ ١٤٤٤/٠١/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٠٢م)

المالك:	المالك رقم ٨
المطور:	شركة دار الماجد العقارية.
وصف المشروع:	تطوير البنية التحتية (بما في ذلك الطرق والتوصيلات الكهربائية وتوصيلات المياه وأنظمة الصرف الصحي وأنظمة الصرف الصحي والإضاءة وما إلى ذلك).
قيمة العقد:	تبلغ قيمة تكاليف التطوير ٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مع دفع نسبة ١٠٪) من رسوم التطوير للمطور).
تاريخ بدء الأعمال:	تبدأ الأعمال من تاريخ الموافقة على تصاميم وخطط التطوير وتوقيع الطرفين على محضر اجتماع يؤكد بدء المشروع.
تاريخ إتمام الأعمال:	١٢ شهرا من تاريخ بدء الأعمال.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	يجب على المطور دفع غرامة قدرها ١٪ من إجمالي رسوم التطوير عن كل يوم تأخير، بعد أقصى قدره ١٠٪) من إجمالي تكاليف التطوير (أي المبلغ الكامل لرسوم التطوير).
الضمانات:	يجب على المطور توفير ضمان الحد الأدنى لفترة المسؤولية عن العيوب وهي (١٢) شهرا في أي عقد مبرم مع مقاولي المشروع المعنيين. وينطبق هذا الحد الأدنى لمدة (١٢) شهرا أيضا على جميع الضمانات الأخرى مثل جميع المعدات والآلات والسباكة وما إلى ذلك.
الدفوعات:	يضمن المطور أيضا تصحيح وإصلاح أي عيوب يتم تحديدها نتيجة الإهمال أو سوء السلوك المتعمد للمطور أو أي من مقاوليه. يتم دفع ١٠٪ من تكلفة التطوير مقدماً، ويتم دفع ما تبقى من تكلفة التطوير بمجرد استخدام ٧٠٪) من الدفعة المقدمة من المطور، وذلك بناء على معدل إنهاء المشروع بشكل دوري.
النظام الواجب التطبيق:	يجوز للمالك سحب نسبة ١٠٪) النهائية من تكلفة التطوير إلى حين التسليم النهائي للمشروع.
اللغة الحاكمة:	المملكة العربية السعودية.
اللغة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	يجب للمالك إنهاء الاتفاقية في الحالات التالية: - تأخير في تنفيذ أو مباشرة الأعمال لأسباب منسوبة إلى المطور، وعدم تصحيح هذا التأخير خلال (٦٠) يوم عمل من تلقي إشعار بذلك التأخير. - انتهاك المطور لأحكام الاتفاقية لأسباب منسوبة إلى المطور، وعدم تصحيح هذا الإخلال في غضون (١٠) أيام عمل من تلقي إشعار بذلك الإخلال. - احتيال المطور بشكل مباشر/ غير مباشر أو إهمالها. - عدم قيام المطور أو إهماله باتباع تعليمات المالك خلال (٣٠) يوما من تلقي هذه التعليمات (بدون سبب معقول). - نقل الاتفاقية بالكامل من قبل المطور إلى مطور مختلف دون موافقة المالك. يجب لكل من المطور والمالك إنهاء الاتفاقية في حالة وجود إخلال من قبل الطرف المقابل في التزاماته بموجب الاتفاقية، واستمرار الإخلال لمدة (١٠) أيام عمل بعد إشعار بذلك الإخلال دون تصحيح.
تسوية المنازعات:	قد يتفق الطرفان بشكل متبادل على إنهاء الاتفاقية كتابة.
أحكام رئيسية أخرى:	في حالة عدم تسوية النزاع ودياً خلال (٥) أيام عمل بين الطرفين، ثم في غضون خمسة عشر (١٥) يوم عمل أخرى من تاريخ نشوء النزاع، فإنه يتم إحالة النزاع إلى المحاكم المختصة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
	لا تطبق.

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٢١: اتفاقية بناء بتاريخ ١٩/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩/٠٢/٢٠٢٤م)

صاحب العمل	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول	شركة تنويع للمقاولات.
وصف المشروع	مشروع تسليم مفتاح لـ ١١٥ وحدة متعددة الاستخدامات في مشروع أثيا (Athiya Project).
قيمة العقد	٤٩,٦٦٥,٠٠٠ ريال
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع للمقاول بموجب محضر تسليم موقع بين الطرفين.
تاريخ إتمام الأعمال	١٢ شهرا من تاريخ بدء الأعمال.
التمديدات الزمنية	تشمل أسباب التمديد ما يلي: - تأخر صاحب العمل في الدفع لمدة تتجاوز (١٠) أيام (على أن تساوي فترة التمديد فترة التأخير نفسها). - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	يلتزم المقاول بدفع غرامة قدرها (٢,٥٪) لكل أسبوع من التأخير بحد أقصى قدره (١٠٪) من قيمة العقد.
الضمانات	ضمان إنشائي لمدة (١٠) سنوات تبدأ من تاريخ الإنجاز العملي. ضمان المسؤولية عن العيوب لمدة سنة واحدة (١) اعتباراً من تاريخ الإنجاز العملي. أي ضمانات أخرى لفترة أطول من سنة واحدة (١) يقدمها صاحب العمل.
المدفوعات	دفعة مقدمة بنسبة (١٠٪) و ١٠ أقساط مستحقة الدفع عند إنجاز كل مرحلة رئيسية محددة.
النظام الواجب التطبيق	المملكة العربية السعودية.
الضمان	ضمان أداء يمثل (١٠٪) من سعر العقد المقدم من المقاول إلى صاحب العمل ويعاد إلى المقاول عند تسليم المشروع إلى صاحب العمل.
الإنهاء	تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي: - إذا لم يبدأ المقاول أعماله في غضون فترة (٥) أيام من تاريخ التسليم. - إذا قام المقاول بإخلاء أو مغادرة الموقع لمدة (١٠) أيام أو تباطأ في تنفيذ أعماله إلى الحد الذي يقرر فيه الاستشاري الفني أن المقاول لن يكون قادراً على إنجاز الأعمال ضمن المواعيد الزمنية المتفق عليها (بعد توجيه إخطار كتابي إليه). - إذا تنازل المقاول عن حقوقه (كلياً أو جزئياً) بموجب الاتفاقية بدون الحصول على الموافقة الكتابية من صاحب العمل. - إذا أخل المقاول بأي من التزاماته بموجب الاتفاقية أو امتنع عن تنفيذ أي أعمال ولم يصحح هذا الإخلال بعد توجيه إشعار إليه من صاحب العمل أو مستشاره الفني. - إذا أصبح المقاول مفلساً أو معسراً. - إذا كان المقاول مؤسسة وتوفي مالكيها.
تسوية المنازعات	يتوجب على الطرفين تسوية أي نزاع ودياً في غضون (١٥) يوماً. وفي حال تعذر عليهم ذلك، فإن المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية تملك الصلاحية لتسوية هذه المنازعات بموجب أنظمة المملكة.
التنازل والتعاقد من الباطن	لا يجوز للمقاول التنازل عن الاتفاقية سواء جزئياً أو كلياً لطرف ثالث دون موافقة كتابية مسبقة من صاحب العمل.
الشروط الرئيسية الأخرى	يدفع المقاول جميع المصاريف المرتبطة بالتأمين فيما يتعلق بالمشروع ويقدم الفواتير/الإيصالات ذات الصلة إلى صاحب العمل.

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٢٢: اتفاقية بناء بتاريخ ١٤٤٦/٠٢/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/٢٩م)

صاحب العمل	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول	شركة تنويع للمقاولات.
وصف المشروع	مشروع تسليم مفتاح ل ١١٦ وحدة متعددة الاستخدامات في مشروع أثيا (Athiya Project).
قيمة العقد	٧٤,٢٤٣,٧٥٠ ريال
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع للمقاول بموجب محضر تسليم موقع بين الطرفين.
تاريخ إتمام الأعمال	١٢ شهرًا من تاريخ بدء الأعمال.
التمديدات الزمنية	تشمل أسباب التمديد ما يلي: - تأخير صاحب العمل في الدفع لمدة تتجاوز (١٠) أيام (على أن تساوي فترة التمديد فترة التأخير نفسها). - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	يلتزم المقاول بدفع غرامة قدرها (٢,٥٪) لكل أسبوع من التأخير بحد أقصى قدره (١٠٪) من قيمة العقد.
الضمانات	- ضمان إنشائي لمدة (١٠) سنوات تبدأ من تاريخ الإنجاز العملي. - ضمان المسؤولية عن العيوب لمدة سنة واحدة (١) اعتبارًا من تاريخ الإنجاز العملي. - أي ضمانات أخرى لفترة أطول من سنة واحدة (١) يقدمها صاحب العمل.
المدفوعات	دفعه مقدمة بنسبة (١٠٪) و ١٠ أقساط مستحقة الدفع عند إنجاز كل مرحلة رئيسية محددة.
النظام الواجب التطبيق	المملكة العربية السعودية.
الضمان	ضمان أداء يمثل (١٠٪) من سعر العقد المقدم من المقاول إلى صاحب العمل ويعاد إلى المقاول عند تسليم المشروع إلى صاحب العمل.
الإنهاء	تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي: - إذا لم يبدأ المقاول أعماله في غضون فترة (٥) أيام من تاريخ التسليم. - إذا قام المقاول بإخلاء أو مغادرة الموقع لمدة (١٠) أيام أو تباطاً في تنفيذ أعماله إلى الحد الذي يقرر فيه الاستشاري الفني أن المقاول لن يكون قادرًا على إنجاز الأعمال ضمن المواعيد الزمنية المتفق عليها (بعد توجيه تحذير خطي إليه). - إذا تنازل المقاول عن حقوقه (كلياً أو جزئياً) بموجب الاتفاقية بدون الحصول على الموافقة الخطية من صاحب العمل. - إذا أخل المقاول بأي من التزاماته بموجب الاتفاقية أو امتنع عن تنفيذ أي أعمال ولم يصحح هذا الإخلال بعد توجيه إشعار إليه من صاحب العمل أو مستشاره الفني. - إذا أصبح المقاول مفلساً أو معسراً. - إذا كان المقاول مؤسسة وتوفي مالكيها.
تسوية المنازعات	يتوجب على الطرفين تسوية أي نزاع ودياً في غضون (١٥) يوماً. وفي حال تعذر عليهم ذلك، فإن المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية تملك الصلاحية لتسوية هذه المنازعات بموجب أنظمة المملكة.
التنازل والتعاقد من الباطن	لا يجوز للمقاول التنازل عن الاتفاقية سواء أكان جزئياً أو كلياً لطرف ثالث دون موافقة خطية مسبقة من صاحب العمل.
الشروط الرئيسية الأخرى	يدفع المقاول جميع المصاريف المرتبطة بالتأمين فيما يتعلق بالمشروع ويقدم الفواتير/الإيصالات ذات الصلة إلى صاحب العمل.

المصدر: الشركة

٨-٦-١٢ مشروع الماحدية ١٠٤

الجدول ١٢-٢٣: اتفاقية استثمار بتاريخ ١١/٠٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٠١/٠٦/٢٠٢٢م)

المالك:	المالك رقم ١.
المطور:	شركة دار الماحد العقارية.
وصف المشروع:	تطوير وبيع شقق سكنية من قبل المطور العقاري على الأرض المملوكة للمالك.
قيمة العقد:	تقدر قيمة العقد بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وهي تشمل الأرض، واليد العاملة، والمواد، والرسوم المسحقة لأطراف خارجية. ويساوي التزام المطور ٤٠,٧٠٧,٩٢٤,٥٠ ريال سعودي عن أعمال البناء.
تاريخ بدء الأعمال:	تاريخ الحصول على رخصة البناء.
تاريخ إتمام الأعمال:	١٢ شهرًا من تاريخ بدء الأعمال، واتفق الطرفان على أن مدة الاثني عشر شهرًا تقريبية، إلا أن الشركة ملزمة وفق بنود الاتفاقية بإدارة وتنفيذ كامل عملية المبيعات الخاصة بالمشروع.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	لا تطبق
الدفعات:	- يحق للمالك الحصول على ٥٠٪ من الأرباح عن حصته في قيمة المشروع. - يحق للمطور الحصول على ٥٠٪ من الأرباح عن حصته في قيمة المشروع.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية
الإنهاء:	غير محدد
تسوية المنازعات	في حال عدم التمكن من التوصل إلى تسوية ودية لأي نزاع، تملك المحاكم المختصة في مدينة الرياض الصلاحية لتسوية هذه النزاعات بموجب الأنظمة في المملكة العربية السعودية.
التنازل والتعاقد من الباطن	يجوز لأي طرف التنازل عن الاتفاقية بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الآخر، في حين يكون أي متنازل له ملزمًا بالتصرف بموجب الأحكام المنصوص عليها في الاتفاقية.
أحكام رئيسية أخرى:	- يتفق الطرفان على أنه يتوجب على المطور أن يدفع مبلغًا يساوي ٢,٥٪ من قيمة الأرض إلى شركة إرث الأوطان للتطوير العقاري بمثابة رسوم وساطة. - يتوجب على المطور الحصول على موافقة كتابية من المالك في حال رغب في رهن الأرض. - يلتزم المطور وفق بنود الاتفاقية بإدارة وتنفيذ كامل عملية المبيعات والتسويق الخاصة بالمشروع.

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٢٤: اتفاقية بناء بتاريخ ١٧/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٧/٠٥/٢٠٢٣م)

صاحب العمل	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول	شركة تتويج للمقاولات.
وصف المشروع	مشروع تسليم مفتاح لـ ٦٤ وحدة سكنية.
قيمة العقد	٤٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع للمقاول بموجب محضر تسليم موقع بين الطرفين.
تاريخ إتمام الأعمال	١٢ شهرًا من تاريخ بدء الأعمال.
التمديدات الزمنية	تشمل أسباب التمديد ما يلي: - تأخير صاحب العمل في الدفع لمدة تتجاوز العشرة أيام (على أن تساوي فترة التمديد فترة التأخير نفسها). - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	٢,٥٪ عن كل أسبوع من التأخير بحد أقصى قدره ١٠٪ من قيمة العقد.
الضمانات	- ضمان إنشائي لمدة ١٠ سنوات تبدأ من تاريخ الإنجاز العملي. - ضمان المسؤولية عن العيوب لمدة سنة واحدة (١) اعتبارًا من تاريخ الإنجاز العملي. - أي ضمانات أخرى لفترة أطول من سنة واحدة (١) يقدمها صاحب العمل.
المدفوعات	يلتزم المقاول بدفع دفعة مقدمة بنسبة ١٠٪ و ١٠ دفعات تستحق لدى إنجاز كل مرحلة رئيسية محددة.
النظام الواجب التطبيق	المملكة العربية السعودية.
الضمان	إصدار سند لأمر بنسبة ٥٪ من قيمة العقد يوفره المقاول لصاحب العمل وتتم إعادته إلى المقاول لدى تسليم المشروع إلى صاحب العمل.
الإنهاء	تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي: - إذا لم يبدأ المقاول أعماله في غضون فترة ٥ أيام من تاريخ التسليم. - إذا قام المقاول بإخلاء أو مغادرة الموقع لمدة ١٠ أيام أو تباطأ في تنفيذ أعماله إلى الحد الذي يقرر فيه الاستشاري الفني أن المقاول لن يكون قادرًا على إنجاز الأعمال ضمن المواعيد الزمنية المتفق عليها (بعد توجيه تحذير خطي إليه). - إذا تنازل المقاول عن حقوقه (كليًا أو جزئيًا) بموجب الاتفاقية بدون الحصول على الموافقة الخطية من صاحب العمل. - إذا أخل المقاول بأي من التزاماته بموجب الاتفاقية أو امتنع عن تنفيذ أي أعمال ولم يصحح هذا الإخلال بعد توجيه إشعار إليه من صاحب العمل أو مستشاره الفني. - إذا أصبح المقاول مفلسًا أو معسرًا. - إذا كان المقاول مؤسسة وتوفي مالكيها.
تسوية المنازعات	يتوجب على الطرفين تسوية أي نزاع وديًا في غضون ١٥ يومًا. وفي حال تعذر عليهم ذلك، فإن المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية تملك الصلاحية لتسوية هذه المنازعات بموجب أنظمة المملكة.
التنازل والتعاقد من الباطن	لا يجوز للمقاول التنازل عن الاتفاقية سواء أكان جزئيًا أو كليًا لطرف ثالث دون موافقة خطية مسبقة من صاحب العمل.
الشروط الرئيسية الأخرى	يدفع المقاول جميع المصاريف المرتبطة بالتأمين فيما يتعلق بالمشروع ويقدم الفواتير/الإيصالات ذات الصلة إلى صاحب العمل.

المصدر: الشركة

١٢-٦-٩-١٠ الماجدية ١٥٦

الجدول ١٢-٢٥: اتفاقية ترميم بتاريخ ١٧/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٣/٠٥/٢٠٢٣م)

صاحب العمل	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول	شركة أعمارنا للمقاولات.
وصف المشروع	عقد لتجديد ٧ مبانٍ تضم ١٢٥ وحدة سكنية.
قيمة العقد	٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع للمقاول بموجب محضر تسليم موقع بين الطرفين.
تاريخ إتمام الأعمال	٦ أشهر من تاريخ بدء الأعمال.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	يلتزم المقاول بدفع ٥, ٢٪ عن كل أسبوع من التأخير بحد أقصى قدره ١٠٪ من قيمة العقد.
الضمانات	تكون مدة جميع الضمانات عن أعمال البناء سنة واحدة على الأقل.
المدفوعات	غير محددة.
النظام الواجب التطبيق	المملكة العربية السعودية.
الإنهاء	تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي: - إذا لم يبدأ المقاول أعماله في غضون فترة ٥ أيام من تاريخ التسليم. - إذا قام المقاول بإخلاء أو مغادرة الموقع لمدة ١٠ أيام أو تباطأ في تنفيذ أعماله إلى الحد الذي يقرر فيه الاستشاري الفني أن المقاول لن يكون قادراً على إنجاز الأعمال ضمن المواعيد الزمنية المتفق عليها (بعد توجيه إخطار كتابي إليه). - إذا تنازل المقاول عن حقوقه (كلياً أو جزئياً) بموجب الاتفاقية بدون الحصول على الموافقة الكتابية من صاحب العمل. - إذا أخل المقاول بأي من التزاماته بموجب الاتفاقية أو امتنع عن تنفيذ أي أعمال ولم يصحح هذا الإخلال بعد توجيه إشعار إليه من صاحب العمل أو مستشاره الفني. - إذا أصبح المقاول مفلساً أو معسراً. - إذا كان المقاول مؤسسة وتوفي مالكيها.
تسوية المنازعات	يتوجب على الطرفين تسوية أي نزاع ودياً في غضون ١٥ يوماً. وفي حال تعذر عليهم ذلك، فإن المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية تملك الصلاحية لتسوية هذه المنازعات بموجب أنظمة المملكة.
التنازل والتعاقد من الباطن	لا يجوز للمقاول التنازل عن الاتفاقية سواء أكان جزئياً أو كلياً لطرف ثالث دون موافقة كتابية مسبقة من صاحب العمل.

المصدر: الشركة

١٦-٦-١٢-١٠-١٦-١٢ الماجدية

الجدول ١٢-٢٦: اتفاقية تطوير وبيع الوحدات العقارية بتاريخ ١٩/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٠١/٠١/٢٠٢٤م)

الصندوق	المالك رقم ٤.
المطور:	شركة دار الماجد العقارية.
وصف المشروع:	تطوير مجمع سكني يضم ١٩٠ شقة.
قيمة العقد:	تبلغ قيمة تكاليف التطوير ٦٢,٩٩٦,٧٥٠ ريال سعودي (مع دفع ١٠٪ من رسوم التطوير للمطور).
تاريخ بدء الأعمال:	تبدأ الأعمال من تاريخ استلام الدفعة المقدمة.
تاريخ إتمام الأعمال	١٢ شهرا من تاريخ استلام الدفعة المقدمة.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	في حالة عدم قيام المطور بإتمام الأعمال بحلول تاريخ انتهاء الأعمال، يجب على المطور دفع غرامة قدرها (١٪) من إجمالي قيمة المشروع عن ١٥ يوم تأخير، يحد أقصى قدره (١٠٪) من إجمالي قيمة المشروع.
الضمانات:	يجب على المطور الحصول على ضمانات من المقاولين المعنيين (من بين أمور أخرى) وفقاً لما يلي: - ضمان إنشائي لمدة (١٠) سنوات. - ضمان شامل لمدة (١) سنة واحدة لكل وحدة سكنية.
الدفعات:	يتم دفع (٢٠٪) من تكاليف التطوير عند التوقيع ويتم دفع الباقي على ١٢ قسطاً إضافياً.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية
الإنهاء:	يجوز للصندوق إنهاء الاتفاقية في الحالات الآتية: - عدم قيام المطور بتصحيح إخلال الاتفاقية في غضون (٤٥) يوماً من الإشعار؛ - إذا لم يتمكن الصندوق من تصحيح إخلال الاتفاقية في غضون (٤٥) يوماً من إشعار المطور.
تسوية المنازعات	يجب تسوية جميع النزاعات ودياً، وفي حال تعذر ذلك على الطرفين، يتم الفصل بينهما في محاكم الدمام.
الشروط الرئيسية الأخرى	يقوم المطور بتسويق وبيع الوحدات وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ويتكفل المطور بمبيعات المشروع بما يساوي ٤٠,٢٤٤,٦٢٦ ريال سعودي لتغطية أي نقص في ميزانية المشروع على النحو المتفق عليه في النموذج المالي للمشروع.

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٢٧: اتفاقية تطوير وبيع الوحدات العقارية بتاريخ ١٧/١٠/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٧/٠٥/٢٠٢٣م)

صاحب العمل	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول	شركة تتويج للمقاولات.
وصف المشروع	يقوم صاحب العمل بالتعاقد مع المقاول لإنهاء أعمال البناء للمشروع في الرياض والذي يضم ١٩٠ شقة سكنية.
قيمة العقد	٥٧,٩٩٩,٩٧٠ ريال سعودي
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع إلى المقاول.
تاريخ إتمام الأعمال	١٢ شهرا من تاريخ بدء الأعمال.
التمديدات الزمنية	تشمل أسباب التمديد ما يلي: - اتفاق بين الطرفين. - تأخير صاحب العمل في الدفع. - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
أحكام العقوبات/ عقوبات التأخير	يلتزم المقاول بدفع غرامة قدرها (٢,٥٪) لكل أسبوع من التأخير يحد أقصى قدره (١٠٪) من قيمة العقد.
فترة المسؤولية عن العيوب	- يضمن المقاول أعمال الإنشاء لمدة (١٠) سنوات تبدأ من تاريخ التسليم الأولي للمشروع. - يضمن المقاول الأعمال المتبقية لمدة سنة واحدة (١) من تاريخ التسليم الأولي.
المدفوعات	دفعة مقدمة بنسبة ١٠٪ و ١٨ قسطاً مستحق الدفع عند إنجاز كل مرحلة رئيسية محددة.
النظام الواجب التطبيق	المملكة العربية السعودية.
الضمان	إصدار سند لأمر بنسبة (١٠٪) من قيمة العقد بعد إصدار شهادة الاستلام النهائية.
الإنهاء	تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي: - عدم بدء المقاول للأعمال خلال (٥) أيام من حصوله على الموقع لأسباب تعزى إلى المقاول، أو ترك المقاول الموقع بالكامل لمدة (١٠) أيام، أو قيامه بتأخير الأعمال بحيث لا يكون قادراً على إنجاز المشروع بشكل معقول ضمن المواعيد النهائية المتفق عليها حسب رأي صاحب العمل أو المهندس/المستشار المشرف. - إذا نقل المقاول الاتفاقية كلياً أو جزئياً إلى طرف ثالث دون موافقة. - إذا حصل إخلال من قبل المقاول. - إذا أصبح المقاول مفلساً أو معسراً. - إذا توفي المالك أو المقاول وأصبح الكيان القانوني للمقاول مؤسسة فردية.
تسوية المنازعات	يتوجب على الطرفين تسوية أي نزاع ودياً في غضون (١٥) يوماً. وفي حال تعذر عليهم ذلك، فإن المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية تملك الصلاحية لتسوية هذه المنازعات بموجب أنظمة المملكة.
التنازل والتعاقد من الباطن	لا يجوز للمقاول التنازل عن الاتفاقية سواء أكان جزئياً أو كلياً لطرف ثالث دون موافقة كتابية مسبقة من صاحب العمل.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز لصاحب العمل زيادة أو تقليل النطاق بنسبة (٢٥٪) من قيمة العقد.

المصدر: الشركة

١٦٢-١١-٦-١٢ الماجدية ١٦٢

الجدول ١٢-٢٨: اتفاقية تطوير عقاري بتاريخ ١٤٤٥/٠٧/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٢١م)

المالك:	شركة الرائعة للعقارات.
المطور:	شركة دار الماجد العقارية.
وصف المشروع:	تطوير الوحدات السكنية من قبل المطور العقاري على أرض المشروع (لا يوجد مرجع لعدد الوحدات السكنية).
قيمة العقد:	- القيمة الفعلية للمشروع (والتي تقدر حالياً بـ ١٣٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي). - رسوم إدارة التطوير والتي تساوي (١٠٪) من القيمة الفعلية للمشروع. - (٢,٥٪) من إجمالي المبيعات كرسوم تسويق (سمسرة).
تاريخ بدء الأعمال:	التاريخ المتفق عليه بين الطرفين كتابة بعد الحصول على بوليصة تأمين قابلة للتמיד لبدء الأعمال.
تاريخ إتمام الأعمال:	٣٦ شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	لا تطبق.
الضمانات:	يكون المطور مسؤولاً عن الحصول على جميع الضمانات المطلوبة لمثل هذا المشروع مثل، على سبيل المثال لا الحصر، الضمانات الإنشائية والضمانات المتعلقة بالبناء والضمانات الكهربائية وتدفق المياه والتشطيبات وما إلى ذلك.
الدفعات:	طريقة الدفع غير محددة.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	لا يجوز للطرفين إنهاء هذه الاتفاقية ما لم تسمح لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (تشرف عليها الهيئة العامة للعقار) بذلك الإنهاء.
تسوية المنازعات:	إذا لم يتم تسوية النزاع ودياً بين الطرفين في غضون (٣٠) يوماً، فإن الاختصاص بتسوية النزاع سيكون لمحكمة الرياض.
الشروط الرئيسية الأخرى:	لا يوجد.

المصدر: الشركة

١٦٤-١٢-٦-١٢ الماجدية ١٦٤

الجدول ١٢-٢٩: اتفاقية تطوير عقاري (للوحدات السكنية) بتاريخ ١٤٤٥/٠٣/١٠هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٢٥م)

المالك:	المالك رقم ٥.
المطور:	شركة دار الماجد العقارية.
وصف المشروع:	تطوير وحدات سكنية على أرض المشروع (لا يوجد مرجع لعدد الوحدات السكنية) وفقاً للتصاميم والخطط المعتمدة من قبل المالك. وسيتم التسويق للمشروع تحت علامة «الماجدية».
قيمة العقد:	١٣٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي شاملة رسوم إدارة التطوير.
تاريخ بدء الأعمال:	تبدأ الأعمال من تاريخ الحصول على رخصة البناء الذي لا تتجاوز ٦ أشهر من التوقيع.
تاريخ إتمام الأعمال:	٢٤ شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	إذا تأخر تاريخ إتمام الأعمال، سيتم تخفيض رسوم إدارة التطوير بنسبة (٥,٠٪) عن كل شهر تأخير.
الضمانات:	ضمان أعمال الإنشاء لمدة (١٠) سنوات بالإضافة إلى جميع الضمانات المقدمة من المقاولين من الباطن/الموردين.
الدفعات:	٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عند التوقيع وتسعة أقساط أخرى عند إنجاز مراحل رئيسية محددة مذكورة في الاتفاقية.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	لا يجوز للطرفين إنهاء هذه الاتفاقية ما لم تسمح لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (تشرف عليها الهيئة العامة للعقار) بهذا الإنهاء.
تسوية المنازعات:	إذا لم يتم تسوية النزاع ودياً بين الطرفين في غضون (٣٠) يوماً، فإن محاكم الرياض المختصة تقوم بتسوية النزاع.
الشروط الرئيسية الأخرى:	لا تطبق.

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٣٠: اتفاقية بناء بتاريخ ١٩/٠٨/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩/٠٢/٢٠٢٤م)

صاحب العمل	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول	شركة العمران الحديث للمقاولات.
وصف المشروع	تعاقد صاحب العمل مع المقاول لإنهاء أعمال البناء لمشروع جزيل - تاون هاوس المكون من ١٤٤ وحدة سكنية.
قيمة العقد	٩٩,٩٩٩,٩٣٦ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع إلى المقاول.
تاريخ إتمام الأعمال	١٢ شهرا من تاريخ بدء الأعمال.
التمديدات الزمنية	تشمل أسباب التمديد ما يلي: - اتفاق بين الطرفين - تأخير صاحب العمل في الدفع. - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	يلتزم المقاول بدفع غرامة قدرها (٢,٥٪) عن كل أسبوع من التأخير بعد أقصى قدره (١٠٪) من قيمة العقد.
فترة المسؤولية عن العيوب	- يضمن المقاول أعمال الإنشاء لمدة (١٠) سنوات تبدأ من تاريخ التسليم الأولي للمشروع. - يضمن المقاول الأعمال المتبقية لمدة سنة واحدة (١) من تاريخ التسليم الأولي.
المدفوعات	دفعة مقدمة بنسبة ١٠٪ و ١٦ قسطاً مستحقة الدفع عند إنجاز كل مرحلة رئيسية محددة.
النظام الواجب التطبيق	المملكة العربية السعودية.
الضمان	إصدار سند لأمر بنسبة (١٠٪) من قيمة العقد بعد إصدار شهادة الاستلام النهائية.
الإنهاء	تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي: - عدم بدء المقاول للأعمال خلال (٥) أيام من حصوله على الموقع لأسباب تعزى إلى المقاول، أو ترك المقاول الموقع بالكامل لمدة (١٠) أيام، أو قيامه بتأخير الأعمال بحيث لا يكون قادراً على إنجاز المشروع بشكل معقول ضمن المواعيد النهائية المتفق عليها حسب رأي صاحب العمل أو المهندس/المستشار المشرف. - إذا نقل المقاول الاتفاقية كلياً أو جزئياً إلى طرف ثالث دون موافقة. - إذا حصل إخلال من قبل المقاول. - إذا أصبح المقاول مفلساً أو معسراً. - إذا توفي المالك أو المقاول وأصبح الكيان القانوني للمقاول مؤسسة فردية.
تسوية المنازعات	يتوجب على الطرفين تسوية أي نزاع ودياً في غضون (١٥) يوماً. وفي حال تعذر عليهم ذلك، فإن المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية تملك الصلاحية لتسوية هذه المنازعات بموجب أنظمة المملكة.
التنازل والتعاقد من الباطن	لا يجوز للمقاول التنازل عن الاتفاقية سواء أكان جزئياً أو كلياً لطرف ثالث دون موافقة خطية مسبقة من صاحب العمل.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز لصاحب العمل زيادة أو تقليل نطاق أعمال البناء بنسبة (٢٥٪) من قيمة العقد.

المصدر: الشركة

١٣-١-٦-١٢ المأجدية ١٦٥

الجدول ١٢-٣١: اتفاقية تطوير عقاري بتاريخ ١٤٤٥/٠٧/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٢١م)

المالك:	شركة الرائعة للعقارات.
المطور:	شركة دار الماجد العقارية.
وصف المشروع:	تطوير الوحدات السكنية على أرض المشروع (لا يوجد مرجع لعدد الوحدات السكنية).
قيمة العقد:	- القيمة الفعلية للمشروع (والتي تقدر حالياً بـ ١٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي). - رسوم إدارة التطوير والتي تساوي (١٠٪) من القيمة الفعلية للمشروع. - (٢,٥٪) من إجمالي المبيعات كرسوم تسويق (وساطة) مستحقة للمطور.
تاريخ بدء الأعمال:	التاريخ المتفق عليه بين الطرفين كتابة بعد الحصول على بوليصة تأمين قابلة للتמיד لبدء الأعمال.
تاريخ إتمام الأعمال:	١٨ شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	لا تطبق.
الضمانات:	يكون المطور مسؤولاً عن الحصول على جميع الضمانات المطلوبة لمثل هذا المشروع مثل، على سبيل المثال لا الحصر، الضمانات الإنشائية والضمانات المتعلقة بالبناء والضمانات الكهربائية وتدقيق المياه والتشطيبات وما إلى ذلك.
الدفعات:	طريقة الدفع غير محددة.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية.
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية.
الإنهاء:	لا يجوز للطرفين إنهاء هذه الاتفاقية ما لم تسمح لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (تشرف عليها الهيئة العامة للعقار) بهذا الإنهاء.
تسوية المنازعات:	إذا لم يتم تسوية النزاع ودياً بين الطرفين في غضون (٣٠) يوماً، فإن محاكم الرياض المختصة تقوم بتسوية النزاع.
المصدر: الشركة	

الجدول ١٢-٣٢: اتفاقية بناء بتاريخ ١٤٤٥/١٢/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٠٤م)

صاحب العمل	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول	شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية
وصف المشروع	تعاقب صاحب العمل مع المقاول لإنهاء أعمال البناء لمشروع ١٦٥ السليمانية - المكون من ١٤٦ وحدة سكنية.
قيمة العقد	٤٦,٧٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع إلى المقاول.
تاريخ إتمام الأعمال	١٢ شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
التعهدات الزمنية	- تشمل أسباب التمديد ما يلي: - اتفاق بين الطرفين - تأخير صاحب العمل في الدفع. - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	يلتزم المقاول بدفع غرامه قدرها (٢,٥٪) عن كل أسبوع تأخير بعد أقصى قدره (١٠٪) من قيمة العقد.
فترة المسؤولية عن العيوب	يضمن المقاول أعمال الإنشاء لمدة (١٠) سنوات تبدأ من تاريخ التسليم الأولي للمشروع. يضمن المقاول الأعمال المتبقية لمدة سنة واحدة (١) من تاريخ التسليم الأولي.
المدفوعات	دفعة مقدمة بنسبة ١٠٪ و ١٨ قسطاً مستحقة الدفع عند إنجاز كل مرحلة رئيسية محددة.
النظام الواجب التطبيق	المملكة العربية السعودية.
الضمان	إصدار سند لأمر بنسبة (١٠٪) من قيمة العقد بعد إصدار شهادة الاستلام النهائية.

تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي:	
- عدم بدء المقاولة للأعمال خلال (٥) أيام من حصوله على الموقع لأسباب تعزى إلى المقاولة، أو ترك المقاولة الموقع بالكامل لمدة (١٠) أيام، أو قيامه بتأخير الأعمال بحيث لا يكون قادراً على إنجاز المشروع بشكل معقول ضمن المواعيد النهائية المتفق عليها حسب رأي صاحب العمل أو المهندس/المستشار المشرف. - إذا نقل المقاولة الاتفاقية كلياً أو جزئياً إلى طرف ثالث دون موافقة الطرف الأول. - إذا حصل إخلال من قبل المقاولة. - إذا أصبح المقاولة مفلساً أو معسراً. - إذا توفي مالك المقاولة وأصبح الكيان القانوني للمقاولة مؤسسة فردية.	الإنهاء
يتوجب على الطرفين تسوية أي نزاع ودياً في غضون (١٥) يوماً. وفي حال تعذر عليهم ذلك، فإن المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية تملك الصلاحية لتسوية هذه المنازعات بموجب أنظمة المملكة.	تسوية المنازعات
لا يجوز للمقاولة التنازل عن الاتفاقية سواء أكان جزئياً أو كلياً لطرف ثالث دون موافقة خطية مسبقة من صاحب العمل.	التنازل والتعاقد من الباطن
يجوز لصاحب العمل زيادة أو تقليل النطاق بنسبة (٢٥٪) من قيمة العقد.	الشروط الرئيسية الأخرى
المصدر: الشركة	

١٢-١-٦-١٢ الماجدية ١٦٨

الجدول ١٢-٣٣: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٥/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٨/١٢/٢٠٢٣م)

المالك رقم ٦.	المالك:
شركة دار الماجد العقارية.	المطور:
تطوير البنية التحتية والوحدات السكنية وبيع الوحدات السكنية، على أن يتم تحديد نوع وكمية هذه الوحدات بموجب اتفاقية التطوير الرئيسية المبرمة بين الشركة الوطنية للإسكان ووزارة الإسكان بتاريخ ٠٦/٠١/٢٠٢١م.	وصف المشروع:
تكاليف التطوير ٣١٤,٧٥٢,٠٩٠ ريال سعودي (٩٧٪ من قيمة الوحدات السكنية للمطور شاملة ضريبة القيمة المضافة).	قيمة العقد:
تبدأ الأعمال من اليوم التالي للتوقيع (شرط تسليم الموقع للمطور).	تاريخ بدء الأعمال:
٣٦ شهراً من تاريخ بدء الأعمال.	تاريخ إتمام الأعمال:
تُدفع الغرامات التي حدتها لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (تشرف عليها الهيئة العامة للعقار) عند التأخر في التسليم والتي تكون مستحقة الدفع للمشتري النهائي للوحدات التي لم تكتمل بحلول تاريخ الانتهاء المحدد للأعمال، أو لم يتم بيعها من قبل المطور، إلى اللجنة الوطنية للإسكان.	أحكام الغرامات/غرامات التأخير:
يجب على المطور توفير ضمان فترة المسؤولية عن العيوب لمدة ١٠ سنوات للأعمال الإنشائية وضماناً لمدة سنة واحدة على جميع الأعمال الأخرى كحد أدنى.	الضمانات:
المملكة العربية السعودية	النظام الواجب التطبيق:
اللغة العربية	اللغة الحاكمة:
يحق للمالك إنهاء الاتفاقية في الحالات التالية:	الإنهاء:
- إذا قدم المطور معلومات غير دقيقة أو تحريفات جوهرية. - إذا انتهك المطور الاتفاقية ولا يمكن تصحيح الإخلال خلال إشعار مدته ١٥ يوماً.	
في حال عدم تسوية النزاع خلال ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ نشوء النزاع، يتم إحالة النزاع إلى المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية و/أو الجهات الحكومية ذات الصلة.	تسوية المنازعات
المطور مسؤول عن تسويق وبيع جميع الوحدات على الخارطة قبل إنجاز أعمال المشروع.	الشروط الرئيسية الأخرى

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٣٤: اتفاقية بناء بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٣/٠٥م)

صاحب العمل	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول	شركة تنويع للمقاولات.
وصف المشروع	يقوم صاحب العمل بالتعاقد مع المقاول لاستكمال أعمال البناء للمشروع في المشرقية بالرياض والذي يضم ٤٦٠ وحدة سكنية.
قيمة العقد	١٣١,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع إلى المقاول.
تاريخ إتمام الأعمال	١٢ شهرا من تاريخ بدء الأعمال.
التمديدات الزمنية	تشمل أسباب التمديد ما يلي: - اتفاق بين الطرفين - تأخير صاحب العمل في الدفع. - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	يلتزم المقاول بدفع ٢,٥٪ عن كل أسبوع من التأخير ويحد أقصى قدره ١٠٪ من قيمة العقد.
فترة المسؤولية عن العيوب	- يضمن المقاول الأعمال الإنشائية لمدة (١٠) سنوات ابتداء من تاريخ التسليم الأولي للمشروع. - يضمن المقاول الأعمال المتبقية لمدة سنة واحدة (١) من تاريخ التسليم الأولي.
المدفوعات	نسبة ١٠٪ دفعة مقدمة و١٨ قسطاً مستحق الدفع عند الوصول إلى مراحل محددة.
النظام الواجب التطبيق	المملكة العربية السعودية
الضمان	- إصدار سند لأمر بنسبة ١٠٪ من قيمة العقد بعد إصدار شهادة الاستلام النهائية. - ضمان شخصي من قبل مدير المقاول.
الإنهاء	تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي: - عدم بدء المقاول للأعمال خلال ٥ أيام من حصوله على الموقع لأسباب تعزى إلى المقاول، أو ترك المقاول الموقع بالكامل لمدة ١٠ أيام، أو قيامه بتأخير الأعمال بحيث لا يكون قادراً على إنجاز المشروع بشكل معقول ضمن المواعيد النهائية المتفق عليها حسب رأي صاحب العمل أو المهندس/المستشار المشرف؛ - إذا نقل المقاول الاتفاقية كلياً أو جزئياً إلى طرف ثالث دون موافقة. - إذا حصل إخلال من قبل المقاول. - إذا أصبح المقاول مفلساً أو معسراً. - إذا توفي المالك أو المقاول وأصبح الكيان القانوني للمقاول مؤسسة فردية.
تسوية المنازعات	يجب على الطرفين تسوية أي نزاع ودياً خلال ١٥ يوماً، وفي حال عدم تمكنهما من ذلك، يتم تسوية المنازعات من خلال المحاكم المختصة في تسوية المنازعات في المملكة العربية السعودية وفقاً لأنظمة المملكة.
التنازل والتعاقد من الباطن	لا يجوز للمقاول التنازل عن الاتفاقية سواء أكان جزئياً أو كلياً لطرف ثالث دون موافقة كتابية مسبقة من صاحب العمل.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز لصاحب العمل زيادة أو تقليل النطاق بنسبة ٢٥٪ من قيمة العقد.

المصدر: الشركة

١٢-١-١٠ الماجدية ١٦٩ (صرح)

الجدول ١٢-٣٥: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٦/٠٤/٢٠٢٤م (الموافق ١٦/٠٤/٢٠٢٤م)

المالك:	صندوق الماجدية للاستثمار.
المطور:	شركة دار الماجد العقارية.
وصف المشروع:	تطوير مجمع تجاري يضم ١٤ وحدة مكتبية.
قيمة العقد:	تكاليف التطوير ٨٨,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (رسوم التطوير ١٠٪ من تكاليف التطوير).
تاريخ بدء الأعمال:	تاريخ إصدار رخصة البناء.
تاريخ إتمام الأعمال:	٢٤ شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	يلتزم المطور بدفع ١٪ من إجمالي تكلفة التطوير عن كل أسبوع تأخير بعد أقصى قدره ١٠٪ (أي إجمالي مبلغ رسوم التطوير).
المدفوعات:	- يتم دفع ١٠٪ من تكلفة التطوير مقدماً، وبمجرد استخدام المطور لـ ٧٠٪ من الدفعة المقدمة، يتم دفع باقي تكلفة التطوير على أساس معدل إنجاز المشروع بشكل دوري. - يجوز للمالك حجز نسبة الـ ١٠٪ الأخيرة من تكلفة التطوير حتى تاريخ التسليم النهائي للمشروع.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية
الإنهاء:	- يجوز للمالك إنهاء الاتفاقية إذا لم يتم المطور بمباشرة الأعمال أو لم يلتزم بمراحل التطوير أو إذا اعتقد المالك أن المطور غير قادر على إنجاز مراحل التطوير، في غضون ٣٠ يوماً من الإشعار. - يحق لكلا الطرفين إنهاء الاتفاقية في حالة إخلال الطرف المقابل للاتفاقية وعدم تصحيح هذا الإخلال في غضون ٦٠ يوماً من تاريخ الإشعار.
تسوية المنازعات	في حالة عدم تسوية النزاع خلال (٢٠) يوماً من تاريخ نشوء النزاع، سيتم إحالة النزاع إلى المحاكم المختصة في الرياض بالمملكة العربية السعودية.

المصدر: الشركة

١٢-١-٦-١٦ مشرف الماجدية في المدينة المنورة

الجدول ١٢-٣٦: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٢/٠٣/٢٠٢٤م (الموافق ١٢/٠٣/٢٠٢٤م)

المالك:	المالك رقم ٧.
المطور:	شركة دار الماجد العقارية.
وصف المشروع:	تطوير وبيع المطور للمساكن المكونة من حوالي ١٢ فيلا و ٢٠٨ شقق سكنية من قبل المطور العقاري على أرض يملكها المالك.
قيمة العقد:	تكاليف التطوير ٩١,١٦٢,٨٧٥ ريال سعودي (رسوم التطوير ١٠٪ مستحقة الدفع للمطور)
تاريخ بدء الأعمال:	تاريخ الحصول على ترخيص البيع على الخارطة من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة (تشرف عليها الهيئة العامة للعقار).
تاريخ إتمام الأعمال:	٢٤ شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	يجب على المطور دفع غرامة يتم تحديدها بناءً على الخسائر الفعلية التي يتكبدها المالك.
الضمانات:	يجب على المطور تزويد المالك بجميع الضمانات الهيكلية والكهربائية للمشروع التي تم الحصول عليها من المقاولين المعنيين (بما في ذلك أي ضمانات متعلقة بالإخلال).
المدفوعات:	يتم دفع ٥٪ من تكلفة التطوير عند التوقيع، ويتم دفع باقي تكلفة التطوير على أساس شهري أو ربع سنوي حسب معدل التقدم.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية
الإنهاء:	يحق لكل من المطور والمالك إنهاء الاتفاقية في حال وجود تقصير من قبل الطرف المقابل في التزاماته بموجب الاتفاقية، واستمرار هذا التقصير لمدة ٣٠ يوم عمل دون تصحيح بعد تلقي الإشعار.
تسوية المنازعات	في حالة عدم تسوية النزاع خلال ٥ أيام عمل بين الطرفين، ثم خلال (٣٠) يوم عمل أخرى من تاريخ نشوء النزاع، يتم إحالة النزاع إلى المحاكم المختصة في الرياض بالمملكة العربية السعودية.
التنازل والتعاقد من الباطن	لا يوجد

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٣٧: اتفاقية بناء بتاريخ ٢٧/٠٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٢/٠٢/٢٠٢٤م) (شقق سكنية)

صاحب العمل	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول	شركة تنويع للمقاولات.
وصف المشروع	يقوم صاحب العمل بالتعاقد مع المقاول لاستكمال أعمال البناء للمشروع في المدينة المنورة والذي يضم ٢٠٨ شقق سكنية.
قيمة العقد	٥٧,٨٤٩,٢٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع للمقاول.
تاريخ إتمام الأعمال	١٢ شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
التمديدات الزمنية	تشمل أسباب التمديد ما يلي: - اتفاق بين الطرفين. - تأخر صاحب العمل في الدفع. - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	يلتزم المقاول بدفع ٢,٥٪ عن كل أسبوع من التأخير ويحد أقصى ١٠٪ من قيمة العقد.
فترة المسؤولية عن العيوب	- يضمن المقاول أعمال الإنشاء لمدة (١٠) سنوات تبدأ من تاريخ التسليم الأولي للمشروع. - يضمن المقاول الأعمال المتبقية لمدة سنة واحدة (١) من تاريخ التسليم الأولي.
المدفوعات	نسبة ١٠٪ دفعة مقدمة و١٩ قسطاً مستحق الدفع عند الوصول إلى مراحل محددة.
النظام الواجب التطبيق	المملكة العربية السعودية
الضمان	- إصدار سند لأمر بنسبة ١٠٪ من قيمة العقد بعد إصدار شهادة الاستلام النهائية. - ضمان شخصي من قبل مدير المقاول.
الإنهاء	تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي: - عدم بدء المقاول للأعمال خلال ٥ أيام من حصوله على الموقع لأسباب تعزى إلى المقاول، أو ترك المقاول الموقع بالكامل لمدة ١٠ أيام، أو قيامه بتأخير الأعمال بحيث لا يكون قادراً على إنجاز المشروع بشكل معقول ضمن المواعيد النهائية المتفق عليها حسب رأي صاحب العمل أو المهندس/المستشار المشرف؛ - إذا نقل المقاول الاتفاقية كلياً أو جزئياً إلى طرف ثالث دون موافقة. - إذا حصل إخلال من قبل المقاول. - إذا أصبح المقاول مفلساً أو معسراً. - إذا توفي المالك أو المقاول وأصبح الكيان القانوني للمقاول مؤسسة فردية.
تسوية المنازعات	يجب على الطرفين تسوية أي نزاع ودياً خلال ١٥ يوماً، وفي حال عدم تمكنهما من ذلك، يتم تسويتها من خلال المحاكم المختصة في تسوية المنازعات في المملكة العربية السعودية وفقاً لأنظمة المملكة.
التنازل والتعاقد من الباطن	لا يجوز للمقاول التنازل عن الاتفاقية سواء أكان جزئياً أو كلياً لطرف ثالث دون موافقة كتابية مسبقة من صاحب العمل.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز لصاحب العمل زيادة أو تقليل النطاق بنسبة ٢٥٪ من قيمة العقد.

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٣٨: اتفاقية بناء بتاريخ ٢٧/٠٧/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٨/٠٢/٢٠٢٤م) (شقق سكنية)

صاحب العمل	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول	شركة تنويع للمقاولات.
وصف المشروع	يقوم صاحب العمل بالتعاقد مع المقاول لاستكمال أعمال البناء للمشروع في المدينة المنورة والذي يضم ١٢ مبنى شقق سكنية.
قيمة العقد	٨,٣٢٧,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع للمقاول.
تاريخ إتمام الأعمال	١٢ شهرًا من تاريخ بدء الأعمال.
التمديدات الزمنية	تشمل أسباب التمديد ما يلي: - اتفاق بين الطرفين. - تأخير صاحب العمل في الدفع. - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	يلتزم المقاول بدفع ٢,٥٪ عن كل أسبوع من التأخير ويحد أقصى ١٠٪ من قيمة العقد.
فترة المسؤولية عن العيوب	- يضمن المقاول أعمال الإنشاء لمدة (١٠) سنوات تبدأ من تاريخ التسليم الأولي للمشروع. - يضمن المقاول الأعمال المتبقية لمدة سنة واحدة (١) من تاريخ التسليم الأولي.
المدفوعات	نسبة ١٠٪ دفعة مقدمة و١٩ قسطًا مستحق الدفع عند الوصول إلى مراحل محددة.
النظام الواجب التطبيق	المملكة العربية السعودية
الضمان	- إصدار سند لأمر بنسبة ١٠٪ من قيمة العقد بعد إصدار شهادة الاستلام النهائية. - ضمان شخصي من قبل مدير المقاول.
الإنهاء	تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي: - عدم بدء المقاول للأعمال خلال ٥ أيام من حصوله على الموقع لأسباب تعزى إلى المقاول، أو ترك المقاول الموقع بالكامل لمدة ١٠ أيام، أو قيامه بتأخير الأعمال بحيث لا يكون قادرًا على إنجاز المشروع بشكل معقول ضمن المواعيد النهائية المتفق عليها حسب رأي صاحب العمل أو المهندس/المستشار المشرف؛ - إذا نقل المقاول الاتفاقية كليًا أو جزئيًا إلى طرف ثالث دون موافقة. - إذا حصل إخلال من قبل المقاول. - إذا أصبح المقاول مفلسًا أو معسرًا. - إذا توفي المالك أو المقاول وأصبح الكيان القانوني للمقاول مؤسسة فردية.
تسوية المنازعات	يجب على الطرفين تسوية أي نزاع وديًا خلال ١٥ يومًا، وفي حال عدم تمكنهما من ذلك، يتم تسويتها من خلال المحاكم المختصة في تسوية المنازعات في المملكة العربية السعودية وفقًا لأنظمة المملكة.
التنازل والتعاقد من الباطن	لا يجوز للمقاول التنازل عن الاتفاقية سواء أكان جزئيًا أو كليًا لطرف ثالث دون موافقة كتابية مسبقة من صاحب العمل.
الشروط الرئيسية الأخرى	يجوز لصاحب العمل زيادة أو تقليل النطاق بنسبة ٢٥٪ من قيمة العقد.

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٣٩: اتفاقية تطوير واستثمار عقاري بتاريخ ٢٢/٠٤/٢٠٢٤م

الجدول ١٢-٤٠: اتفاقية بناء بتاريخ (٢٨/٠٨/٢٠٢٤م) (شقق)

صاحب العمل	شركة دار الماجد العقارية.
المقاول	شركة تنويج للمقاولات.
وصف المشروع	يقوم صاحب العمل بالتعاقد مع المقاول لاستكمال أعمال البناء للمشروع في حي الربيع بمدينة الرياض والذي يضم مبنى شقق سكنية يتكون من ١١ طابق للشقق السكنية و٤ طوابق بودروم لمواقف للسيارات.
قيمة العقد	٦٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
تاريخ بدء الأعمال	تبدأ الأعمال من تاريخ تسليم الموقع للمقاول.
تاريخ إتمام الأعمال	١٨ شهرًا من تاريخ بدء الأعمال.
التمديدات الزمنية	تشمل أسباب التمديد ما يلي: - اتفاق بين الطرفين. - تأخير صاحب العمل في الدفع. - أي سبب خارج عن سيطرة الطرفين.
شروط العقوبات/ عقوبات التأخير	يلتزم المقاول بدفع ٢,٥٪ عن كل أسبوع من التأخير وبعد أقصى ١٠٪ من قيمة العقد.
فترة المسؤولية عن العيوب	يضمن المقاول أعمال الإنشاء لمدة (١٠) سنوات تبدأ من تاريخ التسليم الأولي للمشروع. يضمن المقاول الأعمال المتبقية لمدة سنة واحدة (١) من تاريخ التسليم الأولي.
المدفوعات	نسبة ١٠٪ دفعة مقدمة و١٥ قسطاً مستحق الدفع عند الوصول إلى مراحل محددة.
النظام الواجب التطبيق	المملكة العربية السعودية
الضمان	إصدار سند لأمر بنسبة ١٠٪ من قيمة العقد بعد إصدار شهادة الاستلام النهائية.

تشمل أسباب إنهاء صاحب العمل للعقد ما يلي:	
- عدم بدء المقاولة للأعمال خلال ٥ أيام من حصوله على الموقع لأسباب تعزى إلى المقاولة، أو ترك المقاولة الموقع بالكامل لمدة ١٠ أيام، أو قيامه بتأخير الأعمال بحيث لا يكون قادراً على إنجاز المشروع بشكل معقول ضمن المواعيد النهائية المتفق عليها حسب رأي صاحب العمل أو المهندس/المستشار المشرف؛ - إذا نقل المقاولة الاتفاقية كلياً أو جزئياً إلى طرف ثالث دون موافقة. - إذا حصل إخلال من قبل المقاولة ولم يتم تصحيحه في الفترة الزمنية المنصوص عليها في إخطار صاحب العمل. - إذا أصبح المقاولة مفلساً أو معسراً. - إذا توفي المالك أو المقاولة في حال كان الكيان القانوني للمقاولة مؤسسة فردية. - إذا تعاقد المقاولة مع أي طرف آخر من الباطن بدون أخذ موافقة صاحب العمل المسبقة.	الإنهاء
يجب على الطرفين تسوية أي نزاع ودياً خلال ١٥ يوماً، وفي حال عدم تمكنهما من ذلك، يتم تسويتها من خلال المحاكم المختصة في تسوية المنازعات في المملكة العربية السعودية وفقاً لأنظمة المملكة.	تسوية المنازعات
لا يجوز للمقاولة التنازل عن الاتفاقية سواء أكان جزئياً أو كلياً لطرف ثالث دون موافقة كتابية مسبقة من صاحب العمل.	التنازل والتعاقد من الباطن
يجوز لصاحب العمل زيادة أو تقليل النطاق بنسبة ٢٥٪ من قيمة العقد.	الشروط الرئيسية الأخرى
المصدر: الشركة	

١٢-١-١٨ المجدية ١٨٢

الجدول ١٢-٤١: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٤/١٠/٢٠٢٤م

المالك رقم ٦.	المالك:
شركة دار الماجد العقارية.	المطور:
تطوير وبيع وحدات سكنية على أرض مملوكة للمالك في محافظة جدة ومساحتها ٥٦,٦٧٤,٤١ متر مربع.	وصف المشروع:
يتم بيع الوحدات السكنية في المشروع بسعر ثابت للمتر المربع يتم تحديده بين الطرفين	قيمة العقد:
تبدأ الأعمال من اليوم التالي للتوقيع (شرط تسليم الموقع للمطور).	تاريخ بدء الأعمال:
٢٤ شهراً من تاريخ بدء الأعمال.	تاريخ إتمام الأعمال:
تتطبق غرامة التأخير سنوياً على المطور على أساس ٧٪ من إجمالي قيمة كل وحدة سكنية التي لم يتم بيعها أو إنشائها بحلول تاريخ إتمام الأعمال، ويتم احتساب غرامة التأخير على أساس كل يوم من أيام التأخير بما يعادل حاصل ضرب مدة التأخير في قيمة تعادل ٧٪ من إجمالي أسعار الوحدات السكنية التي لم يتم بيعها أو تطويرها تقسيم ٣٦٥.	أحكام الغرامات/غرامات التأخير:
يجب على المطور توفير ضمان العيوب الخفية لمدة ١٠ سنوات للأعمال الإنشائية وضماناً لمدة سنة واحدة على جميع الأعمال الأخرى كحد أدنى.	الضمانات:
المملكة العربية السعودية	النظام الواجب التطبيق:
اللغة العربية	اللغة الحاكمة:
يحق للمالك إنهاء الاتفاقية في الحالات التالية:	الإنهاء:
- إذا قدم المطور معلومات غير دقيقة أو تحريفات جوهرية؛ - إذا انتهك المطور الاتفاقية ولا يمكن تصحيح الإخلال خلال إشعار مدته ١٥ يوماً.	
في حال عدم تسوية النزاع خلال (٣٠) يوماً من تاريخ نشوء النزاع، يتم إحالة النزاع إلى المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية و/أو الجهات الحكومية ذات الصلة.	تسوية المنازعات
المطور مسؤول عن تسويق وبيع جميع الوحدات على الخارطة قبل إنجاز أعمال المشروع.	الشروط الرئيسية الأخرى
المصدر: الشركة	

١٢-١-١٩٩٩ الماجدية ١٨٥

الجدول ١٢-٤٢: اتفاقية تطوير بتاريخ ١٣/١١/٢٠٢٤م

المالك:	المالك رقم ٦.
المطور:	شركة دار الماجد العقارية.
وصف المشروع:	تطوير وبيع وحدات سكنية على أرض مملوكة للمالك في مدينة الرياض ومساحتها ١٤٦,٥٢٦,٠٦ متر مربع.
قيمة العقد:	يتم بيع الوحدات السكنية في المشروع بسعر ثابت للمتر المربع يتم تحديده بين الطرفين
تاريخ بدء الأعمال:	تبدأ الأعمال من اليوم التالي لتوقيع الاتفاقية.
تاريخ إتمام الأعمال:	٤٢ شهراً من تاريخ بدء الأعمال.
أحكام الغرامات/غرامات التأخير:	تطبق غرامة التأخير سنوياً على المطور على أساس ٧٪ من إجمالي قيمة كل وحدة سكنية التي لم يتم بيعها أو إنشائها بحلول تاريخ إتمام الأعمال، ويتم احتساب غرامة التأخير على أساس كل يوم من أيام التأخير بما يعادل حاصل ضرب مدة التأخير في قيمة تعادل ٧٪ من إجمالي أسعار الوحدات السكنية التي لم يتم بيعها أو تطويرها تقسيم ٣٦٥.
الضمانات:	يجب على المطور توفير ضمان العيوب الخفية لمدة ١٠ سنوات للأعمال الإنشائية وضماناً لمدة سنة واحدة على جميع الأعمال الأخرى كحد أدنى.
النظام الواجب التطبيق:	المملكة العربية السعودية
اللغة الحاكمة:	اللغة العربية
الإنهاء:	يحق للمالك إنهاء الاتفاقية في الحالات التالية: - إذا قدم المطور معلومات غير دقيقة أو تحريفات جوهرية: - إذا انتهك المطور الاتفاقية ولا يمكن تصحيح الإخلال خلال إشعار مدته ١٥ يوماً.
تسوية المنازعات	في حال عدم تسوية النزاع خلال (٣٠) يوماً من تاريخ نشوء النزاع، يتم إحالة النزاع إلى المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية و/أو الجهات الحكومية ذات الصلة.
الشروط الرئيسية الأخرى	المطور مسؤول عن تسويق وبيع جميع الوحدات على الخارطة قبل إنجاز أعمال المشروع.

المصدر: الشركة

١٢-٦-٢ مصادر تمويل مشاريع الشركة

يوضح الجدول أدناه مصادر تمويل المشاريع المنجزة والجاري تنفيذها من قبل الشركة كما في فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م:

الجدول ١٢-٤٣: مصادر تمويل المشاريع المنجزة والجاري تنفيذها

رقم	الحالة	مصدر التمويل	إجمالي تكلفة التطوير (مليون ريال سعودي)	المبلغ المقترض (مليون ريال سعودي)
١	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٥٧	-
٢	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	١٦	-
٣	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٣٦	-
٤	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٣٠	-
٥	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٨٧	-
٦	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٣٥	-
٧	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٤١	-
٨	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٥٢	-
٩	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٢٨	-
١٠	تم الانتهاء منه وبيعه	مزيح الأسهم والديون	٢٦٧	-
١١	تحت التطوير	مزيح الأسهم والديون	٧٩	٤٥
١٢	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٣٢	-
١٣	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٢٩	-
١٤	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٥٦	-

رقم	الحالة	مصدر التمويل	إجمالي تكلفة التطوير (مليون ريال سعودي)	المبلغ المقترض (مليون ريال سعودي)
١٥	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٨٥	-
١٦	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٢٨	-
١٧	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٣٧	-
١٨	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٢٨	-
١٩	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٥٢	-
٢٠	تم الانتهاء منه وبيعه	مزيج الأسهم والديون	١٩٢	-
٢١	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٧٠	-
٢٢	تم الانتهاء منه وبيعه جزئياً	مزيج الأسهم والديون	١٠٥	-
٢٣	تم الانتهاء منه وبيعه جزئياً	مزيج الأسهم والديون	١٨٠	-
٢٤	تم الانتهاء منه وبيعه	مزيج الأسهم والديون	٢٤٢	-
٢٥	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٢٤	-
٢٦	تم الانتهاء منه وبيعه جزئياً	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	١١٧	-
٢٧	تم الانتهاء منه وبيعه	مزيج الأسهم والديون	١٤٠	-
٢٨	تم الانتهاء منه وبيعه جزئياً	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٦١	-
٢٩	تم الانتهاء منه وبيعه	مزيج الأسهم والديون	٢٣	١١
٣٠	تم الانتهاء منه وبيعه	مزيج الأسهم والديون	٦٩	٣٨
٣١	تم الانتهاء منه وبيعه جزئياً	مزيج الأسهم والديون	٢٣	١٠
٣٢	جرد	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٤٨	-
٣٣	جرد	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٣٩	-
٣٤	تم الانتهاء منه وبيعه جزئياً	مزيج الأسهم والديون	٨٠	٣٤
٣٥	تم الانتهاء منه وبيعه جزئياً	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٩٢	-
٣٦	جرد	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٣٨	-
٣٧	تم الانتهاء منه وبيعه جزئياً	مزيج الأسهم والديون	٤٣	١٩
٣٨	جرد	مزيج الأسهم والديون	١٢٧	٥٠
٣٩	تم الانتهاء منه وبيعه جزئياً	مزيج الأسهم والديون	٣٦	١٠
٤٠	تحت التطوير	مزيج الأسهم والديون	١١٧	٤٥
٤١	تحت التطوير	مزيج الأسهم والديون	١٠٦	٧٥
٤٢	تحت التطوير	مزيج الأسهم والديون	٢١٨	٤٣
٤٣	تحت التطوير	مزيج الأسهم والديون	١٢٧	٣٦
٤٤	تحت التطوير	مزيج الأسهم والديون	١٤٣	٥٠
٤٥	تحت التطوير	مزيج الأسهم والديون	٧٩	٢٩
٤٦	تحت التطوير	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٣٠	-
٤٧	تحت التطوير	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	١٩٨	-
٤٨	تحت التطوير	مزيج الأسهم والديون	٤١	٢٢
٤٩	تحت التطوير	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٤٩	-
٥٠	تحت التطوير	مزيج الأسهم والديون	١٣٥	٥٨
٥١	تحت التطوير	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٦٦	-
٥٢	تحت التطوير	مزيج الأسهم والديون	٣٠٣	١٥٠
٥٣	تحت التطوير	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	١٤٢	-
٥٤	تحت التطوير	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	٢٤١	-
٥٥	تحت التطوير	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	١٠١	-
٥٦	تم الانتهاء منه وبيعه	التدفق النقدي الداخلي / حقوق الملكية	١٩	-

المصدر: الشركة

* أن المبالغ المقترضة لهذه المشاريع ليست متوفرة لدى الشركة حيث تم تطوير هذه المشاريع من قبل صناديق استثمارية.

رقم	الوصف / الموقع	رقم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن	القيمة الدفترية	نسبة القيمة الدفترية من إجمالي الأصول
١٠	قطعة رقم ٢٣٦١، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٠	٣٩٤٧٣١٠٠١٦٨٠	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١,٧٣٣,٥٣ متر مربع	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٧٢٠,٦٤٩ ريال سعودي		
١١	قطعة رقم ٢٣٦٢، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٠	٣٩٤٧٣١٠٠١٦٧٩	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١,٧٣٠,٥٩ متر مربع	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٥٢٧,٨٨٨ ريال سعودي		
١٢	قطعة رقم ٢٣٦٣، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٠	٤٩٤٧٣١٠٠١٦٧٦	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١,٧٢٧,٦٥ متر مربع	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٥٢٨,٨٨٠ ريال سعودي		
١٣	قطعة رقم ٢٣٦٤، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٠	٣٩٤٧٣١٠٠١٦٧٧	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١,٧٢٤,٧١ متر مربع	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٥٩٠,٧٢ ريال سعودي		
١٤	قطعة رقم ٢٣٦٥، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٠	٢٩٤٧٣١٠٠١٦٨١	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١,٧٢١,٧٧ متر مربع	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٥٠٩,٦٦٤ ريال سعودي	عقارات المشروع ليست من ضمن قوائم الشركة المالية	-
١٥	قطعة رقم ٢٣٦٦، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٠	٧٩٤٧٣١٠٠١٦٧٥	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١,٧١٨,٨٣ متر مربع	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٥٠٠,٢٥٦ ريال سعودي		
١٦	قطعة رقم ٢٣٦٧، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٠	٩٩٤٧٣١٠٠١٦٨٢	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١,٧١٥,٨٩ متر مربع	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٤٩٠,٨٤٨ ريال سعودي		
١٧	قطعة رقم ٢٣٦٨، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٠	٣٩٤٧٣١٠٠١٦٧٤	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١,٧١٢,٩٥ متر مربع	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٤٨١,٤٤٠ ريال سعودي		
١٨	قطعة رقم ٢٣٦٩، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٠	٣٩٤٧٣١٠٠١٦٧٨	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١,٧١٠ متر مربع	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٤٩٠,٨٤٨ ريال سعودي		
١٩	قطعة رقم ٢٣٧٠، مخطط رقم ١/٣٢٠٣، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٠	٩٩٤٧٣١٠٠١٦٧٣	١٤٤٥/٠٨/٠٥ (الموافق ٢٠٢٤/٠٢/١٥ م)	١,٦٨٩,٠٤ متر مربع	شركة صندوق النخيل الذهبي العقاري	مرهونة لصالح بنك الجزيرة بمبلغ ٥,٥٧٣,٨٣٢ ريال سعودي		
٢٠	قطعة رقم ٤١٤، ٤١٥، ٨٨٣، ٨٨٤، مخطط رقم ٢/٥٩٦، حي الفاروق، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٢	٧٩٨٥٠٧٠٤١٢١٣	١٤٤٥/٠٢/١٥ (الموافق ٢٠٢٣/٠٨/٣١ م)	٢,٧٠٣ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الراجحي للتطوير بمبلغ ٨٣,٣٦٧,٣٧,٥ ريال سعودي	٥٧,٧٧٦,٥٠٠	٢٠,٢٤٪
٢١	قطعة رقم ١/٤٥، المخطط رقم ١٤١٢، حي السليمانية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٤	٧١٧٨٢٢٠٠٢٦٥٧	١٤٤٤/٠٧/٠١ (الموافق ٢٠٢٣/٠١/٢٣ م)	٤٤,٩٨٤,٠٢ متر مربع	شركة الكفاءة العقارية	لم يتم رهن الأرض	عقار المشروع ليس من ضمن قوائم الشركة المالية	
٢٢	قطعة رقم ٤٢١، مخطط رقم ٦٨٩، حي السليمانية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٥	٣٩٨٥٠٧٠٤٢٩١٩	١٤٤٥/٠٥/٢١ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٣٠ م)	٩,٩٨٢ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الراجحي للاستثمار بمبلغ ٧٤,٦٢٢,٥٠٠ ريال سعودي	٧٤,٦٦٦,٦٦٦	٢٠,٨٩٪
٢٣	قطعة أرض بحي الجنادرية، الرياض، المملكة العربية السعودية ^{٢٣}	١٦٨	أرض مملوكة للدولة	-	٧,٠٤٩,١٩١ متر مربع	عقارات الدولة	-	عقار المشروع ليس من ضمن قوائم الشركة المالية	-

أرض المشروع ١٦٨ مملوكة للدولة وتم تعيين الشركة الوطنية للإسكان كمطور رئيسي لمشروع التطوير السكني الذي يتم تنفيذه على الأرض، الشركة قامت بتوقيع اتفاقية تطوير فرعية مع الشركة الوطنية للإسكان لتخصيص مساحة ٦٥,٧٨٨,٩١ متر مربع من إجمالي مساحة الصك لكي يتم تطويرها من الشركة، وبعد انتهاء أعمال التطوير في الموقع المخصص للشركة، سيتم فرز صك أرض المشروع لعدة صكوك يتم إفراغها بأسماء المشتريين في مشروع الشركة رقم ١٦٨.

رقم	الوصف / الموقع	رقم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن	القيمة الدفترية	نسبة القيمة الدفترية من إجمالي الأصول
٢٤	قطعة رقم. ١١، مخطط رقم. ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٣٦٠٠٠١٢٨٩٠٨١	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق) (٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٣,٠٢٨,٩٥ متر مربع	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ريال ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سعودي		
٢٥	قطعة رقم. ١٢، مخطط رقم. ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٧٦٠٠٠١٢٨٩١٢١	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق) (٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٩٩٠ متر مربع	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ريال ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سعودي		
٢٦	قطعة رقم. ١٣، مخطط رقم. ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٣٦٠٠٠١٢٨٩١٠٠	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق) (٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٩٩٠ متر مربع	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ريال ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سعودي		
٢٧	قطعة رقم. ١٤، مخطط رقم. ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٧٦٠٠٠١٢٨٩١٢٠	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق) (٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٩٩٠ متر مربع	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ريال ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سعودي		
٢٨	قطعة رقم. ١٥، مخطط رقم. ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٧٦٠٠٠١٢٨٩١٠٢	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق) (٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٩٩٠ متر مربع	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ريال ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سعودي	١٤٣,٠٤٧,٣٩٠,٥٠	%٥,٥٥
٢٩	قطعة رقم. ١٦، مخطط رقم. ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٤٦٠٠٠١٢٨٩١٠٥	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق) (٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٩٩٠ متر مربع	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ريال ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سعودي		
٣٠	قطعة رقم. ١٧، مخطط رقم. ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٨٦٠٠٠١٢٨٩١١٨	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق) (٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٣,١١٠,٦٤ متر مربع	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ريال ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سعودي		
٣١	قطعة رقم. ١٨، مخطط رقم. ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٥٦٠٠٠١٢٨٩١٠٣	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق) (٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٩٩٠ متر مربع	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ريال ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سعودي		
٣٢	قطعة رقم. ١٩، مخطط رقم. ٤، العاصمة الدرعية، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٩	٣٦٠٠٠١٢٨٩١٠٦	١٤٤٥/٠٨/٢٩ (الموافق) (٢٠٢٤/٠٣/١٠م)	٩٩٠ متر مربع	شركة فرص الإنشاء العقارية	مرهونة لصالح البنك العربي الوطني بمبلغ ريال ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سعودي		
٣٣	قطعة رقم. ٢، المخطط رقم ت/١٤١٦/٧٣٣، حي الهدراء، المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	مشرف الماجدية في المدينة المنورة	٢٤٠١٣٦٠٠٠٩٠٦	١٤٤٤/٠٩/٠٧ (الموافق) (٢٠٢٣/٠٣/٢٩م)	٤٦٦,٥٠٢,٦٧ متر مربع	شركة مساكن نورة العقارية	لم يتم رهن الأرض	عقار المشروع ليس من ضمن فوائم الشركة المالية	-

رقم	الوصف / الموقع	رقم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن	القيمة الدفترية	نسبة القيمة الدفترية من إجمالي الأصول
٣٤	قطعة رقم ٨، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٨٦٠٥٦٢٨٧١٨٣٠٠٠٠٠٠	١٤٤٦/٠٤/٠٣ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٦هـ)	١٥٦٠ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي	١٥٠,٨٤١,١٧١	٨٥,٠٥%
٣٥	قطعة رقم ٥، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٣٠٧٩٨٩٤٨١٣٣٠٠٠٠٠٠٠	١٤٤٦/٠٤/٠٣ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٦هـ)	١٩٩٧ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي		
٣٦	قطعة رقم ٩، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٢١٥٩٢٨٧٣١١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٤٤٦/٠٤/٠٢ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٥هـ)	١٥٦٠ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي		
٣٧	قطعة رقم ١١، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٨٤٨٢٥٨٦١٦١٠٠٠٠٠٠٠٠	١٤٤٦/٠٤/٠٢ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٥هـ)	١٥٦٠ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي		
٣٨	قطعة رقم ١٢، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٩٤٠٣٥٤٢٥٣٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠	١٤٤٦/٠٤/٠٢ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٠٥هـ)	١٥٦٠ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي		
٣٩	قطعة رقم ٦، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٣٨١٨٨٥٠٠٣٩٨٨	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٢٢هـ)	٢٦٦٠ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي		
٤٠	قطعة رقم ١٥، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٩٥٧٣٣١٩٤٨١٠٠٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٢٤/٠٥/٠٨هـ	١٨٨٦,٣٢ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي		
٤١	قطعة رقم ١٠، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٨٥٦١٥١٠٩٢٦٣٠٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٢٤/٠٥/٠٨هـ	١٥٦٠ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي		
٤٢	قطعة رقم ١٤، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٤٢٩٣٣٢٩٥٩٤٤٠٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٢٤/٠٥/٠٨هـ	١٥٦٠ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي		
٤٣	قطعة رقم ١٣، بلك رقم ٢٣ من المخطط ٣٢٦٠ الندي، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٤	٦١٧٨١٥٧٦٥٥٩٠٠٠٠٠٠٠٠	٢٠٢٤/٠٥/٠٨هـ	١٥٦٠ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ٢٠٠,٨٧٢,٠٠٠ ريال سعودي	١٤١,٠٠٠,٠٠٠	٥٧,٠%
٤٤	القطع رقم ٦٢٨، ٦٢٩، ٦٣٠، ٦٣١، ٦٣٢، ٦٣٣، ٦٣٤، ٦٣٥، ٦٣٦، ٦٣٧، ٦٣٨، ٦٣٩، ٦٤٠، ٦٤١، ٦٤٢، ٦٤٣، ٦٤٤، ٦٤٥، ٦٤٦، ٦٤٧، ٦٤٨، ٦٤٩، ٦٥٠، ٦٥١، ٦٥٢، ٦٥٣، ٦٥٤، ٦٥٥، ٦٥٦، ٦٥٧، ٦٥٨، ٦٥٩، ٦٦٠، ٦٦١، ٦٦٢، ٦٦٣، ٦٦٤، ٦٦٥، ٦٦٦، ٦٦٧، ٦٦٨، ٦٦٩، ٦٧٠، ٦٧١، ٦٧٢، ٦٧٣، ٦٧٤، ٦٧٥، ٦٧٦، ٦٧٧، ٦٧٨، ٦٧٩، ٦٨٠، ٦٨١، ٦٨٢، ٦٨٣، ٦٨٤، ٦٨٥، ٦٨٦، ٦٨٧، ٦٨٨، ٦٨٩، ٦٩٠، ٦٩١، ٦٩٢، ٦٩٣، ٦٩٤، ٦٩٥، ٦٩٦، ٦٩٧، ٦٩٨، ٦٩٩، ٧٠٠، ٧٠١، ٧٠٢، ٧٠٣، ٧٠٤، ٧٠٥، ٧٠٦، ٧٠٧، ٧٠٨، ٧٠٩، ٧١٠، ٧١١، ٧١٢، ٧١٣، ٧١٤، ٧١٥، ٧١٦، ٧١٧، ٧١٨، ٧١٩، ٧٢٠، ٧٢١، ٧٢٢، ٧٢٣، ٧٢٤، ٧٢٥، ٧٢٦، ٧٢٧، ٧٢٨، ٧٢٩، ٧٣٠، ٧٣١، ٧٣٢، ٧٣٣، ٧٣٤، ٧٣٥، ٧٣٦، ٧٣٧، ٧٣٨، ٧٣٩، ٧٤٠، ٧٤١، ٧٤٢، ٧٤٣، ٧٤٤، ٧٤٥، ٧٤٦، ٧٤٧، ٧٤٨، ٧٤٩، ٧٥٠، ٧٥١، ٧٥٢، ٧٥٣، ٧٥٤، ٧٥٥، ٧٥٦، ٧٥٧، ٧٥٨، ٧٥٩، ٧٦٠، ٧٦١، ٧٦٢، ٧٦٣، ٧٦٤، ٧٦٥، ٧٦٦، ٧٦٧، ٧٦٨، ٧٦٩، ٧٧٠، ٧٧١، ٧٧٢، ٧٧٣، ٧٧٤، ٧٧٥، ٧٧٦، ٧٧٧، ٧٧٨، ٧٧٩، ٧٨٠، ٧٨١، ٧٨٢، ٧٨٣، ٧٨٤، ٧٨٥، ٧٨٦، ٧٨٧، ٧٨٨، ٧٨٩، ٧٩٠، ٧٩١، ٧٩٢، ٧٩٣، ٧٩٤، ٧٩٥، ٧٩٦، ٧٩٧، ٧٩٨، ٧٩٩، ٨٠٠، ٨٠١، ٨٠٢، ٨٠٣، ٨٠٤، ٨٠٥، ٨٠٦، ٨٠٧، ٨٠٨، ٨٠٩، ٨١٠، ٨١١، ٨١٢، ٨١٣، ٨١٤، ٨١٥، ٨١٦، ٨١٧، ٨١٨، ٨١٩، ٨٢٠، ٨٢١، ٨٢٢، ٨٢٣، ٨٢٤، ٨٢٥، ٨٢٦، ٨٢٧، ٨٢٨، ٨٢٩، ٨٣٠، ٨٣١، ٨٣٢، ٨٣٣، ٨٣٤، ٨٣٥، ٨٣٦، ٨٣٧، ٨٣٨، ٨٣٩، ٨٤٠، ٨٤١، ٨٤٢، ٨٤٣، ٨٤٤، ٨٤٥، ٨٤٦، ٨٤٧، ٨٤٨، ٨٤٩، ٨٥٠، ٨٥١، ٨٥٢، ٨٥٣، ٨٥٤، ٨٥٥، ٨٥٦، ٨٥٧، ٨٥٨، ٨٥٩، ٨٦٠، ٨٦١، ٨٦٢، ٨٦٣، ٨٦٤، ٨٦٥، ٨٦٦، ٨٦٧، ٨٦٨، ٨٦٩، ٨٧٠، ٨٧١، ٨٧٢، ٨٧٣، ٨٧٤، ٨٧٥، ٨٧٦، ٨٧٧، ٨٧٨، ٨٧٩، ٨٨٠، ٨٨١، ٨٨٢، ٨٨٣، ٨٨٤، ٨٨٥، ٨٨٦، ٨٨٧، ٨٨٨، ٨٨٩، ٨٩٠، ٨٩١، ٨٩٢، ٨٩٣، ٨٩٤، ٨٩٥، ٨٩٦، ٨٩٧، ٨٩٨، ٨٩٩، ٩٠٠، ٩٠١، ٩٠٢، ٩٠٣، ٩٠٤، ٩٠٥، ٩٠٦، ٩٠٧، ٩٠٨، ٩٠٩، ٩١٠، ٩١١، ٩١٢، ٩١٣، ٩١٤، ٩١٥، ٩١٦، ٩١٧، ٩١٨، ٩١٩، ٩٢٠، ٩٢١، ٩٢٢، ٩٢٣، ٩٢٤، ٩٢٥، ٩٢٦، ٩٢٧، ٩٢٨، ٩٢٩، ٩٣٠، ٩٣١، ٩٣٢، ٩٣٣، ٩٣٤، ٩٣٥، ٩٣٦، ٩٣٧، ٩٣٨، ٩٣٩، ٩٤٠، ٩٤١، ٩٤٢، ٩٤٣، ٩٤٤، ٩٤٥، ٩٤٦، ٩٤٧، ٩٤٨، ٩٤٩، ٩٥٠، ٩٥١، ٩٥٢، ٩٥٣، ٩٥٤، ٩٥٥، ٩٥٦، ٩٥٧، ٩٥٨، ٩٥٩، ٩٦٠، ٩٦١، ٩٦٢، ٩٦٣، ٩٦٤، ٩٦٥، ٩٦٦، ٩٦٧، ٩٦٨، ٩٦٩، ٩٧٠، ٩٧١، ٩٧٢، ٩٧٣، ٩٧٤، ٩٧٥، ٩٧٦، ٩٧٧، ٩٧٨، ٩٧٩، ٩٨٠، ٩٨١، ٩٨٢، ٩٨٣، ٩٨٤، ٩٨٥، ٩٨٦، ٩٨٧، ٩٨٨، ٩٨٩، ٩٩٠، ٩٩١، ٩٩٢، ٩٩٣، ٩٩٤، ٩٩٥، ٩٩٦، ٩٩٧، ٩٩٨، ٩٩٩، ١٠٠٠، ١٠٠١، ١٠٠٢، ١٠٠٣، ١٠٠٤، ١٠٠٥، ١٠٠٦، ١٠٠٧، ١٠٠٨، ١٠٠٩، ١٠١٠، ١٠١١، ١٠١٢، ١٠١٣، ١٠١٤، ١٠١٥، ١٠١٦، ١٠١٧، ١٠١٨، ١٠١٩، ١٠٢٠، ١٠٢١، ١٠٢٢، ١٠٢٣، ١٠٢٤، ١٠٢٥، ١٠٢٦، ١٠٢٧، ١٠٢٨، ١٠٢٩، ١٠٣٠، ١٠٣١، ١٠٣٢، ١٠٣٣، ١٠٣٤، ١٠٣٥، ١٠٣٦، ١٠٣٧، ١٠٣٨، ١٠٣٩، ١٠٤٠، ١٠٤١، ١٠٤٢، ١٠٤٣، ١٠٤٤، ١٠٤٥، ١٠٤٦، ١٠٤٧، ١٠٤٨، ١٠٤٩، ١٠٥٠، ١٠٥١، ١٠٥٢، ١٠٥٣، ١٠٥٤، ١٠٥٥، ١٠٥٦، ١٠٥٧، ١٠٥٨، ١٠٥٩، ١٠٦٠، ١٠٦١، ١٠٦٢، ١٠٦٣، ١٠٦٤، ١٠٦٥، ١٠٦٦، ١٠٦٧، ١٠٦٨، ١٠٦٩، ١٠٧٠، ١٠٧١، ١٠٧٢، ١٠٧٣، ١٠٧٤، ١٠٧٥، ١٠٧٦، ١٠٧٧، ١٠٧٨، ١٠٧٩، ١٠٨٠، ١٠٨١، ١٠٨٢، ١٠٨٣، ١٠٨٤، ١٠٨٥، ١٠٨٦، ١٠٨٧، ١٠٨٨، ١٠٨٩، ١٠٩٠، ١٠٩١، ١٠٩٢، ١٠٩٣، ١٠٩٤، ١٠٩٥، ١٠٩٦، ١٠٩٧، ١٠٩٨، ١٠٩٩، ١١٠٠، ١١٠١، ١١٠٢، ١١٠٣، ١١٠٤، ١١٠٥، ١١٠٦، ١١٠٧، ١١٠٨، ١١٠٩، ١١١٠، ١١١١، ١١١٢، ١١١٣، ١١١٤، ١١١٥، ١١١٦، ١١١٧، ١١١٨، ١١١٩، ١١٢٠، ١١٢١، ١١٢٢، ١١٢٣، ١١٢٤، ١١٢٥، ١١٢٦، ١١٢٧، ١١٢٨، ١١٢٩، ١١٣٠، ١١٣١، ١١٣٢، ١١٣٣، ١١٣٤، ١١٣٥، ١١٣٦، ١١٣٧، ١١٣٨، ١١٣٩، ١١٤٠، ١١٤١، ١١٤٢، ١١٤٣، ١١٤٤، ١١٤٥، ١١٤٦، ١١٤٧، ١١٤٨، ١١٤٩، ١١٥٠، ١١٥١، ١١٥٢، ١١٥٣، ١١٥٤، ١١٥٥، ١١٥٦، ١١٥٧، ١١٥٨، ١١٥٩، ١١٦٠، ١١٦١، ١١٦٢، ١١٦٣، ١١٦٤، ١١٦٥، ١١٦٦، ١١٦٧، ١١٦٨، ١١٦٩، ١١٧٠، ١١٧١، ١١٧٢، ١١٧٣، ١١٧٤، ١١٧٥، ١١٧٦، ١١٧٧، ١١٧٨، ١١٧٩، ١١٨٠، ١١٨١، ١١٨٢، ١١٨٣، ١١٨٤، ١١٨٥، ١١٨٦، ١١٨٧، ١١٨٨، ١١٨٩، ١١٩٠، ١١٩١، ١١٩٢، ١١٩٣، ١١٩٤، ١١٩٥، ١١٩٦، ١١٩٧، ١١٩٨، ١١٩٩، ١٢٠٠، ١٢٠١، ١٢٠٢، ١٢٠٣، ١٢٠٤، ١٢٠٥، ١٢٠٦، ١٢٠٧، ١٢٠٨، ١٢٠٩، ١٢١٠، ١٢١١، ١٢١٢، ١٢١٣، ١٢١٤، ١٢١٥، ١٢١٦، ١٢١٧، ١٢١٨، ١٢١٩، ١٢٢٠، ١٢٢١، ١٢٢٢، ١٢٢٣، ١٢٢٤، ١٢٢٥، ١٢٢٦، ١٢٢٧، ١٢٢٨، ١٢٢٩، ١٢٣٠، ١٢٣١، ١٢٣٢، ١٢٣٣، ١٢٣٤، ١٢٣٥، ١٢٣٦، ١٢٣٧، ١٢٣٨، ١٢٣٩، ١٢٤٠، ١٢٤١، ١٢٤٢، ١٢٤٣، ١٢٤٤، ١٢٤٥، ١٢٤٦، ١٢٤٧، ١٢٤٨، ١٢٤٩، ١٢٥٠، ١٢٥١، ١٢٥٢، ١٢٥٣، ١٢٥٤، ١٢٥٥، ١٢٥٦، ١٢٥٧، ١٢٥٨، ١٢٥٩، ١٢٦٠، ١٢٦١، ١٢٦٢، ١٢٦٣، ١٢٦٤، ١٢٦٥، ١٢٦٦، ١٢٦٧، ١٢٦٨، ١٢٦٩، ١٢٧٠، ١٢٧١، ١٢٧٢، ١٢٧٣، ١٢٧٤، ١٢٧٥، ١٢٧٦، ١٢٧٧، ١٢٧٨، ١٢٧٩، ١٢٨٠، ١٢٨١، ١٢٨٢، ١٢٨٣، ١٢٨٤، ١٢٨٥، ١٢٨٦، ١٢٨٧، ١٢٨٨، ١٢٨٩، ١٢٩٠، ١٢٩١، ١٢٩٢، ١٢٩٣، ١٢٩٤، ١٢٩٥، ١٢٩٦، ١٢٩٧، ١٢٩٨، ١٢٩٩، ١٣٠٠، ١٣٠١، ١٣٠٢، ١٣٠٣، ١٣٠٤، ١٣٠٥، ١٣٠٦، ١٣٠٧، ١٣٠٨، ١٣٠٩، ١٣١٠، ١٣١١، ١٣١٢، ١٣١٣، ١٣١٤، ١٣١٥، ١٣١٦، ١٣١٧، ١٣١٨، ١٣١٩، ١٣٢٠، ١٣٢١، ١٣٢٢، ١٣٢٣، ١٣٢٤، ١٣٢٥، ١٣٢٦، ١٣٢٧، ١٣٢٨، ١٣٢٩، ١٣٣٠، ١٣٣١، ١٣٣٢، ١٣٣٣، ١٣٣٤، ١٣٣٥، ١٣٣٦، ١٣٣٧، ١٣٣٨، ١٣٣٩، ١٣٤٠، ١٣٤١، ١٣٤٢، ١٣٤٣، ١٣٤٤، ١٣٤٥، ١٣٤٦، ١٣٤٧، ١٣٤٨، ١٣٤٩، ١٣٥٠، ١٣٥١، ١٣٥٢، ١٣٥٣، ١٣٥٤، ١٣٥٥، ١٣٥٦، ١٣٥٧، ١٣٥٨، ١٣٥٩، ١٣٦٠، ١٣٦١، ١٣٦٢، ١٣٦٣، ١٣٦٤، ١٣٦٥، ١٣٦٦، ١٣٦٧، ١٣٦٨، ١٣٦٩، ١٣٧٠، ١٣٧١، ١٣٧٢، ١٣٧٣، ١٣٧٤، ١٣٧٥، ١٣٧٦، ١٣٧٧، ١٣٧٨، ١٣٧٩، ١٣٨٠، ١٣٨١، ١٣٨٢، ١٣٨٣، ١٣٨٤، ١٣٨٥، ١٣٨٦، ١٣٨٧، ١٣٨٨، ١٣٨٩، ١٣٩٠، ١٣٩١، ١٣٩٢، ١٣٩٣، ١٣٩٤، ١٣٩٥، ١٣٩٦، ١٣٩٧، ١٣٩٨، ١٣٩٩، ١٤٠٠، ١٤٠١، ١٤٠٢، ١٤٠٣، ١٤٠٤، ١٤٠٥، ١٤٠٦، ١٤٠٧، ١٤٠٨، ١٤٠٩، ١٤١٠، ١٤١١، ١٤١٢، ١٤١٣، ١٤١٤، ١٤١٥، ١٤١٦، ١٤١٧، ١٤١٨، ١٤١٩، ١٤٢٠، ١٤٢١، ١٤٢٢، ١٤٢٣، ١٤٢٤، ١٤٢٥، ١٤٢٦، ١٤٢٧، ١٤٢٨، ١٤٢٩، ١٤٣٠، ١٤٣١، ١٤٣٢، ١٤٣٣، ١٤٣٤، ١٤٣٥، ١٤٣٦، ١٤٣٧، ١٤٣٨، ١٤٣٩، ١٤٤٠، ١٤٤١، ١٤٤٢، ١٤٤٣، ١٤٤٤، ١٤٤٥، ١٤٤٦، ١٤٤٧، ١٤٤٨، ١٤٤٩، ١٤٥٠، ١٤٥١، ١٤٥٢، ١٤٥٣، ١٤٥٤، ١٤٥٥، ١٤٥٦، ١٤٥٧، ١٤٥٨، ١٤٥٩، ١٤٦٠، ١٤٦١، ١٤٦٢، ١٤٦٣، ١٤٦٤، ١٤٦٥، ١٤٦٦، ١٤٦٧، ١٤٦٨، ١٤٦٩، ١٤٧٠، ١٤٧١، ١٤٧٢، ١٤٧٣، ١٤٧٤، ١٤٧٥، ١٤٧٦، ١٤٧٧، ١٤٧٨، ١٤٧٩، ١٤٨٠، ١٤٨١، ١٤٨٢، ١٤٨٣، ١٤٨٤، ١٤٨٥، ١٤٨٦، ١٤٨٧، ١٤٨٨، ١٤٨٩، ١٤٩٠، ١٤٩١، ١٤٩٢، ١٤٩٣، ١٤٩٤، ١٤٩٥، ١٤٩٦، ١٤٩٧، ١٤٩٨، ١٤٩٩، ١٥٠٠، ١٥٠١، ١٥٠٢، ١٥٠٣، ١٥٠٤، ١٥٠٥، ١٥٠٦، ١٥٠٧، ١٥٠٨، ١٥٠٩، ١٥١٠، ١٥١١، ١٥١٢، ١٥١٣، ١٥١٤، ١٥١٥، ١٥١٦، ١٥١٧، ١٥١٨، ١٥١٩، ١٥٢٠، ١٥٢١، ١٥٢٢، ١٥٢٣، ١٥٢٤، ١٥٢٥، ١٥٢٦، ١٥٢٧، ١٥٢٨، ١٥٢٩، ١٥٣٠، ١٥٣١، ١٥٣٢، ١٥٣٣، ١٥٣٤، ١٥٣٥، ١٥٣٦، ١٥٣٧، ١٥٣٨، ١٥٣٩، ١٥٤٠، ١٥٤١، ١٥٤٢، ١٥٤٣، ١٥٤٤، ١٥٤٥، ١٥٤٦، ١٥٤٧، ١٥٤٨، ١٥٤٩، ١٥٥٠، ١٥٥١، ١٥٥٢، ١٥٥٣، ١٥٥٤، ١٥٥٥، ١٥٥٦، ١٥٥٧، ١٥٥٨، ١٥٥٩، ١٥٦٠، ١٥٦١، ١٥٦٢، ١٥٦٣، ١٥٦٤، ١٥٦٥، ١٥٦٦، ١٥٦٧، ١٥٦٨، ١٥٦٩، ١٥٧٠، ١٥٧١، ١٥٧٢، ١٥٧٣، ١٥٧٤، ١٥٧٥، ١٥٧٦، ١٥٧٧، ١٥٧٨، ١٥٧٩، ١٥٨٠، ١٥٨١، ١٥٨٢، ١٥٨٣، ١٥٨٤، ١٥٨٥، ١٥٨٦، ١٥٨٧، ١٥٨٨، ١٥٨٩، ١٥٩٠، ١٥٩١، ١٥٩٢، ١٥٩٣، ١٥٩٤، ١٥٩٥، ١٥٩٦، ١٥٩٧، ١٥٩٨، ١٥٩٩، ١٦٠٠، ١٦٠١، ١٦٠٢، ١٦٠٣، ١٦٠٤، ١٦٠٥، ١٦٠٦، ١٦٠٧، ١٦٠٨، ١٦٠٩، ١٦١٠، ١٦١١، ١٦١٢، ١٦١٣، ١٦١٤، ١٦١٥، ١٦١٦، ١٦١٧، ١٦١٨، ١٦١٩، ١٦٢٠، ١٦٢١، ١٦٢٢، ١٦٢٣، ١٦٢٤، ١٦٢٥، ١٦٢٦، ١٦٢٧، ١٦٢٨، ١٦٢٩، ١٦٣٠، ١٦٣١، ١٦٣٢، ١٦٣٣، ١٦٣٤، ١٦٣٥، ١٦٣٦، ١٦٣٧، ١٦٣٨، ١٦٣٩، ١٦٤٠، ١٦٤١، ١٦٤٢، ١٦٤٣، ١٦٤٤، ١٦٤٥، ١٦٤٦، ١٦٤٧، ١٦٤٨، ١٦٤٩، ١٦٥٠، ١٦٥١، ١٦٥٢، ١٦٥٣، ١٦٥٤، ١٦٥٥، ١٦٥٦، ١٦٥٧، ١٦٥٨، ١٦٥٩، ١٦٦٠، ١٦٦١، ١٦٦٢، ١٦٦٣، ١٦٦٤، ١٦٦٥، ١٦٦٦، ١٦٦٧، ١٦٦٨، ١٦٦٩، ١٦٧٠، ١٦٧١، ١٦٧٢، ١٦٧٣، ١٦٧٤، ١٦٧٥، ١٦٧٦، ١٦٧٧، ١٦٧٨، ١٦٧٩، ١٦٨٠، ١٦٨١، ١٦٨٢، ١٦٨٣، ١٦٨٤، ١٦٨٥، ١٦٨٦، ١٦٨٧، ١٦٨٨، ١٦٨٩، ١٦٩٠، ١٦٩١، ١٦٩٢، ١٦٩٣، ١٦٩٤، ١٦٩٥، ١٦٩٦، ١٦٩٧، ١٦٩٨، ١٦٩٩، ١٧٠٠، ١٧٠١، ١٧٠٢، ١٧٠٣، ١٧٠٤، ١٧٠٥، ١٧٠٦، ١٧٠٧، ١٧٠٨، ١٧٠٩، ١٧١٠، ١٧١١،								

رقم	الوصف / الموقع	رقم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن	القيمة الدفترية	نسبة القيمة الدفترية من إجمالي الأصول
٥٠	القطعة رقم ١/٣٨٤٥ و٢/٣٨٤٥، المخطط رقم ٢٧٣٧، حي الترجس، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٧٣	٩٩٣٥٣٣٠٥٥٠٢	١٩/٠٩/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٩/٠٣/٢٠٢٤م)	٥١٥٠,٤ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض	٣٦,٤٥٥,٠١٠	١,٤١٪
٥١	القطعة رقم ٣١,٣٢ و٢٣، المخطط رقم ٣٢٢٩، حي الياسمين، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٣١	٧٦٠٠٠١٣٩٠٨٢٨	١٥/٠١/١٤٤٥هـ (الموافق ٢١/٠٧/٢٠٢٤م)	٧٤٢٠,٩١ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ٩٩,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	١٤١,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٪
٥٢	القطعة رقم ٧/٢٩٦، المخطط رقم ق/ب/٢٢٢٠، حي الرحاب، بريدة، المملكة العربية السعودية	١٥٧	٣٦٠٠٠١٣٢٢٨٧٩	٢٥/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٤/٠٥/٢٠٢٤م)	٤٩٤٦,٢١ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ٣,٥٣٩,٢١٣ ريال سعودي	٦,٩٠٠,٠٠٠	٠,٢٩٪
٥٣	القطعة الزراعية رقم ٨، حي العدل، العبيدة، المملكة العربية السعودية	١٤١	٧٦٠٠٠١٣٣٣٤٠٣	٢٦/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٥/٠٥/٢٠٢٤م)	٢٠,٠٠٠ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ١٤,٧٥٦,٣٣٩ ريال سعودي	١٧,٦٠٠,٠٠٠	٠,٧٥٪
٥٤	القطعة رقم ١/٨٣، المخطط رقم ٢٩٢٥، حي الرضفة، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٦	٤٨١٩٥٥٠٠٥٥٣	٢٥/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٤/٠٥/٢٠٢٤م)	٣٧٥٠ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ١١,١٧٦,٤٤٦ ريال سعودي		
٥٥	القطعة رقم ١/٧٩، المخطط رقم ٢٩٢٥، حي الرضفة، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٦	٨٨١٩٥٥٠٠٥٥٤	٢٥/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٤/٠٥/٢٠٢٤م)	٢٧٥٥,٨٢ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ١١,١٧٦,٤٤٦ ريال سعودي	٤٤,٨٤٢,٧٥٠	١,٧٤٪
٥٦	القطعة رقم ١/٨١، المخطط رقم ٢٩٢٥، حي الرضفة، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٦	٧٨١٩٥٥٠٠٥٥٥	٢٥/١٠/١٤٤٥هـ (الموافق ٠٤/٠٥/٢٠٢٤م)	٣٧١١,٤٣ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للتملك بمبلغ ١١,١٧٦,٤٤٦ ريال سعودي		
٥٧	القطعة رقم ١/١٣٥، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٣١٨٥٠١٠٠٨٣٠٤	١١/٠١/١٤٤٦هـ (الموافق ١٧/٠٧/٢٠٢٤م)	٤٣٦,٨١ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض		
٥٨	القطعة رقم ٢/١٣٥، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٣١٨٥٠١٠٠٨٣٠٣	١١/٠١/١٤٤٦هـ (الموافق ١٧/٠٧/٢٠٢٤م)	٤٣٦,٦٩ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض		
٥٩	القطعة رقم ٣/١٣٦، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٧١٨٥٠١٠٠٨٣٩٢	١١/٠١/١٤٤٦هـ (الموافق ١٧/٠٧/٢٠٢٤م)	٤٣٧,٠٢ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض		
٦٠	القطعة رقم ٢/١٣٤، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٦١٨٥٠١٠٠٨٣٠٥	١١/٠١/١٤٤٦هـ (الموافق ١٧/٠٧/٢٠٢٤م)	٤٣٥,٤٤ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض	٤٦,٠٦٩,٠١٨	١,٧٩٪
٦١	القطعة رقم ١/١٣٤، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٩١٨٥٠١٠٠٨٣٠٦	١١/٠١/١٤٤٦هـ (الموافق ١٧/٠٧/٢٠٢٤م)	٤٣٥,٤٤ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض		
٦٢	القطعة رقم ٢/١٣٣، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٩١٨٥٠١٠٠٨٣٠٧	١١/٠١/١٤٤٦هـ (الموافق ١٧/٠٧/٢٠٢٤م)	٤٣٥,٧٦ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض		
٦٣	القطعة رقم ٢/١٣٢، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٩١٨٥٠١٠٠٨٣٠٨	١١/٠١/١٤٤٦هـ (الموافق ١٧/٠٧/٢٠٢٤م)	٤٣٥,٥٢ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض		

رقم	الوصف / الموقع	رقم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن	القيمة الدفترية	نسبة القيمة الدفترية من إجمالي الأصول
٦٤	القطعة رقم ١/١٣٣، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٩١٨٥٠١٠٠٨٣٠٩	١٤٤٦/٠١/١١ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/١٧ م	٤٣٥,٦٤ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض	٤٦,٠٦٩,٠١٨	١,٧٩ %
٦٥	القطعة رقم ١/١٣٣، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٦١٨٥٠١٠٠٨٣١٠	١٤٤٦/٠١/١١ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/١٧ م	٤٣٥,٧١ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض		
٦٦	القطعة رقم ١/١٣٩، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٣١٨٥٠١٠٠٨٣١٢	١٤٤٦/٠١/١١ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/١٧ م	٤٣٤,٦٨ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض		
٦٧	القطعة رقم ١/١٣١، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٦١٨٥٠١٠٠٨٣١٣	١٤٤٦/٠١/١١ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/١٧ م	٤٣٥,٤٤ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض		
٦٨	القطعة رقم ٢/١٣٠، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٣١٨٥٠١٠٠٨٣١٤	١٤٤٦/٠١/١١ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/١٧ م	٤٣٤,٨٨ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض		
٦٩	القطعة رقم ١/١٣٠، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٣١٨٥٠١٠٠٨٣١٦	١٤٤٦/٠١/١١ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/١٧ م	٤٣٤,٩٨ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض		
٧٠	القطعة رقم ٢/١٣١، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٦١٨٥٠١٠٠٨٣١٧	١٤٤٦/٠١/١١ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/١٧ م	٤٣٥,٢٢ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض		
٧٠	القطعة رقم ٢/١٢٨، المخطط ٥٨٧/ج/س، حي المحمدية، جدة، المملكة العربية السعودية	١٨٠	٧١٨٥٠١٠٠٨٣١١	١٤٤٦/٠١/١١ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/١٧ م	٤٣٤,٩٩ متر مربع	شركة الرائعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض		

رقم	الوصف / الموقع	رقم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن	القيمة الدفترية	نسبة القيمة الدفترية من إجمالي الأصول
٧١	القطعة رقم ٣٣٨٠، المخطط ١/٣٢٠٣، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٣٦٠٠٠١٣٢٢٨٨٦	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م	١٨٤٢,٢٥ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي	٤٧,٠٥٦,٨٩٠	١,٨٣٪
٧٢	القطعة رقم ٣٣٧٧، المخطط ١/٣٢٠٣، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٣٦٠٠٠١٣٢٢٨٨٧	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م	١٦٨٣,٧٤ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي		
٧٣	القطعة رقم ٣٣٧٢، المخطط ١/٣٢٠٣، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٦٦٠٠٠١٣٢٢٨٨٨	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م	١٦٩٥,٥ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي		
٧٤	القطعة رقم ٣٣٧٦، المخطط ١/٣٢٠٣، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٣٦٠٠٠١٣٢٢٨٨٩	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م	١٦٨٦,٦٨ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي		
٧٥	القطعة رقم ٣٣٧٥، المخطط ١/٣٢٠٣، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٥٦٠٠٠١٣٢٢٨٨٣	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م	١٦٨٩,٦٢ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي		
٧٦	القطعة رقم ٣٣٧٢، المخطط ١/٣٢٠٣، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٣٦٠٠٠١٣٢٢٨٩٠	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م	١٦٩٨,٤٤ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي		
٧٧	القطعة رقم ٣٣٧٤، المخطط ١/٣٢٠٣، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٣٦٠٠٠١٣٢٢٨٩٢	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م	١٦٩٢,٥٦ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي		
٧٨	القطعة رقم ٣٣٧٨، المخطط ١/٣٢٠٣، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٦٦٠٠٠١٣٢٢٨٩٣	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م	١٦٨٠,٨ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي		
٧٩	القطعة رقم ٣٣٧١، المخطط ١/٣٢٠٣، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٤٦٠٠٠١٣٢٢٨٩١	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م	١٨٥٣,٦٨ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي		
٨٠	القطعة رقم ٣٣٧٩، المخطط ١/٣٢٠٣، الرياض، المملكة العربية السعودية	١٦٣	٨٦٠٠٠١٣٢٢٨٩٦	١٤٤٥/١٠/٢٥ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٥/٠٤ م	١٦٧٧,٨٦ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الخليج للملك بمبلغ ٤,١٣١,٢٣٠ ريال سعودي	٦٨,٢٠١,٤١٦	٢,٦٥٪
٨١	القطعة رقم ٣٦٥، المخطط رقم ٤، حي العاصمة، الدرعية، المملكة العربية السعودية	١٧٢	٣٨١٨٨٥٠٠٣٩٩٣	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/٢٢ م	١٥٠٠ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		
٨٢	القطعة رقم ٣٦٣، المخطط رقم ٤، حي العاصمة، الدرعية، المملكة العربية السعودية	١٧٢	٣٨١٨٨٥٠٠٣٩٩٤	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/٢٢ م	١٥٠٠ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		
٨٣	القطعة رقم ٣٦٨، المخطط رقم ٤، حي العاصمة، الدرعية، المملكة العربية السعودية	١٧٢	٩٨١٨٨٥٠٠٣٩٩٦	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/٢٢ م	١٩٥٥,٠٦ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		
٨٤	القطعة رقم ٣٦٤، المخطط رقم ٤، حي العاصمة، الدرعية، المملكة العربية السعودية	١٧٢	٣٨١٨٨٥٠٠٣٩٩٥	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/٢٢ م	١٥٠٠ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		
٨٥	القطعة رقم ٣٦٦، المخطط رقم ٤، حي العاصمة، الدرعية، المملكة العربية السعودية	١٧٢	٩٨١٨٨٥٠٠٣٩٩٨	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/٢٢ م	١٥٠٠ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		
٨٦	القطعة رقم ٣٦٧، المخطط رقم ٤، حي العاصمة، الدرعية، المملكة العربية السعودية	١٧٢	٨٨١٨٨٥٠٠٣٩٩٩	١٤٤٦/٠١/١٦ (الموافق) ٢٠٢٤/٠٧/٢٢ م	١٥٠٠ متر مربع	شركة الراثة للعقارات	مرهونة لصالح البنك السعودي الفرنسي بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		
٨٧	القطعة رقم ٩١، المخطط ٢٧٢٦، حي الغدير، الرياض، المملكة العربية السعودية ^{٣٩}	١٣٥	-	-	٤٦٨٧ متر مربع	شركة جادة الربيع العقارية	لم يتم رهن الأرض		

^{٣٩} مشروع ١٣٥ تم إنشاؤه على أرض تملكها الشركة وتم الانتهاء من تطويره وفرز صك الأرض إلى عدة صكوك خاصة بالوحدات السكنية وحالياً المشروع في مرحلة البيع.

رقم	الوصف / الموقع	رقم المشروع	رقم الصك	تاريخ الصك	المساحة	المالك	الرهن	القيمة الدفترية	نسبة القيمة الدفترية من إجمالي الأصول
٨٩	القطر رقم ١٩٩ و ٢٠٠، حي المخطط ١٩٤٥، حي النزهة، الرياض، المملكة العربية السعودية ^{٤٨}	١٣٨	-	-	١٧٥٠ متر مربع	شركة الراتعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض	١,٠٩٤,٨٥٧	٠,٠٤٪
٩٠	القطر رقم ٢٩٩، ٤٠٠، ٤٠١، المخطط ٢٢٤٣، حي الياسمين، الرياض، المملكة العربية السعودية ^{٤٩}	١٤٠	-	-	٥٣٠٢ متر مربع	شركة جادة الربيع العقارية	لم يتم رهن الأرض	٥,٥٥٠,٤٠١	٠,٢٢٪
٩١	القطر رقم ٤٧٣٢، ٤٧٣٣، ٤٧٣٤، ٤٧٣٥، ٤٧٣٧، ٤٧٣٨، ٤٧٣٩، ٤٧٤٠، المخطط ٢٧٣٧، حي النرجس، الرياض، المملكة العربية السعودية ^{٥٠}	١٤٢	-	-	٧١٥٠ متر مربع	شركة الراتعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض	١٠,٨٣٣,٥٧٧	٠,٤٢٪
٩٢	القطر رقم ٣٢، ٣١، ٣٠، ٣٤، ٣٥، ٣٦، ٣٧، ٣٨، ٣٩، ٤٠، المخطط رقم ٢٠٤٠/ب، حي الحمراء، الرياض، المملكة العربية السعودية ^{٥١}	١٤٣	-	-	٩١٠٠ متر مربع	شركة جادة الربيع العقارية	لم يتم رهن الأرض	١٧,١٧٦,٤٣٩	٠,٦٧٪
٩٣	القطر رقم ٥٧٢، ٥٧٣، ٥٧٤، المخطط رقم ٢٢٤٣، حي الياسمين، الرياض، المملكة العربية السعودية ^{٥٢}	١٤٤	-	-	٥٠١٠ متر مربع	شركة جادة الربيع العقارية	لم يتم رهن الأرض	٢,٣٠٦,٢٥٩	٠,٠٩٪
٩٤	القطر رقم ٤٦٤، ٤٦٥، ٤٦٦، المخطط رقم ٢٢٤٣، حي الياسمين، الرياض، المملكة العربية السعودية ^{٥٣}	١٤٦	-	-	٥٣٥٧ متر مربع	شركة الراتعة للعقارات	لم يتم رهن الأرض	١,٤٥٩,٣٣٧	٠,٠٦٪
٩٥	القطعة رقم ١٢٣/١٤٤، المخطط رقم ٢٨٣٧، حي العقيق، الرياض، المملكة العربية السعودية ^{٥٤}	١٤٥ (مجاز المكاتب)	٣٩٨٥٠٧٠١٩٣٧٨	١٤٤٣/٠٨/٢٠ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٢٣ م)	٥٨٨٠ متر مربع	شركة الراتعة للعقارات	مرهونة لصالح شركة الراجحي للتطوير بمبلغ ٤٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٣,٨٧٥,٨٦٠	١,٧٠٪
٩٦	القطر رقم ٢٤، ٢٥، ٢٦، ٢٧، ٢٨، المخطط رقم ٢٢٨٦، حي البساتين، الرياض، المملكة العربية السعودية ^{٥٥}	١٣٠	-	-	١٣,٩٥٠ متر مربع	شركة فرص الإنشاء العقارية	لم يتم رهن الأرض	٢,٠٧١,٦٧٤	٠,٠٨٪

المصدر: الشركة

٨-١٢ المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة أن جميع العقود مع الأطراف ذات العلاقة الموضحة في هذا القسم لا تشمل على أي شروط تفضيلية وأنها قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة. وباستثناء ما تم ذكره في هذا القسم من النشرة، يقر أعضاء مجلس الإدارة أن الشركة لا ترتبط بأي تعاملات، أو اتفاقيات أو علاقات تجارية أو صفقات عقارية مع طرف ذي علاقة بما في ذلك المستشار المالي والمستشار القانوني للطرح.

كما يقر أعضاء مجلس الإدارة بالتقيد بالمادة (٧١) والمادة (٧٢) من نظام الشركات وتعليمات المادة (٤١) من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن الهيئة فيما يتعلق بالاتفاقيات مع الأطراف ذات العلاقة. وقد تمت موافقة الجمعية العامة على كافة التعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة للشركة من قبل المساهمين في الجمعية العمومية للشركة بتاريخ ٢٧/١١/١٤٤٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٤/٠٦ م).

نود أن نشير إلى أن في ظل نظام الشركات القديم، والذي كان نافذاً حتى بداية عام ٢٠٢٣ م، لم يُفرض على الشركات ذات المسؤولية المحدودة شرط الحصول على موافقة على التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة. وبما أن الشركة تحولت من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة بتاريخ ٢٢/٠٨/١٤٤٤ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٣ م)، فإنها لم تكن مُلزَمة على الحصول على موافقات على التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال العامين الماليين المنتهيين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.

^{٤٨} مشروع ١٣٨ تم إنشاؤه على أرض تملكها الشركة وتم الانتهاء من تطويره وفرز صك الأرض إلى عدة صكوك خاصة بالوحدات السكنية وحالياً المشروع في مرحلة البيع.

^{٤٩} مشروع ١٤٠ تم إنشاؤه على أرض تملكها الشركة وتم الانتهاء من تطويره وفرز صك الأرض إلى عدة صكوك خاصة بالوحدات السكنية وحالياً المشروع في مرحلة البيع.

^{٥٠} مشروع ١٤٢ تم إنشاؤه على أرض تملكها الشركة وتم الانتهاء من تطويره وفرز صك الأرض إلى عدة صكوك خاصة بالوحدات السكنية وحالياً المشروع في مرحلة البيع.

^{٥١} مشروع ١٤٣ تم إنشاؤه على أرض تملكها الشركة وتم الانتهاء من تطويره وفرز صك الأرض إلى عدة صكوك خاصة بالوحدات السكنية وحالياً المشروع في مرحلة البيع.

^{٥٢} مشروع ١٤٤ تم إنشاؤه على أرض تملكها الشركة وتم الانتهاء من تطويره وفرز صك الأرض إلى عدة صكوك خاصة بالوحدات السكنية وحالياً المشروع في مرحلة البيع.

^{٥٣} مشروع ١٤٦ تم إنشاؤه على أرض تملكها الشركة وتم الانتهاء من تطويره وفرز صك الأرض إلى عدة صكوك خاصة بالوحدات السكنية وحالياً المشروع في مرحلة البيع.

^{٥٤} مشروع ١٣٠، تم الانتهاء من تطويره وفرز صك الأرض إلى عدة صكوك خاصة بوحدة المشروع وحالياً المشروع في مرحلة البيع.

وكما بتاريخ هذه النشرة، تمت الموافقة على كافة معاملات وعقود الشركة المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة لعام ٢٠٢٣م في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ١٤٤٥/١١/٢٧هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٤م)، وللفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤م في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ١٤٤٦/٠١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٧/٣٠م)، وقرار الجمعية العامة العادية بتاريخ ١٤٤٦/٠٢/٢٩هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٢م)، حسب متطلبات المادة (٧١) من نظام الشركات.

ويشير الجدول أدناه إلى تفاصيل الاتفاقيات والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي لأعضاء مجلس الإدارة مصلحة فيها وفقاً لتعريف الأطراف ذات العلاقة بحسب نظام الشركات، يرجى مراجعة القسم رقم ٢-١-٢١ «المخاطر المتعلقة بالتعاملات المبرمة مع الأطراف ذات العلاقة» من هذه النشرة والذي يوضح كافة التعاملات والتي تشمل تعريف الأطراف ذات العلاقة بحسب المعايير المحاسبية.

الجدول ١٢-٤٥: تفاصيل التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً لتعريف الأطراف ذات العلاقة بحسب نظام الشركات

(ريال سعودي)				طبيعة العلاقة	الطرف ذو المصلحة	طبيعة التعامل	الطرف ذو العلاقة
قيمة التعامل أثناء فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٣م	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٢م	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢١م				
لا ينطبق	٦٧٩,٤٧١	٢٤,٧٨٨	لا ينطبق	أعضاء مجلس الإدارة ذو العلاقة مساهمون مع الطرف ذي المصلحة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف مدفوعة من قبل الشركة نيابة عن شركة دار الماجد القابضة متعلقة بالصيانة والإصلاحات	شركة دار الماجد القابضة
لا ينطبق	لا ينطبق	٧,٧٦٨	٥٧	أعضاء مجلس الإدارة ذو العلاقة مساهمون مع الطرف ذي المصلحة	خالد الماجد، ماجد الماجد	مصاريف مدفوعة من قبل الشركة نيابة عن شركة مسكن الرفاه القابضة	شركة مسكن الرفاه العقارية
لا ينطبق	١,٣٥٠	لا ينطبق	٢,٠٨٨	أعضاء مجلس الإدارة ذو العلاقة مساهمون مع الطرف ذي المصلحة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف الصيانة والإصلاح مدفوعة من قبل الشركة نيابة عن شركة المجد الأولى العقارية	شركة المجد الأولى العقارية
لا ينطبق	٦,٨٠١,٤٧٣	٣٩,٥١٨,٥٢٧	لا ينطبق	أخ أعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف ترتيبات تمويل	محمد عبدالرحمن ناصر الماجد
لا ينطبق	٦,٧٢٧,٠٩٥	٤١,٤٦٧,٣٨٦	لا ينطبق	عضو مجلس الإدارة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف ترتيبات تمويل	خالد عبدالرحمن ناصر الماجد
لا ينطبق	١٤,٠٠٠,٠٠٠	٨,٩٢٢,٤٠٣	لا ينطبق	عضو مجلس الإدارة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف ترتيبات تمويل	ماجد عبدالرحمن ناصر الماجد
لا ينطبق	٤٠,٤٠٠,٠٠٠	٨١,٢٤٩,٦٧٥	٨١,٤٣٩,٢٥٢	أخ لأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف ترتيبات تمويل للمشاريع الجارية	ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد
لا ينطبق	١٤,٠٠٠,٠٠٠	لا ينطبق	١٧,٦١٠,٠٠٠	أخ لأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	مصاريف ترتيبات تمويل	حسام عبدالرحمن ناصر الماجد
لا ينطبق	٤٠,٤٠٠,٠٠٠	٨١,٢٢٤,٢٥٢	٨١,٤٣٩,٢٥٢	عضو مجلس الإدارة	خالد الماجد، ماجد الماجد	مصاريف ترتيبات تمويل للمشاريع الجارية	عبدالسلام عبدالرحمن ناصر الماجد

الطرف ذو العلاقة	طبيعة التعامل	الطرف ذو المصلحة	طبيعة العلاقة	(ريال سعودي)			
				قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٣م	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢٢م	قيمة التعامل أثناء السنة المالية ٢٠٢١م	قيمة التعامل أثناء فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
شركة دار الماجد للتطوير العقاري	مصاريف ترتيبات تمويل للمشاريع الجارية	خالد الماجد، عبدالسلام الماجد، ماجد الماجد	أعضاء مجلس الإدارة ذو العلاقة مساهمون مع الطرف ذي المصلحة	٩٧٣,٦٩٩	-	٦,٧٤١,١٩٥	لا ينطبق
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	رسوم تطوير	عبدالسلام الماجد	عضو في مجلس إدارة شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	٣,٨٥٧,١٠٠	-	٩٥,٨٧٧,٣٢٦	لا ينطبق
الإجمالي	-	-	-	١٢٧,٨٤٠,١٨٨	٢٥٢,٤٢٤,٧٩٩	٢٦٧,٢٦٠,١٧٠	-

المصدر: الشركة

تجدر الإشارة إلى أنه في تاريخ ١٤٤٦/٠٤/٠٤ هـ (٢٠٢٤/١٠/٠٧ م)، قامت الجمعية العادية بالموافقة على التعاملات بين الشركة وشركة الخوالد العقارية خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م، والذي يكون لخالد بن عبدالرحمن بن ناصر الماجد مصلحة غير مباشرة فيها، وهي عبارة عن عقد شراء بمبلغ ٦٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٩-١٢ التسهيلات الائتمانية والعقود

توضح الجداول أدناه ملخصاً عن التسهيلات الائتمانية والعقود المبرمة بين عدة مصارف والشركة كالتالي:

أ. التسهيلات المبرمة بين مصرف الراجحي والشركة بإجمالي تسهيلات متاحة بمبلغ ٧٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ٢٥٦,٣٨٨,٢٦٥ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م كالتالي:

- تسهيل خط البيع لأجل بقيمة ٦٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي المستخدم منه: ٢١١,٣٨٨,٢٦٥ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م.

- تسهيل خط البيع لأجل بقيمة ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي المستخدم منه: ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م.

ب. التسهيلات المبرمة بين مسار للتمويل والشركة بمبلغ إجمالي قدره ١٧٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ١٧٣,١٥٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م.

ج. التسهيلات المبرمة بين البنك السعودي الفرنسي والشركة بمبلغ إجمالي قدره ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ٢٠٨,٤٨٥,٦٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م.

د. التسهيلات المبرمة بين بنك الرياض والشركة بمبلغ إجمالي قدره ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ١١٢,٣٨٣,٠٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م، بلغت إجمالي قيمة التسهيلات بين المصارف والشركة ١,٩٤٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبلغت إجمالي المبالغ المستخدمة منها ٧٥٠,٤٠٦,٨٦٥ ريال سعودي.

كما يوضح الجداول رقم ٤٥-١٢ و ٤٦-١٢ ملخصاً عن التسهيلات الائتمانية والعقود المبرمة بين عدة مصارف والصناديق كالتالي:

١. التسهيلات المبرمة بين البنك العربي الوطني وشركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) بمبلغ إجمالي قدره ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ٣١٣,٥٥٠,٢٤٨ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م.

الجدول ١٢-٤٦: اتفاقية تسهيلات بين شركة الراجحي المصرفية وشركة دار الماجد العقارية بتاريخ ٢٣/٠٨/٢٠٢٢م بقيمة إجمالي قدرها ٧٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

أ. اتفاقية تسهيلات مصرفية (١) - تسهيل لغرض تمويل مشاريع - حد التسهيلات: ٧٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - الغرض: حسب ما هو موضح لكل تسهيل على حده • حد فرعي من الحد الأساسي (أ): تسهيل خط البيع الآجل - حد التسهيلات: ٦٧٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستخدم منه ٢١١,٣٨٨,٢٦٥ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠م. - الغرض: يستخدم التسهيل لتمويل ٧٥٪ من عملية الاستحواذ على أرض عقارية وتطويرها وبنائها وذلك الأعمال مشروع سكني جديد. هذا التسهيل لا يتجدد بشكل تلقائي (غير دوار) وذلك لتعديل سعر الـ SIBOR. - هامش الربح (هامش الربح): سايبور لمدة ٦ أشهر + ٢٪ سنوياً. - المدة: ٣ سنوات (٦ أشهر لكل عقد في فترة إعادة التمويل) • حد فرعي من الحد الأساسي (أ): تسهيل خط البيع لآجل - حد التسهيلات: ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستخدم منه ٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠م. - الغرض: تمويل متطلبات رأس المال العامل العامة للشركة - هامش الربح (هامش الربح): سايبور + ٢,٥٪ سنوياً - المدة: ٣ سنوات (٦ أشهر لكل عقد في فترة إعادة التمويل)	نوع التسهيلات/ الغرض/ القيمة
المبالغ المسحوبة	٢٨١,٣٨٨,٢٦٥ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠م
التعهدات	تلتزم الشركة وتتعهد بتقديم: - رهن عقارات لصالح مصرف الراجحي بنسبة تغطية ١٠٠٪ من قيمة تسهيلات البيع الآجل (٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي). - رهن عقارات لصالح مصرف الراجحي لوحدات مملوكة في «صندوق الدار للاستثمار» بما يعادل الرصيد القائم في تسهيلات البيع الآجل (٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي). - تنازل لصالح مصرف الراجحي عن إيرادات كل مشروع. - عدم الحصول على أي قروض أو منح أي اعتماد (إلا في السياق العادي للأعمال) أو تقديم أي ضمان أو تعويض (باستثناء ما هو مطلوب بموجب تسهيلات مصرف الراجحي) لصالح أي شخص، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من مصرف الراجحي. (البند ٣-٦). - تتعهد الشركة بعدم الرهن حيث تضمن الشركة بعدم قيام أي قيد مالي على أي من العائدات أو الأصول الحالية أو المستقبلية، فيما عدا القيود المالية المسموح بها. (البند ٣-٨)
بنود أخرى	- يحظر على الشركة وعلى أي عضو من المجموعة بإصدار أي أسهم جديدة أو تغيير حقوق مرتبطة بأسهمهم دون الحصول على موافقة مصرف الراجحي الخطية المسبقة. (البند ٣-٢) وقد حصلت الشركة على موافقة مصرف الراجحي على الطرح بتاريخ ٢٠٢٤/٠٦/٠٦م. - على الشركة الحصول على موافقة خطية من مصرف الراجحي عند أي تغيير في رأسمال الشركة (البند ٣-٥). - على الشركة إخطار المصرف بأي تغييرات في ملكية رأس المال المصدر (البند ٣-٩). - يحق لمصرف الراجحي طلب ضمانات إضافية من الشركة في أي وقت حسب تقديره المطلق، وتتعهد الشركة بتقديم تلك الضمانات عند الطلب. (البند ٣ من الشروط والأحكام الرئيسية للتسهيلات المصرفية). - يحق لمصرف الراجحي من وقت لآخر وحسب تقديره المطلق تعديل أي من أحكام وثائق التمويل وتعديل التسهيلات. (التمهيد). - يحق لمصرف الراجحي تعديل هامش الربح فيما لم يستخدم من حد التسهيلات من حين لآخر حسبما يراه مناسباً. (البند ٢-٥ من الشروط والأحكام الرئيسية للتسهيلات المصرفية).
حالات الإخلال	تشتمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند تبين عدم صحة أي تعهد أو ضمان وغيرها. وعند وقوع أية حالة إخلال وإشعار المصرف للشركة يتم: (أ) إلغاء التسهيل المتاح و/أو (ب) مطالبة الشركة بتسديد جميع المبالغ غير المدفوعة من الشرط لتصبح مستحقة الدفع على الفور و/أو (ج) مطالبة الشركة وضامنيها من تأمين في حساب يحدده بنك الراجحي ليكون تغطية نقدية للوفاء بالتزامات الشركة و/أو (د) ممارسة أي من حقوق المصرف أو الإجراءات التصحيحية و(هـ) إجراء المقاصة و/أو (و) بيع ما في حوزة المصرف أو تحت تصرفه من أموال الشركة و/أو (ز) بيع أي عقار أو منقول قدمته الشركة و/أو (ح) الحجز على ما يعادل مبلغ جميع المبالغ غير المسددة من الشركة (البند ٩-٢).

الضمانات	- يتم ضمان اتفاقيات التسهيلات من خلال: - عقد رهن عقار لصالح مصرف الراجحي بنسبة تغطية ١٠٠٪ من قيمة التسهيلات عند المنح وتغطية لا تقل عن ١٥٠٪ عند اكتمال المشروع. - كفالة الشركات من كل من: • شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري • شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري • شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري • شركة جادة الشاطئ العقارية • شركة الرائعة للعقارات • شركة حسام وماجد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية • شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية
	المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٤٧: اتفاقية تسهيلات بين مسار للتمويل وشركة دار الماجد العقارية بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٠٢ م بقيمة إجمالي قدرها ١٧٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

نوع التسهيلات/ الغرض/ القيمة	- اتفاقية تسهيلات مصرفية - حد التسهيلات: ١٧٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ١٧٣,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ م. - الغرض: يستخدم التسهيل لتمويل تطوير عدد ٣ مشاريع عقارية سكنية - هامش الربح: ٥,٥ ٪ سنوياً - رسوم إجراءات: ١٧٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - المدة: ٢٤ شهر من تاريخ التنفيذ
	المبالغ المسحوبة
بنود أخرى	- يجوز لمسار للتمويل في حال تأخر الشركة عن استخدام التسهيلات كلها أو بعضها خلال مدة الاستخدام أن يوقف منح التسهيلات أو يلغيتها وفقاً لتقديره. (البند ٢-٢). - يحق لمسار للتمويل إيقاف أو إلغاء أو خفض التسهيلات متى شاء وفقاً لتقديره المطلق ودون سابق إنذار للشركة وأن يطالب الشركة بتسديد كافة المبالغ المستحقة والمصروفات. (البند ٢-٤). - يحق لمسار للتمويل تعديل هامش الربح فيما لم يستخدم من حد التسهيلات من حين لآخر حسبما يراه مناسباً. (البند ٢-٥). - يحق لمسار للتمويل طلب ضمانات إضافية من الشركة في أي وقت حسب تقديرها المطلق، وتتعهد الشركة بتقديم تلك الضمانات عند الطلب. (البند ٣). - يحق لمسار للتمويل إنهاء الاتفاقية في حال حدوث أي موقف يرى أنه يؤثر بشكل مادي وسلب على أعمال أو الحالة المالية أو أوجه نشاط الشركة أو مقدمي الضمان. ويجب على الشركة إخطار والحصول على موافقة مسار للتمويل قبل إجراء أي تغيير على وضعه القانوني و/أو ملكيته. وقد حصلت الشركة على موافقة مسار للتمويل على الطرح بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٠١ م واعفاء بند إنهاء الاتفاقية.
	حالات الإخلال
الضمانات	- تشمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند تبين عدم صحة أي تعهد أو ضمان وتشمل حق مسار للتمويل بالإلغاء في حال حدوث أي موقف يرى أنه يؤثر بشكل مادي وسلب على أعمال أو الحالة المالية أو أوجه نشاط الشركة أو مقدمي الضمان. وبموجب إشعار الشركة يتم: (أ) إلغاء التسهيل المتاح و(ب) مطالبة الشركة بتسديد جميع المبالغ غير المدفوعة من الشرطة لتصبح مستحقة الدفع على الفور و(ج) مطالبة الشركة وضامنيها من إيداع مبلغ في حساب يحدده مسار للتمويل كتغطية نقدية للوفاء بالتزامات الشركة. (البند ٩-١٠ ك) - يتم ضمان اتفاقية التسهيلات من خلال ضمانات عقارية لا تقل نسبة تغطيتها عن ١٣٠٪ من قيمة إجمالي التمويل.
	المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٤٨: اتفاقية تسهيلات بين البنك السعودي الفرنسي والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/١١/١٩ بمبلغ إجمالي قدره ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي («تسهيلات البنك السعودي الفرنسي»)

أ. مقايضة سعر الفائدة الإسلامية - حد التسهيلات: ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ٢٠٨,٤٨٥,٦٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ - تاريخ الانتهاء: ٢٠٢٦/١٢/٣١ ب. تمويل التورق (طويل الأجل) - حد التسهيلات: ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ٢٠٨,٤٨٥,٦٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠ - تاريخ آخر سداد: ٢٠٢٦/١٢/٣١ - أحكام السداد: دفعة واحدة (أصل وعامش ربح) - هامش الربح (هامش الربح): SIBOR لمدة ٦ أشهر + ١,٥ ٪ سنوياً. - الغرض: تمويل شراء الأراضي وتطوير المشاريع العقارية	نوع التسهيلات/ الغرض / القيمة
المبالغ المسحوبة ٢٠٨,٤٨٥,٦٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠	
تلتزم الشركة وتتعهد: - بتقديم رهن صكوك ملكية بقيمة لا تقل نسبتها عن ١١٠ ٪ من قيمة إجمالي التمويل. - بتقديم تنازل عن عائدات المشروع في حال كان المشروع مع وزارة الإسكان أو الشركة الوطنية للإسكان أو مملوك من قبل الشركة. - بتقديم سند لأمر بقيمة ٥٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي عند الاطلاع. - ألا تزيد الرافعة المالية عن ١,٨٨ (البند ج) - عدم إحداث أي تغير في الأشخاص القائمين على سيطرة الشركة أو الاندماج مع كيانات أخرى أو إعادة هيكلة أو تغيير في هيكل رأسمال الشركة من خلال إصدار أو إحداث أو ضمان دين أو إصدار (١) أسهم ممتازة أو أوراق مالية قابلة للتحويل إلى أو الاستبدال بدين أو أسهم ممتازة أو (٢) أي حقوق ملكية بالنسبة لجهات أخرى غير الشركات (البند ١٢). وقد حصلت الشركة على موافقة البنك السعودي الفرنسي على الطرح بتاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٢٩.	التعهدات
- يجوز للبنك السعودي الفرنسي دون حاجة إلى أخطار الشركة أو الحصول على موافقتها أن يدمج أو يوحد الحسابات وأن يخصم على أي من هذه الحسابات أية مبالغ للوفاء بالالتزامات الخاصة بالشركة تجاه البنك (البند ج - ٢). - والبنك السعودي الفرنسي الحق في سحب أو إلغاء كل أو أي تمويل أو خفض الحد المعتمد وتعديل أسعار الهامش ورفع قيمة التأمين النقدي المطلوب إن وجد وكذلك طلب سداد كافة التمويلات إضافة إلى الهامش في مدة أقصاها ١٥ يوماً بموجب إشعار خطي للشركة (البند ج - ٣) - للبنك كذلك الحق في عدم تجديد التمويل في حال رفض الشركة التعاون في تسجيل الضمانات (البند ١١).	بنود أخرى
تشتمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند تبين عدم صحة أي تعهد أو ضمان. وبموجب إشعار الشركة يتم: (أ) إنهاء التزامات البنك السعودي الفرنسي بموجب هذه الاتفاقية و(ب) إعلان أن الثمن الآجل قد أصبح مستحق السداد فوراً ومطالبة الشركة بتسديد جميع المبالغ غير المدفوعة. (المادة الثامنة من اتفاقية التورق)	حالات الإخلال
يتم ضمان التسهيلات من خلال رهن صكوك ملكية بقيمة لا تقل نسبتها عن ١١٠ ٪ من قيمة إجمالي التمويل.	الضمانات

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٤٩: اتفاقية تسهيلات بين بنك الرياض والشركة بتاريخ ٢٠٢٣/٠٩/٠٥ بمبلغ إجمالي قدره ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي («اتفاقية بنك الرياض»)

أ. حد التمويل: ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي حد تمويل تورق (جزئي من تسهيل متعدد الأغراض) - حد التسهيلات: ٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ١١٢,٣٨٣,٠٠٠ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠م - تاريخ الانتهاء: ٢٠٢٨/٠٩/٠٥م - الغرض: تمويل نسبة ٧٥٪ من إجمالي القيمة الشرائية للأرض وتكاليف الإنشاء. - هامش الربح (هامش الربح): SIBOR لمدة ٦ أشهر + ١,٥ ٪ سنوياً. - رسوم: ٠,٥ ٪ رسوم دراسية ائتمانية من كل شريحة تستخدم ب. حد تمويل تورق (جزئي من تسهيل متعدد الأغراض) - حد التسهيلات: ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي حيث لم يتم استخدام أي مبلغ منه حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠م - هامش الربح (هامش الربح): SIBOR لمدة ٦ أشهر + ١,٥ ٪ سنوياً. - الغرض: تمويل المصاريف التشغيلية للنشاط. - المدة: سنة من كل شريحة تستخدم - رسوم: ٠,٥ ٪ رسوم دراسية ائتمانية من كل شريحة تستخدم	نوع التسهيلات/ الغرض/ القيمة
تلتزم الشركة وتتعهد: - بتقديم رهن عقاري للصك محل التمويل بقيمة لا تقل نسبتها عن ١٣٣٪ من قيمة إجمالي التمويل. - بتقديم تنازل عن عائدات المشاريع أو إيرادات العقارات المدرة للدخل للحساب الوسيط. - عدم إحداث أي تغيير على الشكل القانوني للشركة أو الشركاء وحدود مسؤولياتهم أو على رأسمال الشركة أو التزاماتها قبل الغير أو تغيير في النشاط أو الأهلية أو الصفة أو غير ذلك مما قد يؤثر على استمرار نفاذ اتفاقية بنك الرياض وعلى الشركة أخطار بنك الرياض فور إجراء أي من هذه التغييرات (المادة الثانية عشر). وقد حصلت الشركة على موافقة خطية من بنك الرياض على الطرح بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٣م. - إذا تأخرت الشركة لمدة ١٥ يوماً عن تسديد أي قسط في تاريخ استحقاقه وذلك بعد إشعار الشركة على الشركة دفع غرامة تأخير بواقع ١٠٪ على كامل المبلغ المستحق بالذمة الشركة (المادة العاشرة).	التعهدات
يجوز لبنك الرياض حجز أي مبلغ أو أوراق أو مستندات قابلة للتداول أو أي أموال تحت حيازته وذلك للحصول على قيمتها لاستيفاء المبالغ المستحقة غير المدفوعة (المادة الخامسة).	بنود أخرى
تشتمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو عند وجود دعوى أو إجراء قانوني لتصفية الشركة أو تعيين حارس قضائي وعند وقوع حالة إخلال تصبح الأقساط كلها مستحقة وواجبة الدفع فوراً (المادة الحادية عشرة). قرارات الشركة بتغيير الشكل القانوني أو الاندماج تحتاج موافقة خطية مسبقة من بنك الرياض حتى لا تشكل حالة إخلال (المادة الحادية عشرة).	حالات الإخلال
- رهن عقاري للصك محل التمويل بقيمة لا تقل نسبتها عن ١٣٣٪ من قيمة إجمالي التمويل. - تنازل عن عائدات المشاريع أو إيرادات العقارات المدرة للدخل للحساب الوسيط.	الضمانات

المصدر: الشركة

الجدول ١٢-٥٠: اتفاقية تسهيلات بين البنك العربي الوطني وشركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٥ بمبلغ إجمالي قدره ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتم زيادة المبلغ إلى ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ بموجب إقرار بزيادة وتعديل التسهيلات الائتمانية بتاريخ ٢٠٢٤/٠٤/٠١ («تسهيلات البنك العربي الوطني»)

تمويل التورق (محدد المدة)	
- حد التسهيلات: ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستخدم منه إجمالي مبلغ وقدره ٣١٣,٥٥٠,٢٤٨ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠. - مدة التمويل: خمس سنوات مع السماح للتمديد لمدة سنتين إضافية - أحكام السداد: يتم سداد كامل مبلغ أي شريحة من التمويل بتاريخ استحقاق تلك الشريحة - هامش الربح (هامش الربح): SIBOR + ٢,٥٪ سنوياً. - الغرض: تمويل الاستثمار في أصول ذات عائد وتطوير مشاريع أو من خلال الاستثمار في صناديق استثمارية عقارية أخرى.	نوع التسهيلات/ الغرض/ القيمة
٣١٣,٥٥٠,٢٤٨ ريال سعودي حتى تاريخ ٢٠٢٤/٠٩/٣٠.	المبالغ المسحوبة
- تلتزم شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) وتتعهد: - المحافظة على وضعها المالي والإداري والقانوني وعلى ملكية المنشأة وعدم تغيير نشاطها. - ألا تعلن أو تدفع أية أرباح أو توزيعات إلى الشركاء / المساهمين أو تسديد أية قروض للشركاء / للمساهمين في حال حدوث أي حالة إخلال (علماً بأن الالتزامات والتعهدات المذكورة تقع على شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) وليست الشركة) (المادة التاسعة). - الحفاظ على رصيد في حسابها الجاري لدى البنك العربي الوطني بما يعادل ١٢ شهر من خدمة الأرباح والخدمات البنكية المترتبة على التسهيلات خلال مدة التمويل (المادة الثانية).	التعهدات
في حال وجود مبانٍ على العقارات المرهونة فيجب على شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) إجراء التأمين على المباني وعلى نفقتها الخاصة طوال فترة التمويل على أن تكون بوليصة التأمين صادرة من شركات التأمين المعتمدة ألا تقل قيمتها عن قيمة تلك المباني المؤمن عليها وأن تكون البوليصة مجبرة لصالح البنك كمستفيد أول. (المادة التاسعة)	بنود أخرى
تشتمل الاتفاقية على حالات إخلال اعتيادية منها: الإخفاق في سداد أية مبالغ في موعد استحقاقها أو حدوث أي تغيير في ملكية شركة فرص الإعمار العقارية (شركة شخص واحد) أو السيطرة عليها أو عند تبين عدم صحة أي تعهد أو ضمان. ومن غير إشعار يتم: (أ) إلغاء التسهيلات واعتبار أن رصيد التسهيلات القائمة بالإضافة المترتبة عليها التي نشأت بموجب هذه الاتفاقية و(ب) إعلان أن الثمن الأجل قد أصبح مستحق السداد فوراً ومطالبة الشركة بتسديد جميع المبالغ غير المدفوعة (المادة العاشرة).	حالات الإخلال
- يتم ضمان التسهيلات من خلال: - رهن عقاري قيمته مبلغ الشريحة المسحوبة من التمويل بنسبة ١٥٠٪. - التنازل عن عوائد الوحدات المتنازل عنها والعقارات المرهونة لصالح البنك. - سند لأمر بقيمة ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.	الضمانات

المصدر: الشركة

١٢-١. التأمين

تحتفظ الشركة بوثائق تأمين تغطي مختلف أنواع المخاطر التي قد تتعرض لها. ويوضح الجدول التالي التفاصيل الرئيسية لوثائق التأمين التي تحتفظ بها الشركة والشركات التابعة:

الجدول ١٢-٥١: تفاصيل وثائق التأمين

الرقم	الشركة	النوع	رقم الوثيقة	شركة التأمين	مدة السريان	مبلغ التغطية (ريال سعودي)	نوع التغطية
١	شركة دار الماجد العقارية	تأمين صحي	٥٦٧٩١٠٠٠	شركة بوبا العربية للتأمين التعاوني	من ٢٠٢٤/٠٦/٢٧ إلى ٢٠٢٥/٠٦/٢٦	*	يشمل: - تكلفة العلاج في العيادات الخارجية. - تكلفة الدواء. - الاستشارات الطبية. - تكاليف العلاج في المستشفى. - تكاليف الحمل والولادة. - رعاية الأطفال حديثي الولادة. - تكاليف علاج الأسنان.
٢	شركة دار الماجد العقارية	التأمين على المركبات	P1024-MTI-INWS-07245009	شركة الراجحي للتأمين التكاثلي	من ٢٠٢٤/١١/١٠ إلى ٢٠٢٥/١٠/١٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	مسؤولية الطرف الثالث

* لا تحدد وثيقة التأمين مبلغاً معيناً للتأمين، لكن يوجد حد لا يتجاوز ١,٥٤٠,٦٩٧ ريال سعودي لعدد ٢١٥ موظف.

المصدر: الشركة

١٢-١١ الملكية الفكرية

١٢-١١-١ العلامات التجارية

سجلت الشركة وشركاتها التابعة عدداً من العلامات التجارية لدى إدارة العلامات التجارية بوزارة التجارة. وتعتمد الشركة وشركاتها التابعة على هذه العلامات التجارية في أعمالها. الشركة وشركاتها التابعة الرئيسية يعتمدون على هذه العلامات التجارية في نجاح أعمالهم ودعم وضعهم التنافسي في السوق، لذا فإن عدم مقدرة الشركة أو شركاتها التابعة على حماية علاماتها التجارية أو اضطراب أي منهم إلى اتخاذ إجراء قانوني للحفاظ على العلامة التجارية سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على مقدرتهم على استعمالها مما سيؤثر على سير أعمالهم ونتائج عمليات الشركة. لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ١-٢-١٦ («المخاطر المتعلقة بحماية علامات تجارية معينة تعتمد عليها الشركة»).

ويوضح الجدول التالي التفاصيل الرئيسية للعلامات التجارية المسجلة التابعة للمجموعة والتي تستخدم الشركات حالياً.

الجدول ١٢-٥٢: تفاصيل العلامات التجارية المسجلة

الرقم	الشركة	بلد التسجيل	رقم العلامة التجارية	تاريخ الانتهاء	فئة العلامة	الشعار
١-	شركة دار الماجد العقارية	المملكة العربية السعودية	١٤٤٠٠٧٢١٢	١٤٥٠/٠٣/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٨/٠٨ م)	٣٦	
٢-	شركة دار الماجد العقارية	المملكة العربية السعودية	١٤٣٩٠٢٧٠٦٢	١٤٤٩/١٢/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٥/١٧ م)	٣٦	
٣-	شركة دار الماجد العقارية	المملكة العربية السعودية	١٤٤٠٠٢١٣٢١	١٤٥٠/٠٨/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠١/٠٣ م)	٣٧	
٤-	شركة دار الماجد العقارية	المملكة العربية السعودية	TM-٠١-٠٠-٣٧٠٨٠-٢٤	١٤٥٦/٠٣/١٦ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٩ م)	٣٦	

المصدر: الشركة

١٢-١١-٢ حقوق الملكية الفكرية الأخرى

الجدول ١٢-٥٣: تفاصيل أسماء نطاقات الإنترنت

الرقم	الشركة	اسم مجال الإنترنت	المسجل	تاريخ الانتهاء
١.	شركة دار الماجد العقارية	almajdiah.sa	صحاري نت	٢٠٢٩/٠٥/١٦ م
٢.	شركة دار الماجد العقارية	almajdiah.com.sa	صحاري نت	٢٠٢٩/٠٥/١٦ م
٣.	شركة دار الماجد العقارية	almajdiah.com	جودادي	٢٠٢٨/٠٤/٠٨ م

المصدر: الشركة

١٢-١٢ المطالبات والدعوى القضائية

قامت الشركة برفع دعوى قضائية بتاريخ ١٤٤٦/٠٧/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠١/٠٨ م) على شركة مقاولات تطالب فيها بتعويض عن مبلغ إضافي تم دفعه، باعتباره مبلغ غير مستحق. وتطالب الشركة بإلزام شركة مقاولات بسداد مبلغ قدره ٩,٩٤٢,٣١٣ ريال سعودي وذلك كاسترداد للمبلغ الإضافي ولسداد أتعاب محاماة، وبتاريخ ١٤٤٧/٠١/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/١٧ م)، صدر حكم ابتدائي لصالح الشركة يلزم شركة المقاولات بأن تدفع للشركة مبلغ إجمالي وقدره ٩,٩٦٦,٤٠٥ ريال سعودي، وذلك كاسترداد للمبلغ الإضافي ولسداد أتعاب للمحاماة وأتعاب الخبرة.

بالإضافة إلى ذلك، قامت شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية بمطالبة مالية قيمتها الإجمالية ١١,١٨٥,٦٤٣ ريال سعودي من شركة مقاولات، وقد تم إشعار الطرف الآخر عبر منصة ناجز بسداد جزء من هذا المبلغ وهو مبلغ وقدره ٦,٥٧٩,٥٣٨ ريال سعودي، وذلك وفقاً لنظام المحاكم التجارية الذي ينص على أنه يجب على المدعي أن يشعر الطرف الآخر بمطالبة سداد المبلغ قبل رفع الدعوى، وعليه قامت شركة محمد وخالد أبناء عبدالرحمن الماجد العقارية برفع دعوى قضائية بتاريخ ١٤٤٦/١٠/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/١٠ م) ضد شركة المقاولات، ولا زالت الدعوى قيد النظر كما في تاريخ النشرة.

وبتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٤م)، قامت الشركة برفع دعوى قضائية على شركة مقاولات تطالب فيها بتعويض عن إخلال بالالتزامات التعاقدية ببلغ وقدره ١٦,٤٩٨,٠٧٥ ريال سعودي، وبتاريخ ١٤٤٧/٠١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٠٢م)، صدر حكم ابتدائي من المحكمة التجارية برفض الدعوى وتنوي الشركة استئناف الحكم.

كما يجدر بالذكر أن لدى الشركة مخصص مالي بقيمة ٢٣,٨٩٦,٦٧٧ ريال سعودي للقضايا المتعلقة بالمشاريع.

١٣-١٢ ملخص النظام الأساسي

١٣-١٢ اسم الشركة

اسم الشركة هو شركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة مغلقة).

١٣-١٢ المركز الرئيسي للشركة

يقع المركز الرئيس للشركة في مدينة الرياض ويجوز أن ينشئ فروع داخل وخارج المملكة بقرار من مجلس الإدارة.

١٣-١٢ أغراض الشركة

تقوم الشركة بمزاولة الأعمال التالية:

١. تشييد المباني.
 ٢. الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة.
 ٣. الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود.
- وتمارس الشركة أنشطتها وفق الأنظمة المتبعة وبعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات المختصة (إن وجدت).

١٣-١٢ مدة الشركة

مدة الشركة (٩٩) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ القيد بالسجل التجاري، ويجوز دائماً إطالة مدة الشركة بقرار تصدره الجمعية العامة غير العادية قبل انتهاء أجلها بسنة واحدة على الأقل.

١٣-١٢ رأس المال

حُد رأس مال الشركة المصدر (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسم إلى (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم أسمي متساوي القيمة، قيمة كل منها ريال سعودي واحد (١) وجميعها أسهم نقدية عادية.

١٣-١٢ الاكتتاب في الأسهم

اكتتب المساهمون في كامل أسهم رأس مال الشركة المصدر البالغة (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال مدفوعة بالكامل.

١٣-١٢ سجل المساهمين

- تعد الشركة سجلاً خاصاً بأسماء المساهمين وجنسياتهم وبياناتهم وأماكن إقامتهم ومهنتهم، وعدد الأسهم التي يملكها كل منهم، وأرقام الأسهم والقدر المدفوع منها، وللشركة أن تتعاقد على إعداد هذا السجل، ويجب حفظه في المملكة.
- على الشركة تزويد السجل التجاري ببيانات السجل المشار إليه وأي تعديل يطرأ عليه خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ قيد الشركة لدى السجل التجاري أو من تاريخ التعديل بحسب الأحوال.

١٣-١٢ تداول الأسهم

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

١٣-١٢ بيع الأسهم غير مستوفاة القيمة

يلتزم المساهم بدفع المتبقي من قيمة السهم في المواعيد المحددة لذلك، وإذا تخلف عن الوفاء في الموعد المحدد، جاز لمجلس الإدارة بعد إبلاغه بخطاب مسجل أو بأي وسيلة من وسائل التقنية الحديثة بيع السهم في المزاد العلني أو السوق المالية بحسب الأحوال، ووفقاً للضوابط التي تحددها الأنظمة. وتستوفي الشركة من حصيلة البيع المبالغ المستحقة لها وترد الباقي إلى صاحب السهم. وإذا لم تكف حصيلة البيع للوفاء بهذه المبالغ، جاز للشركة أن تستوفي الباقي من جميع أموال المساهم.

تعلق نفاذ الحقوق المتصلة بالأسهم المتخلف عن الوفاء بقيمتها عند انقضاء الموعد المحدد لها إلى حين بيعها أو دفع المستحق منها وفقاً لأحكام هذه المادة، وتشمل حق الحصول على نصيب من صافي الأرباح التي يقرر توزيعها وحق حضور الجمعيات والتصويت على قراراتها. ومع ذلك، يجوز للمساهم المتخلف عن الدفع إلى يوم البيع دفع القيمة المستحقة عليه مضافاً إليها المصروفات التي أنفقتها الشركة في هذا الشأن، وفي هذه الحالة يكون للمساهم الحق في طلب الحصول على الأرباح التي تقرر توزيعها. وتلغي الشركة شهادة السهم المبيع وفقاً لأحكام هذه المادة، وتعطي المشتري شهادة بالسهم الجديد تحمل رقم السهم الملقى، وتؤشر في سجل المساهمين بوقوع البيع مع بيان اسم المالك الجديد.

١٣-١٢. تخفيض رأس المال

للجمعية العامة غير العادية أن تقرر تخفيض رأس المال إذا زاد على حاجة الشركة أو إذا منيت بخسائر. ويجوز في الحالة الأخيرة وحدها تخفيض رأس المال إلى ما دون الحد المنصوص عليه في المادة (التاسعة والخمسين) من نظام الشركات. ولا يصدر القرار إلا بعد تلاوة تقرير خاص يعده مراجع الحسابات عن الأسباب الموجبة له وعن الالتزامات التي على الشركة وعن أثر التخفيض في هذه الوفاء بها، على أن يرفق في شأن هذا البيان تقرير من مراجع حسابات الشركة.

وإذا كان تخفيض رأس المال نتيجة زيادته عن حاجة الشركة، وجبت دعوة الدائنين إلى إبداء اعتراضاتهم عليه قبل (خمسة وأربعين) يوماً على الأقل من التاريخ المحدد لعقد اجتماع الجمعية العامة غير العادية لاتخاذ قرار التخفيض، على أن يرفق بالدعوة بيان يوضح مقدار رأس المال قبل التخفيض وبعده، وموعد عقد الاجتماع وتاريخ نفاذ التخفيض، فإن اعترض أحد الدائنين وقدم إلى الشركة مستنداته في الميعاد المذكور، وجب على الشركة أن تؤدي إليه دينه إذا كان حالاً أو أن تقدم ضماناً كافياً للوفاء به إذا كان آجلاً.

يجب مراعاة المساواة بين المساهمين الحاملين أسهماً من ذات النوع والفئة عند تخفيض رأس المال.

١٣-١٢. زيادة رأس المال

١. للجمعية العامة غير العادية أن تقرر زيادة رأس مال الشركة المصدر، بشرط أن يكون رأس المال المصدر قد دفع كاملاً. ولا يشترط أن يكون رأس المال قد دفع بأكمله إذا كان الجزء غير المدفوع من رأس المال يعود إلى أسهم صدرت مقابل تحويل أدوات دين أو صكوك تمويلية إلى أسهم ولم تنته بعد المدة المقررة لتحويلها إلى أسهم.
٢. للجمعية العامة غير العادية في جميع الأحوال أن تخصص الأسهم المصدرة عند زيادة رأس المال أو جزء منها للعاملين في الشركة والشركات التابعة أو بعضها، أو أي من ذلك. ولا يجوز للمساهمين ممارسة حق الأولوية عند إصدار الشركة للأسهم المخصصة للعاملين.
٣. للمساهم المالك للسهم وقت صدور قرار الجمعية العامة غير العادية بالموافقة على زيادة رأس المال الأولوية في الاكتتاب بالأسهم الجديدة التي تصدر مقابل حصص نقدية، ويبلغ بأولويته -إن وجدت- بخطاب مسجل على عنوانه الوارد في سجل المساهمين أو من خلال وسائل التقنية الحديثة عن قرار زيادة رأس المال وشروط الاكتتاب ومدته وتاريخ بدايته وانتهائه.
٤. يحق للجمعية العامة غير العادية وقف العمل بحق الأولوية للمساهمين في الاكتتاب بزيادة رأس المال مقابل حصص نقدية أو إعطاء الأولوية لغير المساهمين في الحالات التي تراها مناسبة لمصلحة الشركة.
٥. يحق للمساهم بيع حق الأولوية أو التنازل عنه خلال المدة من وقت صدور قرار الجمعية العامة بالموافقة على زيادة رأس المال إلى آخر يوم للاكتتاب في الأسهم الجديدة المرتبطة بهذه الحقوق، وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.
٦. مع مراعاة ما ورد في الفقرة (٤) أعلاه، توزع الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا الاكتتاب، بنسبة ما يملكونه من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، ويوزع الباقي من الأسهم الجديدة على حملة حقوق الأولوية الذين طلبوا أكثر من نصيبهم، بنسبة ما يملكونه من حقوق أولوية من إجمالي حقوق الأولوية الناتجة من زيادة رأس المال، بشرط ألا يتجاوز ما يحصلون عليه ما طلبوه من الأسهم الجديدة، وي طرح ما تبقى من الأسهم على الغير، ما لم تقرر الجمعية العامة غير العادية أو ينص نظام السوق المالية على غير ذلك.

١٣-١٢. الأسهم الممتازة

يجوز للجمعية العامة غير العادية للشركة، طبقاً للأسس التي تضعها الجهة المختصة، أن تصدر أسهم ممتازة أو أن تقرر شراءها أو تحويل الأسهم العادية إلى أسهم ممتازة بما لا يتجاوز (١٠٪) من رأس مال الشركة أو تحويل الأسهم الممتازة إلى عادية، ولا تعطي الأسهم الممتازة الحق في التصويت في الجمعيات العامة للمساهمين، وترتب هذه الأسهم لأصحابها الحق في الحصول على نسبة أكثر من أصحاب الأسهم العادية من الأرباح الصافية للشركة بعد تجنب الاحتياطي النظامي.

١٣-١٣-١٣ شراء الشركة لأسهمها وبيعها وارتهاها

يجوز للشركة أن تشتري أسهمها العادية أو الممتازة أو ترهناها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والضوابط التي تضعها الجهة المختصة، ولا يكون للأسهم التي تشتريها الشركة أصوات في جمعيات المساهمين. ويجوز للشركة القيام بشراء أسهمها لغرض تخصيصها لموظفيها ضمن برنامج أسهم الموظفين ووفقاً للضوابط الصادرة عن الجهة المختصة. ويجوز أيضاً للشركة بيع أسهم الخزينة على مرحلة واحدة أو عدة مراحل وفقاً للضوابط التي تضعها الجهة المختصة.

١٤-١٣-١٣ المشاركة والتملك في الشركة

يجوز للشركة إنشاء شركات بمفردها، كما يجوز لها أن تمتلك الأسهم والحصص في شركات أخرى قائمة أو تندمج معها. ولها حق الاشتراك مع الغير في تأسيس الشركات المساهمة أو ذات المسؤولية المحدودة وذلك بعد استيفاء ما تتطلبه الأنظمة والتعليمات المتبعة في هذا الشأن. كما يجوز للشركة أن تتصرف في هذه الأسهم أو الحصص على ألا يشمل ذلك الوساطة في تداولها. كما يجوز للشركة تملك الأصول المنقولة وغير المنقولة، وبيعها وشرائها وتأجيرها.

١٥-١٣-١٣ الزيادة العينية لرأس المال

يجوز أن تكون الأسهم الجديدة التي تصدر بسبب زيادة رأس المال نقدية أو عينية، وإذا وجدت حصص عينية فإنه يجب على مجلس الإدارة اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في نظام الشركات للتحقق من صحة تقدير هذه الحصص.

١٦-١٣-١٣ الصكوك وأدوات الدين

يجوز للشركة أن تصدر أي نوع من أدوات الدين القابلة للتداول وغير القابلة للتجزئة كالصكوك الإسلامية، وذلك وفقاً لأحكام نظام الشركات ونظام السوق المالية، ولمجلس الإدارة بعد موافقة الجمعية غير العادية صلاحية إصدار الصكوك الإسلامية بكافة أنواعها وطرحها طرماً خاصة أو عاماً سواء في جزء أو عدة أجزاء أو من خلال سلسلة من الإصدارات بموجب برنامج أو أكثر ينشئه مجلس الإدارة من وقت إلى آخر، وتعيين عدد هذه الصكوك ومقدارها ومواعيد استحقاقها وشروطها وكافة ما يتعلق بها واتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لإصدارها.

١٧-١٣-١٣ إدارة الشركة

يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من (٩) ويشترط أن يكونوا أشخاصاً من ذوي الصفة الطبيعية تتخيمهم الجمعية العامة العادية للمساهمين لمدة لا تزيد عن (٤) سنوات.

يحدد طريقة العمل في مجلس الإدارة كالاتي يجوز للمجلس أن يصدر قراراته بالتمرير عن طريق عرضها على جميع الأعضاء متفرقين في الأمور العاجلة ما لم يطلب أحدهم كتابة اجتماع المجلس للمداولة فيها، وتعتمد هذا القرارات بنفس الأوضاع المقررة لاتخاذ القرارات في اجتماعات المجلس. وتعرض القرارات المتخذة على هذا النحو على مجلس الإدارة في أول اجتماع تال له لإبائها في محضر ذلك الاجتماع. ويجوز عقد اجتماعات مجلس الإدارة بواسطة وسائل التقنية الحديثة واشتراك الأعضاء في المداولات والتصويت على القرارات بحسب الضوابط التي يضعها مجلس الإدارة.

ويكون مكان انعقاد الجلسات في تكون الاجتماعات في المقر الرئيسي للشركة أو في أي مكان آخر يتفق عليه أعضاء المجلس.

ويكون النصاب الصحيح للاجتماع بحضور ٥٥٪ من أعضاء مجلس الإدارة.

ويكون النصاب القانوني الصحيح لاتخاذ القرارات بموافقة ٥١٪ من الأعضاء.

ويجوز لأعضاء المجلس التوكيل بحضور الجلسات.

وتكون طريقة تواصل أعضاء مجلس الإدارة كالاتي يجتمع المجلس (٤) مرات في السنة على الأقل بدعوة من رئيسه أو من ينوب عنه في حال غيابه وتكون الدعوة خطية ومصحوبة بجدول الأعمال - وأي مستندات أخرى ذات علاقة بالاجتماع - ويجوز أن تسلم باليد أو بالبريد أو بالفاكس أو بالبريد الإلكتروني قبل الاجتماع بعشرة أيام عمل على الأقل. ويجب على رئيس المجلس أن يدعو المجلس إلى الاجتماع من طلب إليه ذلك كتابة أي عضو في المجلس.

وتكون قواعد إنهاء العضوية كالاتي تنتهي عضوية المجلس بانتهاء مدته أو بانتهاء صلاحية العضو لها وفقاً لأي نظام أو تعليمات سارية في المملكة، ومع ذلك يجوز للجمعية العامة العادية في كل وقت عزل جميع أعضاء مجلس الإدارة أو بعضهم وذلك دون إخلال بحق العضو للمزول تجاه الشركة بالمطالبة بالتعويض إذا وقع العزل لسبب غير مقبول أو في وقت غير مناسب ولعضو مجلس الإدارة أن يعتزل بشرط أن يكون ذلك في وقت مناسب وإلا كان مسؤولاً قبل الشركة عما يترتب على الاعتزال من أضرار. وفي حال تعذر انتخاب مجلس إدارة الشركة لدورة جديدة وانتهت دورة المجلس الحالي، يستمر أعضاؤه في أداء مهامهم إلى حين انتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة، على ألا تتجاوز مدة استمرار أعضاء المجلس المنتهية دورته تسعين يوماً من تاريخ انتهائها. يجوز للجمعية العامة، بناء على توصية من مجلس الإدارة، إنهاء

عضوية من تغيب من الأعضاء عن حضور ثلاثة اجتماعات متتالية أو خمسة اجتماعات متفرقة خلال مدة عضويته دون عذر مشروع يقبله مجلس الإدارة.

وتصدر قرارات للمجلس بأغلبية الحاضرين أو المثلين في الاجتماع، وإذا تساوت الأصوات رجح الجانب الذي صوت معه رئيس الجلسة. واستثناء من ذلك، تصدر القرارات في المسائل الآتية بموافقة ثمانين بالمائة من أعضاء المجلس الحاضرين على الأقل:

- أ. تعديل سياسة توزيع الأرباح
- ب. عقد أي ائتمان أو قرض تتجاوز قيمته عن ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
- ج. شراء أو بيع أي أصول ثابتة تتجاوز قيمتها عن ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
- د. تقديم توصية للجمعية العامة للمساهمين أو اتخاذ قرار بشأن أي مسألة يتم تفويضها إلى مجلس الإدارة من قبل الجمعية العامة للمساهمين فيما يتعلق بأي من الأمور الآتية:
 - أي تعديل للنظام الأساس للشركة
 - زيادة أو تخفيض رأس مال الشركة، منح أي حق خيار أو منفعة أخرى على أسهم الشركة، سواء في شكل أوراق مالية قابلة للتحويل أو بطريقة أخرى أو استرداد أو شراء أي من أسهم الشركة أو تنفيذ أي إعادة تنظيم أخرى لرأس مال الشركة
 - التقدم للجهات المختصة لطرح أو إدراج أسهم الشركة في السوق المالية
 - إصدار أي قرار بتصفية الشركة قبل انتهاء مدتها إلا في حال الإفلاس
 - اندماج الشركة مع أي شركة أخرى.

يكون المجلس الإدارة في حدود اختصاصه أن يشكل عدد من اللجان بقرار منه وفقاً لما يتطلبه النظام ووفقاً لما يرى للمجلس تعيينها حسب حاجة الشركة وحسب ظروفها للقيام بأعمال محددة يعينها مجلس الإدارة من حين الآخر. وللمجلس كافة الصلاحيات، باستثناء ما نص عليه بخلاف ذلك في هذا النظام، تجاه تحديد نطاق اختصاصاتها ومهامها وإجراءات وأحكام عملها وتعيين أعضائها وعزلهم وتحديد مكافآتهم وآلية متابعة أعمال تلك اللجان ضمن لوائح الحوكمة التي يقرها المجلس وذلك حتى يتمكن للمجلس من تأدية مسؤولياته بشكل فعال. ولا يمارس الأفراد المعينون كأعضاء في هذه اللجان إلا الأعمال التي يوليتها لهم المجلس من حين لآخر وفقاً لتعليمات وتوجيهات المجلس.

١٢-١٨ إنهاء أو انتهاء عضوية المجلس

تنتهي عضوية المجلس بانتهاء مدته أو بانتهاء صلاحية العضو لها وفقاً لأي نظام أو تعليمات سارية في المملكة، ويجوز للجمعية العامة (بناءً على توصية من مجلس الإدارة) إنهاء عضوية من تغيب من الأعضاء عن حضور (٣) اجتماعات متتالية أو (٥) اجتماعات متفرقة خلال مدة عضويته دون عذر مشروع يقبله مجلس الإدارة.

١٢-١٩ إنهاء مدة مجلس الإدارة أو اعتزال أعضائه أو شغور العضوية

- أ. على مجلس الإدارة قبل انتهاء مدة دورته أن يدعو الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد لانتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة. وإذا تعذر إجراء الانتخاب وانتهت مدة دورة للمجلس الحالي، يستمر أعضاؤه في أداء مهماتهم إلى حين انتخاب مجلس إدارة لدورة جديدة، على ألا تتجاوز مدة استمرار أعضاء المجلس المنتهية دورته المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.
- ب. إذا اعتزل رئيس وأعضاء مجلس الإدارة، وجب عليهم دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد لانتخاب مجلس إدارة جديد، ولا يسري الاعتزال إلى حين انتخاب المجلس الجديد، على ألا تتجاوز مدة استمرار المجلس المعتزل المدة التي تحددها اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.
- ج. يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يعتزل من عضوية المجلس بموجب إبلاغ مكتوب يوجهه إلى رئيس المجلس، وإذا اعتزل رئيس المجلس وجب أن يوجه الإبلاغ إلى باقي أعضاء المجلس وأمين سر المجلس، وبعد الاعتزال نافذاً في الحالتين من التاريخ المحدد في الإبلاغ.
- د. إذا شغل مركز أحد أعضاء مجلس إدارة لوفاة أي من أعضائه أو اعتزاله ولم ينتج عن هذا الشغور إخلال بالشروط اللازمة لصحة انعقاد المجلس بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى، فللمجلس أن يعين (مؤقتاً) في المركز الشاغر من تتوافر فيه الخبرة والكفاية، على أن يبلغ بذلك السجل التجاري، وكذلك هيئة السوق المالية إذا كانت الشركة مدرجة في السوق المالية، خلال (١٥) يوماً من تاريخ التعيين، وأن يعرض التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها، ويكمل العضو العين مدة سلفه.

٥. إذا لم تتوافر الشروط اللازمة لصحة انعقاد مجلس الإدارة بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى المنصوص عليه في نظام الشركات أو في هذا النظام، وجب على باقي الأعضاء دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد خلال (ستين) يوماً لانتخاب العدد اللازم من الأعضاء.

٢٣-١٢-٢٠ صلاحيات المجلس

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أو من يفوضه أوسع السلطات والصلاحيات في إدارة الشركة بما يحقق أغراضها.

ويشترط حصول مجلس الإدارة على موافقة الجمعية العامة عند بيع أصول للشركة تتجاوز قيمتها (خمس مائة في المائة) من قيمة مجموع أصولها، سواء تم البيع من خلال صفقة واحدة أو عدة صفقات، وفي هذه الحالة تعتبر الصفقة التي تؤدي إلى تجاوز نسبة (خمس مائة في المائة) من قيمة الأصول هي الصفقة التي يلزم موافقة الجمعية العامة عليها. وتحسب هذه النسبة من تاريخ أول صفقة تمت خلال (١٢) شهراً السابقة. ولمجلس الإدارة في حدود اختصاصه أن يفوض عضواً واحداً أو أكثر من أعضائه أو من الغير في مباشرة عمل أو أعمال معينة.

٢٣-١٢-٢١ المركز الشاغر في المجلس

إذا شغل مركز أحد أعضاء المجلس كان للمجلس أن يعين عضواً مؤقتاً في المركز الشاغر يختاره مجلس الإدارة على أن يكون ممن توافر فيهم الخبرة والكفاية وبحسب ما يراه المجلس مناسباً دون اللجوء إلى استخدام آلية الترتيب في الحصول على الأصوات في الجمعية التي انتخب المجلس ويجب أن تبلغ بذلك وزارة التجارة، وهيئة السوق المالية إذا كانت الشركة مدرجة، خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ التعيين وأن يعرض التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها ويكمل العضو الجديد مدة سلفه. وإذا لم تتوافر الشروط اللازمة لانعقاد مجلس الإدارة بسبب نقص عدد أعضائه عن الحد الأدنى المنصوص عليه في نظام الشركات أو هذا النظام وجب على بقية الأعضاء دعوة الجمعية العامة العادية للانعقاد خلال ستين يوماً لانتخاب العدد اللازم من الأعضاء.

٢٣-١٢-٢٢ مكافأة أعضاء المجلس

أ. تتكون مكافأة مجلس الإدارة من مبلغ معين أو بدل حضور عن الجلسات أو مزايا عينية أو نسبة من صافي الأرباح حسبما يتم تحديده من الجمعية العادية.

ب. ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العامة العادية على بيان شامل لكل ما حصل عليه أو استحقه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا، وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات وأن يشتمل أيضاً على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو.

٢٣-١٢-٢٣ صلاحيات الرئيس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر

يعين مجلس الإدارة في أول اجتماع له من بين أعضائه أو من الغير ويجوز الجمع بين مركز العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة ويحدد مجلس الإدارة في قرار تعيينه سلطات ومهام ومكافأة الرئيس التنفيذي ومدة توليه هذا المنصب. ويقوم الرئيس التنفيذي بتصريف شؤون الشركة اليومية وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة. وللمجلس أن يفوضه بجزء من صلاحياته أو كلها.

ويعين مجلس الإدارة أمين سر يختاره من بين أعضائه أو من غيرهم ويختص بتسجيل محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وتدوين القرارات الصادرة عن هذه الاجتماعات وحفظها إلى جانب ممارسة الاختصاصات الأخرى التي يوكلها إليه مجلس الإدارة، وتحدد مكافآته من قبل مجلس الإدارة. ولرئيس مجلس الإدارة أن يفوض بقرار (مكتوب) بعض صلاحياته إلى غيره من أعضاء المجلس أو من الغير لمباشرة عمل أو أعمال معينة. ويحل نائب رئيس مجلس الإدارة محل رئيس مجلس الإدارة عند غيابه في الحالات التي يكون فيها المجلس الإدارة نائب للرئيس.

٢٣-١٢-٢٤ اجتماعات مجلس الإدارة

أ. يجتمع المجلس (٤) مرات في السنة على الأقل بدعوه من رئيسه. ويجب على رئيس المجلس أن يدعو المجلس إلى الاجتماع متى طلب إليه ذلك كتابةً أي عضو في المجلس لمناقشة موضوع أو أكثر.

ب. يحدد مجلس الإدارة مكان عقد اجتماعاته، ويجوز عقدها باستخدام وسائل التقنية الحديثة.

٢٣-١٢-٢٥ اجتماع المجلس وقراراته

لا يكون اجتماع المجلس صحيحاً إلا إذا حضره نسبة (٥٥٪) من الأعضاء أصالة أو نيابة على الأقل.

تصدر قرارات مجلس الإدارة بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين أصالة أو نيابة على الأقل، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس الاجتماع.

يجوز استخدام وسائل التقنية الحديثة للتوقيع وإثبات المداولات والقرارات وتدوين المحاضر.

١٢-١٣-٢٦ مداولات المجلس

- أ. تثبت مداولات مجلس الإدارة وقراراته في محاضر يعدها أمين السر ويوقعها رئيس المجلس وأعضاء مجلس الإدارة الحاضرون وأمين السر.
- ب. تدون هذه المحاضر في سجل خاص يوقعه رئيس مجلس إدارة الشركة وأمين السر.
- ج. يجوز استخدام وسائل التقنية الحديثة للتوقيع وإثبات المداولات والقرارات وتدوين المحاضر.

١٢-١٣-٢٧ الإفصاح عن المصلحة في الأعمال والعقود

مع مراعاة حكم المادة (السابعة والعشرين) من نظام الشركات، يجب على عضو مجلس الإدارة فور علمه بأي مصلحة له سواء مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تكون لحساب الشركة، أن يبلغ مجلس الإدارة بذلك، ويثبت هذا البلاغ في محضر اجتماع المجلس عند اجتماعه. ولا يجوز لهذا العضو الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في المجلس والجمعيات العامة. ويبلغ المجلس الجمعية العامة عند انعقادها عن الأعمال والعقود التي يكون لعضو المجلس مصلحة مباشرة أو غير مباشرة فيها، ويرفق بالإبلاغ تقرير خاص من مراجع حسابات الشركة يعد وفق معايير المراجعة المعتمدة في المملكة.

١٢-١٣-٢٨ لجنة المراجعة

تشكل بقرار من مجلس الإدارة لجنة مراجعة مكونة من (٣) أعضاء على الأقل، ولا يزيد عن (٥) أعضاء، من غير أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين سواء من المساهمين أو غيرهم ويحدد في القرار مهمات اللجنة وضوابط عملها ومكافآت أعضائها.

١٢-١٣-٢٩ رئيس المجلس والنائب والعضو المنتدب وأمين السر

للمجلس أن يعين رئيساً تنفيذياً للشركة من بين أعضائه أو من الغير ويجوز الجمع بين مركز العضو المنتدب والرئيس التنفيذي للشركة ويحدد مجلس الإدارة في قرار تعيينه سلطات ومهام ومكافأة الرئيس التنفيذي ومدة توليه هذا المنصب. يقوم الرئيس التنفيذي بتصريف شؤون الشركة اليومية وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة. وللمجلس أن يفوضه بجزء من صلاحياته أو كلها. ويعين مجلس الإدارة أمين سر يختاره من بين أعضائه أو من غيرهم ويختص بتسجيل محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وتدوين القرارات الصادرة عن هذه الاجتماعات وحفظها إلى جانب ممارسة الاختصاصات الأخرى التي يوكلها إليه مجلس الإدارة، وتحدد مكافأته من قبل مجلس الإدارة. ولا تزيد مدة رئيس المجلس ونائبه والعضو المنتدب وأمين السر على مدة عضوية كل منهم في المجلس، ويجوز إعادة انتخابهم وللمجلس في أي وقت أن يعزلهم أو أي منهم دون إخلال بحق من عزل في التعويض إذا وقع العزل لسبب غير مشروع أو في وقت غير مناسب.

١٢-١٣-٣٠ جمعيات المساهمين

١٢-١٣-٣١ اجتماع الجمعية العامة للمساهمين

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

١٢-١٣-٣٢ دعوة الجمعيات

- أ. تتعقد الجمعيات العامة والخاصة بدعوة من مجلس الإدارة، وعلى مجلس الإدارة أن يدعو الجمعية العامة العادية للانعقاد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات أو مساهم أو أكثر يمثلون عشرة في المائة من أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل، ويجوز المراجع الحسابات دعوة الجمعية العامة العادية إلى الانعقاد إذا لم يوجه للمجلس الدعوة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب مراجع الحسابات.
- ب. يجب أن يبين الطلب المشار إليه في الفقرة (١) من هذه المادة السائل المطلوب أن يصوت عليها المساهمون.
- ج. يكون توجيه الدعوة لانعقاد الجمعية قبل الميعاد المحدد له بواحد وعشرين يوماً على الأقل وفقاً لأحكام النظام، مع مراعاة الآتي:

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

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

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

- أ. بيان صاحب الحق في حضور اجتماع الجمعية وحقه في إنباه من يختاره من غير أعضاء مجلس الإدارة، وبيان حق المساهم في مناقشة الموضوعات المدرجة على جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة وكيفية ممارسة حق التصويت.
- ب. مكان عقد الاجتماع وتاريخه وموعده.
- ج. نوع الجمعية سواء كانت جمعية عامة أو خاصة.
- د. جدول أعمال الاجتماع متضمناً البنود المطلوب تصويت المساهمين عليها.

١٣-٣-١٣-٣ نصاب الجمعية العامة العادية

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

١٣-٣-١٣-٤ نصاب اجتماع الجمعية العامة غير العادية

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

١٣-٣-١٣-٥ التصويت في الجمعيات

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

١٣-٣-١٣-٦ قرارات الجمعيات

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

١٣-٣-١٣-٧ المناقشة في الجمعيات

لكل مساهم حق مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول أعمال الجمعية وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراجع الحسابات. ويجب على مجلس الإدارة أو مراجع الحسابات عن أسئلة المساهمين بالقدر الذي لا يعرض مصلحة الشركة للضرر. وإذا رأى المساهم أن الرد على سؤاله غير مقنع، احتكم إلى الجمعية، وكان قرارها في هذا الشأن نافذاً.

١٢-٣-٨ إعداد محاضر الجمعيات

يحرر باجتماع الجمعية محضر يتضمن عدد المساهمين الحاضرين بالأصالة أو النيابة، وعدد الأسهم التي في حيازتهم بالأصالة أو النيابة، وعدد الأصوات المقررة لها، والقرارات التي اتخذت، وعدد الأصوات التي وافقت عليها أو عارضتها، وخلاصة وافية للمناقشات التي دارت في الاجتماع. وتدون المحاضر بصفة منتظمة عقب كل اجتماع في سجل خاص يوقعه رئيس الجمعية وأمين سرها وجامعو الأصوات.

١٢-٣-٩ إصدار قرارات الجمعيات العامة بالتمرير

- أ. يكون لرئيس مجلس الإدارة اقتراح إصدار قرار الجمعية العامة بعرضه على المساهمين بالتمرير، دون الحاجة إلى انعقادها ما لم يطلب أي من المساهمين-كتابة- اجتماع الجمعية العامة للمداولة فيه. ومع ذلك، يشترط لإصدار قرارات الجمعية العامة المتعلقة بانتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة وعزلهم، وتعيين وعزل مراجع حسابات الشركة إن وجد، والاطلاع على القوائم المالية للسنة المالية المنقضية ومناقشتها، انعقاد الجمعية العامة وفقاً للأحكام ذات الصلة.
- ب. يشترط لصحة القرار المقترح إصداره وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة، أن ترسله الشركة مرفقاً به الوثائق ذات العلاقة إلى جميع المساهمين، مع بيان ما يتعين على المساهم اتباعه للموافقة عليه والتاريخ الذي يتعين فيه صدوره.
- ج. تصدر قرارات الجمعية العامة بالتمرير وفقاً للآتي:
- د. القرار الذي يدخل في اختصاص الجمعية العامة العادية: يصدر بموافقة مساهم أو أكثر يمثلون أغلبية حقوق التصويت.
- هـ. القرار الذي يدخل في اختصاص الجمعية العامة غير العادية: يصدر بموافقة مساهم أو أكثر يمثلون نسبة (٧٥٪) من حقوق التصويت.
- و. تثبت قرارات الجمعية العامة الصادرة بالتمرير وفقاً لما ورد في الفقرة (٣) من المادة (١٠١) من نظام الشركات في محاضر وتدون في السجل الخاص المنصوص عليه في المادة (السابعة والتسعين) من نظام الشركات.

١٢-٣-١٠ صالية الشركة وتوزيع الأرباح

١٢-٣-١٠-١ السنة المالية

تكون السنة المالية للشركة اثني عشر شهراً ميلادياً تبدأ من يوم (١) من شهر يناير وتنتهي بنهاية يوم ٣١ من شهر ديسمبر.

١٢-٣-١٠-٢ الوثائق المالية

- يجب على مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية للشركة أن يعد القوائم المالية للشركة وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي عن السنة المالية المنقضية، ويضمن هذا التقرير الطريقة المقترحة لتوزيع الأرباح. ويضع المجلس هذه الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بخمسة وأربعين (٤٥) يوماً على الأقل.
- يجب أن يوقع رئيس مجلس إدارة الشركة ورئيسها التنفيذي ومديرها المالي الوثائق المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة، وتودع نسخ منها في مركز الشركة الرئيسي تحت تصرف المساهمين.
- على رئيس مجلس الإدارة أن يزود المساهمين بالقوائم المالية للشركة، وتقرير مجلس الإدارة بعد توقيعه، وتقرير مراجع الحسابات إن وجد، ما لم تنشر في أي من وسائل التقنية الحديثة، وذلك قبل تاريخ انعقاد الجمعية العامة بواحد وعشرين (٢١) يوماً على الأقل، وعليه أيضاً إيداع هذه الوثائق وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لنظام الشركات.

١٢-٣-١١ توزيع الأرباح

١. توزع أرباح الشركة الصافية السنوية على الوجه الآتي:

- أ. للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب (١٠٪) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي يخصص لغرض أو أغراض معينة.
- ب. للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لإنشاء مؤسسات اجتماعية لعاملي الشركة أو لمعاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات.
٢. يوزع من الباقي بعد ذلك على المساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة وفق ما تقرره الجمعية العامة العادية وفقاً لما تقتضيه مصلحة الشركة والأنظمة بهذا الشأن. ويجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية (ربع أو نصف سنوية) على مساهميها بعد استيفاء الضوابط التالية:

- أن تفوض الجمعية العامة العادية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح مرحلية بموجب قرار من الجمعية يجدد سنوياً.
- أن تكون الشركة ذات ربحية جيدة ومنظمة.
- أن يتوفر لديها سيولة معقولة وتستطيع التوقع بدرجة معقولة بمستوى أرباحها.
- أن يتوفر لدى الشركة أرباح قابلة للتوزيع وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة، كافية لتغطية الأرباح المقترح توزيعها، بعد خصم ما تم توزيعه ورسمته من تلك الأرباح بعد تاريخ هذه القوائم المالية.
- يجب على مجلس الإدارة أن يضمن تقريره السنوي المقدم للجمعية العامة للشركة نسب الأرباح التي تم توزيعها على المساهمين خلال الفترات المختلفة من السنة المالية إضافة إلى نسبة الأرباح المقترح توزيعها نهاية السنة المالية وإجمالي هذه الأرباح.
- أي ضوابط أخرى تحد من قبل الجهة المختصة.

١٣-١٤ استحقاق الأرباح

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

١٣-١٥ خسائر الشركة

إذا بلغت خسائر شركة المساهمة نصف رأس المال المصدر، في أي وقت خلال السنة المالية، وجب على أي مسؤول في الشركة أو مراجع الحسابات فور علمه بذلك إبلاغ رئيس مجلس الإدارة، وعلى رئيس مجلس الإدارة إبلاغ أعضاء المجلس فوراً بذلك، وعلى مجلس الإدارة الإفصاح عن ذلك وعمّا توصل إليه من توصيات بشأن تلك الخسائر خلال (ستين) يوماً من تاريخ علمه ببلوغها هذا المقدار، ودعوة الجمعية العامة غير العادية إلى الاجتماع خلال (مائة وثمانين) يوماً من علمه بذلك، لتقرر إما زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه وفقاً لأحكام نظام الشركات وذلك إلى الحد الذي تتخفف معه نسبة الخسائر إلى ما دون نصف رأس المال المصدر، أو حل الشركة قبل الأجل المحدد في هذا النظام.

١٣-١٦ انقضاء الشركة وتصفيتها

١٣-١٦-١ انقضاء الشركة

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

١٣-١٧ أحكام ختامية

تخضع الشركة للأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية.

أي نص يخالف أحكام نظام الشركات في هذا النظام الأساس لا يعتد به ويطبق بحقه ما ورد من نصوص في نظام الشركات وكل ما لم يرد به نص في هذا النظام الأساس يطبق بشأنه نظام الشركات ولائحته التنفيذية.

١٤-١٢ حقوق حملة الأسهم

١٤-١٢-١ حقوق التصويت

لكل مساهم صوت عن كل سهم في الجمعيات العامة ويجب استخدام التصويت التراكمي في انتخاب أعضاء مجلس الإدارة بحيث لا يجوز استخدام حق التصويت للسهم أكثر من مرة واحدة.

١٤-١٢-٢ الحقوق في حصص الأرباح

يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن، وبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع. وتكون أحقية الأرباح للمالكين المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق. ويجب على مجلس الإدارة أن ينفذ قرار الجمعية العامة في شأن توزيع الأرباح على المساهمين.

٣-١٤-١٢ حقوق إعادة شراء الأسهم

يجوز للشركة شراء أسهمها بموافقة الجمعية العامة غير العادية وفقاً لنظام الشركات ولائحته والضوابط التي تضعها الجهة المختصة بهذا الخصوص.

١٢-١٤-١٢ الحقوق في فائض الأصول عند التصفية وتعديل حقوق المساهمين

إن حقوق المساهمين التالية مستمدة من نظام الشركات وبالتالي لا يمكن تعديلها:

- الحصول على نصيب من الأرباح التي يتقرر توزيعها.
- الحصول على نصيب من فائض موجودات الشركة عند التصفية.
- حضور الجمعيات العامة والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها.
- التصرف في الأسهم وفق أحكام نظام الشركات.
- طلب الاطلاع على دفاتر الشركة ووثائقها ومراقبة أعمال مجلس الإدارة ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء المجلس والطعن بالبطلان في قرارات الجمعية العامة (وذلك بالشروط والقيود الواردة في نظام الشركات والنظام الأساسي).



١٣- التعهد بتغطية الطرح

قامت الشركة والمساهمون البائعون ومتعهد التغطية بإبرام اتفاقية تعهد بتغطية الطرح بتاريخ (●) هـ الموافق (●) م («اتفاقية التعهد بالتغطية») وافق بموجبها متعهد التغطية على التعهد بتغطية كامل أسهم الطرح البالغة (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم، مع مراعاة بعض الشروط والأحكام الواردة في اتفاقية التعهد بالتغطية، وفيما يلي اسم وعنوان متعهد التغطية:

١-١٣ متعهد التغطية

الجدول ١-١٣: تفاصيل متعهد التغطية

متعهد التغطية	
	شركة السعودي الفرنسي كابيتال
	طريق الملك فهد ٨٠٩٢ ص.ب. ٢٣٤٥٤ الرياض ٣٧٣٥-١٢٣١٣ المملكة العربية السعودية هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢٨٢٦٦٦٦ فاكس: ٩٦٦ ١١ ٢٨٢٦٨٢٣ الموقع الإلكتروني: www.bsfcapital.sa البريد الإلكتروني: Almajdiah.IPO@bsfcapital.sa

وفيما يلي البنود الرئيسية التي اشتملت عليها اتفاقية التعهد بالتغطية:

٢-١٣ ملخص اتفاقية التعهد بالتغطية

وفقاً لشروط اتفاقية التعهد بالتغطية وأحكامها:

- أ. تتعهد الشركة والمساهمون البائعون لمتعهد التغطية على قيامهم بالآتي في أول يوم عمل يلي اكتمال تخصيص أسهم الطرح بعد انتهاء فترة الطرح:
١. إصدار وبيع وتخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد أو الجهات المشاركة التي تم قبول طلبات اكتتابهم من قبل الجهات المستلمة، حسبما ينطبق.
٢. إصدار وبيع وتخصيص أسهم الطرح التي لم يتم شراؤها من قبل المكتتبين الأفراد أو الجهات المشاركة في الطرح إلى متعهد التغطية، حسبما ينطبق.
- ب. يتعهد متعهد التغطية للشركة والمساهمون البائعون في تاريخ التخصيص بشراء أي أسهم طرح لم يتم الاكتتاب فيها من قبل المكتتبين الأفراد أو الجهات المشاركة، وفقاً لما هو وارد أدناه:

متعهد التغطية	عدد الأسهم المتعهد بتغطيتها	نسبة أسهم الطرح المتعهد بتغطيتها
شركة السعودي الفرنسي كابيتال	٩٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم عادي	٪١٠٠

٣-١٣ تكاليف التعهد بالتغطية

سوف يدفع المساهمون البائعون إلى متعهد التغطية، على أساس يتناسب مع أسهم الطرح المباعة، أتعاب التعهد بالتغطية بناءً على إجمالي قيمة الطرح، والمصاريف والتكاليف الخاصة بالطرح بالنيابة عن الشركة.

١٤- المصاريف

سوف يتحمل المساهمون البائعون جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بالطرح تقدر بحوالي ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وتشمل هذه المصاريف أتعاب المستشار المالي، ومدير الاكتتاب، ومدير سجل اكتتاب المؤسسات، ومتعهد التغطية، والمستشار القانوني للشركة، ومراجع الحسابات، والجهات المستلمة، ومستشار دراسة السوق والمستشارين الآخرين، إضافةً إلى أتعاب ومصاريف التسويق والطباعة والتوزيع وغيرها من المصاريف ذات العلاقة، وسيتم حسم المصاريف من متحصلات الطرح ولن تتحمل الشركة أي مصاريف تتعلق بالطرح.

١٠- تعهدات الشركة فيما بعد الإدراج

تتعهد الشركة بعد إدراجها بما يلي:

١. تعبئة النموذج ٨ (بخصوص التقيد بلائحة حوكمة الشركات). وإذا لم تتمكن الشركة من الوفاء بأي من المتطلبات المبينة في لائحة حوكمة الشركات، فعلى الشركة أن تقدم المبررات ذات العلاقة.
٢. إبلاغ هيئة السوق المالية بتاريخ أول اجتماع للجمعية العامة بعد الإدراج، بحيث يمكن لأي ممثل حضور الاجتماع.
٣. الالتزام بكافة المواد الإلزامية من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج ولائحة حوكمة الشركات مباشرة بعد الإدراج.
٤. تقديم الأعمال والعقود التي يكون لأي من أعضاء مجلس الإدارة فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة للجمعية العامة للترخيص لها (وفقاً لنظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات)، وشريطة منع عضو مجلس الإدارة ذو المصلحة من الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن في مجلس الإدارة والجمعية العامة (للمزيد من التفاصيل، الرجاء مراجعة القسم ١٢-٨ «المعاملات والعقود مع الأطراف ذات العلاقة»).
٥. أن تقوم بتحديث الكيان القانوني للشركة وجميع التعديلات اللازمة في المستندات النظامية للشركة (بما في ذلك السجل التجاري والنظام الأساس) عند عقد أول جمعية عامة للمساهمين بعد الإدراج والمتوقع انعقاده في الربع الثاني من العام ٢٠٢٥م.
٦. ووفقاً لذلك، يتعهد أعضاء مجلس الإدارة بعد قبول الإدراج بما يلي:
 - تسجيل جميع القرارات والمداولات في شكل محاضر اجتماعات مكتوبة وموقعة من قبل رئيس المجلس وأمين السر.
 - الإفصاح عن تفاصيل أية معاملات مع أطراف ذوي علاقة حسب متطلبات نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات.

١٦- الإعفاءات

لم تتقدم الشركة إلى الهيئة بطلب الحصول على أي إعفاءات من أي من متطلبات نظامية.



١٧- شروط وأحكام الاكتتاب

تم تقديم طلب التسجيل وطرح الأسهم إلى الهيئة وتقديم طلب إدراج الأسهم إلى تداول وفقاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج.

يجب على جميع المكتتبين قراءة شروط وأحكام الاكتتاب بعناية تامة قبل استكمال تعبئة نموذج طلب الاكتتاب، حيث يعتبر تقديم طلب الاكتتاب لأي من مدير سجل اكتتاب المؤسسات أو الجهات المستلمة بمثابة إقرار بالقبول بشروط وأحكام الاكتتاب المذكورة والموافقة عليها.

١٧-١ الاكتتاب في أسهم الطرح

تتكون عملية الطرح من طرح (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها (١) ريال سعودي للسهم الواحد بسعر طرح يبلغ (●) ريال سعودي للسهم الواحد. وتمثل أسهم الطرح ما نسبته (٣٠٪) من رأس مال الشركة. ويبلغ إجمالي قيمة الطرح (●) (●) ريال سعودي علماً بأن الطرح على المكتتبين الأفراد وإدراج الأسهم بعد ذلك، منوط بنجاح اكتتاب الجهات المشاركة بكامل أسهم الطرح. وسيتم إلغاء الطرح في حال لم يتم تغطية الطرح خلال هذه الفترة. ويجوز للهيئة تعليق هذا الطرح بعد الموافقة على هذه النشرة وقبل تسجيل وقبول الأسهم للإدراج في السوق المالية في حال حدوث تغيير جوهري من شأنه التأثير بشكل سلبي وجوهري على عمليات الشركة.

ويقتصر الطرح على شريحتين من المستثمرين، هما:

الشريحة (أ): الفئات المشاركة

تشمل هذه الشريحة الفئات التي يحق لها المشاركة في بناء سجل الأوامر وفقاً لتعليمات بناء سجل الأوامر. ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها مبدئياً للمؤسسات المكتتبة (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم تمثل ما نسبته (١٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد لأسهم الطرح، فإنه يحق للمستشار المالي تخفيض عدد الأسهم المخصصة بشكل مبدئي للجهات المشاركة إلى (٧٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي بحد أدنى، تمثل نسبته (٨٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. تحدد آلية تخصيص الأسهم المطروحة وفقاً لما يراه المستشار المالي مناسباً بالتشاور مع الشركة باستخدام آلية التخصيص الاختيارية.

الشريحة (ب): المكتتبون الأفراد

تشمل هذه الشريحة الأشخاص السعوديين الطبيعيين، بما في ذلك المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي - حيث يجوز لها أن تكتب باسمها أو بأسماء أولادها القصر لصالحها شريطة أن تقدم ما يثبت أنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر - بالإضافة إلى أي شخص طبيعي غير سعودي مقيم أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي، ممن لديهم حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة أو يحق لهم فتح حساب استثماري مع مؤسسة سوق مالية. يعد لاغياً اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته، وإذا ثبت القيام بعملية من هذا النوع فسيطبق النظام يحق مقدم الطلب. وفي حال تم الاكتتاب مرتين، سوف يعتبر الاكتتاب الثاني لاغياً وسيتم أخذ الاكتتاب الأول فقط في الاعتبار. ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للمكتتبين الأفراد (١٨,٠٠٠,٠٠٠)، والتي تمثل نسبة (٢٠٪) من إجمالي أسهم الطرح. وفي حال عدم اكتتاب المكتتبين الأفراد بكامل الأسهم المخصصة لهم، يحق للمستشار المالي وللمدير الاكتتاب تخفيض عدد الأسهم المخصصة لهم لتتناسب مع عدد الأسهم التي تم الاكتتاب بها من قبلهم.

١٧-٢ بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة

١. سيتم تحديد عدد ونسبة أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها للفئات المشاركة وفقاً لما يراه المستشار المالي مناسباً بالتسويق مع الشركة باستخدام آلية التخصيص الاختيارية.

٢. يمكن لكل من الجهات المشاركة المسجلة في المملكة تقديم طلب المشاركة في بناء سجل الأوامر من خلال تعبئة نموذج طلب المشاركة، ويجوز لجميع الجهات المشاركة تغيير طلباتها أو إلغائها في أي وقت خلال مدة بناء سجل الأوامر، على أن يكون تغيير تلك الطلبات من خلال تقديم نموذج طلب معدلة أو نموذج طلب إلحاقية (حيثما ينطبق). وذلك قبل عملية تحديد سعر الطرح التي سوف تتم قبل بدء فترة الطرح. ويجب ألا يقل عدد أسهم الطرح التي يكتتب فيها كل من الجهات المشاركة عن (٢٥٠,٠٠٠) سهم ولا يزيد عن (١٤,٩٩٩,٩٩٩) سهم، ويجب أن يكون عدد الأسهم المطلوبة قابلة للتخصيص.

وسيقيم مدير سجل اكتاب المؤسسات بإخطار الجهات المشاركة بخصوص سعر الطرح وعدد أسهم الطرح المخصصة مبدئياً لهم. ويجب أن تبدأ عملية اكتاب الجهات المشاركة على أن تقوم الجهات المشاركة داخل وخارج المملكة بتقديم نموذج طلب اكتاب الجهات المشاركة أثناء فترة الطرح التي تشمل كذلك المكتتبين الأفراد وذلك وفقاً لشروط وتعليمات الاكتاب المفصلة في نماذج طلبات الاكتاب.

٣. بعد إكمال عملية بناء سجل الأوامر للفئات المشاركة، سيقوم مدير الاكتاب بالإعلان عن نسبة التغطية من قبل الفئات المشاركة.

٤. سيكون للمستشار المالي والشركة صلاحية تحديد سعر الطرح وفقاً لقوى العرض والطلب على ألا يزيد عن السعر المحدد في اتفاقية التعهد بالتغطية، بشرط أن يكون سعر الاكتاب وفقاً لوحداث تغير السعر المطبقة من تداول.

٣-١٧ الاكتاب من قبل المكتتبين الأفراد

يجب على كل من المكتتبين الأفراد التقدم بتعبئة نموذج طلب اكتاب الأفراد والاكتاب بعدد أسهم لا تقل عن ١٠ أسهم ولا تزيد عن ٢,٥٠٠,٠٠٠ سهم طرح كحد أقصى ولا يسمح بتغيير أو سحب طلب اكتاب الأفراد بعد تسليمه.

سيتم توفير نماذج طلب الاكتاب خلال فترة الطرح في المواقع الإلكترونية للجهات المستلمة التي توفر هذه الخدمة. ويتوجب استكمال طلب الاكتاب وفقاً للتعليمات الواردة أدناه. بإمكان المكتتبين الأفراد الاكتاب عن طريق الإنترنت أو تطبيقات الأجهزة الذكية أو الهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي التابعة للجهات المستلمة التي تقدم كل هذه الخدمات أو بعضها لعمالها شريطة أن:

١. أن يكون للمكتتب الفرد حساب استثماري ومحفظة نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة التي تقدم هذه الخدمات.
 ٢. ألا يكون قد طرأت أي تغييرات على المعلومات أو البيانات الخاصة بالمكتتب الفرد (يحذف أو إضافة أحد أفراد عائلته) منذ اكتابته في طرح عام أولي جرى مؤخراً.
 ٣. أن يكون لدى المكتتبين الأفراد من غير المواطنين السعوديين أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي محفظة أسهم نشطة لدى إحدى الجهات المستلمة أو يحق لهم فتح حساب استثماري مع مؤسسة سوق مالية.
- إن توقيع المكتتب الفرد على نموذج طلب اكتاب الأفراد وتقديمه إلى الجهات المستلمة، يمثل اتفاقية ملزمة بين المساهمين البائعين والمكتتب الفرد مقدم الطلب.
- وبإمكان المكتتبين الأفراد الحصول على نسخة من هذه النشرة من على الموقع الإلكتروني للجهات المستلمة الآتية (كما تتوفر نسخ من النشرة على الموقع الإلكتروني للهيئة والمستشار المالي والشركة). وفيما يلي تفاصيل الجهات المستلمة:

الجدول ١٧-١: تفاصيل الجهات المستلمة

الجهات المستلمة	
	شركة السعودي الفرنسي كابيتال طريق الملك فهد ٨٠٩٢ الطابق الرابع، برج ليجن ص.ب. ٢٣٤٥٤ الرياض ٢٣١٣-٢٣٢٥ المملكة العربية السعودية هاتف: ٢٨٢ ٦٦٦٦ (١١) ٩٦٦+ فاكس: ٢٨٢ ٦٧٢٣ (١١) ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.bsfcapital.sa البريد الإلكتروني: sfc-supportcenter@bsfcapital.sa
	شركة الراجحي المالية المقر الرئيسي، طريق الملك فهد، حي المروج ص.ب. ٥٥٦١ الرياض ١١٤٣٢ المملكة العربية السعودية هاتف: ٥٨٥٦ ٩٢ ٠٠٠ ٩٦٦+ فاكس: ٤٦٠ ٠٦٢٥ (١١) ٩٦٦+ الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com البريد الإلكتروني: investmentbankingteam@alrajhi-capital.com

الجهات المستلمة



الأول للاستثمار
SAB Invest

شركة الأول للاستثمار

شارع العليا العام

ص.ب. ١٤٦٧ الرياض ١١٤٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠١٢٤٢٤٤٢

فاكس: ٢١٦ ٩١٠٢ (١٢) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.sabinvest.com

البريد الإلكتروني: customercare@sabinvest.com



الإنماء المالية
alinma capital

شركة الإنماء المالية

برج العنود ٢، طريق الملك فهد

ص.ب. ٥٥٥٦٠ الرياض ١١٥٤٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢١٨ ٥٩٩٩ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٢١٨ ٥٩٧٠ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

البريد الإلكتروني: Info@alinmainvest.com



الرياض المالية
Riyad Capital

شركة الرياض المالية

٢٤١٤ - حي الشهداء، الوحدة رقم ٦٩

ص.ب. ١٣٢٤١ الرياض ٧٢٧٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٨٦ ٥٦٤٩ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٤٨٦ ٥٩٠٨ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

البريد الإلكتروني: ask@riyadcapital.com



الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL

شركة الجزيرة للأسواق المالية

طريق الملك فهد الفرعي، الرحمانية

ص.ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٢٥ ٦٠٠٠ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٢٢٥ ٦١٨٢ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

البريد الإلكتروني: contactus@aljaziracapital.com.sa



الاستثمار كابيتال
Alistithmar Capital

شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة

طريق الملك فهد الفرعي

ص.ب. ٦٨٨٨ الرياض ١١٤٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٥٤ ٧٦٦٦ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٤٨٩ ٦٢٥٣ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.icap.com.sa

البريد الإلكتروني: WebEcare@icap.com.sa



البلاد المالية
Albilad Capital

شركة البلاد للاستثمار

طريق الملك فهد، العليا، الرياض - ١٢٣١٣ - ٣٧٠١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠١١٦٠٠٢

فاكس: ٢٩٠ ٦٢٩٩ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

البريد الإلكتروني: investmentbanking@albilad-capital.com

الجهات المستلمة



شركة العربي المالية

شارع الملك فيصل

مبنى شركة العربي المالية

ص.ب. ٢٢٠٠٠٩ الرياض ١١٣١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٠٦ ٢٥٠٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤٠٦ ٢٥٤٨ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa

البريد الإلكتروني: Investment.Banking@anbcapital.com.sa



شركة الأهلي المالية

شارع الملك سعود حي المربع - مبنى رقم ٧٣٤٧

ص.ب. ٢٥٧٥ الرياض ١٢٦٢٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٢٠٠٠ ٢٣٢ (١١) ٩٦٦+

مركز الاتصال الدولي: ٤٠٦ ٠٠٥٢ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

البريد الإلكتروني: snbc.cm@alahlicapital.com.sa



شركة درايت المالية

الرياض - شارع التخصصي - برستيج سينتر - الدور الثالث

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٩٩ ٨٠٠٠ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٤١٩ ٥٤٩٨ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.derayah.com

البريد الإلكتروني: support@derayah.com



شركة يقين المالية

مبنى شركة العربي المالية

حي الورود - طريق العليا - الرياض

ص.ب. ٨٨٤ الرياض ١١٤٢١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٢٩ ٨٨٨٨ (١١) ٩٦٦+

فاكس: ٢٠٥ ٤٨٢٧ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa

البريد الإلكتروني: addingvalue@yaqeen.sa



شركة الخبير المالية

طريق المدينة، جدة

ص.ب. ١٢٨٢٨٩ جدة ٢١٣٦٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦١٢ ٩٣٤٥ (١٢) ٩٦٦+

فاكس: ٦٨٥ ٦٦٦٣ (١٢) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

البريد الإلكتروني: info@alkhabeer.com



شركة سهم كابيتال المالية

مركز الملك عبدالله المالي - برج ٣٠٥

الرياض ١٣٥١٩

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤١٤ ٥٢٦٠ (١١) ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.sahmcapital.com

البريد الإلكتروني: info@sahmcapital.com

الجهات المستلمة



شركة جي آي بي كابيتال
واحد غرناطة للمباني السكنية والمكتبية - مبنى رقم (ب)
طريق الدائري الشرقي
ص.ب ٨٩٥٨٩، الرياض ١١٦٩٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٠٠١٢٤٠١٢١ +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.gibcapital.com
البريد الإلكتروني: customercare@gibcapital.com



شركة مشاركة المالية
الخبر - شارع الأمير تركي بن عبدالعزيز - برج أدير - الدور الثالث عشر
ص.ب ٧١٢ الخبر ٣١٩٥٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٢٠٠٦٨١١ +٩٦٦
فاكس: ٨٤١٢ ٨٨١ ١٣ +٩٦٦
البريد الإلكتروني: receiving-entity@musharaka.sa
الموقع الإلكتروني: www.musharaka.sa



شركة المجموعة المالية هيرميس السعودية
الطابق الثالث، البرج الشمالي، أبراج سكاي تاورز،
طريق الملك فهد، العليا، الرياض
ص.ب ٣٠٠١٨٩، الرياض ١١٣٧٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٩٣٨٠٤٨ (١١) +٩٦٦
فاكس: ٢٩٣٨٠٢٢ (١١) +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.efghermesksa.com
البريد الإلكتروني: ksareipo@efg-hermes.com



شركة عوائد الأصول المالية
طريق العروبة ٢١٦٣، حي المعذر الشمالي ١٢٣٢٤،
البيوت المكتبية، الرياض،
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٨٠٠١١١٨٧٠
الموقع الإلكتروني: www.awaed.capital
البريد الإلكتروني: ipo_awaed@awaed.co

ستبدأ الجهات المستلمة التي توفر هذه الخدمة في استلام نماذج طلب اكتتاب الأفراد عن طريق الإنترنت أو الهاتف المصرفي أو أجهزة الصراف الآلي أو القنوات الإلكترونية الأخرى التي تقدمها الجهات المستلمة لعملائها بدءاً من يوم الخميس بتاريخ ١٤٤٧/٠٢/٢٠هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٤م) ولغاية يوم الاثنين ١٤٤٧/٠٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٨م) وتستمر لمدة ثلاثة (٣) أيام. وعند توقيع وتسليم نماذج طلب اكتتاب الأفراد، تقوم الجهة المستلمة بختم وتقديم نسخة من نموذج طلب اكتتاب الأفراد المستوفية إلى المكتب الفردي. وفي حالة عدم اكتمال أو عدم صحة المعلومات المقدمة في نموذج طلب اكتتاب الأفراد أو في حال عدم ختمها من قبل الجهة المستلمة، يعتبر نموذج طلب اكتتاب الأفراد لاغياً ولا يجوز حينها للمكتب الفردي المطالبة بأي تعويض عن أي ضرر جاز هذا الإلغاء.

لن يقبل الاكتتاب للمكتب الفردي بأقل من ١٠ أسهم، ويجب أن يكون الاكتتاب بمضاعفات عشرة، علماً بأن الحد الأقصى للاكتتاب هو ٢,٥٠٠,٠٠٠ سهماً من أسهم الطرح.

يجب تقديم طلب الاكتتاب خلال فترة طرح المكتبتين الأفراد مرفقاً به المستندات التالية، حسبما ينطبق (وعلى الجهات المستلمة مطابقة الصور مع النسخ الأصلية، ومن ثم إعادة النسخ الأصلية إلى المكتب الفردي):

١. أصل وصورة بطاقة الهوية الوطنية وهوية المقيم (للمكتب الفردي بما في ذلك مواطني دول مجلس التعاون والمقيمين الأجانب).

٢. أصل وصورة سجل الأسرة (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أفراد الأسرة).
 ٣. أصل وصورة صك الوكالة الشرعية (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن الغير).
 ٤. أصل وصورة صك الوصاية الشرعية (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أيتام).
 ٥. أصل وصورة صك الطلاق (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أبناء المرأة السعودية المطلقة).
 ٦. أصل وصورة شهادة الوفاة (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أبناء المرأة السعودية الأرملة).
 ٧. أصل وصورة شهادة الميلاد (عندما يكون الاكتتاب بالنيابة عن أبناء المرأة السعودية المطلقة أو الأرملة).
- وفي حالة تقديم نموذج طلب اكتتاب الأفراد نيابة عن المكتتب الفرد (تطبق على الوالدين والأبناء فقط)، يجب أن يكتب الوكيل اسمه وأن يرفق أصل وصورة وكالة سارية المفعول. ويجب أن تكون الوكالة صادرة من كاتب العدل أو من موثق مرخص بالنسبة للمكتتبين الأفراد المقيمين داخل المملكة، أما المكتتبون الأفراد السعوديون المقيمون خارج المملكة، فيجب تصديق الوكالة من خلال السفارة أو القنصلية السعودية في الدولة المعنية. ويقوم الموظف المسؤول في الجهة المستلمة بمطابقة الصور مع الأصل وإعادة الأصل للمكتتب.
- يكتفى بتعبئة طلب اكتتاب واحد لكل مكتتب فرد رئيسي يكتتب لنفسه ولأفراد عائلته المقربين في سجل الأسرة إذا كان أفراد الأسرة سيكتتبون بنفس عدد الأسهم التي يتقدم المكتتب الرئيسي بطلبها، ويترتب على ذلك ما يلي:
١. يتم تسجيل جميع الأسهم المخصصة للمكتتب الفرد الرئيسي والمكتتبين التابعين باسم المكتتب الفرد الرئيسي.
 ٢. تعاد المبالغ الفائضة عن الأسهم غير المخصصة إلى المكتتب الفرد الرئيسي والتي دفعها بنفسه أو عن مكتتبين تابعين.
 ٣. يحصل مكتتب الفرد الرئيسي على كامل أرباح الأسهم الموزعة عن الأسهم المخصصة للمكتتب الفرد الرئيسي وللمكتتبين التابعين (في حال عدم بيع الأسهم أو نقل ملكيتها).
- يستخدم طلب اكتتاب منفصل في حال:
١. إذا رغب المكتتب في تسجيل أسهم الطرح التي يتم تخصيصها باسم غير اسم المكتتب الفرد الرئيسي.
 ٢. إذا اختلف عدد الأسهم التي يرغب المكتتب الفرد الرئيسي الاكتتاب بها عن المكتتبين الأفراد التابعين.
 ٣. إذا رغب الزوج أن تكتتب باسمها وأن تسجل أسهم الطرح المخصصة لحسابها (فعليها تعبئة نموذج طلب اكتتاب منفصل عن نموذج طلب اكتتاب الأفراد الذي يتم إكماله من قبل المكتتب الفرد الرئيسي)، وفي هذه الحالة يلغى أي نموذج طلب اكتتاب تقدم به زوجها نيابة عنها، وتقوم الجهة المستلمة بالتعامل مع طلب الاكتتاب المنفصل التي تقدمت به تلك الزوجة.
- يحق للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي أن تكتتب بأسمائهم لصالحها شريطة إبراز ما يثبت أمومتها لهم. ويعد اكتتاب من اكتتب باسم مطلقته لاغياً وسيخضع للعقوبات المنصوص عليها في النظام.
- خلال فترة الطرح، تقبل فقط الإقامة سارية المفعول للتعريف بالتابعين غير السعوديين، ولن تقبل جوازات السفر أو شهادات الميلاد. ويمكن تضمين التابعين غير السعوديين كتابين فقط مع أمهاتهم، ولا يمكنهم الاكتتاب كمكتتبين رئيسيين. والعمر الأقصى للتابعين غير السعوديين الذين يتم تضمينهم مع أمهاتهم هو (١٨) عاماً، وأية وثائق صادرة من أي حكومة أجنبية يجب أن يتم تصديقها من قبل سفارة أو قنصلية المملكة في الدولة المعنية.
- يوافق كل مكتتب فرد على الاكتتاب في الأسهم المحددة في نموذج طلب اكتتاب الأفراد الذي قدمه على شرائها بمبلغ يعادل عدد أسهم الطرح المتقدم بطلبها مضروباً في سعر الطرح البالغ (●) ريال سعودي للسهم الواحد. ويعتبر كل مكتتب فرد أنه قد تملك عدد أسهم الطرح المخصصة له عند تحقق الشروط التالية:
١. تسليم نموذج طلب اكتتاب الأفراد إلى أي من الجهات المستلمة من قبل المكتتب الفرد.
 ٢. تسديد المكتتب الفرد لكامل قيمة الأسهم التي طلب الاكتتاب بها إلى الجهة المستلمة.
- يجب أن يتم دفع إجمالي أسهم الطرح المكتتب بها من قبل المكتتبين الأفراد من خلال حساب المكتتب الفرد لدى الجهة المستلمة التي يتم فيها تقديم طلب الاكتتاب.
- ولغايات التوضيح، فإن مالكي أسهم الطرح مخولين بالحصول على أية أرباح تقوم الشركة بالإعلان عن توزيعها من تاريخ هذه النشرة والسنوات المالية التي تليها.
- إذا كان أي نموذج طلب اكتتاب الأفراد غير مطابق لشروط وأحكام الاكتتاب، يكون للشركة الحق في رفض هذا الطلب كلياً أو جزئياً، ويقر المكتتب الفرد بموافقته على أي عدد من أسهم الطرح التي يتم تخصيصها له، إلا إذا تجاوز عدد أسهم الطرح المخصصة له عدد أسهم الطرح التي تقدم بالاكتتاب بها.

٤-١٧ التخصيص ورد الفائض

سيقوم مدير الاكتتاب بفتح وإدارة حساب أمانة لغرض إيداع وحفظ مبالغ الاكتتاب التي قام بتحصيلها من الجهات المشاركة والجهات المستلمة (بالنيابة عن المكتتبين الأفراد). وسيتم تحويل مبالغ الاكتتاب هذه للمساهمين البائعين فقط عند سريان الإدراج وذلك بعد خصم بعض الرسوم والنفقات. وسيتم تحديد تفاصيل حساب الأمانة هذا في نماذج الاكتتاب. وبالإضافة إلى ذلك يجب على كل جهة مستلمة أن تودع المبالغ التي قامت بتحصيلها من المكتتبين الأفراد في حساب الأمانة والذي سيتم توضيحه في نموذج طلب اكتتاب الأفراد.

وسيقوم مدير الاكتتاب أو الجهات المستلمة (حسب الحال) بإخطار المكتتبين بالعدد النهائي لأسهم الطرح المخصصة لكل منهم مع المبالغ التي سيتم استردادها.

وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين دون أي عمولات أو استقطاعات وسيتم إيداعها في حساب المكتتب المحدد في نموذج طلب الاكتتاب.

وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي في موعد أقصاه يوم الأربعاء ٢٦/٠٢/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٠/٠٨/٢٠٢٥م) ورد الفائض في موعد أقصاه يوم الخميس ٢٧/٠٢/١٤٤٧هـ (الموافق ٢١/٠٨/٢٠٢٥م) (لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة الصفحة (ص) «التواريخ المهمة وإجراءات الاكتتاب»). وينبغي على المكتتب التواصل مع مدير الاكتتاب أو فرع الجهة المستلمة التي قدم نموذج طلب الاكتتاب لديه (حسب الأحوال) في حال الرغبة في الحصول على تفاصيل إضافية.

١-٤-١٧ تخصيص أسهم الطرح للفئات المشاركة

سيتم تخصيص أسهم الطرح بشكل نهائي للجهات المشاركة حسبما يراه المستشار المالي بالتشاور مع الشركة بعد الانتهاء من تخصيص شريحة المكتتبين الأفراد. ويبلغ عدد أسهم الطرح التي سيتم تخصيصها مبدئياً للفئات المشاركة (٩٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل ما نسبته (١٠٠٪) من إجمالي عدد أسهم الطرح. علماً بأنه في حال وجود طلب كاف من قبل المكتتبين الأفراد، يحق للمستشار المالي تخفيض عدد أسهم الطرح المخصصة للجهات المشاركة إلى (٧٢,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي تمثل ما نسبته (٨٠٪) من إجمالي أسهم الطرح.

٢-٤-١٧ تخصيص أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد

يحدد تخصيص عدد ونسبة أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد من قبل المستشار المالي بالتشاور مع الشركة والمساهمين البائعين، وسيتم تخصيص (١٨,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي كحد أقصى بما يعادل (٢٠٪) من إجمالي أسهم الطرح للمكتتبين الأفراد، علماً بأن الحد الأدنى للتخصيص لكل مكتب فرد هو ١٠ أسهم، كما أن الحد الأقصى لكل مكتب فرد هو (٢,٥٠٠,٠٠٠) سهم، وسيتم تخصيص ما يتبقى من أسهم الطرح، إن وجدت، على أساس تناسبي بناءً على نسبة ما طلبه كل مكتب إلى إجمالي الأسهم المطلوب الاكتتاب فيها. في حال تجاوز عدد المكتتبين الأفراد (١,٨٠٠,٠٠٠) مكتب فرد، لا تضمن الشركة الحد الأدنى للتخصيص وسيتم التخصيص وفقاً لما تقتضيه الشركة والمستشار المالي والمساهمون البائعون. وسوف يتم إعادة فائض الاكتتاب (إن وجد) إلى المكتتبين الأفراد دون أي عمولات أو استقطاعات من قبل الجهات المستلمة.

٥-١٧ الحالات التي يجوز فيها تعليق الإدراج أو إلغائه

١-٥-١٧ صلاحية تعليق أو إلغاء الإدراج

١. يجوز للهيئة تعليق تداول الأسهم أو إلغاء الإدراج في أي وقت حسبما تراه مناسباً في أي من الحالات الآتية:

- إذا رأت ضرورة ذلك لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظم.
- إذا أخفقت الشركة إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية أو لوائح التنفيذ أو قواعد السوق.
- إذا لم تسد الشركة أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
- إذا رأت أن الشركة أو أعمالها أو مستوى عملياتها أو أصولها لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج الأسهم في السوق.
- عند الإعلان عن استحواذ عكسي لا يتضمن معلومات كافية بشأن الصفقة المقترحة. وفي حال أعلن المصدر عن معلومات كافية تتعلق بالكيان المستهدف، وافتتحت الهيئة، بعد إعلان المصدر، بأنه ستوافر معلومات كافية متاحة للجمهور حول الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، فللهيئة اتخاذ قرار بعدم تعليق التداول في هذه المرحلة.
- عند تسرب معلومات عن الصفقة المقترحة للاستحواذ العكسي، ويتعذر على المصدر تقييم وضعه المالي بدقة ويتعذر إبلاغ السوق وفقاً لذلك.
- عند قيد طلب افتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر الذي بلغت خسائره المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأس ماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.

- عند قيد طلب افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس.
- عند صدور حكم المحكمة النهائي بإنهاء إجراء إعادة التنظيم المالي وافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.
- عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر بموجب نظام الإفلاس.

٢. تعلق السوق تداول الأوراق المالية للمصدر في أي من الحالات الآتية:

- عند عدم التزام المصدر بالمواعيد المحددة للإفصاح عن معلوماته المالية الدورية وفق متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة إلى حين الإفصاح عنها.
- عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للمصدر رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي إلى حين إزالة الرأي المعارض أو الامتناع عن إبداء الرأي.
- إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في البابين الثاني والثامن من قواعد الإدراج بعد مضي المهلة التي تحددها السوق للمصدر لتصحيح أوضاعه ما لم توافق الهيئة على خلاف ذلك.
- عند صدور قرار عن الجمعية العامة غير العادية للمصدر بتخفيض رأس ماله وذلك ليومي التداول التاليين لصدور القرار.

٢-O-١٧ الإلغاء الاختياري للإدراج

١. لا يجوز لمصدر أدرجت أوراقه المالية في السوق إلغاء الإدراج إلا بموافقة مسبقة من الهيئة. وللحصول على موافقة الهيئة، يجب على المصدر تقديم طلب الإلغاء إلى الهيئة مع تقديم إشعار متزامن للسوق بذلك، وأن يشمل الطلب المعلومات الآتية:
 - أ. الأسباب المحددة لطلب الإلغاء.
 - ب. نسخة من الإفصاح المشار إليه في الفقرة (د) أدناه.
 - ج. نسخة من المستندات ذات العلاقة ونسخة من كل وثيقة مرسلة إلى المساهمين، إذا كان إلغاء الإدراج نتيجة لعملية استحواذ أو أي إجراء آخر يتخذه المصدر.
 - د. أسماء ومعلومات الاتصال الخاصة بالمستشار المالي والمستشار القانوني المعيّنين وفقاً للوائح التنفيذية ذات العلاقة.
٢. يجوز للهيئة -بناءً على تقديرها - قبول طلب الإلغاء أو رفضه.
٣. يجب على المصدر الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على إلغاء الإدراج بعد حصوله على موافقة الهيئة.
٤. عند إلغاء الإدراج بناءً على طلب المصدر، يجب على المصدر أن يفصح للجمهور عن ذلك في أقرب وقت ممكن. ويجب أن يتضمن الإفصاح على الأقل سبب الإلغاء وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات المصدر.

٣-O-١٧ التعليق المؤقت للتداول

- أ. يجوز للشركة أن تطلب من السوق المالية تعليق تداول أوراقها المالية مؤقتاً عند وقوع حدث خلال فترة التداول يجب الإفصاح عنه من دون تأخير بموجب نظام السوق المالية أو لوائح التنفيذ أو قواعد السوق ولا يستطيع المصدر تأمين سرية حتى نهاية فترة التداول. وتقوم السوق المالية بتعليق تداول الأوراق المالية للمصدر فور تلقيها للطلب.
- ب. عند تعليق التداول مؤقتاً بناءً على طلب المصدر، يجب على المصدر أن يفصح للجمهور -في أقرب وقت ممكن - عن سبب التعليق والمدة المتوقعة له وطبيعة الحدث الذي أدى إليه ومدى تأثيره في نشاطات الشركة.
- ج. يجوز للهيئة أن تعلق التداول مؤقتاً من دون طلب من المصدر عندما يكون لديها معلومات أو تكون هناك ظروف قد تؤثر في نشاطات المصدر وترى أن تلك الظروف ربما تؤثر في نشاط السوق أو تخل بحماية المستثمرين. ويجب على المصدر الذي تخضع أوراقه المالية للتعليق المؤقت للتداول الاستمرار في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ وقواعد السوق.
- د. للسوق أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحياتها وفق الفقرة (ج) المذكورة أعلاه إذا تبين لها معلومات أو ظروف قد تؤثر في نشاطات الشركة ومن المحتمل أن تؤثر في نشاط السوق أو في حماية المستثمرين.
- هـ. يرفع التعليق المؤقت بعد انتهاء المدة المحددة في الإفصاح المشار إليه في الفقرة (ب) أعلاه، ما لم تر الهيئة أو السوق خلاف ذلك.

٤-O-١٧ رفع التعليق

يخضع رفع تعليق التداول المفروض وفقاً للفقرة (١) من القسم ١٧-٥-١ («صلاحية تعليق أو إلغاء الإدراج») للاعتبارات الآتية:

١. معالجة الأوضاع التي أدت إلى التعليق بشكل كاف، وعدم وجود ضرورة لاستمرار التعليق حماية للمستثمرين.
 ٢. بأن رفع التعليق من المرجح عدم تأثيره في النشاط العادي للسوق.
 ٣. التزام المصدر بأي شروط أخرى تراها الهيئة.
 ٤. في حال كان التعليق بسبب بلوغ خسائر المصدر المتراكمة ٥٠٪ فأكثر من رأس ماله لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس، فيرفع التعليق عند صدور حكم المحكمة النهائي بافتتاح إجراء إعادة التنظيم المالي للمصدر بموجب نظام من مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة.
 ٥. في حال كان التعليق بسبب إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية للمصدر لدى المحكمة بموجب نظام الإفلاس، فيرفع التعليق عند صدور حكم المحكمة النهائي برفض افتتاح إجراء التصفية أو إجراء التصفية الإدارية بموجب نظام الإفلاس ما لم يكن موقفاً عن مزاولة نشاطاته من قبل الجهة المختصة ذات العلاقة.
- وإذا استمر تعليق تداول الأوراق المالية مدة ستة أشهر من دون أن يتخذ المصدر إجراءات مناسبة لتصحيح ذلك التعليق، فيجوز للهيئة إلغاء إدراج الأوراق المالية للمصدر.

١٧-O-O تسجيل وإدراج أوراق مالية سبق إلغاء إدراجها

إذا رغبت الشركة في إعادة إدراج أسهمها بعد إلغائها فعليها تقديم طلب جديد لإدراج أسهمها وفقاً لقواعد الإدراج واستيفاء المتطلبات ذات العلاقة المنصوص عليها في قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة لقواعد الإدراج.

١٧-٦ الموافقات والقرارات التي سيتم بموجبها طرح الأسهم وإدراجها

تتمثل القرارات والموافقات التي ستطرح أسهم الطرح بموجبها فيما يلي:

١. قرار مجلس إدارة الشركة بالموافقة على الطرح العام لأسهم الشركة بتاريخ ٢٣/٠١/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٩/٠٧/٢٠٢٤م).
٢. قرار الجمعية العامة غير العادية بالموافقة على الطرح العام لأسهم الشركة بتاريخ ٢٤/٠١/١٤٤٦هـ (الموافق ٣٠/٠٧/٢٠٢٤م).
٣. إعلان الهيئة بشأن الموافقة على الطرح الصادر بتاريخ ٢٠/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠/٠٣/٢٠٢٥م).
٤. موافقة شركة تداول السعودية المشروطة على إدراج الأسهم.
٥. موافقة مسار للتمويل بتاريخ ٠١/١٠/٢٠٢٤م بالموافقة على الطرح وإعفاء بند إنهاء الاتفاقية.
٦. موافقة البنك السعودي الفرنسي بتاريخ ٢٩/٠٩/٢٠٢٤م بالموافقة على الطرح.
٧. موافق بنك الرياض بتاريخ ١٣/١٠/٢٠٢٤م بالموافقة على الطرح.
٨. موافقة مصرف الراجحي بتاريخ ٠٦/٠٦/٢٠٢٤م بالموافقة على الطرح.

١٧-V فترة الحظر

يحظر على كبار المساهمين المذكورين في الصفحة (م) من هذه النشرة التصرف في أسهمهم وذلك لمدة (٦) أشهر من تاريخ بدء تداول أسهم الشركة في السوق، ويجوز لهم التصرف في أسهمهم بعد انتهاء هذه الفترة دون الحصول على موافقة الهيئة المسبقة.

١٧-٨ إقرارات المكتتبين

بتعبئة نموذج طلب الاكتتاب وتقديمه، فإن المكتتب:

١. يوافق على اكتتابه في عدد الأسهم المذكور في طلب الاكتتاب الذي قدمه.
٢. يقر بأنه اطلع على نشرة الإصدار هذه وعلى كافة محتوياتها ودرسها بعناية وفهم مضمونها.
٣. يوافق على النظام الأساسي للشركة وعلى كافة تعليمات وأحكام الطرح والشروط الواردة في نشرة الإصدار هذه ونموذج طلب الاكتتاب، ويكتتب في الأسهم بناء على ذلك.

٤. يعلن أنه لم يسبق له التقدم بطلب الاكتتاب في أسهم الشركة وأن للشركة الحق في رفض أي من أو جميع طلباته في حالة تكرار طلب الاكتتاب.
٥. يقبل عدد أسهم الطرح المخصصة له (في حدود المبلغ الذي اكتتب به كحد أقصى) بموجب طلب الاكتتاب.
٦. يتعهد بعدم إلغاء الطلب أو تعديله بعد تقديمه لمدير الاكتتاب أو للجهة المستلمة، ولمزيد من المعلومات حول عملية التخصيص ورد الفائض، يرجى مراجعة القسم ١٧-٤ («التخصيص ورد الفائض»).

٩-١٧ سجل الأسهم وترتيبات التعامل

تحتفظ شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) بسجل للمساهمين يحتوي على أسمائهم وجنسياتهم وعناوين إقامتهم ومهنهم والأسهم التي يمتلكونها والمبالغ المدفوعة من هذه الأسهم.

١-١٧ السوق المالية السعودية

بدأ تداول الأسهم في المملكة بشكل إلكتروني كامل عام ١٩٩٠م وقد تم تأسيس نظام تداول سنة ٢٠٠١م كبديل لنظام معلومات الأوراق المالية. ويتم التعامل بالأسهم عبر نظام «تداول» من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فترة واحدة من الساعة العاشرة (١٠) صباحاً وحتى الساعة الثالثة (٣) عصراً من يوم الأحد حتى يوم الخميس من كل أسبوع ويتم خلالها تنفيذ الأوامر، أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة التاسعة والنصف (٩:٣٠) صباحاً وحتى الساعة العاشرة (١٠) صباحاً. ويتم تغيير أوقات التداول في شهر رمضان المبارك كما يتم الإعلان عنه عن طريق تداول. وتتم الصفقات من خلال عملية مطابقة أوامر آلية. وكل أمر صالح يتم إنتاجه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناء على أفضل سعر) أولاً ومن ثم الأوامر المحددة السعر (الأوامر التي وضعت بسعر محدد) مع الأخذ بالاعتبار أنه في حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع «تداول» على الإنترنت والرابط الإلكتروني لمعلومات «تداول» الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات مثل رويترز، تتم تسوية الصفقات آلياً خلال يومين عمل (T+٢)، أي أن نقل ملكية الأسهم يتم بعد يومين عمل من تنفيذ الصفقة.

تلتزم الشركات المدرجة بالإفصاح عن كافة القرارات والمعلومات الجوهرية الهامة للمستثمرين من خلال تداول، وتتولى تداول مسؤولية مراقبة السوق بصفته مشغلاً للآلية التي يعمل من خلالها السوق بهدف ضمان عدالة التداول وانسيابية عمليات التداول في الأسهم.

١-١-١٧ مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع)

تأسست شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في عام ٢٠١٦م بموجب نظام الشركات السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣ بتاريخ ٢٨/١٠/١٤٣٧هـ، وهي شركة مساهمة مغلقة بالكامل لمجموعة تداول السعودية برأس مال قدره ٤٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مقسم إلى ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم تبلغ القيمة الاسمية للسهم الواحد عشرة (١٠) ريالاً سعودية.

ويأتي ذلك بعد موافقة مجلس هيئة السوق المالية على طلب مجلس إدارة تداول بتحويل مركز إيداع الأوراق المالية إلى شركة مساهمة بما يتوافق مع نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ بتاريخ ٢٠٢/٠٦/١٤٢٤هـ.

وتتمثل أنشطة مركز الإيداع بالأعمال المتعلقة بإيداع الأوراق المالية وتسجيل ملكيتها ونقلها وتسويتها ومقاصتها، وتسجيل أي قيد من قيود الملكية على الأوراق المالية المودعة. كذلك يقوم مركز الإيداع بإيداع وإدارة سجلات مصدري الأوراق المالية وتنظيم الجمعيات العامة للمصدرين بما في ذلك خدمة التصويت عن بعد لتلك الجمعيات وتقديم التقارير والإشعارات والمعلومات بالإضافة إلى تقديم أي خدمة أخرى ذات صلة بأنشطته يرى مركز الإيداع تقديمها وفقاً لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ.

١١-١٧ تداول الأسهم

يتوقع البدء بتداول الأسهم بعد التخصيص النهائي لتلك الأسهم، وإعلان تداول عن تاريخ بدء تداول أسهم الشركة. وسوف يسمح للأشخاص السعوديين الطبيعيين والأشخاص الطبيعيين غير السعوديين المقيمين في المملكة الذين يحملون إقامة نظامية ومواطني دول مجلس التعاون والشركات والبنوك وصناديق الاستثمار السعودية والخليجية بالتداول في الأسهم بعد تداولها في السوق. وسيكون بإمكان المستثمر الأجنبي المؤهل والمستثمر الأجنبي الاستراتيجي والشخص الأجنبي الذي يكون عميلاً لمؤسسة سوق مالية مرخص لها من الهيئة في ممارسة أعمال الإدارة في أسهم الشركة حسب القواعد المنظمة للاستثمار الأجنبي في الأوراق المالية. كما يحق للمستثمرين الأجانب غير السعوديين المقيمين خارج المملكة والمؤسسات المسجلة خارج المملكة بالاستثمار بشكل غير مباشر للحصول على المنافع الاقتصادية للأسهم من خلال الدخول في اتفاقيات المبادلة (SWAP Agreements) القيام بالاستحواذ على المنافع الاقتصادية للأسهم عن طريق الدخول في اتفاقيات المبادلة مع الأشخاص المرخص لهم من قبل الهيئة. وبشراء الأسهم المدرجة في السوق المالية والتداول فيها لصالح المستثمرين الأجانب غير الخليجيين. وبموجب اتفاقيات المبادلة، يعتبر الأشخاص المرخص لهم هم الملاك النظاميين للأسهم.

ولا يمكن التداول في أسهم الطرح إلا بعد اعتماد تخصيص الأسهم في حسابات المكتتبين في تداول وبعد تسجيل الشركة وإدراج أسهمها في السوق، ويتحمل المكتتبين الذين يتعاملون في تلك الأنشطة المسؤولية الكاملة عنها، ولن تتحمل الشركة أو المساهمون البائعون أي مسؤولية قانونية فيما يتعلق في ذلك.

١٢-١٧ أحكام متفرقة

يكون طلب الاكتتاب وكافة الشروط والأحكام والتعهدات ذات العلاقة ملزمة ولمنفعة أطراف الاكتتاب وخلفائهم والمتنازل لهم ومنفذي الوصايا ومديري التركات والورثة. ولا يجوز التنازل عن نموذج طلب الاكتتاب أو عن أي حقوق أو مصالح أو التزامات ناشئة عنه أو تفويض أي منها من قبل الأطراف في الاكتتاب دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الطرف الآخر.

تخضع هذه التعليمات والبنود وأي استلام لنماذج طلب الاكتتاب أو العقود المترتبة عليها لأنظمة المملكة وتفسر وتنفذ طبقاً لها.

تم إصدار نشرة الإصدار هذه باللغتين العربية والإنجليزية، وفي حال وجود أي اختلاف بين النصين العربي والإنجليزي، فإن النص العربي هو الذي سيتم اعتماده وتطبيقه.

ويُحظر صراحة توزيع هذه النشرة أو بيع أسهم الطرح في أي دولة أخرى غير المملكة باستثناء المستثمرين من مواطني دول مجلس التعاون والمؤسسات الأجنبية المؤهلة والمستثمرين الأجانب الاستراتيجيين وغيرهم من المستثمرين الأجانب من خلال اتفاقيات المبادلة، على أن يتم مراعاة الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك. ولا يعتبر هذا الطرح دعوة لبيع أسهم أو الحث على شرائها في أية دولة لا يكون فيها هذا الطرح نظامي أو لم يسمح به. ويتعين على جميع مستلمي هذه النشرة الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بالاكتتاب وبيع أسهم الطرح ومراعاة التقيد بها.

١٨- المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المقر الرئيسي للشركة، في حي القيروان، الرياض، وذلك بين الساعة ٠٩:٠٠ صباحاً حتى الساعة ٠٤:٠٠ عصرًا ابتداءً من تاريخ ١٤٤٧/٠١/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢١ م) حتى ١٤٤٧/٠٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٨ م)، على ألا تقل تلك الفترة عن عشرين (٢٠) يوما قبل نهاية فترة الطرح:

١. نسخة من إعلان موافقة الهيئة على الطرح.
٢. توصية مجلس إدارة الشركة على الطرح العام لأسهم الطرح.
٣. موافقة الجمعية العامة غير العادية على الطرح.
٤. النظام الأساسي للشركة والتعديلات الواردة عليه.
٥. عقد تأسيس الشركة والشركات التابعة والتعديلات التي أدخلت عليه.
٦. شهادة السجل التجاري للشركة الصادرة عن وزارة التجارة.
٧. القوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة للمجموعة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٣١ ديسمبر لسنة ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة (IFRS-KSA) والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة الغير مراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م المعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية.
٨. القوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة للمجموعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة (IFRS-KSA) والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة الغير مراجعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ م المعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية.
٩. دراسة السوق المعدة من قبل مستشار دراسة السوق.
١٠. جميع التقارير والخطابات والمستندات الأخرى، وتقديرات القيمة والبيانات التي يعدها أي خبير ويضمن أي جزء منها أو الإشارة إليها في هذه النشرة.
١١. الموافقات الخطية من قبل كل من:
 - المستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات ومتعهد التغطية (شركة السعودي الفرنسي كابيتال) على إدراج أسمائهم وشعارهم وإفاداتهم، إن وجدت، ضمن هذه النشرة.
 - مراجع الحسابات (شركة تركي عبدالمحسن اللحيد وصالح عبدالله يحيى محاسبون ومراجعون قانونيون) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته، إن وجدت، ضمن هذه النشرة كمراجع حسابات الشركة للقوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA).
 - مراجع الحسابات (شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)) على إدراج اسمه وشعاره وتقاريره، ضمن هذه النشرة كمراجع حسابات الشركة للقوائم المالية الموحدة المراجعة المعدة للمجموعة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر لسنة ٢٠٢٢ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م المعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة (IFRS-KSA) والقوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة الغير مراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م المعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية.
 - مستشار العناية المهنية اللازمة المالي (برايس ووترهاوس كوبرز (PWC) محاسبون قانونيون) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته، إن وجدت، ضمن هذه النشرة.
 - مستشار دراسة السوق (شركة العقاريون المهنيون شركة شخص واحد) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته، إن وجدت، ضمن هذه النشرة.
 - المستشار القانوني (شركة بيكر مكنزي للمحاماة) على إدراج اسمه وشعاره وإفاداته، إن وجدت، ضمن هذه النشرة.

- المستشار القانوني للمستشار المالي ومدير الاكتتاب ومدير سجل اكتتاب المؤسسات وملتهد التغطية (شركة زياد حسن سمير خشيم للمحاماة والاستشارات القانونية) على إدراج اسمه وشعاره وإفادته، إن وجدت، ضمن هذه النشرة

١٢. مستند يوضح الآلية التي تم الاستناد عليها للتوصل إلى النطاق السعري المستخدم في عملية بناء سجل الأوامر.

١٣. مستند عرض المستثمرين يحتوي على إفادات مستقبلية استرشادية تتعلق بالأداء المالي المتوقع للشركة في المستقبل.

١٩- القوائم المالية الموحدة وتقارير مراجعي الحسابات المستقلين بشأنها

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وتقرير فحص المراجع المستقل

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مراجعة)



شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وتقرير فحص المراجع المستقل

٣١ مارس ٢٠٢٥

رقم الصفحة	الفهرس
١	تقرير فحص المراجع المستقل
٢	قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة
٣	قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة
٤	قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموجزة
٦ - ٧	قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة
٨ - ٢٢	إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

رقم السجل التجاري: ١٠١٣٨٢٨٢١

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٩٨٩٨

+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠

evksa@sa.ey.com

ey.com

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهيئة ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)
المركز الرئيسي
برج الفيصلية - الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص.ب. ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية



تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموجزة إلى السادة المساهمين في شركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة لشركة دار الماجد العقارية ("الشركة") والشركات التابعة لها (بإشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥، وقائمة الربح أو الخسارة الأولية الموجزة وقائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة الموجزة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة وقائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة الموجزة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموجزة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشمل فحص القوائم المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص إلى حد كبير أقل نطاقاً من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

نتيجة الفحص

بناءً على فحصنا، لم بلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٤)

الرياض: ٩ ذو القعدة ١٤٤٦ هـ
(٧ مايو ٢٠٢٥ م)

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ريال (مراجعة)	٣١ مارس ٢٠٢٥ ريال (غير مراجعة)	إيضاح	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢٤,٢٢٧,٠١٥	٢٦,٤٤٥,١٦٦	٤	ممتلكات ومعدات
-	٢,٦١٧,٩٠٩		موجودات حق الاستخدام
١٦١,٦٥٢,٧٩٢	٣٩٩,١٢٢,٣٩٢	٥	استثمارات عقارية
٩٦٩,٥٣٠,١٣٧	٧٢٣,٥٦٥,٦٥٤	٦	مخزون عقارات قيد التطوير
-	٦,٥٩٣,٥٤٦		عقود تأجير تمويلي
١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	١٨٠,١٠٨,٩٢٤	٨	استثمار في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	٢٥٩,١٢٦,٧٨٨		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٥٢٤,٧٧٣,٨٣٣	١,٥٩٧,٥٨٠,٣٧٩		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٧٢٣,٩١٥,٣٧٤	٧٠٩,٠٢٤,٣٦٣	٦	مخزون عقارات
٧٣,٧٦٢,٧٤٣	٩٢,٨٧٩,٦٦٦		مدينون تجاريون
٨٨,٦٠٧,٣٠٣	٧٦,٠٤٢,٦٥٠	٩	موجودات عقود
١١٥,٤٠٩,٤٠١	١٧٨,٣٢٨,٢٤١		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٢٠,٢٧٨,٠٠٥	٢٥,٠٩٣,٠٦٤	١٠-١١	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٥٣,٢٥١,٣٢٢	٢٠٢,٥٩٢,٨٨٨		نقد وما في حكمه ونقد مقيد
١,١٧٥,٢٢٤,١٤٨	١,٢٨٣,٩٦٠,٨٧٢		إجمالي الموجودات المتداولة
٢,٦٩٩,٩٩٧,٩٨١	٢,٨٨١,٥٤١,٢٥١		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٢	رأس المال
٤٤,٥٩٨,٧٠١	٤٤,٥٩٨,٧٠١		احتياطي نظامي
٨٤,٤٦٣,٤٣٤	١٠٠,٠٦٧,٨٦٠		احتياطي القيمة العادلة لاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٤٧,٢٣١,٦٩٠	٥٤٩,١٣٩,٣٨٢		أرباح مبقاة
٨٧٦,٢٩٣,٨٢٥	٩٩٣,٨٠٥,٩٤٣		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
٣٦,٣٩١,٨٦٢	٤٢,٩٢٨,١٩٥		حقوق ملكية غير مسيطرة
٩١٢,٦٨٥,٨٨٧	١,٠٣٦,٧٣٤,١٣٨		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٩٨٤,٠١٦,٤١٢	٧٩٦,٢٨١,٥٩٨	١٣	قروض وسلف
٦,٣٥٥,٨٨٤	٦,٣٤٩,٥٩٢		التزامات منافع محددة للموظفين
-	٨,١٤١,٩١٤		التزام عقود إيجار
٤١,٧٦٩,٠٠٩	٧٥,٦٠٢,٣٠٤		مطلوبات عقود
١,٠٣٢,١٤١,٣٠٥	٨٨٦,٣٧٥,٤٠٨		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٠,٧٣٤,٨١٥	١٣	قروض وسلف
-	٢,٧٨٨,١٨٦		التزام عقود إيجار
٢٦٦,٢٨٨,٢٦٥	٢٥٤,١١١,٧١٢		دائنون تجاريون ودائنون آخرون
١٢٩,٩٠٧,٩٨٥	٨٣,٩٢٨,٩٦٨		مطلوبات عقود
١٧٨,٠٨٣,٨١٠	١٧٨,٦٦٧,٨٧٨	٢-١٠	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١٥,٨٩٠,٩٢٩	١٨,٢٠٠,١٤٦	١٤	زكاة مستحقة الدفع
٧٥٥,١٧٠,٩٨٩	٩٥٨,٤٣١,٧٠٥		إجمالي المطلوبات المتداولة
١,٧٨٧,٣١٢,٢٩٤	١,٨٤٤,٨٠٧,١١٣		إجمالي المطلوبات
٢,٦٩٩,٩٩٧,٩٨١	٢,٨٨١,٥٤١,٢٥١		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

العضو المنتدب
عبدالسلام الماجد

الرئيس التنفيذي
سليمان العائد

الرئيس المالي للشؤون المالية
محمد صلاح

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥

الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤	الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	إيضاح	
٣٧٦,٢٩٩,٧٩٧	١٧٧,٦٩١,٧٧٠	١-١٥	إيرادات من بيع وحدات عقارية
-	٧٢,٣٠٥,٨٧٠	١-١٥	إيرادات من بيع أراضي
(٣٢٤,٦٧٨,٧٤٦)	(١٣٦,٦٤٠,٨٦٤)	٢-١٥	تكلفة مبيعات وحدات عقارية
-	(٣٨,١٨٦,١٨٢)	٢-١٥	تكلفة مبيعات أراضي
٥١,٦٢١,٠٥١	٧٥,١٧٠,٥٩٤		الربح من بيع وحدات عقارية وأراضي
٧,٩٢٨,١٠٣	٦,٦٤٦,٦٥٣	١-١٥	دخل من تطوير عقارات
١٤,١٩٧,١١٤	٤,٨٢٤,١٤٣	١-١٥	دخل من عمولات عقارية
(٥٦٥,٠٢٧)	(٤,٩٣١,٥٠٦)	٢-١٥	تكلفة عمليات - تطوير و عمولات
٢١,٥٦٠,١٩٠	٦,٥٣٩,٢٩٠		الربح من تطوير عقارات وعمولات
-	٥٥,٨٨٩,٢٠٤	٥	مكاسب تقييم استثمارات عقارية
-	٥٥,٨٨٩,٢٠٤		مكاسب من استثمارات عقارية
٣,٢٤٠,٧٢٧	٢,٨١٩,٣٣٨	١-١٥	دخل إيجار
(٩٥,٨٦١)	-	٢-١٥	استهلاك موجودات حق استخدام
(٢٨٢,٧١٣)	(٣٥١,٤٧٧)		تكلفة إيجار
٢,٨٦٢,١٥٣	٢,٤٦٧,٨٦١		الربح من الإيجار
٤,١٣٧,٠٠٠	٤,١٣٧,٠٠٠	١-١٥	دخل صيانة
(٢,٤٦٢,٩٥٠)	(٤,٣٩٢,٠٩٨)	٢-١٥	تكلفة صيانة
١,٦٧٤,٠٥٠	(٢٥٥,٠٩٨)		(الخسارة) الربح من الصيانة
٧٧,٧١٧,٤٤٤	١٣٩,٨١١,٨٥١		مجموع الربح
(١٣,٧٣١,٧١٥)	(١٢,٩٠٨,٣٩٥)		مصاريف عمومية وإدارية
(١,٧٤٩,٩٥٣)	(١,٩٦٠,٩٢٩)		مصاريف بيع وتسويق
٦٢,٢٣٥,٧٧٦	١٢٤,٩٤٢,٥٢٧		ربح العمليات
(٥٨٣,٧٥٢)	(٤,٧٢٨,٧٠٧)	٧	تكاليف تمويل
٢,١٢١,٣٦٤	-		حصة في نتائج شركة زميلة
٤,٥٥٠,٩٢٥	(٢,١٦٦,١٠٩)		(مصاريف) إيرادات أخرى
٦٨,٣٢٤,٣١٣	١١٨,٠٤٧,٧١١		ربح الفترة قبل الزكاة
(١,٧٧٠,٢٩٧)	(٢,٣٠٩,٢١٧)	١٤	زكاة
٦٦,٥٥٤,٠١٦	١١٥,٧٣٨,٤٩٤		صافي ربح الفترة
٤٨,٤٣٩,٧٨٩	١٠١,٩٠٧,٦٩٢		العائد إلى:
١٨,١١٤,٢٢٧	١٣,٨٣٠,٨٠٢		مساهمي الشركة الأم
٦٦,٥٥٤,٠١٦	١١٥,٧٣٨,٤٩٤		حقوق ملكية غير مسيطرة

ربحية المسهم لصافي ربح الفترة العائد إلى المساهمين في الشركة الأم (١٦)
حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح الفترة العائدة إلى مساهمي الشركة

٠,١٦
العضو المنتدب
عبد السلام الماجد

٠,٣٤
الرئيس التنفيذي
سليمان العائد

١٧
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد صلاح

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه التوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥

الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤	الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	إيضاح
٦٦,٥٥٤,٠١٦	١١٥,٧٣٨,٤٩٤	صافي ربح الفترة
-	١٥,٦٠٤,٤٢٦	الدخل الشامل الآخر دخل شامل آخر كن يعاد تصنيفه إلى الربح أو (الخسارة) في الفترات اللاحقة ربح غير محقق للتغير في القيمة العادلة لاستثمار في أدوات حقوق ملكية
٦٦,٥٥٤,٠١٦	١٣١,٣٤٢,٩٢٠	الدخل الشامل الآخر للفترة إجمالي الدخل الشامل للفترة
٤٨,٤٣٩,٧٨٩	١١٧,٥١٢,١١٨	إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
١٨,١١٤,٢٢٧	١٣,٨٣٠,٨٠٢	مساهمي الشركة الأم
٦٦,٥٥٤,٠١٦	١٣١,٣٤٢,٩٢٠	حقوق ملكية غير مسيطرة

العضو المنتدب
عبد السلام الماجد

الرئيس التنفيذي
سليمان العاود

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد صلاح

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (مراجعة)

صافي ربح الفترة
الدخل الشامل الآخر
إجمالي الدخل الشامل للفترة
توزيعات أرباح (إيضاح ١٨)
كما في ٣١ مارس ٢٠٢٤ (غير مراجعة)

کما فی ۳۱ دسمبر ۲۰۲۴ (مراجعة)

كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مراجعة)
توزيعات ارباح (إيضاح ١٨)
إجمالي الدخل الشامل للفترة
الدخل الشامل الآخر
صافي ربح الفترة

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد صلاح

الرئيس التنفيذي
سليمان العائد

عبد السلام الماجد
العضو المنتدب

تشكل الأيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القائمة المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقللة)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

الأنشطة التشغيلية	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤
ربح الفترة قبل الزكاة	١١٨,٠٤٧,٧١١	٦٨,٣٢٤,٣١٣
التعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:		
استهلاك ممتلكات ومعدات	٤ ٢٣٣,٨٥١	٢٥٩,٣١٨
استهلاك موجودات حق استخدام	١٧٤,٥٢٧	٩٥,٨٦١
خسائر من عقود تأجير تمويلي	٧٤٠,٢٣٦	-
مكاسب تقييم استثمارات عقارية	٥ (٥٥,٨٨٩,٢٠٤)	-
خسارة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢,٢١٤,٣٨٧	١,١٤٠,٦٢٤
توزيعات أرباح	(١٧٥,٠٠٠)	-
الحصة في نتائج شركة زميلة	٧ -	(٢,١٢١,٣٦٤)
فوائد تمويل	(١٤٦,٥٦٢)	-
تكلفة تمويل	١٨,٩٣٢,٨٨٠	٥٨٣,٧٥٢
	٨٤,١٣٢,٨٢٦	٦٨,٢٨٢,٥٠٤
تعديلات رأس المال العامل:		
مخزون العقارات تحت التطوير - غير متداول	٤٧,٦٣٧,٧٨٢	(٣٣٥,٣٤٥,٩٠٩)
مخزون عقارات	١٤,٨٩١,٠١١	٢٧٤,٩٣٢,٥٥١
موجودات عقود	١٢,٥٦٤,٦٥٣	١٣,٨٦١,٩٣٨
مدينون تجاريون	(١٩,١١٦,٩٢٣)	(٢٨,٥٧٤,٥٧٧)
مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى	(٦٢,٣٦٥,٨٨٥)	١٥,٢٨٣,١٢٦
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	(٤,٨١٥,٠٥٩)	(٥٧,٣٦٥)
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	١٠,٤٨٠,١٢٠	(٨٤,٣٩٠,٧٣٧)
مطلوبات عقود	(١٢,١٤٥,٧٢٢)	٩١,٠٢٨,٦٠١
تكلفة تمويل مدفوعة	٧١,٢٦٢,٧٩٣	١٥,٠٢٠,١٣٢
التزامات المنافع المحددة المنفوعة للموظفين	(٤٤,٥٣٨,٦٩٤)	(١٧,٦٢٠,٩٤٣)
زكاة مدفوعة	(٦,٢٩٢)	(٩٤٥,١٨٤)
صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية	-	(١٦٢,٥٣٦)
الأنشطة الاستثمارية	٤ (٢,٤٥٢,٠٠٢)	(٣٤,٠٠٥)
إضافات إلى ممتلكات ومعدات	٥ -	(١٧٨,٣٧٠)
إضافة إلى استثمارات عقارية	(٥٩,٨٠٦,٧٨٤)	(٤٧٢,٠٠٠,٠٠٠)
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٣,٣٢٥,٠٠٠	٤٧٢,٥٠٠,٠٠٠
متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٧٥,٠٠٠	-
توزيعات أرباح مستلمة	(٥٨,٧٥٨,٧٨٦)	٢٨٧,٦٣٥
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية		

العضو المنتدب
عبد السلام الماجد

الرئيس التنفيذي
سليمان العواد

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد صلاح

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٢ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة) (تتمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤ ب.ك	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ ب.ك	إيضاح (غير مراجعة)
٩٦٠,٧٧٩,٩١٤	٤٩٩,٠٢٧,٦٤٠	١٣
(٨٤٦,٩٦٩,٥٠١)	(٤٣١,٠٢٧,٦٣٩)	١٣
(٥٦,٩٣٤,٠٠٦)	٢٠,٢٧٩,٥١٣	
(٤٠٠,٠٠٠)	(٧٥٠,٠٠٠)	
(١٢,٠٤١,٦٢٣)	(٧,٢٩٤,٤٦٩)	١٨
-	١,١٤٧,٥٠٠	
٤٤,٤٣٤,٧٨٤	٨١,٣٨٢,٥٤٥	
٤١,٠١٣,٨٧٨	٤٩,٣٤١,٥٦٦	
١٦٨,٣١٤,٩٢١	١٥٣,٢٥١,٣٢٢	
-	(١٦٠,٧٤١,٦٩٥)	١١
٢٠٩,٣٢٨,٧٩٩	٤١,٨٥١,١٩٣	١١
(٨,٥٣٤,٤٩٩)	(١٦,٧٤٦,٣٠٥)	٦
-	١٨١,٥٨٠,٣٩٦	٦ و ٥
-	٢,٧٩٢,٤٣٦	
-	١٢,٨٧٢,٤٢٩	

الأنشطة التمويلية

متحصلات من قروض وسلف
قروض وسلف مسددة
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
التزام عقد إيجار مسدد
توزيعات أرباح مدفوعة إلى حصص ملكية غير المسيطرة
متحصلات من عقود تأجير تمويلي

صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة في النقد وما في حكمه غير مقيد
النقد وما في حكمه غير مقيد في بداية الفترة
النقد المقيد

النقد وما في حكمه غير مقيد في نهاية الفترة

المعاملات غير النقدية الهامة:

تكلفة تمويل ومعاملات مرسمة
استثمارات عقارية محولة من مخزون عقارات
الاعتراف بحق استخدام و التزام عقود إيجار
الاعتراف بعقود تأجير تمويلي مقابل تخفيض مصاريف مدفوعة مقدما
والاعتراف بالتزام عقود إيجار

العضو المنتدب
عبدالسلام الماجد

الرئيس التنفيذي
سليمان العائد

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد صلاح

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١- معلومات الشركة

شركة دار الماجد العقارية شركة مساهمة سعودية مقفلة (يشار إليها في هذه القوائم المالية الموحدة "الشركة" أو "الشركة الأم") بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية وبموجب الرقم الموحد ٧٠٠١٨٥٢١٥٦ والسجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ الصادر بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٣٥ هـ (الموافق ١٨ يونيو ٢٠١٤).

بدأت الشركة نشاطها العقاري المتخصص في التطوير والاستثمار العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت اسم شركة ناصر وعبد السلام أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية برأس مال قدره مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال، وبتاريخ ٧ ربيع الثاني ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠) قامت الشركة بزيادة رأسمالها ليصبح ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال، وتم تحويلها إلى شركة مساهمة مقفلة. وبتاريخ ٢٧ ذو القعدة ١٤٤٥ هـ (الموافق ٤ يونيو ٢٠٢٤) قرر مجلس إدارة الشركة طرح الشركة للإكتتاب العام، في ٢٠ مارس ٢٠٢٥ وافقت هيئة السوق المالية على طرح ٩٠ مليون سهم من أسهم الشركة للإكتتاب العام وهي تمثل ٣٠٪ من إجمالي أسهم الشركة والبالغة ٣٠٠ مليون سهم.

في ٣ يونيو ٢٠٢٤ قررت الجمعية العامة للشركاء بتغيير عدد الأسهم من ٣٠ مليون سهم إلى ٣٠٠ مليون سهم وتغيير قيمة السهم من ١٠ ريال إلى ١ ريال.

ويمثل نشاط المجموعة والشركات التابعة لها في الانشاءات العامة للمباني السكنية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

(أ) الشركات التابعة الموحدة

تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التالية (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"):

الاسم	بلد التأسيس	نسبة الملكية %
	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠
شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠
شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠
شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠
شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠
شركة الرائعة العقارية	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠
شركة جادة الشاطئ العقارية	المملكة العربية السعودية	٪٧٠
شركة جادة الربيع العقارية *	المملكة العربية السعودية	٪٢٥
صندوق الماجدية للاستثمار	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠
صندوق الدار للاستثمار	المملكة العربية السعودية	٪٧٠
صندوق النرجس الاستثماري	المملكة العربية السعودية	٪٦٤
شركة برج الرائعة للعقارات **	المملكة العربية السعودية	٪٥٠

* تمتلك شركة دار الماجد العقارية حصة بنسبة ٢٥٪ في شركة جادة الربيع العقارية. يتم الاحتفاظ بالأسهم المتبقية باسم مساهمين فردين آخرين، وتقوم المجموعة بإدارة ومراقبة جميع العمليات والأمور المالية والاستراتيجية للشركة، لذلك تم توحيدها في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

** خلال ٢٠٢٤، امتلكت شركة الرائعة العقارية حصة ملكية ٥٠٪ في شركة برج الرائعة للعقارات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست خلال العام ٢٠٢٤ بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٩٠٧٢١٣٨ الصادر في ١١ محرم ١٤٤٦ هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠٢٤م).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٢- أسس الإعداد

أ) بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

تتماشى السياسات المحاسبية الجوهرية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة السارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥ كما هو موضح في الإيضاح (٣).

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية والتي يجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤. بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥.

ب) أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي، باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة و استثمار في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي تم قياسها بالقيمة العادلة، ومنافع نهاية الخدمة التي تم قياسها بطريقة وحدة الانتماء المتوقعة.

ج) العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بـ، والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالمجموعة. وقد تم تقريب المبالغ في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة إلى أقرب بـ، مالم يرد خلاف ذلك.

د) التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام والتقديرات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. إن الأحكام الهامة التي قامت الإدارة باستخدامها عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفسها التي تم استخدامها في القوائم المالية السنوية السابقة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤.

٣- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

أ) المعايير والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة تتسق مع تلك التي تم إتباعها في إعداد القوائم المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، باستثناء اعتماد المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥. لم تقوم المجموعة بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره، ولكنه لم يسري المفعول بعد.

تتطبق التعديلات التالية، لكنها لا تؤثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة:

- تعديل على معيار المحاسبة الدولي ٢١ - عدم القابلية للصرف (يسري اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٥).

لم يكن هناك أي تأثير جوهري على القوائم الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة عند تطبيق المعايير المعدلة أعلاه.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمية)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٤- الممتلكات والمعدات

الإجمالي	مشاريع تحت التنفيذ	أجهزة حاسب آلي وبرامج وأجهزة الكترونية	أثاث ومعدات مكتبية	سيارات	تجهيزات مباني مستأجرة	مباني	أرض (إيضاح ١-٤)
٢٨,٠٠٣,٨١٤	-	٢,٣١٦,٥١٩	١,٠٨٩,٤٥٧	٩٢١,٩٦٣	١,٧٢٥,٨٧٥	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠
٢,٤٥٢,٠٠٢	٢,٣١٦,٦٦٨	٨١,٧١٧	٢,٦١٧	-	-	-	-
٣٠,٥٥٥,٨١٦	٢,٣١٦,٦٦٨	٢,٣٩٨,٢٣٦	١,٠٩٢,٠٧٤	٩٢١,٩٦٣	١,٧٢٥,٨٧٥	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠
٣,٨٢٦,٧٩٩	-	١,٣٤٧,٢٢٤	٨١٥,٤٩١	٦٤١,٢٠٠	٣٩١,٧٥٥	٦٣١,١٢٩	-
٢٣٣,٨٥١	-	١٢١,٤٤٦	٢٢,٢٦٥	٢٤,٥٦٣	٤٣,١٤٧	٢٢,٤٣٠	-
٤,٠٦٠,٦٥٠	-	١,٤٦٨,٦٧٠	٨٣٧,٧٥٦	٦٦٥,٧٦٣	٤٣٤,٩٠٢	٦٥٣,٥٥٩	-
٢٧,٥٩٢,١٥٢	-	١,٩٢٤,٨٥٧	١,٠٨٩,٤٥٧	٩٢١,٩٦٣	١,٦٥٥,٨٧٥	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠
٤٦٩,٤٤٨	-	٣٩٩,٤٤٨	-	-	٧٠,٠٠٠	-	-
(٧,٧٨٦)	-	(٧,٧٨٦)	-	-	-	-	-
٢٨,٠٠٣,٨١٤	-	٢,٣١٦,٥١٩	١,٠٨٩,٤٥٧	٩٢١,٩٦٣	١,٧٢٥,٨٧٥	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠
٢,٨٠٠,٩٨١	-	٨٩٥,٠٤٩	٧٠٥,٦٠٣	٥٢٢,٤٦٩	٢٢٦,١٦٩	٤٥١,٦٩١	-
١,٠٣٠,٣٥٤	-	٤٥٦,٧١١	١٠٩,٨٨٨	١١٨,٧٣١	١٦٥,٥٨٦	١٧٩,٤٣٨	-
(٤,٥٣٦)	-	(٤,٥٣٦)	-	-	-	-	-
٣,٨٢٦,٧٩٩	-	١,٣٤٧,٢٢٤	٨١٥,٤٩١	٦٤١,٢٠٠	٣٩١,٧٥٥	٦٣١,١٢٩	-
٢٤,٢٢٧,٠١٥	-	٩٦٩,٢٩٥	٢٧٣,٩٦٦	٢٨٠,٧٦٣	١,٣٣٤,١٢٠	٢,٩٥٧,٦٢١	١٨,٤١١,٢٥٠
٢٦,٤٤٥,١٦٦	٢,٣١٦,٦٦٨	٩٢٩,٥٦٦	٢٥٤,٣١٨	٢٥٦,٢٠٠	١,٢٩٠,٩٧٣	٢,٩٣٥,١٩١	١٨,٤١١,٢٥٠

١-٤ أن صك حيازة الأرض مسجل باسم اثنين من المساهمين، نظراً لعدم استطاعة تحويل ملكية العقار إلى شركة دار الماجد العقارية ("الشركة الأم") نظراً للتعليق الذي صدر من قبل الجهات أنقل سكوك الملكية إلى الملاك الجدد المتعلقة بحي القيروان. أكد المساهمون أن هذه الأرض مسجلة باسمهم للأغراض القانونية فقط وأكدوا أن ملكية الأرض تعود للمجموعة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٥- استثمارات عقارية

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤
السجل	السجل
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٦,٢١٤,٣٦٠	٦,٢١٤,٣٦٠
٣٩٢,٩٠٨,٠٣٢	١٥٥,٤٣٨,٤٣٢
٣٩٩,١٢٢,٣٩٢	١٦١,٦٥٢,٧٩٢

أراضي
مباني

١٥- الحركة في الاستثمارات العقارية

٣١ مارس ٢٠٢٥ (غير مراجعة)	الأراضي	المباني	الإجمالي
السجل	السجل	السجل	السجل
في ١ يناير ٢٠٢٥	٦,٢١٤,٣٦٠	١٥٥,٤٣٨,٤٣٢	١٦١,٦٥٢,٧٩٢
محول من مخزون عقارات (إيضاح ٦)	-	١٨١,٥٨٠,٣٩٦	١٨١,٥٨٠,٣٩٦
تعديل من إعادة قياس	-	٥٥,٨٨٩,٢٠٤	٥٥,٨٨٩,٢٠٤
في ٣١ مارس ٢٠٢٥	٦,٢١٤,٣٦٠	٣٩٢,٩٠٨,٠٣٢	٣٩٩,١٢٢,٣٩٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ (مراجعة)	السجل	السجل	السجل
في ١ يناير ٢٠٢٤	٢٥,٠٢٩,٧١٩	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥
مصرف رأسمالي لعقارات مملوكة	٣١,٥٩٧	١٤,٨٢٧,٠٥٠	١٤,٨٥٨,٦٤٧
تعديل من إعادة قياس	(٨٤٦,٩٥٦)	٧٠٢,٤٤٦	(١٤٤,٥١٠)
محول إلى مخزون عقارات (إيضاح ٦)	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٦,٢١٤,٣٦٠	١٥٥,٤٣٨,٤٣٢	١٦١,٦٥٢,٧٩٢

بناءً على تقييم الإدارة ومع الأخذ في الاعتبار التغيرات في السوق للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥، فإن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥ لا تختلف بشكل كبير عن قيمتها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ للاستثمارات العقارية الموجودة بذلك التاريخ. كما قامت المجموعة بتحويل مخزون عقارات بمبلغ ١٨١,٦ مليون ريال خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥، وتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة باستخدام نهج المقارنة السوقية وطريقة رسملة الدخل ونتج عن ذلك أرباح تعديل إعادة قياس بمبلغ ٥٥,٩ مليون ريال. وبموجب نهج المقارنة السوقية، هذا وقد قامت المجموعة بتوقيع عقد إيجار مع مستأجر خارجي لأحد المشروعين المحولين من مخزون العقارات لمدة عشرة سنوات بقيمة إيجارية ١٥ مليون ريال بزيادة تصاعديّة سنوية. يتم تقدير القيمة العادلة للعقار بناءً على إجراء مقارنة في السوق للعقارات التي يتم تقييمها والعقارات المماثلة الموجودة في نفس المنطقة، والمباعة حديثاً، ويتم اشتقاق مؤشر قيمة العقار الذي يتم تقييمه من تطبيق وحدات المقارنة المناسبة وإجراء التعديلات على أسعار بيع العقارات المماثلة بناءً على عناصر المقارنة.

تم إجراء التقييمات من قبل شركة أولات لإدارة العقارات (أو بي أم) التابعة لشركة أولات للتقييم العقاري، وهي شركة تقييم مستقلة تتمتع بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه، وهي معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") تحت رقم العضوية ١٢١٠٠٠٣٩٧. وقد تم تطبيق طريقة التقييم الموصى بها من لجنة معايير التقييم الدولية. يتوافق نموذج التقييم مع المبادئ الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٣).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٦- مخزون عقارات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
₪ (مراجعة)	₪ (غير مراجعة)	
١,٤٩٤,٥٨٦,٤٥٧	١,٦٩٣,٤٤٥,٥١١	في ١ يناير
١,١٥٣,٣٦٦,٤٦١	٧٨,٨٠٥,٦٤٣	تكاليف تطوير منكبة
٣٠,٢٤٥,٣٣٣	١٦,٧٤٦,٣٠٥	تكلفة اقتراض مرسمة
١٨,٠٠٠,٠٠٠	(١٨١,٥٨٠,٣٩٦)	محول (إلى) من استثمارات عقارية (إيضاح ٥)
(١,٠٠٢,٧٥٢,٧٤٠)	(١٧٤,٨٢٧,٠٤٦)	استيعادات (ضمن تكلفة المبيعات)
١,٦٩٣,٤٤٥,٥١١	١,٤٣٢,٥٩٠,٠١٧	في ٣١ ديسمبر
٧٢٣,٩١٥,٣٧٤	٧٠٩,٠٢٤,٣٦٣	مخزون العقارات المتوقع الانتهاء منه وبيعه خلال الـ ١٢ شهراً القادمة
٩٦٩,٥٣٠,١٣٧	٧٢٣,٥٦٥,٦٥٤	مخزون العقارات قيد التطوير ليس من المتوقع الانتهاء وبيعه خلال الـ ١٢ شهراً القادمة
١,٦٩٣,٤٤٥,٥١١	١,٤٣٢,٥٩٠,٠١٧	

٧- استثمار في شركة زميلة

تمتلك المجموعة حصة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والتي تزاو أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. كانت تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

١-٧ اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢١، حصلت المجموعة على ١٥٪ من حقوق الملكية لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بإجمالي عوض يبلغ ٦٠,٧٥ مليون ₪. في ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة ترتيباً مع الشركة المستثمر فيها ل شراء ٤٨٤,٧٩٥ سهم إضافي بمبلغ ٦٥ ₪ للسهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ ٣١,٥ مليون ₪ مقابل ٢,٤٤٢,٥٧٨ وحدة في صندوق الشرفة للاستثمار بسعر ١٢,٩ ₪ لوحدة السهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ ٣١,٥ مليون ₪ ينتج عنها إجمالي الحصص للمجموعة بنسبة ١٧,٥٧٪ كما في نهاية السنة.

٢-٧ في ٧ يونيو ٢٠٢٣، وافق أعضاء مجلس إدارة الشركة الزميلة في الاجتماع غير العادي على إصدار سهم واحد لكل سهمين كتحويل بمبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ₪ من علاوة الإصدار إلى رأس المال. ومن هذه الزيادة تم منح مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ₪ مقابل برنامج حوافز الأسهم للموظفين. وبالتالي، انخفض إجمالي حصص المجموعة من الأسهم من ١٧,٥٧٪ إلى ١٥,٧٩٪ نتيجة لمصادرة الأسهم المعنية لموظفي الشركة الزميلة مما أدى إلى نقص في نسبة الملكية في الاستثمار وتسجيل خسائر بقيمة ٣,١٦٧,٨٢٨ ₪.

٣-٧ في تاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٢٤، قامت المجموعة ببيع جزء من أسهمها في شركة الجادة الأولى بعدد ١٠,٩١١,٤١١ سهم لصالح شركة مكة للإنشاء والتعمير، وبالتالي انخفضت نسبة حصص ملكية المجموعة من الأسهم من ١٥,٧٩٪ إلى ١٠٪ نتيجة لبيع الأسهم، ونتج من بيع الأسهم ربح بمبلغ ١٢,٢٩٩,١٩٩ ₪.

٤-٧ في تاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٤، أعلنت شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري في نشرة الإصدار الخاصة بطرح أسهم جديدة بعدد ١٦,٤٢ مليون سهم من أسهمها في السوق الموازية "نمو" وتشكل الأسهم التي تم طرحها ٨,٠١٪ من رأس مال المجموعة بعد الطرح ليصبح ٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠ مليون ₪، في ٥ سبتمبر ٢٠٢٤ أعلنت هيئة السوق المالية السعودية صدور قرار مجلس الهيئة بالموافقة على طرح وإدراج أسهم المجموعة في السوق الموازية "نمو". وكانت فترة الطرح لأسهم المجموعة من تاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠٢٤ واستمرت لمدة ٥ أيام عمل وانتهت في تاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢٤ وتم إدراج المجموعة بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٤. وبالتالي انخفضت نسبة حصص ملكية المجموعة من الأسهم من ١٠٪ إلى ٩,٢٪ نتيجة لطرح الأسهم مما أدى للمجموعة أن تخسر تأثيرها الهام على الشركة الزميلة وتم تحويل الاستثمار فيها إلى استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٨) وكانت ملكية المجموعة في الشركة الزميلة قبل الطرح وخفض الأسهم هو نسبة ١٠٪.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٨- استثمار في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تمتلك المجموعة حصة بنسبة ٩,٢٪ في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والتي تزاوِل أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. كم هو موضح (بالإيضاح ٧) كانت تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة ولكن خلال العام ٢٠٢٤ وبعد إدراج الشركة المستثمر بها في السوق المالي الموازي وانخفاض نسبة حصص ملكية المجموعة خسرت المجموعة تأثيرها الهام على الشركة المستثمر بها، ونتيجة لذلك قامت المجموعة بتحويله إلى استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي اختارت لها المجموعة بطريقة غير قابلة للإلغاء على أن تثبت التغيرات في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث انها تعده استثمار استراتيجي.

فيما يلي تفاصيل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥
الجادة الأولى للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	(غير مراجعة) ٩,٢٪	(مراجعة) ٩,٢٪	
فيما يلي الحركة في الاستثمار في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:				
الرصيد في بداية الفترة / السنة			٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥
المحول من استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٧)			(مراجعة)	(غير مراجعة)
ربح غير محقق للتغير في القيمة العادلة				
الرصيد في نهاية الفترة / السنة				
			١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	١٥,٦٠٤,٤٢٦
			٨٠,٠٤١,٠٦٤	١٨٠,١٠٨,٩٢٤
			١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	١٨٠,١٠٨,٩٢٤

فيما يلي الحركة في احتياطي القيمة العادلة:

الرصيد في بداية الفترة / السنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥
ربح غير محقق للتغير في القيمة العادلة	(مراجعة)	(غير مراجعة)
الرصيد في نهاية الفترة / السنة		
	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	١٥,٦٠٤,٤٢٦
	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	١٠٠,٠٦٧,٨٦٠

٩- موجودات العقود

موجودات عقود - تطوير عقاري	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥
موجودات عقود - البيع على الخارطة (إيضاح ٩-١ و ٩-٢)	(مراجعة)	(غير مراجعة)
	٦٦,٦٧٤,٥٦٧	٤٩,٦٠٨,٩٩٤
	٢١,٩٣٢,٧٣٦	٢٦,٤٣٣,٦٥٦
	٨٨,٦٠٧,٣٠٣	٧٦,٠٤٢,٦٥٠

٩-١ تمثل موجودات عقود البيع على الخارطة، إجمالي المبالغ المتوقع تحصيلها من عملاء البيع على الخارطة الموقع عقود معهم لبيع وحدات عقارية على الخارطة وذلك لقاء أعمال العقود المنفذة، وتقاس حسب التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها ناقصاً مستخلصات الفواتير المحصلة والخسائر المعترف بها.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

٩- موجودات العقود (تتمة)

٩-٢ موجودات عقود - البيع على الخارطة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥
(مراجعة)	(غير مراجعة)
ﷲ	ﷲ
١٠١,٨٦٠,٠٠٠	٢٨٩,١٧٢,٠٠٠
(٥٨,٢٢٧,١٦٣)	(١٤٣,٠٩١,٤٤٢)
٤٣,٦٣٢,٨٣٧	١٤٦,٠٨٠,٥٥٨
(٢١,٧٠٠,١٠١)	(١١٩,٦٤٦,٩٠٢)
٢١,٩٣٢,٧٣٦	٢٦,٤٣٣,٦٥٦

قيمة عقود مشاريع
ناقصاً : قيمة أعمال غير منفذة
قيمة أعمال منفذة
ناقصاً : مستخلصات ودفعات مقدمة

فيما يلي الحركة في موجودات عقود البيع على الخارطة خلال الفترة / السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥
(مراجعة)	(غير مراجعة)
ﷲ	ﷲ
-	٢١,٩٣٢,٧٣٦
٤٣,٦٣٢,٨٣٧	١٠٢,٤٤٧,٧٢١
(٢١,٧٠٠,١٠١)	(٩٧,٩٤٦,٨٠١)
٢١,٩٣٢,٧٣٦	٢٦,٤٣٣,٦٥٦

الرصيد في بداية الفترة / السنة
قيمة أعمال منفذة خلال الفترة / السنة
ناقصاً : مستخلصات ودفعات مقدمة خلال الفترة / السنة
الرصيد في نهاية الفترة / السنة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمه)
الفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١٠- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

المبلغ المستحق إلى الجهات ذات العلاقة ٢-١٠

الجهات ذات العلاقة

العلاقة

طبيعة المعاملة

مبلغ المعاملة

الرصيد

٢٠٢٤ ديسمبر ٣١	٢٠٢٥ مارس ٣١	٢٠٢٥ مارس ٣١
(مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)

طرف ذو علاقة لشركة تابعة
طرف ذو علاقة لشركة تابعة
فرص إعمار العقارية
شركة جدوى للاستثمار
شريك في شركة تابعة
شريك في شركة تابعة
المشروع ذو الغرض
مدبر الصندوق لصناديق

أمين الشركة التابعة
شركة البلاد للاستثمار

شريك في شركة تابعة طرف ذو علاقة لشركة تابعة

طرف ذو علاقة لشركة تابعة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (نتمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١١- نقد وما في حكمه ونقد مقيد

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
ﷲ	ﷲ	
٨١,٧٧٠,٣٩٩	٤١,٧٤١,٧١٧	نقد وما في حكمه غير مقيد
٤٠,٠٠٠,٠٠٠	-	نقد لدى البنوك
٧,٧١٣	١٠٩,٤٧٦	ودائع قصيرة الأجل
١٢١,٧٧٨,١١٢	٤١,٨٥١,١٩٣	نقد في الصندوق
٣١,٤٧٣,٢١٠	١٦٠,٧٤١,٦٩٥	نقد مقيد
١٥٣,٢٥١,٣٢٢	٢٠٢,٥٩٢,٨٨٨	نقد لدى البنوك (إيضاح ١١-١)
		إجمالي نقد وما في حكمه ونقد مقيد

١١-١ يتضمن النقد لدى البنوك أرصدة حسابات مقيدة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥ بمبلغ ١٦٠,٧ مليون ﷲ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣١,٤ مليون ﷲ) متعلقة بمبالغ مستلمة من عملاء لبيع وحدات سكنية على الخارطة، حيث يتعين على الشركة الحصول على موافقة بسحب أي مبالغ لتمويل المشاريع القائمة من لجنة البيع والتأجير على الخارطة "وافي" التي تتبع لوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

١٢- رأس المال

بلغ رأسمال المجموعة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل في ٣١ مارس ٢٠٢٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ مبلغ ٣٠٠ مليون ﷲ، يتكون من ٣٠٠ مليون سهم قيمة كل منها ١ ﷲ.

اسم المساهم	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	عدد الأسهم	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	النسبة	٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الإجمالي
	٢٠٢٥	٢٠٢٤		٢٠٢٥	٢٠٢٤		٢٠٢٥	٢٠٢٤	٢٠٢٤
شركة دار الماجد القابضة	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	%٥٧,٧٥	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠
شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	%٧,٥	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة رفيد الحديثة للاستثمار	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	%٧,٥	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة الماجد الأولى العقارية	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠	%٤,٩٥	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠
خالد عبدالرحمن ناصر الماجد	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	%٣,٩٦	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
محمد عبدالرحمن ناصر الماجد	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	%٣,٩٦	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
حسام عبدالرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبدالسلام عبدالرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ماجد عبدالرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبدالله عبدالرحمن ناصر الماجد	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	%١,٥	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
نادر حسن عطا الله العمري	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	%١	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (نتمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١٣- قروض وسلف

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	معدل العمولة الفعلي	تاريخ الاستحقاق	مصرف الراجحي - مرابحة
١١٤٩,٠١٦,٤١٢	١,٢١٧,٠١٦,٤١٣	١,٣٥+	٢٠٢٧-٢٠٢٥	البنك العربي الوطني - تورق
١٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٠,٧٣٤,٨١٥	٢,٤+	٢٠٢٧	البنك السعودي الفرنسي - تورق
٩٨٤,٠١٦,٤١٢	٧٩٦,٢٨١,٥٩٨	١,٥+	٢٠٢٦	شركة مسار النمو للتمويل
		٥,٥	٢٠٢٦	بنك الرياض - مرابحة
		١,٥+	٢٠٢٩-٢٠٢٥	
١٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٠,٧٣٤,٨١٥			متداولة
٩٨٤,٠١٦,٤١٢	٧٩٦,٢٨١,٥٩٨			غير متداولة

فيما يلي حركة القروض والسلف التي تحمل عمولة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ مارس ٢٠٢٥	الرصيد في بداية الفترة / السنة
١١٤٩,٠١٦,٤١٢	١,٢١٧,٠١٦,٤١٣	إضافة: متحصلات
٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	٤٩٩,٠٢٧,٦٤٠	ناقصاً: سداد
٢,٨٨٤,٢٥٤,٢٩١	٤٣١,٠٢٧,٦٣٩	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
(٢,٣٦٥,٤١٤,٥٣١)	(٤٣١,٠٢٧,٦٣٩)	
١,١٤٩,٠١٦,٤١٢	١,٢١٧,٠١٦,٤١٣	

وقعت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٢ اتفاقية للحصول على قرض من مصرف الراجحي بمبلغ ٧٢٠ مليون ١١٤٩,٠١٦,٤١٢ يهدف القرض إلى تمويل شراء الأراضي العقارية وما يتعلق بها من أعمال التطوير والبناء وخلال العام ٢٠٢٢ تم سحب مبلغ ١٤٥ مليون ٤٩٩,٠٢٧,٦٤٠. قامت المجموعة بتمديد صلاحية التسهيلات وتم سحب مبلغ ١١٦ مليون ٤٣١,٠٢٧,٦٣٩. تمتد مدة القرض على ٣ سنوات ويتم سداده على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات من تاريخ حصول الشركة على القرض، ويحمل القرض بهامش ربح سايبور ١,٣٥٪. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١٢٠٪ من إجمالي التمويل.

وقعت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٢ اتفاقية للحصول على قرض من البنك العربي الوطني. يهدف القرض إلى تمويل استثمار المجموعة في الموجودات ومشاريع التطوير الأخرى. مدة القرض هي ٥ سنوات ويسدد في سنة ٢٠٢٧. يحمل القرض هامش سايبور ٢,٤٪. القرض مضمون بسندات أذنية بمبلغ ٢٠٠ مليون ١١٤٩,٠١٦,٤١٢.

خلال سنة ٢٠٢٣، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من البنك السعودي الفرنسي. يهدف القرض إلى شراء أرض في مدينة الرياض. يتم سداد القرض على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات. يحمل القرض هامش سايبور ١,٥٪. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١١٠٪ من إجمالي التمويل.

خلال إبريل ٢٠٢٤، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من شركة مسار النمو للتمويل. يهدف القرض إلى تمويل تطوير ثلاثة مشاريع عقارية. وتمتد مدة القرض على مدى ٢٤ شهراً من تاريخ التنفيذ، على أن يتم سداد القرض في سنة ٢٠٢٦. يحمل القرض هامش ربح ٥,٥٪. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١٣٠٪ من إجمالي التمويل.

وقعت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٣ اتفاقية للحصول على قرض من بنك الرياض بمبلغ ٥٠٠ مليون ١١٢,٠٠٠,٠٠٠ يهدف القرض إلى تمويل شراء الأراضي العقارية وما يتعلق بها من أعمال التطوير والبناء. وخلال العام ٢٠٢٤ تم سحب مبلغ ١١٢ مليون ١١٢,٠٠٠,٠٠٠ على أن يتم سداد ٢٥ مليون ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ خلال العام ٢٠٢٥، ويتم سداد المبلغ المتبقي على دفعة واحدة بعد ٥ سنوات من تاريخ صلاحية حصول الشركة على القرض، يحمل القرض هامش سايبور ١,٥٪. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١٣٣٪ من إجمالي التمويل.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١٤- زكاة مستحقة الدفع

الحركة في مخصص الزكاة:

٣١ مارس ٢٠٢٥	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
غير مراجعة	مراجعة	
١٥,٨٩٠,٩٢٩	٢٠,١١٧,٥٢٢	في بداية الفترة / السنة
٢,٣٠٩,٢١٧	٩,٧٥٤,٤٤٩	محمل خلال الفترة / السنة
-	(١٣,٩٨١,٥٤٢)	مدفوع خلال الفترة / السنة
١٨,٢٠٠,١٤٦	١٥,٨٩٠,٩٢٩	في نهاية الفترة / السنة

وضع الربوط الزكوية

خلال سنة ٢٠٢٢، حصلت الشركة على موافقة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") لتقديم إقرار زكوي موحد يتضمن نتائج أعمال الشركة الأم والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل كما هو مذكور في الإيضاح (١). قدمت المجموعة أول إقراراتها الزكوية الموحدة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنة المنتهية في ٢٠٢٢ وإقرارها الزكوي للعام ٢٠٢٣، ولم يتم إصدار ربط زكوي من قبل الهيئة بعد. ولاحقاً للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ قامت المجموعة بتقديم إقرارها الزكوي الموحد للعام ٢٠٢٤ إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

فيما يلي حالة الربوط للشركة والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل والتي تم تقديم إقرارات منفصلة من قبل الشركات المعنية حتى سنة ٢٠٢١:

شركة دار الماجد العقارية (الشركة الأم)

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١. آخر ربط نهائي تم استلامه كان في سنة ٢٠١٨ وتمت تسويته.

شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة الرانعة العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة نبراس الاماكن للتطوير العقاري

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١٤- زكاة مستحقة الدفع (تتمة)

فيما يلي وضع الربوط الزكوية للشركات التابعة الغير مملوكة بشكل كامل من قبل المجموعة والتي تقدم إقرارها بشكل منفصل:

شركة جادة الشاطئ العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية المنفصلة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد. ولاحقاً للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ قامت الشركة التابعة بتقديم إقرارها الزكوي المنفصل للعام ٢٠٢٤ إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

شركة جادة الربيع العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية المنفصلة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد. ولاحقاً للفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ قامت الشركة التابعة بتقديم إقرارها الزكوي المنفصل للعام ٢٠٢٤ إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

شركة برج الرائعة للعقارات

شركة برج الرائعة تم تأسيسها خلال العام ٢٠٢٤ ولم تقدم أية إقرارات زكوية حتى الآن.

صندوق الماجدية الاستثماري، صندوق الدار الاستثماري، صندوق النرجس الاستثماري

بموجب النظام الضريبي الحالي في المملكة العربية السعودية، فإن الصناديق ليست مسؤولة عن دفع أي زكاة أو ضريبة دخل لأنها تعتبر التزاماً على مالكي الوحدات، وبالتالي، لم يتم تضمينها في القوائم المالية المنفصلة للصناديق. ولذلك فقد تم أخذ الزكاة في الاعتبار في القوائم المالية للشركة الأم.

١٥- الدخل وتكلفة التشغيل

١-١٥ الدخل التشغيلي

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥	
١٤٤٤	١٤٤٤	(غير مراجعة)
٣٧٦,٢٩٩,٧٩٧	٧٥,٢٤٤,٠٤٩	إيرادات بيع وحدات عقارية
-	١٠٢,٤٤٧,٧٢١	إيرادات بيع وحدات عقارية على الخارطة (إيضاح ٩-٢)
٣٧٦,٢٩٩,٧٩٧	١٧٧,٦٩١,٧٧٠	إيرادات بيع أراضي
-	٧٢,٣٠٥,٨٧٠	دخل من عمولة عقارية (إيضاح ١-١٥)
١٤,١٩٧,١١٤	٤,٨٢٤,١٤٣	دخل تطوير عقارات (إيضاح ١-١٥)
٧,٩٢٨,١٠٣	٦,٦٤٦,٦٥٣	دخل إيجار
٣,٢٤٠,٧٢٧	٢,٨١٩,٣٣٨	دخل الصيانة (إيضاح ١-١٥)
٤,١٣٧,٠٠٠	٤,١٣٧,٠٠٠	
٤٠٥,٨٠٢,٧٤١	٢٦٨,٤٢٤,٧٧٤	

١-١٥ يمثل هذا البند المبالغ التي يتم تحميلها على العملاء فيما يتعلق بالخدمات التسويقية المقدمة. يتم احتساب العمولة بنسبة ٢,٥٪ من كل عقار تم بيعه والذي قامت المجموعة بتسويقه.

٢-١٥ يمثل هذا البند التطوير العقاري خدمات البناء والتطوير المقدمة للعملاء.

٣-١٥ يمثل دخل الصيانة إيرادات القسط الثابت المسجل لقاء المبالغ المستلمة من العملاء عند التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلي لخمس سنوات كجزء من عقد بيع مخزون العقارات.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١٥- الدخل وتكلفة التشغيل (تتمة)

١-١٥ الدخل التشغيلي (تتمة)

تفاصيل الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

في الجدول التالي، تم تفصيل الإيرادات من العقود مع العملاء بشكل أساسي حسب السوق الجغرافي وتوقيت إثبات الإيرادات.

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥
ﷲ	ﷲ
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
٣٩٠,٤٩٦,٩١١	١٥٢,٣٧٤,٠٦٣
١٥,٣٠٥,٨٣٠	١١٦,٠٥٠,٧١١
٤٠٥,٨٠٢,٧٤١	٢٦٨,٤٢٤,٧٧٤

توقيت إثبات الإيرادات

خدمات مقدمة عند نقطة من الزمن

خدمات مقدمة على مدى فترة من الزمن

تحققت جميع هذه الإيرادات لمشاريع في المملكة العربية السعودية

٢-١٥ تكلفة التشغيل

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥
ﷲ	ﷲ
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
٣٢٤,٦٧٨,٧٤٦	٥٨,٠٢٧,٨٩٨
-	٧٨,٦١٢,٩٦٦
٣٢٤,٦٧٨,٧٤٦	١٣٦,٦٤٠,٨٦٤
-	٣٨,١٨٦,١٨٢
٥٦٥,٠٢٧	٤,٩٣١,٥٠٦
٢٨٢,٧١٣	٣٥١,٤٧٧
٢,٤٦٢,٩٥٠	٤,٣٩٢,٠٩٨
٩٥,٨٦١	-
٣٢٨,٠٨٥,٢٩٧	١٨٤,٥٠٢,١٢٧

تكلفة بيع وحدات عقارية

تكلفة بيع وحدات عقارية على الخارطة

تكلفة بيع أراضي

تكلفة عمليات تطوير وعمولة

تكلفة إيجار

تكلفة صيانة

مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام

١٦- المعلومات القطاعية

نظرًا لأن المجموعة تزاو أعمالها فقط في قطاع العقارات وتعمل فقط في منطقة جغرافية واحدة، أي المملكة العربية السعودية، فقد قررت إدارة المجموعة بناءً على المعلومات التي راجعها مجلس إدارتها ممثلًا بصانع القرار التشغيلي الرئيسي، أنه لا توجد قطاعات تشغيلية وجغرافية إضافية تستدعي الإفصاحات.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥

١٧- ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساس والمخفض بتقسيم صافي دخل الفترة العائد إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم احتساب ربحية السهم على النحو التالي:

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٤	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥
ﷲ (غير مراجعة)	ﷲ (غير مراجعة)
٤٨,٤٣٩,٧٨٩	١٠١,٩٠٧,٦٩٢
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠
٠,١٦	٠,٣٤

الربح العائد على مساهمي الشركة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة
ربح السهم العائد على مساهمي الشركة

١٨- توزيعات الأرباح

تم توزيع أرباح على الحصص الغير مسيطرة بإجمالي مبلغ وقدره ٧,٢٩٤,٤٦٩ مليون ﷲ خلال الفترة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (٣١ مارس ٢٠٢٤: ١٢,٠٤١,٦٢٣ مليون ﷲ).

١٩- التعهدات والالتزامات المحتملة

١٩-١ الالتزامات المحتملة

قدمت المجموعة خطابات ضمان، أي ضمانات مالية وسندات عطاء و ضمانات أداء من خلال البنوك المحلية لأنشطتها التجارية الخاصة ونيابة عن بعض الشركات التابعة، محدودة بمبلغ ٧٦,١ مليون ﷲ كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٢٠٦ مليون ﷲ).

١٩-٢ التعهدات الرأسمالية

في ٣١ مارس ٢٠٢٥، لدى المجموعة التزامات رأسمالية مستقبلية بمبلغ ١,١٠٠ مليون ﷲ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ١,١٠٠ مليون ﷲ) فيما يتعلق بمخزون العقارات تحت التطوير.

٢٠- الأحداث اللاحقة

فيما عدا ما تم ذكره في الإيضاح رقم (١٤)، في رأي الإدارة، لم تنشأ أية أحداث بعد ٣١ مارس ٢٠٢٥ وقيل تاريخ إصدار القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة التي يمكن أن يكون لها أثر هام على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٥.

٢١- أرقام المقارنة

أعيد تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة الماضية بما يتماشى مع تبويب السنة الحالية.

٢٢- اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تمت الموافقة على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من قبل لجنة المراجعة وفقاً لتفويض مجلس الإدارة بتاريخ ٩ ذو القعدة ١٤٤٦ هـ (الموافق ٧ مايو ٢٠٢٥ م).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

رقم السجل التجاري: ١٠١٣٨٣٨٢١

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٩٨٩٨
+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)

المركز الرئيسي
برج الفيصلية - الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص.ب. ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية



تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة سعودية مغلقة) ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ وقائمة الربح أو الخسارة الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتبارنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام الشركات المعمول بها والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي لجنة المراجعة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريفٍ جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.



**تقرير المراجع المستقل
إلى مساهمي شركة دار الماجد العقارية
(شركة مساهمة سعودية مقفلة) (تتمة)**

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)
وكجزء من المراجعة، وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- تخطيط وتنفيذ مراجعة المجموعة للحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة كأساس لتكوين رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وفحص أعمال المراجعة التي تم تنفيذها لأغراض مراجعة حسابات المجموعة. ونظل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٤)

الرياض: ١ شوال ١٤٤٦هـ
(٣٠ مارس ٢٠٢٥م)



شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	إيضاح	
٣	٣		
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٢٤,٧٩١,١٧١	٢٤,٢٢٧,٠١٥	٥	ممتلكات ومعدات
٤٥٨,٦٢٦	-	٦	موجودات حق الاستخدام
١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	١٦١,٦٥٢,٧٩٢	٧	استثمارات عقارية
٩٠٥,٠٠٣,٤٨٢	٩٦٩,٥٣٠,١٣٧	٨	مخزون عقارات قيد التطوير
١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	-	٩	استثمار في شركة زميلة
-	١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	١٠	استثمار في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٧٤,١١٥,١٦٩	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	١١	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٢٩٠,١٥٤,٦٥٧	١,٥٢٤,٧٧٣,٨٣٣		إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٥٨٩,٥٨٢,٩٧٥	٧٢٣,٩١٥,٣٧٤	٨	مخزون عقارات
٦٥,٢٤٥,٣٠٣	٧٣,٧٦٢,٧٤٣	١-١٢	مدينون تجاريون
٥٩,٨٠٥,٥٧٠	٨٨,٦٠٧,٣٠٣	٢-١٢	موجودات عقود
١٣٠,٣٧٠,٩٠٩	١١٥,٤٠٩,٤٠١	١٣	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٢١,٨٣١,٢٣١	٢٠,٢٧٨,٠٠٥	١-١٤	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٦٨,٣١٤,٩٢١	١٥٣,٢٥١,٣٢٢	١٥	نقد وما في حكمه ونقد مقيد
١,٠٣٥,١٥٠,٩٠٩	١,١٧٥,٢٢٤,١٤٨		إجمالي الموجودات المتداولة
٢,٣٢٥,٣٠٥,٥٦٦	٢,٦٩٩,٩٩٧,٩٨١		إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦	رأس المال
٤٤,٥٩٨,٧٠١	٤٤,٥٩٨,٧٠١	١٧	احتياطي نظامي
-	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	١٠	احتياطي القيمة العادلة لاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣٢١,٣٥٦,٨١١	٤٤٧,٢٣١,٦٩٠		أرباح مبقاة
٦٦٥,٩٥٥,٥١٢	٨٧٦,٢٩٣,٨٢٥		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
٦٥,٦١٧,٨٠٨	٣٦,٣٩١,٨٦٢	٢-٣١	حقوق ملكية غير مسيطرة
٧٣١,٥٧٣,٣٢٠	٩١٢,٦٨٥,٦٨٧		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	٩٨٤,٠١٦,٤١٢	١٨	قروض وسلف
٤,٩٨٤,٦٧٨	٦,٣٥٥,٨٨٤	١٩	التزامات منافع محددة للموظفين
٥٠,١٥٥,٠٠٠	٤١,٧٦٩,٠٠٩	٢١	مطلوبات عقود
٤٤٤,٠٦٤,٦٧٨	١,٠٣٢,١٤١,٣٠٥		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
٢٤١,٢٥١,٦٥٢	١٦٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨	قروض وسلف
٧٩٢,٦٣٨	-	٦	التزام عقود إيجار
٣٦٤,١٧٨,٥٢٣	٢٦٦,٢٨٨,٢٦٥	٢٠	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
٣٠٢,٢٢٣,٩٩٨	١٢٩,٩٠٧,٩٨٥	٢١	مطلوبات عقود
٢٢١,١٠٣,٣٣٥	١٧٨,٠٨٣,٨١٠	٢-١٤	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٠,١١٧,٥٢٢	١٥,٨٩٠,٩٢٩	٢٢	زكاة مستحقة الدفع
١,١٤٩,٦٦٧,٥٦٨	٧٥٥,١٧٠,٩٨٩		إجمالي المطلوبات المتداولة
١,٥٩٣,٧٣٢,٢٤٦	١,٧٨٧,٣١٢,٢٩٤		إجمالي المطلوبات
٢,٣٢٥,٣٠٥,٥٦٦	٢,٦٩٩,٩٩٧,٩٨١		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

العضو المنتدب
عبد السلام الماجد

الرئيس التنفيذي
سليمان العائد

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد صلاح

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	إيضاح	
كـ	كـ		
٨٥٣,٨٥٣,٣٨١	٨٩٣,٧٨٩,٣٠٧	١-٢٣	إيرادات من بيع وحدات عقارية
٨,١٤٠,٨٠٠	٣٩٢,٧٣٣,١٥٢	١-٢٣	إيرادات من بيع أراضي
(٦٨٤,٣٠٤,٦٤٨)	(٦٩٤,٩٩٤,١١٦)	٨ و ٢-٢٣	تكلفة مبيعات وحدات عقارية
(٧,١٨٠,١٠٨)	(٣٠٧,٧٥٨,٦٢٤)	٨ و ٢-٢٣	تكلفة مبيعات أراضي
١٧٠,٥٠٩,٤٢٥	٢٨٣,٧٦٩,٧١٩		الربح من بيع وحدات عقارية وأراضي
٣٩,٠٩٩,١٨٩	٥٣,٣٣٧,٩٤٥	١-٢٣	دخل من عمليات عقارية
٥٥,٥٠٦,٦٣٩	٣٤,٦٧٥,٣١٧	١-٢٣	دخل تطوير عقارات
(٤٨,١٠٦,٨٤٧)	(٢٥,٨٤٩,٤٢٠)	٢-٢٣	تكلفة عمليات تطوير وعمولة
٤٦,٤٩٨,٩٨١	٦٢,١٦٣,٨٤٢		الربح من تطوير عقارات وعمولات
١١,٢٩٠,٨٦٤	-	١-٢٣	إيرادات من بيع استثمارات عقارية
(١١,٦٤٤,١٥٧)	-	٢-٢٣	تكلفة مبيعات استثمارات عقارية
٥٢,٢٨٠,٤١٠	(١٤٤,٥١٠)	٧	(خسائر) مكاسب تقييم استثمارات عقارية
٥١,٩٢٧,١١٧	(١٤٤,٥١٠)		(خسائر) مكاسب من استثمارات عقارية
٥,٣٠٧,٦٠٥	١١,٢٢٢,٩٥٩	١-٢٣	دخل إيجار
(٤٥٧,٢٧٣)	(٤٥٨,٦٢٦)	٦ و ٢-٢٣	استهلاك موجودات حق استخدام
(٥٧٠,٧١٠)	(١,٧٤٨,٩٧٨)	٢-٢٣	تكلفة إيجار
٤,٢٧٩,٥٢٢	٩,٠١٥,٣٥٥		الربح من الإيجار
١٤,٦٢٥,٣٣٣	١٦,٥٤٨,٠٠٠	١-٢٣	دخل صيانة
(١٠,١٣٢,٢٨٦)	(١٤,٣٩٣,٠٧٦)	٢-٢٣	تكلفة صيانة
٤,٤٩٣,٠٤٧	٢,١٥٤,٩٢٤		الربح من الصيانة
٢٧٧,٧٠٨,٠٩٢	٣٥٦,٩٥٩,٣٣٠		مجموع الربح
(٩٢,٥١٣,٦٤٥)	(٨٢,٨٢٠,٤٧٨)	٢٤	مصاريف عمومية وإدارية
(١٢,٤٥١,٣٩٢)	(٦,٩٤٧,٣٤٤)		مصاريف بيع وتسويق
١٧٢,٧٤٣,٠٥٥	٢٦٧,١٩١,٥٠٨		ربح العمليات
(١٣,١٠٨,٤٤٠)	(٣,٥٩٦,٨١٣)	٢٥	تكاليف تمويل
٦,٧٢٣,١١٥	٣,٦٢٧,٣١٠	٩	حصة في نتائج شركة زميلة
-	١٢,٢٩٩,١٩٩	٩	ربح من بيع جزء من حصة في شركة زميلة
٤,٥٠٥,٦٩٣	٢٦,٥٤٦,٥٦٢	٢٦	إيرادات أخرى
١٧٠,٨٦٣,٤٢٣	٣٠٦,٠٦٧,٧٦٦		ربح السنة قبل الزكاة
(٣,٨٩٥,٥٦٢)	(٩,٧٥٤,٤٤٩)	٢٢	زكاة
١٦٦,٩٦٧,٨٦١	٢٩٦,٣١٣,٣١٧		ربح السنة
			الربح العائد إلى:
١٤٧,٣٨٠,٨٧٤	٢١٣,٥٥٤,٤٤٠		مساهمي الشركة الأم
١٩,٥٨٦,٩٨٧	٨٢,٧٥٨,٨٧٧	٣-٣١	حقوق ملكية غير مسيطرة
١٦٦,٩٦٧,٨٦١	٢٩٦,٣١٣,٣١٧		
			ربحية السهم لصافي ربح السنة العائد إلى المساهمين في الشركة الأم (كـ)
٠,٤٩	٠,٧١	٣٢	حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة العائدة إلى مساهمي الشركة

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية الرئيس التنفيذي العضو المنتدب
محمد صلاح سليمان العائد عبدالسلام الماجد

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.



شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	إيضاح	
ﷲ	ﷲ		
١٦٦,٩٦٧,٨٦١	٢٩٦,٣١٣,٣١٧		ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
			دخل شامل آخر لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو (الخسارة) في الفترات اللاحقة
٢٩٨,٠٩٩	(١٦٨,٨٢٩)	٢-١٩	(خسائر) مكاسب إعادة قياس التزام منافع محددة للموظفين
٢,٣٠٩,٧١٦	٦,٧٠٣,٥٣٣	٩	حصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
-	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	١٠	ربح غير محقق للتغير في القيمة العادلة لاستثمار في أدوات حقوق ملكية
٢,٦٠٧,٨١٥	٩٠,٩٩٨,١٣٨		الدخل الشامل الآخر للسنة
١٦٩,٥٧٥,٦٧٦	٣٨٧,٣١١,٤٥٥		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
١٤٩,٩٨٨,٦٨٩	٣٠٤,٥٥٢,٥٧٨		مساهمي الشركة الأم
١٩,٥٨٦,٩٨٧	٨٢,٧٥٨,٨٧٧	٣-٣١	حقوق ملكية غير مسيطرة
١٦٩,٥٧٥,٦٧٦	٣٨٧,٣١١,٤٥٥		

العضو المنتدب
عبد السلام الماجد

الرئيس التنفيذي
سليمان العائد

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد صلاح

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

إجمالي حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم	أرباح مبقاة	احتياطي القيمة العادلة لاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	احتياطي نظامي	رأس المال	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
٧٣١,٥٧٣,٣٢٠	٦٥,٦١٧,٨٠٨	٦٦٥,٩٥٥,٥١٢	٣٢١,٣٥٦,٨١١	-	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤م
٢٩٦,٣١٣,٣١٧	٨٢,٧٥٨,٨٧٧	٢١٣,٥٥٤,٤٤٠	٢١٣,٥٥٤,٤٤٠	-	-	-	ربح السنة
٩٠,٩٩٨,١٣٨	-	٩٠,٩٩٨,١٣٨	٦,٥٣٤,٧٠٤	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	-	-	الدخل الشامل الآخر
٣٨٧,٣١١,٤٥٥	٨٢,٧٥٨,٨٧٧	٣٠٤,٥٥٢,٥٧٨	٢٢٠,٠٨٩,١٤٤	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	-	-	إجمالي الدخل الشامل
(٢٠٦,١٩٩,٠٨٨)	(١١١,٩٨٤,٨٢٣)	(٩٤,٢١٤,٢٦٥)	(٩٤,٢١٤,٢٦٥)	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩ و٣١)
٩١٢,٦٨٥,٦٨٧	٣٦,٣٩١,٨٦٢	٨٧٦,٢٩٣,٨٢٥	٤٤٧,٢٣١,٦٩٠	٨٤,٤٦٣,٤٣٤	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
٦٥٣,٨١٥,٠١٨	١٣٧,٨٤٨,١٩٥	٥١٥,٩٦٦,٨٢٣	١٧١,٣٦٨,١٢٢	-	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م
١٦٦,٩٦٧,٨٦١	١٩,٥٨٦,٩٨٧	١٤٧,٣٨٠,٨٧٤	١٤٧,٣٨٠,٨٧٤	-	-	-	ربح السنة
٢,٦٠٧,٨١٥	-	٢,٦٠٧,٨١٥	٢,٦٠٧,٨١٥	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٦٩,٥٧٥,٦٧٦	١٩,٥٨٦,٩٨٧	١٤٩,٩٨٨,٦٨٩	١٤٩,٩٨٨,٦٨٩	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل
(٩١,٨١٧,٣٧٤)	(٩١,٨١٧,٣٧٤)	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩ و٣١)
٧٣١,٥٧٣,٣٢٠	٦٥,٦١٧,٨٠٨	٦٦٥,٩٥٥,٥١٢	٣٢١,٣٥٦,٨١١	-	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

العضو المنتدب
عبد السلام الماجد

الرئيس التنفيذي
سليمان العائد

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد صلاح

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	إيضاح	
١٧٠,٨٦٣,٤٢٣	٣٠٦,٠٦٧,٧٦٦		
الأنشطة التشغيلية			
ربح السنة قبل الزكاة			
التعديلات لتسوية ربح السنة قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:			
٩٥٥,٦٥٦	١,٠٣٠,٣٥٤	٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
٤٥٧,٢٧٣	٤٥٨,٦٢٦	٦	استهلاك موجودات حق استخدام
٣٦,٨١٥	(٦٤١)		(مكاسب) خسارة من بيع ممتلكات ومعدات
(٥٢,٢٨٠,٤١٠)	١٤٤,٥١٠	٧	خسارة (مكاسب) تقييم استثمارات عقارية
٣٥٣,٢٩٣	-		خسارة من بيع استثمار عقاري
٢,٤٥٩,٩٥٥	(١٠,١٩١,٣٣٧)	١١	(مكسب) خسارة من تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٦,٧٢٣,١١٥)	(٣,٦٢٧,٣١٠)	٩	الحصة في نتائج شركة زميلة
-	(١٢,٢٩٩,١٩٩)	٩	الربح من بيع جزء من حصة في شركة زميلة
(١,٥٧٣,٢٨٥)	٣,١٢١,٢٠٥	١-١٢	مخصص (عكس) خسائر الائتمان المتوقعة
-	(٣,٩٣٣,٥٥٨)		عكس خسائر الائتمان المتوقعة على مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
-	(٩,٢٠٠,٠٠٠)	٢٦	توزيعات أرباح
٣٣,٠٨٨,٣٢٥	٣٣,٧٢٦,٣٨٥		تكلفة تمويل
١,٦٥٨,٥٦٨	١,٦٨٩,٢٧١	١٩	مخصص التزامات منافع محددة للموظفين
١٤٩,٢٨٦,٥٩٨	٣٠٦,٩٨٦,٠٧٢		
تعديلات رأس المال العامل:			
٣٨٧,٤٩٨,٤٢٦	(٧٦,٧٧١,٩٨٨)		مخزون عقارات قيد التطوير - غير متداول
(٣١٣,٧٩٤,٩٩٠)	(١٣٤,٣٣٢,٣٩٩)		مخزون عقارات
(٤١,٥٤٩,٠٨٥)	(٢٨,٨٠١,٧٣٣)		موجودات عقود
(٣٠,٢٠٦,٦١٨)	(١١,٦٣٨,٦٤٥)		مدينون تجاريون
(٢١,٥٣٤,٣٣٩)	١٤,٩٦١,٥٠٨		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٦٣,٧٥٩,٤٤٩	٥,٤٨٦,٧٨٤		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٩٨,٧٦٦,٨١٥	(٦٢,٢١٤,٠٨٩)		دائنون تجاريون ودائنون آخرون
١٩٧,٨٥٤,٨٩٨	(١٨٠,٧٠٢,٠٠٤)		مطلوبات عقود
٤٩٠,٠٨١,١٥٤	(١٦٧,٠٢٦,٤٩٤)		تكلفة تمويل مدفوعة
(٤٦,٧٩٨,٤٨٢)	(٧٣,٧٢٥,٨٦٣)		التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
(٦٢٠,٧٥٣)	(٤٨٦,٨٩٤)	١٩	زكاة مدفوعة
(٢٣,٨٥٤,٣٧١)	(١٣,٩٨١,٠٤٢)	٢٢	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة التشغيلية
٤١٨,٨٠٧,٦٤٨	(٢٥٥,٢٢٠,٢٩٣)		
الأنشطة الاستثمارية			
(١,٣٩١,٨٢٦)	(٤٦٩,٤٤٨)	٥	إضافة إلى ممتلكات ومعدات
٨,٠٠٠	٣,٨٩١		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٧,٨٦٠,٨٤٢)	(١٤,٨٥٨,٦٤٧)	٧	إضافة إلى استثمارات عقارية
١١,٢٩٠,٨٦٤	-		متحصلات من بيع استثمار عقاري
(٤٧,٢٥١,٦٨٠)	(٩٤٦,٨٢٢,٦١٢)	١١	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥,٢٩١,١٨٧	٨٢٦,٦٦٩,٧٢٧	١١	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٦٠,٣٣٠,٣٣٠	٩	متحصلات من بيع جزء من حصة في شركة زميلة
١,٧٨٥,١٨٦	٣,٢٠٦,٢٠٢	٩	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
-	٩,٢٠٠,٠٠٠	٢٦	توزيعات أرباح مستلمة
(٣٨,١٢٩,١١١)	(٦٣,٢٤٠,٥٥٧)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

العضو المنتدب

عبد السلام الماجد

الرئيس التنفيذي

سليمان العائد

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

محمد صلاح

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	إيضاح	
ﷲ	ﷲ		
الأنشطة التمويلية			
١,١٩٦,٠٥٩,٩٢٢	٢,٨٨٤,٢٥٤,٢٩١	١٨	متحصلات من قروض وسلف
(١,٥١٦,٤٦٣,١٤٨)	(٢,٣٦٥,٤١٤,٥٣١)	١٨	قروض وسلف مسددة
(٣٦,٥٦٨,٥٩٦)	(٨,٤٤٣,٤٢١)		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(٨٠٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	٦	التزام عقد إيجار مسدد
(٩١,٨١٧,٣٧٤)	(٢٠٦,١٩٩,٠٨٨)	٢٩	توزيعات أرباح مدفوعة
(٤٤٩,٥٨٩,١٩٦)	٣٠٣,٣٩٧,٢٥١		صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(٦٨,٩١٠,٦٥٩)	(١٥,٠٦٣,٥٩٩)		صافي النقص في النقد وما في حكمه غير مقيد
٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	١٦٨,٣١٤,٩٢١		النقد وما في حكمه غير مقيد في ١ يناير
-	(٣١,٤٧٣,٢١٠)		النقد المقيد
١٦٨,٣١٤,٩٢١	١٢١,٨٤١,٧١٢	١٥	النقد وما في حكمه غير مقيد في ٣١ ديسمبر
المعاملات غير النقدية الهامة:			
(١٩,٩٤١,٩٧٨)	(٣٠,٢٤٥,٣٣٣)	٢٥	تكلفة تمويل ومعاملات مرسلة
١٠٨,١٢٩,٦٧٤	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)	٨ و ٧	استثمارات عقارية محولة (الى) من مخزون عقارات
-	٨٠,٠٤١,٠٦٤	٩ و ١٠	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر محول من استثمار في شركة زميلة

العضو المنتدب
عبدالسلام الماجد

الرئيس التنفيذي
سليمان العائد

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد صلاح

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

١- معلومات عن المجموعة

شركة دار الماجد العقارية شركة مساهمة سعودية مقفلة (يشار إليها في هذه القوائم المالية الموحدة «الشركة» أو «الشركة الأم») بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية وبموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ الصادر بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٣٥هـ (الموافق ١٨ يونيو ٢٠١٤).

بدأت الشركة نشاطها العقاري المتخصص في التطوير والاستثمار العقاري كشركة ذات مسؤولية محدودة تحت اسم شركة ناصر وعبد السلام أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية برأس مال قدره مائة ألف (١٠٠,٠٠٠) ريال، وبتاريخ ٧ ربيع الثاني ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠م) قامت الشركة بزيادة رأسمالها ليصبح ثلاثمائة مليون (٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال وتم تحويلها إلى شركة مساهمة مقفلة. وبتاريخ ٢٧ ذو القعدة ١٤٤٥هـ (الموافق ٤ يونيو ٢٠٢٤م) قرر مجلس إدارة الشركة طرح الشركة للإكتتاب العام، ولا زالت الشركة في مراحل عملية الطرح العام الأولى (IPO).

خلال العام ٢٠٢٤م قررت الجمعية العامة للشركاء بتغيير عدد الأسهم من ٣٠ مليون سهم إلى ٣٠٠ مليون سهم وتغيير قيمة السهم من ١٠ ريال إلى ١ ريال.

ويتمثل نشاط المجموعة والشركات التابعة لها في الانشاءات العامة للمباني السكنية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

أ. الشركات التابعة الموحدة

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة، القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها التالية (ويشار إليها مجتمعة بـ «المجموعة»):

الاسم	بلد التأسيس	نسبة الملكية	
		٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (١)	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (٢)	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري (٣)	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة نبراس الاماكن للتطوير العقاري (٤)	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري (٥)	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة الرائعة العقارية (٦)	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة جادة الشاطئ العقارية (٧)	المملكة العربية السعودية	٪٧٠	٪٧٠
شركة جادة الربيع العقارية (٨)	المملكة العربية السعودية	٪٢٥	٪٢٥
صندوق الماجدية للاستثمار (٩)	المملكة العربية السعودية	٪١٠٠	٪١٠٠
صندوق الدار للاستثمار (١٠)	المملكة العربية السعودية	٪٧٠	٪٧٠
صندوق النرجس للاستثمار (١١)	المملكة العربية السعودية	٪٦٤	٪٦٤
شركة برج الرائعة للعقارات (١٢)	المملكة العربية السعودية	٪٥٠	-

١. خلال ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٥٩٨٠٤ الصادر بتاريخ ٢٥ ربيع الاول ١٤٢١هـ (الموافق ٢٧ يونيو ٢٠٠٠م).

ويتمثل نشاط الشركة في الانشاءات العامة للمباني السكنية، وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، والنقل البري للبضائع وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة، وتأجير العقارات غير سكنية المملوكة أو المؤجرة.

أ- معلومات عن المجموعة (تتمة)

أ. الشركات التابعة الموحدة (تتمة)

٢. خلال ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩١ الصادر بتاريخ ١ ذو الحجة ١٤٣٥هـ الموافق (٢٥ سبتمبر ٢٠١٤).

ويتمثل نشاط الشركة في الانشاءات العامة للمباني السكنية، وترميم المباني السكنية وغير سكنية، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وأنشطة الوسطاء العقاريين (مكاتب المزادات)، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٣. خلال ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري والاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٦٩٥٢٣ الصادر بتاريخ ٢٧ رجب ١٤٤٠هـ الموافق ٣ أبريل ٢٠١٩م).

ويتمثل نشاط الشركة في إنشاء المباني الجاهزة في المواقع، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٤. خلال ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧١٣٤ الصادر بتاريخ ١٠ ذو القعدة ١٤٤٠هـ الموافق ١٣ يوليو ٢٠١٩م).

ويتمثل نشاط الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب بناء حديثة، والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٥. خلال ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري والاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٦٩٨٧ الصادر بتاريخ ٨ ذو القعدة ١٤٤٠هـ الموافق ١١ يوليو ٢٠١٩م).

ويتمثل نشاط الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع الأراضي العقارية وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٦. خلال ٢٠٢١م، قامت الشركة بتأسيس شركة الرائعة العقارية وهي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٩٧٣٠٩ الصادر بتاريخ ١٨ شعبان ١٤٤٢هـ الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١م).

يتمثل نشاط الشركة في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع أراضي العقارات وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.

١- معلومات عن المجموعة (تتمة)

أ. الشركات التابعة الموحدة (تتمة)

٧. خلال ٢٠٢١م، استحوذت الشركة على ٣٥٠ سهم (من إجمالي ٥٠٠ سهم) في شركة جادة الشاطئ العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٣٨١٤٤٦ الصادر بتاريخ ٩ شوال ١٤٤١هـ (الموافق ١ يونيو ٢٠٢٠م).

تزاوّل الشركة أعمالها في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع أراضي عقارية وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.

٨. خلال ٢٠٢١م، شاركت الشركة في تأسيس شركة جادة الربيع العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٦٢٥١٠ بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٠م). تمتلك شركة دار الماجد العقارية ٢٥ سهم نقدي من إجمالي ١٠٠ سهم نقدي في شركة جادة الربيع العقارية. إن الحصص المتبقية هي باسم مساهمين آخرين، تقوم المجموعة بإدارة كافة عمليات المجموعة وأموالها واستراتيجيتها والسيطرة عليها، وبالتالي، تم توحيدها ضمن هذه القوائم المالية الموحدة.

٩. خلال ٢٠٢٢م، شاركت الشركة في تأسيس صندوق الماجدية للاستثمار وهو صندوق عقاري مقفل يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وقد تم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية («مدير الصندوق»)، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. تمتلك شركة دار الماجد العقارية ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من إجمالي ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة في صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

١٠. خلال ٢٠٢٠م، اشتركت الشركة في صندوق الدار للاستثمار، وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وتم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تمتلك الشركة نسبة ٢٧٪ بشكل مباشر ونسبة ٤٣٪ بشكل غير مباشر من خلال صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية. خلال عام ٢٠٢٤م، وافقت أغلبية أعضاء مجلس إدارة الصندوق على تمديد مدة الصندوق لمدة سنة واحدة والتي كانت على وشك الانتهاء في أبريل ٢٠٢٤م. لذلك، تم إعداد القوائم المالية الأولية المنفصلة للصندوق على أساس آخر غير مبدأ الاستمرارية. وتعتبر المجموعة أن تأثير عدم توحيد هذا الصندوق غير جوهري.

١١. خلال ٢٠٢٢م، شاركت الشركة في صندوق النرجس للاستثمار وهو صندوق عقاري مقفل يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وتم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تمتلك الشركة بشكل غير مباشر ٦٤٪ من خلال صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

١٢. خلال ٢٠٢٤م، امتلكت شركة الرائعة العقارية حصة ملكية ٥٠٪ في شركة برج الرائعة للعقارات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست خلال العام ٢٠٢٤م بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٩٠٧٢١٣٨ الصادر في ١١ محرم ١٤٤٦هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠٢٤م).

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

١-٢ أسس الإعداد

١-١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها بـ «المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية»).

٢-١-٢ مبدأ التكلفة التاريخية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية، والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة و استثمار في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها بالقيمة العادلة، ومنافع نهاية الخدمة التي تم قياسها بطريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٣-١-٢ أسس القياس

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بـ ر.س.، والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالشركة. وقد تم تقريب هذه القوائم المالية الموحدة إلى أقرب ر.س.، ما لم يرد خلاف ذلك.

٢-٢ أساس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة ما يلي:

أ. السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة على توجيه أنشطة الشركة المستثمر فيها)؛

ب. التعرض لمخاطر، ولديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.

ج. المقدرة على استخدام سلطاتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وبشكل عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

أ. (الترتيب) الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛

ب. الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.

ج. حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم السيطرة على الشركة المستثمر فيها في حال كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة للشركة التابعة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

٢-٢ أساس التوحيد (تتمة)

يتعلق الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بمساهمي الشركة الأم للمجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة (إن وجدت) حتى لو أدى ذلك إلى أن تتحول حقوق الملكية غير المسيطرة إلى رصيد عجز. وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات ما بين شركات المجموعة وكذلك حقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. وفي حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية، بينما يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. ويتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٣-٢ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر جوهري على المجموعة وهي كما يلي:

المعايير	البيان
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)	التزام الإيجار في البيع وإعادة التأجير
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (١)	تصنيف المطلوبات على أنها المتداولة مقابل غير المتداولة
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)	ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين

١-٤-٢ تجميع الأعمال والشهرة

تتم المحاسبة عن عمليات تجميع الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ بإجمالي العوض المحول والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ ومبلغ أي من حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، تختار المجموعة إما قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصصة التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف، وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقدير الموجودات والمطلوبات المالية التي تم التعهد بها من أجل التصنيف والتخصيص الملائم لها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ.

يتم إثبات أي عوض محتمل يتم تحويله من قبل المستحوذ بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس العوض المحتمل المصنف كحقوق ملكية، ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يقاس العوض المحتمل المصنف كأصل أو التزام والذي يعتبر الأداة المالية وضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). الأدوات المالية بالقيمة العادلة مع التغيرات في القيمة العادلة ضمن قائمة الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). يتم قياس العوض المحتمل الآخر، الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، بالقيمة العادلة بتاريخ التقرير، وإثبات التغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

يتم، في الأصل، قياس الشهرة بالتكلفة (والتي تمثل الزيادة في إجمالي العوض المحول والمبلغ المثبت للخصص غير المسيطرة وأية حصص مملوكة سابقاً، عن صافي الموجودات القابلة للتمييز التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم التعهد بها). وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، تقوم المجموعة بإعادة التقييم للتأكد من قيامها بصورة صحيحة بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد إثباتها بتاريخ الاستحواذ.

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

١-٤-٢ تجميع الأعمال والشهرة (تتمة)

في حال كان ينتج عن إعادة التقييم بالقيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها على مدى العوض الإجمالي المحول ومن ثم إثبات المكسب ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وبعد الإثبات الأولي لها، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكمة.

لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة، تم توزيع الشهرة التي تم الحصول عليها ضمن عمليات تجميع الأعمال من تاريخ الاستحواذ وذلك على الوحدات المحققة للنقد لدى المجموعة المتوقعة أن تتفجع من تجميع الأعمال، بغض النظر عما إن كانت الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المستحوذ عليها قد تم تخصيصها لتلك الوحدات.

٢-٤-٢ الاستثمار في الشركة الزميلة

الشركة الزميلة هي عبارة عن منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. يمثل التأثير الهام المقدرة على المشاركة في اتخاذ السياسات والقرارات المالية والتشغيلية للشركات المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل، إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة المستثمر فيها منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم اختبارها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها بصورة مستقلة.

تعكس قائمة الربح أو الخسارة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بقدر الحصة في الشركة الزميلة.

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة بعد ربح التشغيل، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضريبة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقرير للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة. وبتاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمها الدفترية، وبعد ذلك إثبات الخسارة ضمن «الحصة في نتائج شركة زميلة» في قائمة الربح أو الخسارة.

وعند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وكذلك متحصلات الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٤-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس متداول أو غير متداول. يصنف الأصل كمتداول وذلك:

- عندما يتوقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة الأعمال العادية.
- إذا كان محتفظاً به بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- كونه نقداً أو ما في حكمه إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يصنف الالتزام كمتداول وذلك:

- عندما يتوقع تسوية الالتزام خلال دورة الأعمال العادية.
- إذا كان محتفظاً بالالتزام بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
- عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٤-٤-٢ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية كالمشتقات، والموجودات غير المالية مثل استثمارات عقارية، بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو سداده عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة والتي يمكن للمجموعة الوصول إليها في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء المتعلقة به.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل ما أو التزام ما باستعمال الافتراضات التي يستخدمها الأطراف المتعاملين في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن الأطراف المتعاملين في السوق يعملون بما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف المتعاملين في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من الأطراف المتعاملين في السوق لاستخدامه فيما يحقق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليص استخدام المعطيات غير الملحوظة إلى أكبر حد.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمها العادلة أو الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية الموحدة في نطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات متشابهة.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم أخرى يكون فيها الحد الأدنى من المعطيات الجوهرية ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة
- المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٤-٢ قياس القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا جرى تحويلات ما بين المستويات في التسلسل الهرمي أعلاه من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى المستوى الأدنى من المعطيات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

يقوم مقيمون خارجيون بتقييم الموجودات الهامة مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المتداولة. تم تحديد علاقة المقيمين الخارجيين سنوياً من قبل لجنة المراجعة والمخاطر. تتضمن طريقة الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إن تم الحفاظ على المعايير المهنية. يتم تدوير المقيمين عادةً بشكل منظم.

يقوم فريق الاستثمار بالتحقق من المدخلات الرئيسية المنطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى.

تتلخص الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة أو ما إن تم الإفصاح عن القيم العادلة ضمن البنود التالية:

- الإفصاحات عن طرق التقييم والتقديرات والافتراضات الهامة.
- الإفصاحات الكمية للتسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة
- الاستثمارات العقارية
- الأدوات المالية (بما في ذلك المسجلة بالتكلفة المطفأة)

٥-٤-٢ الممتلكات والمعدات

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة بالصافي بعد حسم خسائر الانخفاض في القيمة. تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض (إن وجدت) المتعلقة بالمشاريع طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاكها بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية المحددة. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كإحلال وذلك في حالة استيفاء معايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها.

يتم حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات على النحو التالي:

مباني	٢٠ سنة
تحسينات المباني المستأجرة	١٠ سنوات
سيارات	٧ سنوات
اثاث ومعدات مكتبية	٥ - ٧ سنوات
أجهزة الحاسب الآلي وبرامج وأجهزة كهربائية	٦,٦٧ - ١٠ سنوات

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء هام عند استبعاده (أي التاريخ الذي يحصل المستلم فيه على السيطرة) أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال. تدرج أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم فحص القيمة المتبقية والاعمار الانتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائماً.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٦-٤-٢ الاستثمارات العقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على العقارات المنجزة والعقارات قيد التطوير أو إعادة التطوير والتي يتم الاحتفاظ بها بغرض تحقيق دخل الإيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار كاستثمارات عقارية في حالة اقتنائها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية.

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات غير المشغولة بشكل جوهري للاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها، وغير المعدة للبيع خلال دورة أعمالها العادية، لكن يتم اقتناؤها بصورة رئيسية لتحقيق دخل الإيجار وزيادة رأس المال. يتم تأجير هذا العقار للمستأجرين ولا ينوى بيعه خلال دورة الأعمال العادية.

يتم، في الأصل، قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة، شاملة تكاليف المعاملات. تشتمل تكاليف المعاملات على ضرائب التحويل والرسوم المهنية لقاء الخدمات النظامية وعمولات عقود الإيجار الأولية لإحضار العقار إلى حالته اللازمة ليكون قادراً على التشغيل (فقط في حال كان العقار الاستثماري محتفظ به بموجب عقد إيجار).

وبعد الإثبات الأولي لها، تظهر الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس الظروف السائدة بالسوق بتاريخ التقرير. تدرج المكاسب أو الخسائر الناشئة عن التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تحدث فيها.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عند وجود دليل على تغير الاستخدام (مثل بدء عملية التطوير أو بدء عقد الإيجار التشغيلي مع طرف آخر). بالنسبة للتحويلات من الاستثمارات العقارية إلى مخزون العقارات، تعتبر التكلفة المفترضة لأغراض المحاسبة اللاحقة مثابة القيمة العادلة بتاريخ تغير الاستخدام. وإذا أصبح أحد مكونات مخزون العقارات عقاراً استثمارياً، يتم إثبات الفرق بين القيمة العادلة للعقار بتاريخ التحويل وقيمه الدفترية السابقة في الربح أو الخسارة. تعتبر المجموعة ان بدء التطوير من أجل البيع (للتحويل من استثمار عقاري إلى مخزون) أو بدء عقد الإيجار التشغيلي مع طرف آخر (للتحويل من المخزون إلى العقار الاستثماري) على أنه دليل.

يتم التوقف عن إثبات الاستثمار العقاري إما عند استبعاده (أي بتاريخ انتقال السيطرة على العقار الاستثماري إلى المستلم وفقاً للمتطلبات الخاصة بتحديد الوفاء بواجب الأداء الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)) أو عند سحبه نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم إثبات الإيراد و تكلفة البيع (القيمة الدفترية للأصل) ضمن الربح أو الخسارة في فترة التوقف عن الإثبات. عند تحديد ثمن العوض ل يتم إدراجه في المكسب أو الخسارة الناتجة عن التوقف عن إثبات العقار الاستثماري، تأخذ المجموعة حينئذ آثار العوض المتغير ووجود مكون التمويل الهام والعوض غير النقدي والعوض مستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٧-٤-٢ مخزون عقارات

إن العقارات المستحوذ عليها أو التي يتم إنشاؤها لأغراض البيع خلال دورة الأعمال العادية، وليس لغرض الإيجار أو زيادة رأس المال، يتم الاحتفاظ بها كمخزون عقارات وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل.

وبشكل رئيسي، تمثل تلك العقارات السكنية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتعتزم بيعها قبل أو بعد إتمام عملية التطوير.

تشتمل التكلفة المتكبدة بشأن إحضار كل عقار إلى حالته وموقعه الحالي على ما يلي:

- الحقوق المتعلقة بالأراضي المملوكة والمستأجرة.
 - المبالغ المدفوعة للمقاولين لقاء التطوير.
 - تكاليف الاقتراض، وتكاليف التخطيط والتصميم، وتكاليف تجهيز الموقع، والأتعاب المهنية للخدمات القانونية، وضرائب تحويل العقارات، ومصاريف التطوير غير المباشرة، والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.
- يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع التقديري خلال دورة الأعمال العادية على أساس الأسعار السائدة في السوق بتاريخ التقرير، ناقصاً تكاليف الإكمال المقدرة والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام عملية البيع.
- وعند بيع العقارات والأراضي المحتفظ بها للتطوير، يتم إثبات القيمة الدفترية للعقارات كمصروف في الفترة التي يتم فيها إثبات الإيرادات ذات العلاقة. يتم تحديد القيمة الدفترية لمخزون العقارات المثبت في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة المتعلقة مباشرة بالعقارات المباعة وتوزيع أي تكاليف أخرى ذات صلة على أساس الحجم النسبي للعقار المباع.

٨-٤-٢ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة (العقار الاستثماري بشكل أساسي) ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع في حال يمكن استرداد قيمها الدفترية بشكل أساسي من خلال معاملة بيع بدلاً من خلال استمرارية الاستخدام. تقاس الموجودات غير المتداولة ومجموعة الاستبعاد المصنفة كمقتناة للبيع (باستثناء العقار الاستثماري المقاس بالقيمة العادلة) بالقيمة الدفترية لها والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع - أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

تعتبر معايير تصنيف المحتفظ به للبيع على أنها تم استيفائها عندما يكون البيع محتملاً بصورة عالية، وأن الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحين للبيع الفوري بحالته الراهنة. تشير الأحداث اللازمة لإنهاء عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغيرات هامة على عملية البيع أو إلغاء قرار البيع. على الإدارة أن تلتزم بخطة بيع الأصل وأن البيع متوقع استكمالاً خلال سنة من تاريخ التصنيف.

ويستمر قياس العقار الاستثماري المحتفظ به للبيع بالقيمة العادلة. تعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها لأغراض البيع بشكل مستقل في قائمة المركز المالي.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٩-٤-٢ عقود الإيجار

يستند تحديد ما إن كانت الترتيبات عبارة عن عقد إيجار أو تحتوي على عقد إيجار إلى جوهر الترتيب بتاريخ البدء، وما إن كان استيفاء الترتيبات يعتمد على استخدام أصل أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينطوي على حق استخدام الأصل، حتى لو لم يكن هذا الحق منصوباً عليه صراحة في الترتيبات.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة واحدة لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار من أجل سداد الإيجار، وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية.

أ. موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار والأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر، على النحو التالي:

مدة عقد الإيجار	فترة موجودات حق الاستخدام
٤ سنوات	المباني

تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة.

ب. التزامات عقود الإيجار

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

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

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٩-٤-٢ عقود الإيجار (تتمة)

ج. عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمكائن والمعدات (أي عقود الإيجار التي تبلغ ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً الإعفاء من إثبات عقود الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

١-٤-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم فحص الموجودات غير المالية بتاريخ التقرير لتحديد الظروف التي تشير إلى حدوث خسارة انخفاض في القيمة أو عكس قيد خسارة انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدركة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدركة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدركة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماثل للتخصيص. يتم فحص الموجودات غير الملموسة للتأكد من وجود انخفاض في القيمة على الأقل سنوياً وذلك بأعمار إنتاجية غير محددة والموجودات غير الملموسة غير المتاحة بعد للاستخدام، ومتى ما كان هنالك مؤشر على أن الأصل قد انخفضت قيمته.

تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستعمال. وعند تحديد القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الزكاة (حيثما ينطبق ذلك) الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية.

وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حال تعذر تحديد هذه المعاملات، تُستخدم طريقة تقييم ملائمة. إن عمليات الاحتساب هذه مدعومة بمضاعفات التقويم، وأسعار الأسهم المتداولة للشركات المدرجة، والمؤشرات الأخرى المتوفرة عن القيمة العادلة.

تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض في القيمة على أساس الموازنات وحسابات التوقعات، والتي يتم إعدادها بصورة مستقلة لكل وحدة مدركة للنقدية في المجموعة والتي خصصت إليها الموجودات الفردية. تغطي هذه الموازنات والتوقعات عادة فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو طويل الأجل، ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدركة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدركة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

وعندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدركة للنقدية إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لم يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المدركة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١١-٤-٢ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم إثبات الذمم المدينة الصادرة مبدئياً عند نشأتها. يتم إثبات جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى في الأصل عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم في الأصل قياس أصل مالي ما، (ما لم تكن ذمماً مدينة تجارية لا تتضمن مكون تمويل هام) أو التزام مالي ما مقياساً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالاستحواذ أو الإصدار- في حالة البند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم في الأصل قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن مكون تمويل هام بسعر المعاملة.

يصنف ويقاس أصل مالي ما بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على مكون تمويلي هام أو التي طبقت عليها المجموعة الوسيلة العملية، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً، في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة. تقاس الذمم المدينة التي لا تشمل على مكون تمويل هام، أو التي قامت المجموعة بشأنها بتطبيق الوسيلة العملية بسعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ «اختبار فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم»، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية.

يشير نموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما.

يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني تنص عليه الأنظمة أو المبادئ المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

قامت المجموعة بتنفيذ التصنيفات التالية على موجوداتها المالية:

البند في القائمة المالية	التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)
ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى	التكلفة المطفأة.
نقد وما في حكمه	التكلفة المطفأة.
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	القيمة العادلة

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات وهي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- الموجودات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم إعادة تدوير المكاسب أو الخسائر المتراكمة عند التوقف عن الإثبات (أدوات حقوق الملكية)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

II-٤-٢ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة إذا ما تم استيفاء كلاً من الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم.

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات المكاسب والخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تشتمل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الخاصة بالمجموعة على الذمم المدينة التجارية وموجودات المراقبة.

الموجودات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الإثبات الأولي، يجوز للمجموعة أن تختار بشكل لا رجعة فيه، تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية الخاصة بها كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وذلك عند الوفاء بتعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٢) - الأدوات المالية: العرض، وألا تكون مقتناة لأغراض المتاجرة. يحدد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يعاد تدوير المكاسب والخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية مطلقاً إلى الربح أو الخسارة. يتم إثبات توزيعات الأرباح في قائمة الربح أو الخسارة عند الإقرار بأحقية دفعها، إلا إذا كانت المجموعة تستفيد من هذه المتحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تقيد هذه المكاسب في الدخل الشامل الآخر. إن الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقويم الانخفاض في القيمة.

اختارت المجموعة، بشكل لا رجعة فيه، تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية والمحافظ الاختيارية ضمن هذه الفئة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة عند الإثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي. تصنف الموجودات المالية كمحتفظ بها لأغراض المتاجرة لأغراض البيع؛ في حال تم الحصول عليها لأغراض البيع أو إعادة الشراء في فترة قريبة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تشتمل هذه الفئة على وحدات في صناديق استثمارية. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح من الصناديق الاستثمارية كدخل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند الإقرار بأحقية دفعها.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١١-٤-٢ الأدوات المالية (تتمة)

عمليات إعادة التصنيف

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية بعد الإثبات الأولي لها، باستثناء الفترة بعد قيام المجموعة بتغيير نموذج الأعمال الخاصة بها لإدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

تتوقف المجموعة عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بهذه الموجودات أو تحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية بموجب معاملة ما يتم بموجبها تحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية الأصل المالي أو عدم قيام المجموعة بتحويل أو الإبقاء على كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية وعدم احتفاظها بالسيطرة على الموجودات المالية.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقييم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك الأساس المستقبلي لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بموجوداتها المدرجة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تعتمد طريقة انخفاض القيمة المطبقة على ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تحديد ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فإن المجموعة تقوم بمقارنة مخاطر حدوث التعثر على الأصل كما في تاريخ التقرير مع مخاطر حدوث التعثر في تاريخ الإثبات الأولي، بناءً على كافة المعلومات المتاحة والمعلومات المستقبلية الداعمة والمعقولة.

تقييم خسارة الائتمان المتوقعة للذمم المدينة

بالنسبة للذمم المدينة فقط، تقوم المجموعة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الطريقة المبسطة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لا تتطلب الطريقة المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة من المجموعة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بكل تاريخ تقرير منذ تاريخ الذمم المدينة.

على مدى فترة المراجعات المدينة، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن خسائر الائتمان المتعلقة بها وذلك بتجنيب مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بصورة منتظمة. عند احتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة معدلات الخسائر السابقة لكل مقترض وتعدل بيانات الاقتصاد الكلي المستقبلية.

المبالغ المشطوبة والسيطرة

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية لأصل مالي ما (إما بشكل جزئي أو بالكامل) إلى المدى الذي لا يكون فيه احتمال واقعي لاسترداد. عادة ما يكون الأمر كذلك عندما تقرر المجموعة أنه ليس لدى الدائن موجودات أو مصادر دخل يمكنها تحقيق تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١١-٤-٢ الأدوات المالية (تتمة)

تصنيف المطلوبات المالية

تصنف المجموعة مطلوباتها المالية بما في ذلك القروض طويلة الأجل وتمويلات المراجعة والذمم الدائنة التجارية بخلاف الضمانات المالية الأخرى والتعهدات المالية، يتم إثبات المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وبتكلفة القروض والسلف والذمم الدائنة بعد حسم تكلفة المعاملات. يتضمن الالتزام المالي للمجموعة الذمم الدائنة الأخرى والقروض، المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات مكاسب وخسائر في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تمثل الذم الدائنة والأخرى المطلوبات المتعلقة بالبضائع أو الخدمات المقدمة للمجموعة قبل نهاية الفترة المالية، والتي لم يتم سدادها. تعتبر المبالغ غير مضمونة. يتم إثباتها في الأصل بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الالتزام المالي عند سداد الالتزام المُستحق ضمن الالتزام أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزام المالي بآخر من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزام الأصلي وإثبات التزام جديد. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، تقوم المجموعة بتقويم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة تماماً. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة تماماً، يتم اعتبار الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي منتهية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي الأصلي، ويتم إثبات الموجودات المالية الجديدة بالقيمة العادلة.

وإذا كانت التدفقات النقدية من الأصل المعدل والمقيد بالتكلفة المطفأة لا تختلف اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لن يؤدي إلى التوقف عن إثبات الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة الدفترية كمكاسب أو خسائر تعديل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المطلوبات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات التزام مالي ما وذلك في حالة تعديل شروطه وأن التدفقات النقدية للالتزام المعدل كانت مختلفة تماماً. وفي هذه الحالة، يتم إثبات الالتزام المالي الجديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم تمييزه والالتزام المالي الجديد مع الشروط المعدلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية والمبلغ الصافي الذي تم عرضه في قائمة المركز المالي الموحدة وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١١-٤-٢ الأدوات المالية (تتمة)

النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي الموحدة على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والذي يخضع لمخاطر غير جوهرية للتغيرات في القيمة. ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يتكون النقد وما في حكمه من النقد والودائع قصيرة الأجل الموضحة أعلاه، بعد خصم الحسابات المكشوفة لدى البنوك القائمة حيث إنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقدية بالمجموعة.

يتم استبعاد النقد المقيّد الغير متاح للاستخدام من قبل المجموعة من النقد وما في حكمه لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة. يتعلق النقد المقيّد بمبالغ مستلمة من عملاء لبيع وحدات سكنية على الخارطة.

١٢-٤-٢ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم اثبات منافع الموظفين قصيرة الأجل كمصاريف عند تقديم الخدمات ذات العلاقة. يتم اثبات الالتزام لقاء المبلغ المتوقع سداؤه في حالة وجود التزام نظامي أو ضمني حالي على المجموعة لسداد هذا المبلغ نتيجة للخدمات السابقة المقدمة من قبل الموظفين، وإمكانية تقدير الالتزام بشكل موثوق به.

إن منافع الموظفين مستحقة السداد لكافة الموظفين الذين تم توظيفهم ضمن الشروط والأحكام وأنظمة العمل المنطبقة على المجموعة وشركاتها التابعة، عند إنهاء عقود التوظيف.

برامج المنافع المحددة

إضافة لما سبق، يجنب مخصص التزامات المنافع المحددة للموظفين وفقاً لنظام العمل السعودي وسياسات المجموعة. تمثل التزامات المنافع المحددة للموظفين برنامج منافع محددة. لا يُعد برنامج المنافع المحددة برنامج منافع ما بعد الخدمة بخلاف المساهمة المحددة. يمثل التزام المنافع المحددة المثبت في قائمة المركز المالي الموحدة بشأن برامج المنافع المحددة لما بعد الخدمة القيمة الحالية للالتزام بالمنافع المحددة المتوقعة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم احتساب التزام المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير اكتواري باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم إثبات مبالغ إعادة القياس، إن وجدت، والتصريح عنها ضمن حقوق الملكية في قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وتحمل الزيادة أو النقص المقابل لذلك على الدخل الشامل الآخر والتي تتكون من مكاسب وخسائر اكتوارية عن التزام المنافع المحددة.

١٣-٤-٢ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (نظامية أو ضمنية) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تتطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة تعويض بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات التعويض كأصل مستقل وذلك فقط عندما يكون الحصول على التعويض في حكم المؤكد. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل خصم حالي والذي يعكس، عندما يكون ملائماً، المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل. في حال كان لدى المجموعة عقد متوقع خسارته فإنه يتم اثبات الالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. إلا أنه، قبل تجنب مخصص منفصل للعقد المتوقع خسارته، تقوم المجموعة بإثبات أي خسارة انخفاض في القيمة حدثت على الموجودات المخصصة لتلك العقود. يمثل العقد المتوقع خسارته عقداً تزيد بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بحكم وجود العقد) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد عن المنافع الاقتصادية التي يتوقع استلامها بموجب العقد. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للعقد القائم والذي يمثل تكلفة الوفاء به وأي تمويضات أو غرامات ناتجة عن عدم الوفاء به - أيهما أقل. تشتمل تكلفة الوفاء بالعقد على التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد (أي كل من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المتعلقة مباشرة بأنشطة العقد).

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٤-٤-٢ الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية منها. يتم التقييم بكل تاريخ تقرير لإثبات المطلوبات المحتملة والتي تعتبر التزامات محتملة الناشئة عن أحداث سابقة وجودها مؤكدة فقط عند حدوث أو عدم حدوث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة وغير خاضعة بشكل كامل لسيطرة المجموعة.

١٥-٤-٢ تكاليف الاقتراض

يتم رسلة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل والذي يستغرق وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو البيع وذلك كجزء من تكلفة الأصل المعني. تقيد كافة تكاليف السلف الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من تكاليف التمويل والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة بشأن اقتراض الأموال.

١٦-٤-٢ إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس العوض المنصوص عليه في العقد المبرم مع العميل، ويتم استبعاد المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف أخرى. تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات عند تحويل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل.

تقوم المجموعة بتقويم البضاعة أو الخدمات المتعهد بها في العقد المبرم مع العميل وتحدد كالتزام أداء وذلك إما ك:

أ. بضاعة أو خدمة التي يمكن تمييزها؛ أو

ب. سلسلة من البضائع أو الخدمات المتميزة التي تكون متماثلة تماماً ولها نفس نمط التحويل للعميل (أي البضائع أو الخدمات الممكن تمييزها التي استيفاءها على مدى الوقت ونفس الطريقة المستخدمة لقياس مدى التقدم).

تستوفي المجموعة التزام أداء وتعترف بالإيرادات على مدى فترة زمنية إذا استوفي أحد المعايير التالية:

أ. لا يؤدي أداء المجموعة لإنشاء أصل يتضمن استخداماً بديلاً لدى المجموعة، ويكون للمجموعة حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه؛ أو

ب. أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو

ج. حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة.

وفيما يتعلق بواجبات الأداء التي لا تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يُعترف بالإيرادات عند مرحلة زمنية يُستوفى خلالها بواجب الأداء.

عند قيام المجموعة بالوفاء بواجب الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصلًا قائمًا على العقد بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة قيمة العوض المستلم من العميل عن مبلغ الخدمات المثبت، فإنه ينتج عن ذلك مطلوبات العقد.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٦-٤-٢ إثبات الإيرادات (تتمة)

الأصيل مقابل الوكيل

يتطلب وضع أحكام هامة لتحديد ما إذا كانت المجموعة تعمل كأصيل، تقوم بالإبلاغ عن الإيرادات على أساس إجمالي، أو تعمل كوكيل، وتبلغ الإيرادات على أساس صافي. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تسيطر على واجب الأداء لكل خدمة.

تقوم المجموعة بتقييم فئات مختلفة من الإيرادات، ومع ذلك، قبل أن تستنتج ما إذا كانت تعمل بصفقتها كأصيل أو وكيل، تمارس المجموعة حكماً مع الأخذ في الاعتبار طبيعة المنتج والحل المقدم، والتعقيد الذي ينطوي عليه تسليم المنتج والحل، ومستوى السيطرة المتاحة للمجموعة في عملية تسليم المنتج والحل.

يتم عرض مبيعات المنتجات والخدمات التي تعمل فيها المجموعة كأصيل على أساس إجمالي.

يتم عرض مبيعات المنتجات والخدمات في حالة عدم مشاركة المجموعة للوفاء بواجبات الأداء على أساس صافي.

بيع عقارات تحت التطوير على الخارطة

تدرس المجموعة ما إذا كانت هناك وعود في العقد تمثل التزامات أداء منفصلة يجب تخصيص جزء من سعر المعاملة لها. بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، تكون المجموعة مسؤولة عن الإدارة الشاملة للمشروع وتحدد السلع والخدمات المختلفة التي سيتم توفيرها، بما في ذلك أعمال التصميم، وشراء المواد، وإعداد الموقع وصب الأساسات، والتأطير والتجسيص، والأعمال الميكانيكية والكهربائية، وتثبيت التركيبات (على سبيل المثال، النوافذ والأبواب والخزائن، وما إلى ذلك) وأعمال التشطيب. تعتبر المجموعة هذه العناصر كالتزام أداء واحد لأنها تقدم خدمة مهمة تتمثل في دمج السلع والخدمات (المدخلات) في العقار المكتمل (الناتج المجمع) الذي تعاقد العميل على شرائه.

بالنسبة لبيع العقارات قيد التطوير، قررت المجموعة بالنسبة لعقودها النموذجية لبيع العقارات متعددة الوحدات على الخارطة، إن أداءها لا يخلق أصلاً له استخدام بديل للمجموعة وخلصت إلى أنه في جميع الأوقات، لديها حق قابل للتنفيذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. وبالتالي، تنتقل السيطرة بمرور الوقت لهذه العقود ولذلك يتم الاعتراف بالإيرادات لهذه العقود بمرور الوقت.

بالنسبة للعقود التي تستوفي معايير الاعتراف بالإيرادات بمرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، وذلك بالإشارة إلى التكاليف المتكبدة للوفاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة، وساعات العمل المنفقة، والتكاليف المتكبدة، والوقت المنقضي أو ساعات تشغيل الآلات المستخدمة) نسبة إلى إجمالي المدخلات المتوقعة لإكمال العقار. تستبعد المجموعة تأثير أي تكاليف متكبدة لا تساهم في أداء المجموعة في نقل السيطرة على السلع أو الخدمات إلى العميل (مثل الكميات غير المتوقعة من المواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى) وتعديل طريقة المدخلات لأي تكاليف متكبدة لا تتناسب مع تقدم المجموعة في الوفاء بالتزام الأداء (مثل المواد غير المثبتة).

الدخل من الإيجار

تحصل المجموعة على إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية التي لا تنتقل بشكل أساسي جميع المخاطر والمكافآت العرضية لملكية عقار استثماري. يتم احتساب الدخل الإيجاري الناشئ عن عقود الإيجار التشغيلية لعقار استثماري على أساس خطي على مدى فترة الإيجار ويتم تضمينه في الإيرادات في بيان الربح أو الخسارة بسبب طبيعته التشغيلية، باستثناء الدخل الإيجاري الطارئ الذي يتم الاعتراف به عند نشوئه. يتم الاعتراف بالتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي كنفقات على مدى فترة الإيجار على نفس الأساس مثل دخل الإيجار.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٦-٤-٢ إثبات الإيرادات (تتمة)

دخل من عقود عقارية

يوجد لدى المجموعة عقود مبرمة مع العملاء للقيام - بالنيابة عنهم - بخدمات تسويقية لبيع عقارات مملوكة للعملاء. وبموجب تلك العقود، تقدم المجموعة خدمات التسويق لهذه العقارات (أي، تسويق العقارات للمشتريين المناسبين وإدارة عملية بيع العقار). لا تمتلك المجموعة السيطرة على العقارات قبل تحويلها إلى المشتري. تعمل المجموعة كوكيل وتعترف بالإيرادات بصافي المبلغ الذي يتم الاحتفاظ به لهذه الترتيبات. يتم الاعتراف بالإيرادات في نقطة من الزمن (أي عند بيع العقار) لأن هذا هو الوقت الذي يستفيد فيه العميل من خدمات التسويق التي تقدمها المجموعة.

الإيرادات من خدمات التطوير

يوجد لدى المجموعة عقود مبرمة مع العملاء للقيام - بالنيابة عنهم - بالتطوير العقاري لمشاريع عقارية مملوكة للعملاء. وبموجب تلك العقود، تقدم المجموعة خدمات التطوير (أي، تنسيق اختيار المقاولين المناسبين وإدارة عملية التطوير وتسليمها للعملاء) مقابل نسبة معينة من تكاليف التطوير المتكبدة. لا تمتلك المجموعة السيطرة على العقارات عند تطويرها وقبل تحويلها إلى العميل. تعمل المجموعة كوكيل وتعترف بالإيرادات بصافي المبلغ الذي يتم الاحتفاظ به لهذه الترتيبات.

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من خدمات التطوير العقاري على فترة زمنية لأن العميل يقوم باستلام واستفاد المنافع المقدمة في آن واحد.

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات على أساس نسبة من التكاليف المتكبدة على مشاريع التطوير العقاري للعملاء.

دخل صيانة

تحصل المجموعة على إيرادات صيانة من المبالغ المستلمة من العملاء عند التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلي لخمس سنوات كجزء من عقد بيع مخزون العقارات. يتم احتساب دخل الصيانة الناشئ على أساس خطي على مدى فترة الصيانة ويتم تضمينه في الإيرادات في بيان الربح أو الخسارة.

مكون التمويل الهام

تقوم المجموعة بتعديل مبلغ العوض المتعهد به، إن وجد، بشأن القيمة الزمنية للنقود إذا تضمن العقد مكون تمويل هام.

قياس مدى التقدم نحو الوفاء الكامل بالتزام الأداء

وبالنسبة لكل التزام أداء تم استيفاؤه على مدى الوقت، تطبق المجموعة طريقة واحدة لقياس التقدم نحو استكمال استيفاء الالتزامات. تختار المجموعة طريقة مدخلات ومخرجات ملائمة ومن ثم تطبقها بشكل مستمر على واجبات أداء متماثلة وفي ظروف متماثلة.

تكاليف العقد

يتم إثبات التكاليف الإضافية للحصول على عقد كمصروف مالم يكن لدى المجموعة توقع معقول لاسترداد هذه التكاليف من عملائها وفي الحالات التي تكون فيها هذه التكاليف قابلة للتحميل على العملاء بشكل واضح.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٧-٤-٢ الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة»). يُحمل مخصص الزكاة للشركة والزكاة المتعلقة بملكية الشركة في الشركات التابعة السعودية على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم المحاسبة عن المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عند إنهاء الربوط النهائية وذلك عند تحديد تلك المبالغ.

١٨-٤-٢ ضريبة القيمة المضافة وضريبة المعاملات العقارية

يتم إثبات المصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا الحالات التالية:

- إذا كانت ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من مصروف البند، حيثما ينطبق ذلك، و

- عند إظهار الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من أو المستحق الدفع إلى السلطات الضريبية كجزء من أرصدة المدينين أو الدائنين في قائمة المركز المالي الموحدة.

سيتم إعفاء استبعاد العقارات في المملكة العربية السعودية من ضريبة القيمة المضافة والتي تتم من خلال بعض المعاملات الناتجة عن تحويل الملكية القانونية أو الحيازة وستخضع لضريبة المعاملات العقارية بنسبة ٥٪. تنطبق ضريبة المعاملات العقارية على المعاملة التي تمت في أو بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م. إلا أنه، ووفقاً لنظام ضريبة المعاملات العقارية، فإن المطور العقاري المرخص بإمكانه استرداد مدخلات ضريبة القيمة المضافة على العقار المباع بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م.

١٩-٤-٢ توزيعات الأرباح

تقوم المجموعة بتحديد الالتزامات المتعلقة بدفع توزيعات الأرباح النقدية إلى مساهمي الشركة عند اعتماد التوزيع. وفقاً لأنظمة الشركات في المملكة العربية السعودية، تتم الموافقة على توزيعات الأرباح عند موافقة المساهمين عليها. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢٠-٤-٢ مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية

تشتمل مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. تتم عمليات التوزيع بين تكلفة الإيرادات ومصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية، عند الضرورة، على أساس مماثل. تحمل المجموعة دفعات السداد، بخلاف تلك المتعلقة بالخصومات حسب حجم المبيعات، التي تتعلق بالاتفاقيات طويلة الأجل مع العملاء والموزعين على مصروف البيع والتوزيع.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة. فقد تؤثر هذه التقديرات والافتراضات على الأرصدة المسجلة لبعض الموجودات والمطلوبات بالإضافة إلى الإفصاح عن بعض الموجودات والمطلوبات المحتملة كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. أي تقديرات أو افتراضات تؤثر على الموجودات والمطلوبات قد تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف المسجلة لنفس فترة التقرير. بالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل معرفة للإدارة بالأحداث والأمور الحالية، إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف بالنهاية عن تلك التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنوية بصورة مستمرة. يتم إثبات المراجعات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات في حال كانت المراجعة تؤثر على تلك الفترة فقط، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت المراجعة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

١-٣ الاحكام

تدرج المعلومات حول الأحكام التي تتم عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الهام الأكبر على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة في الإيضاح التالي:

تصنيف عقد إيجار الممتلكات

المجموعة كمؤجر:

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية بشأن محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة بناءً على تقييم الشروط والأحكام للترتيبات مثل مدة عقد الإيجار الذي لا يشتمل على جزء أساسي من العمر الاقتصادي للممتلكات التجارية والقيمة الحالية لدفعات عقود الإيجار الأدنى التي تحتفظ بها بصورة جوهرية على كافة المنافع والمخاطر المماثلة لملكية هذه الممتلكات وتقوم باحتساب العقود كمعقود إيجار تشغيلي.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لمقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن المجموعة لديها الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تحديد تحويل السيطرة من أجل إثبات الإيرادات من تقديم الخدمات

يتم إثبات الإيرادات من تقديم الخدمات عند تقديم الخدمات للعميل. عند إجراء هذا التقييم، تمارس المجموعة الحكم بناءً على الشروط والأحكام للعقود المعنوية. تدرج المعلومات حيال عدم التأكد من التقديرات والافتراضات التي يكون لها مخاطر جوهرية ناتجة عن تعديل جوهري في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م في الإيضاحات التالية.

التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

تحمل المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. عينت المجموعة خبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. بالإضافة إلى بيانات السوق القابلة للمقارنة التي تكون متاحة، فإن المجموعة تعيد تقييم الممتلكات من خلال علاقتها بالمعاملة التي تتضمن الممتلكات ذات موقع طبيعي وظروف متماثلة. عينت المجموعة خبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٣- الأحكام والتقدير والتأثيرات الافتراضات المحاسبية الهامة

١-٣ الاحكام (تتمة)

التزامات المنافع المحددة

يتم احتساب صافي التزام المجموعة المتعلق بالتزام المنافع المحددة من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظفين فيما يتعلق بخدمتها في الفترات الحالية والسابقة؛ التي يتم فيها خصم المنافع من أجل تحديد قيمتها الحالية وتخصم القيمة العادلة لأي موجودات البرنامج. يتم تحديد القيمة الحالية للالتزام بناءً على القيمة الاكتوارية بتاريخ قائمة المركز المالي من خلال مقيم اكتواري مستقل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، والتي تثبت كل فترة من فترات الخدمة والتي ينشأ عنها وحدة إضافية لقياسات وأحقية منافع الموظفين. يقاس الالتزام بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. يتم تحديد معدلات الخصم المستخدمة لتحديد القيمة الحالية للالتزام بموجب برنامج المنافع المحددة، في المملكة العربية السعودية، من خلال الإشارة إلى عوائد السندات الأمريكية (حيث إن π ثبت أمام الدولار الأمريكي) والمعدل للعلاوة للمخاطر الإضافية والتي تعكس احتمالية انقطاع الرابط. تتضمن الافتراضات الأخرى معدل الوفيات والزيادة في الرواتب المستقبلية والزيادة في التمويل المستقبلي.

الإيراد من بيع وحدات عقارية تحت التطوير

تعترف المجموعة بالإيرادات من بيع وحدات عقارية تحت التطوير على مدى فترة زمنية بمرور الوقت وذلك بناءً على تقديرات إدارة المجموعة بأنه لا يؤدي إيداء المجموعة لإنشاء أصل يتضمن استخداماً بديلاً لدى المجموعة حسب العقود الموقعة مع العملاء وكما يكون للمجموعة حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه بناءً على العقود الموقعة مع العملاء وحسب القوانين والأنظمة في المملكة العربية السعودية.

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

في حالة عدم إمكانية قياس القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة بناءً على الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، تقاس قيمتها العادلة باستخدام طرق تقويم تشتمل على صافي قيمة الموجودات. تؤخذ المدخلات لهذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة، حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الأحكام لتحديد القيم العادلة. وتتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان وتقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يظهر الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمتها قيد الاستعمال - أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتاحة لمعاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل لموجودات مماثلة أو الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لبيع الأصل. يتم احتساب القيمة قيد الاستعمال على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد التدفقات النقدية من الموازنة للسنوات الخمس القادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء الموجودات للوحدة المدرة للنقدية الخاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزون العقارات

يظهر مخزون العقارات بالتكلفة وصافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية لمخزون العقار المنجز بالرجوع إلى الظروف السائدة في السوق والأسعار الموجودة بتاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات القابلة للمقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق الجغرافي الذي يخدم نفس القطاع العقاري. يتم تقييم صافي القيمة البيعية فيما يتعلق بمخزون العقارات قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق، بتاريخ التقرير، للعقارات المنجزة المماثلة، ناقصاً التكاليف المقدرة لإكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للنقود، إذا كانت جوهرية.

تقدير الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية

تتعلق الأعمار الانتاجية المستخدمة في إطفاء أو استهلاك الموجودات غير الملموسة أو الممتلكات والعقارات على التوالي بالأداء المستقبلي المتوقع للموجودات المستحوذ عليها وحكم الإدارة المبني على التقييم الفني للفترة التي سيشترك من خلالها المنافع الاقتصادية من الأصل. يكون المحمل المتعلق بالاستهلاك الدوري مشتقاً بعد تحديد تقدير العمر الإنتاجي المتوقع للأصل والقيمة المتبقية المتوقعة في نهاية العمر الإنتاجي لها. يوجد لدى العمر الانتاجي المتوقع للأصل أثر مباشر على الاستهلاك المحمل على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم تحديد الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية لموجودات المجموعة من قبل الإدارة بناءً على التقييم الفني في الوقت الذي يتم فيه الاستحواذ على الأصل ومراجعة مدى ملائمتها سنوياً. تستند الأعمار إلى الخبرة التاريخية بموجودات مماثلة بالإضافة إلى توقع الأحداث المستقبلية التي قد تؤثر على أعمارها مثل التغيرات في التقنية.

خسائر الانخفاض في قيمة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين

تظهر المدينون التجاريون المدينون الآخرون بالتكلفة المطفأة، وتُخفض بالمخصصات الملائمة للمبالغ المقدرة غير القابلة للاسترداد. تستند المبالغ غير القابلة للاسترداد التقديرية إلى تقادم الأرصدة المدينة والخبرة السابقة المعدلة بشكل يلائم التوقعات المستقبلية. يتم شطب الذمم المدينة الفردية عندما تعتبر الإدارة أنها غير قابلة للتحصيل..

الموجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها لأية عملية إعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو الأعمار الانتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر.

في حالة تحويل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة العقد أو أن التكلفة تُظهر ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الانتاجي المقدّر للأصل. تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة. وُرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية للاطلاع على الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية.

٣- الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرية والافتراضات (تتمة)

التزامات عقود الإيجار

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

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي الخاص بها بتاريخ بدء الإيجار نظراً لأن معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات عقود الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار (مثل التغييرات في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم في تحديد تلك الدفعات) أو وجود تغيير في التقويم الخاص بخيار شراء الأصل المعني. تدرج التزامات عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة ضمن الأعباء المالية.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالعقارات (أي عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرية والافتراضات التي قد تؤثر على تطبيق السياسات مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة بتاريخ التقرير. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرية نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر بذلك في الفترات المستقبلية.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود. تستند نسب المخصص إلى أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من قطاعات العملاء لها أنماط خسائر مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع ودرجة تصنيف العميل والتغطية بغطاءات الاعتماد والأشكال الأخرى من ضمان الائتمان).

تستند مصفوفة المخصص مبدئياً إلى معدلات التعثر السابقة للمجموعة. وستقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية (أي إجمالي الناتج المحلي) على مدى السنة القادمة مما قد يؤدي إلى عدد متزايد من حالات التعثر في قطاع التصنيع، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. في كل تاريخ تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها وإجراء تحليل للتغيرات في التقديرية المستقبلية.

إن عملية تقويم العلاقة المتداخلة بين معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة تمثل تقدراً هاماً. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالمجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشراً على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٢ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات (تتمة)

مخصص خسائر متوقعة

تعترف المجموعة بمخصص العقود المتوقع خسارتها (معييار المحاسبة الدولي (٢٧) «المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة») عن الخسائر المستقبلية من العقود بحيث يعتبر محتملاً أنَّ تكاليف العقود مرجَّح تجاوزها الإيرادات عند اكتمال العقد. ويشتمل تقدير الخسائر المستقبلية على وضع عدد من الافتراضات (مثل الموقف التعاقدى مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن والمفاوضات مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن وتقديرات تكلفة الاستكمال والخبرة السابقة مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن وما إلى ذلك) بشأن تحقيق أهداف تنفيذ العقد والمستويات المرجَّحة من زيادات التكلفة المستقبلية على مدى الزمن

٤- المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد والتعديلات الأخرى

فيما يلي بيان بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة. تعتزم الشركة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، حسبما هو ملائم، عند سريانها.

المعايير	البيان	تاريخ السريان الإلزامي
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١)	عدم القابلية للصرف	١ يناير ٢٠٢٥م
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) و (٧)	تعديلات على تصنيف وقياس الادوات المالية	١ يناير ٢٠٢٦م
التعديلات على معيار التقارير المالية الدولي (٩) و (٧)	العقود التي تشير إلى الكهراء المعتمدة على الطبيعة	١ يناير ٢٠٢٦م
معيار التقارير المالية الدولي (١٨)	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧م
معيار التقارير المالية الدولي (١٩)	الإفصاحات للمنشآت التابعة بدون مسؤولية عامة	١ يناير ٢٠٢٧م

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

0- ممتلكات ومعدات

الإجمالي	أجهزة حاسب آلي وبرامج وأجهزة إلكترونية	أثاث ومعدات مكتبية	سيارات	تحسينات مباني مستأجرة	مباني	أرض (إيضاح ١-٥)	
ـ	ـ	ـ	ـ	ـ	ـ	ـ	
التكلفة							
٢٦,٢٤٤,٩٥١	١,٦٨٦,٩٢٩	٩٨٤,٠٠٤	٧٨١,٣٨٨	٧٩٢,٦٣٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠	كما في ١ يناير ٢٠٢٣م
١,٣٩١,٨٢٦	٢٣٧,٩٢٨	١٠٥,٤٥٣	١٨٥,٢٠٠	٨٦٣,٢٤٥	—	—	إضافات
(٤٤,٦٢٥)	—	—	(٤٤,٦٢٥)	—	—	—	استبعاد
٢٧,٥٩٢,١٥٢	١,٩٢٤,٨٥٧	١,٠٨٩,٤٥٧	٩٢١,٩٦٣	١,٦٥٥,٨٧٥	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٤٦٩,٤٤٨	٣٩٩,٤٤٨	—	—	٧٠,٠٠٠	—	—	إضافات
(٧,٧٨٦)	(٧,٧٨٦)	—	—	—	—	—	استبعاد
٢٨,٠٥٣,٨١٤	٢,٣١٦,٥١٩	١,٠٨٩,٤٥٧	٩٢١,٩٦٣	١,٧٢٥,٨٧٥	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
الاستهلاك المتراكم							
١,٨٥٥,١٣٥	٤٤٣,٦٠٥	٦٠٧,٢٢١	٤٣١,٧٩٢	١٠٠,٢٦٣	٢٧٢,٢٥٤	—	كما في ١ يناير ٢٠٢٣م
٩٥٥,٦٥٦	٤٥١,٤٤٤	٩٨,٣٨٢	١٠٠,٤٨٧	١٢٥,٩٠٦	١٧٩,٤٣٧	—	محمل للسنة
(٩,٨١٠)	—	—	(٩,٨١٠)	—	—	—	استبعاد
٢,٨٠٠,٩٨١	٨٩٥,٠٤٩	٧٠٥,٦٠٣	٥٢٢,٤٦٩	٢٢٦,١٦٩	٤٥١,٦٩١	—	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
١,٠٣٠,٣٥٤	٤٥٦,٧١١	١٠٩,٨٨٨	١١٨,٧٣١	١٦٥,٥٨٦	١٧٩,٤٣٨	—	محمل للسنة
(٤,٥٣٦)	(٤,٥٣٦)	—	—	—	—	—	استبعاد
٣,٨٢٦,٧٩٩	١,٣٤٧,٢٢٤	٨١٥,٤٩١	٦٤١,٢٠٠	٣٩١,٧٥٥	٦٣١,١٢٩	—	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
صافي القيمة الدفترية							
٢٤,٧٩١,١٧١	١,٠٢٩,٨٠٨	٣٨٣,٨٥٤	٣٩٩,٤٩٤	١,٤٢٩,٧٠٦	٣,١٣٧,٠٥٩	١٨,٤١١,٢٥٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٢٤,٢٢٧,٠١٥	٩٦٩,٢٩٥	٢٧٣,٩٦٦	٢٨٠,٧٦٣	١,٣٣٤,١٢٠	٢,٩٥٧,٦٢١	١٨,٤١١,٢٥٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١-٥ ان صك حيازة الأرض مسجل باسم اثنين من المساهمين، نظراً لعدم استطاعة تحويل ملكية العقار إلى شركة دار الماجد العقارية («الشركة الأم») نظراً للتعليق الذي صدر من قبل الجهات لنقل صكوك الملكية إلى الملاك الجدد المتعلقة بحج القيروان. أكد المساهمون أن هذه الأرض مسجلة باسمهم للأغراض القانونية فقط وأكدوا ان ملكية الأرض تعود للمجموعة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٦- موجودات حق الاستخدام و التزام عقود إيجار

لدى المجموعة عقود إيجار للمباني السكنية بمدة إيجار ٤-٥ سنوات بما في ذلك فترة الإعفاء من الإيجار. فيما يلي بيان القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والحركة خلال السنة:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
₹	₹	
		التكلفة
٢,٠٧٦,٣٤٨	٢,٠٧٦,٣٤٨	في ١ يناير
٢,٠٧٦,٣٤٨	٢,٠٧٦,٣٤٨	في ٣١ ديسمبر
		الإطفاء المتراكم:
١,١٦٠,٣٤٩	١,٦١٧,٧٢٢	في ١ يناير
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٨,٦٢٦	مصرف استهلاك
١,٦١٧,٧٢٢	٢,٠٧٦,٣٤٨	في ٣١ ديسمبر
٤٥٨,٦٢٦	-	القيمة الدفترية

فيما يلي بيان القيمة الدفترية لالتزام عقود الإيجار المثبتة والحركة خلال السنة:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
₹	₹	
١,٥٥١,١٩٣	٧٩٢,٦٣٨	في ١ يناير
٤١,٤٤٥	٧,٣٦٢	تكلفة التمويل (إيضاح ٢٥)
(٨٠٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	مبالغ مدفوعة
٧٩٢,٦٣٨	-	في ٣١ ديسمبر
٧٩٢,٦٣٨	-	متداولة
-	-	غير متداولة

فيما يلي بيان المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
₹	₹	
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٨,٦٢٦	مصرف استهلاك موجودات حق استخدام (إيضاح ٢٣-٢)
٤١,٤٤٥	٧,٣٦٢	مصرف العمولة على التزام عقد الإيجار (إيضاح ٢٥)
٤٩٨,٨١٨	٤٦٥,٩٨٨	إجمالي المبلغ المثبت في الربح أو الخسارة

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الصادرة للمجموعة فيما يتعلق بعقود الإيجار ٨٠٠,٠٠٠ ₹ في ٢٠٢٤م (٢٠٢٣م: ٨٠٠,٠٠٠ ₹).

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلي لأستخدامه بغرض تأجير تجاري ومشروعين سكنيين. تعتبر عقود الإيجار هذه عقود إيجار قصيرة الأجل. يبلغ دخل الإيجار الثابت من قبل المجموعة خلال ٢٠٢٤م مبلغ ١١,٢ مليون ₹ (٢٠٢٣م: ٥,٣ مليون ₹) (إيضاح ٢٣-١).

V- استثمار عقارية

۲۰۲۳	۲۰۲۴	
₺	₺	
۲۵,۰۲۹,۷۱۹	۶,۲۱۴,۳۶۰	آراضی
۱۳۹,۹۰۸,۹۳۶	۱۵۵,۴۳۸,۴۳۲	مبانی
۱۶۴,۹۳۸,۶۵۵	۱۶۱,۶۵۲,۷۹۲	

١-٧ الحركة في الاستثمارات العقارية

٢٠٢٣م			٢٠٢٤م			
لك			لك			
اجمالي	مباني	اراضي	اجمالي	مباني	اراضي	
٧٩,٥٣٢,٨٦٦	-	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	٢٥,٠٢٩,٧١٩	في ١ يناير
٧,٨٦٠,٨٤٢	٧,١٢٧,٢٠٦	٧٣٣,٦٣٦	١٤,٨٥٨,٦٤٧	١٤,٨٢٧,٠٥٠	٣١,٥٩٧	مصرف رأسمالي لعقارات مملوكة
(٧١,٢٢٠,٩٨٠)	-	(٧١,٢٢٠,٩٨٠)	-	-	-	تحويل إلى جهات ذات العلاقة
(١١,٦٤٤,١٥٧)	-	(١١,٦٤٤,١٥٧)	-	-	-	استبعادات (مثبتة ضمن تكلفة المبيعات) (إيضاح ٢٣-٢)
٥٢,٢٨٠,٤١٠	٤٤,١١٥,٤٨٠	٨,١٦٤,٩٣٠	(١٤٤,٥١٠)	٧٠٢,٤٤٦	(٨٤٦,٩٥٦)	تعديل من إعادة قياس
١٠٨,١٢٩,٦٧٤	٨٨,٦٦٦,٢٥٠	١٩,٤٦٣,٤٢٤	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)	محول (الى) من مخزون عقارات (إيضاح ٨)
١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	٢٥,٠٢٩,٧١٩	١٦١,٦٥٢,٧٩٢	١٥٥,٤٣٨,٤٣٢	٦,٢١٤,٣٦٠	في ٣١ ديسمبر

أ. بيان المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة للتقييم

فيما يلي بيان المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة في عمليات قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المصنفة ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣:

استثمارات عقارية	طريقة التقييم	المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة	معدل (المتوسط المرجح)	
			٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
الأراضي	طريقة السوق القابلة للمقارنة	السعر للمتر المربع	١٢٥٠ للمتر المربع	١٢٦٨,٥ للمتر المربع
المبنى	طريقة السوق القابلة للمقارنة	السعر للمتر المربع	٩,٠٠٠ للمتر المربع (أرض).	٦,٨٩٣ للمتر المربع (أرض).
	طريقة رسملة الدخل (٥٠٪ مرجحة لكل منها)	نمو الإيجار سنوياً وشاغر طويل الأجل معدل	٩,٠٠٠ للمتر المربع (المباني) ٨٪	٦,٨٩٣ للمتر المربع (المباني) ٨,٥٪
المبنى	طريقة السوق القابلة للمقارنة	السعر للمتر المربع نمو الإيجار سنوياً وشاغر طويل الأجل معدل	١٠,٤٥٠ للمتر المربع	-

يتم تقييم القيمة العادلة للأراضي والمباني في القصيم والياسمين والملقا في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة السوق القابلة للمقارنة وطريقة رسملة الدخل.

بموجب طريقة السوق القابلة للمقارنة، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار بناءً على السوق القابلة للمقارنة بين العقار الذي يتم تقييمه والعقارات المماثلة التي تقع في نفس المنطقة والتي تم بيعها مؤخراً ومؤشر القيمة للعقار الذي يتم اشتقاق قيمته من تطبيق وحدات المقارنة الملائمة وإجراء التعديلات على أسعار البيع بناءً على عقارات مماثلة بناءً على العناصر القابلة للمقارنة.

أُجرت التقييمات شركة أو بي أم من قبل أولات العقارية، وهو مقيم مستقل بمؤهل معترف به وذو صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه وهو معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين («تقييم») بموجب عضوية رقم ١٢١٠٠٠٣٩٧. وتم تطبيق طرق التقييم وفقاً للطريقة الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية. يتماشى نموذج التقييم مع المبادئ في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٣). المزيد من المعلومات حول قياس القيمة العادلة مبين في الإيضاح ٢٨.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٨- مخزون عقارات

تمتلك المجموعة شركات تابعة تقوم بتطوير العقارات السكنية وتبيعها خلال دورة الأعمال العادية، وأبرمت المجموعة عقود لبيع بعض هذه العقارات. قامت المجموعة بتصنيف كافة العقارات كموجودات متداولة والتي يتوقع إنجازها وبيعها خلال فترة ١٢ شهراً القادمة فيما عدا العقارات قيد التطوير ولا يتوقع إنجازها خلال ١٢ شهراً القادمة.

فيما يلي ملخص الحركة في مخزون العقارات.

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
١,٦٩٦,٣٦١,٥٤٥	١,٤٩٤,٥٨٦,٤٥٧	في ١ يناير
٥٧٧,٨٩٧,٣٦٤	١,١٥٣,٣٦٦,٤٦١	تكاليف تطوير متكبدة
١٩,٩٤١,٩٧٨	٣٠,٢٤٥,٣٣٣	تكلفة اقتراض مرسمة (إيضاحي ٨-١ و ٢٥)
(١٠٨,١٢٩,٦٧٤)	١٨,٠٠٠,٠٠٠	محول من (الى) استثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(٦٩١,٤٨٤,٧٥٦)	(١,٠٠٢,٧٥٢,٧٤٠)	استبعادات (ضمن تكلفة المبيعات) (إيضاح ٨-٢ و ٢٣-٢)
١,٤٩٤,٥٨٦,٤٥٧	١,٦٩٣,٤٤٥,٥١١	في ٣١ ديسمبر
٥٨٩,٥٨٢,٩٧٥	٧٢٣,٩١٥,٣٧٤	مخزون العقارات المتوقع الانتهاء منه وبيعه خلال الـ ١٢ شهراً القادمة
٩٠٥,٠٠٣,٤٨٢	٩٦٩,٥٣٠,١٣٧	مخزون العقارات قيد التطوير ليس من المتوقع الانتهاء وبيعه خلال الـ ١٢ شهراً القادمة
١,٤٩٤,٥٨٦,٤٥٧	١,٦٩٣,٤٤٥,٥١١	

٨-١ تكاليف الاقتراض المرسمة

لدى المجموعة ١٨ من المشاريع القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٢٠٢٣م: ١٤ مشروع). يتوقع أن تكتمل هذه المشاريع على مراحل مختلفة تتراوح ما بين سنة إلى ٤ سنوات. بلغت القيمة الدفترية لهذه المشاريع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مبلغ ١,٦٩٣,٤ مليون ﷲ (٢٠٢٣م: مبلغ ١,٤٩٤,٦ مليون ﷲ).

يتم تمويل كافة هذه المشاريع من خلال القروض والسلف المتاحة للمجموعة والبالغة ١,١٤٩ مليون ﷲ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٢٠٢٣م: ٦٣٠,٢ مليون ﷲ). يتم تقديم عقارات كضمانات مرهونة بقيمة ١٣٣٪ (٢٠٢٣م: ١٥٠٪) من مبلغ التمويل من بنك الرياض. إحدى الأراضي في حي النرجس مرهونة لدى البنك السعودي الفرنسي (إيضاح ١٨).

كانت قيمة تكاليف الاقتراض المرسمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مبلغ ٣٠,٢ مليون ﷲ (٢٠٢٣م: ١٩,٩ مليون ﷲ). يتراوح المعدل المستخدم لتحديد قيمة تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسمة لهذه المشاريع بين ٥,٥٪ إلى ٨,٥٪ (٢٠٢٣م: بين ٤,٨٪ إلى ٨,٣٪) والتي تمثل معدل العمولة الفعلي لاقتراض معين.

٨-٢ المبالغ المدرجة ضمن تكلفة المبيعات - وحدات عقارية للسنة كما يلي:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
٦٨٤,٣٠٤,٦٤٨	٦٩٤,٩٩٤,١١٦	يتعلق ببيع وحدات عقارية (إيضاح ٨-٢ و ٢٣-٢)
٧,١٨٠,١٠٨	٣٠٧,٧٥٨,٦٢٤	يتعلق ببيع الأراضي (إيضاح ٨-٢ و ٢٣-٢)
٦٩١,٤٨٤,٧٥٦	١,٠٠٢,٧٥٢,٧٤٠	

٨-٢-١ يتضمن تكلفة مخزون العقارات المنجزة مبلغ ٣١,٩ مليون ﷲ تكلفة بيع وحدات عقارية على الخارطة (إيضاح ٢٣-٢).

٨-٢-٢ يمثل هذا المبلغ تكلفة الأراضي المحتفظ بها بغرض البيع والمصنفة كمخزون عقاري والتي تم بيعها خلال السنة.

٩- استثمار في شركة زميلة

تمتلك المجموعة حصة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والتي تزاوّل أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. كانت تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة.

١-٩ اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢١م، حصلت المجموعة على ١٥٪ من حقوق الملكية لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بإجمالي عوض يبلغ ٦٠,٧٥ مليون ريال. في ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م، أبرمت المجموعة ترتيباً مع الشركة المستثمر فيها لشراء ٤٨٤,٧٩٥ سهم إضافي بمبلغ ٦٥ ريال للسهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ ٣١,٥ مليون ريال مقابل ٢,٤٤٢,٥٧٨ وحدة في صندوق الشرفة للاستثمار بسعر ١٢,٩ ريال لوحدة السهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ ٣١,٥ مليون ريال ينتج عنها إجمالي الحصص للمجموعة بنسبة ١٧,٥٧٪ كما في نهاية السنة.

٢-٩ في ٧ يونيو ٢٠٢٣م، وافق أعضاء مجلس إدارة الشركة الزميلة في الاجتماع غير العادي على إصدار سهم واحد لكل سهمين كتحويل بمبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال من علاوة الإصدار إلى رأس المال. ومن هذه الزيادة تم منح مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ريال مقابل برنامج حوافز الأسهم للموظفين. وبالتالي، انخفض إجمالي حصص المجموعة من الأسهم من ١٧,٥٧٪ إلى ١٥,٧٩٪ نتيجة لمصادرة الأسهم المعنية لموظفي الشركة الزميلة مما أدى إلى نقص في نسبة الملكية في الاستثمار وتسجيل خسائر بقيمة ٣,١٦٧,٨٢٨ ريال.

٣-٩ في تاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٢٤م، قامت المجموعة ببيع جزء من أسهمها في شركة الجادة الأولى بعدد ١٠,٩١١,٤١١ سهم لصالح شركة مكة للإنشاء والتعمير، وبالتالي انخفضت نسبة حصص ملكية المجموعة من الأسهم من ١٥,٧٩٪ إلى ١٠٪ نتيجة لبيع الأسهم، ونتج من بيع الأسهم ربح بمبلغ ١٢,٢٩٩,١٩٩ ريال.

٤-٩ في تاريخ ١٤ أغسطس ٢٠٢٤م، أعلنت شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري في نشرة الإصدار الخاصة بطرح أسهم جديدة بعدد ١٦,٤٢ مليون سهم من أسهمها في السوق الموازية «نمو» وتشكل الأسهم التي تم طرحها ٨,٠١٪ من رأس مال المجموعة بعد الطرح ليصبح ٢٠٥,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال. في ٥ سبتمبر ٢٠٢٤م أعلنت هيئة السوق المالية السعودية صدور قرار مجلس الهيئة بالموافقة على طرح وإدراج أسهم المجموعة في السوق الموازية «نمو». وكانت فترة الطرح لأسهم المجموعة من تاريخ ١٠ سبتمبر ٢٠٢٤م واستمرت لمدة ٥ أيام عمل وانتهت في تاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢٤م وتم إدراج المجموعة بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٤م. وبالتالي انخفضت نسبة حصص ملكية المجموعة من الأسهم من ١٠٪ إلى ٩,٢٪ نتيجة لطرح الأسهم مما أدى للمجموعة أن تخسر تأثيرها الهام على الشركة الزميلة وتم تحويل الاستثمار فيها إلى استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ١٠) وكانت ملكية المجموعة في الشركة الزميلة قبل الطرح وخفض الأسهم هو نسبة ١٠٪ (٢٠٢٣م: ١٥,٧٩٪).

يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ريال	ريال	
١٧٣,٤٥٠,٤٦٩	-	موجودات متداولة
٣١٨,٤٩٩,٦٧٥	-	موجودات غير متداولة
(١٣١,٠١٠,١١١)	-	مطلوبات متداولة
(٢٤,٧٣٦,٨٥٧)	-	مطلوبات غير متداولة
٣٣٦,٢٠٣,١٧٦	-	حقوق ملكية
١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	-	حصة المجموعة في حقوق الملكية - (تحوّل إلى استثمار بالقيمة العادلة إيضاح ١٠) (٢٠٢٣م: ١٥,٧٩٪)
٩,٠٣٢,٨٣١	-	حصة المجموعة في النتائج

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٩- استثمار في شركة زميلة (تتمة)

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢	١٥٩,٨١٠,٥٥٧	إيرادات
(١٨٥,٩١٣,٩٠٩)	(١٠٣,٥٤١,٨٩٧)	تكلفة إيرادات
٥١,٩٣١,٤٣٣	٥٦,٢٦٨,٦٦٠	إجمالي الربح
٣٩,٤٢٤,٣٠٦	٢٢,٠٧٣,٢٨٤	صافي ربح العمليات
٥٣,٠٨٣,٩٠٦	٤٥,٦٢٧,٤٧٤	صافي الربح قبل الزكاة
٥١,٦٠٣,٩٠٦	٤٣,١٢٧,٤٧٤	صافي ربح السنة
٦٤,٦٣١,٧٣٧	٨٥,٦٧٣,٥٤٥	إجمالي الدخل الشامل
٩,٠٣٢,٨٣١	١٠,٣٣٠,٨٤٣	حصة المجموعة في الدخل

فيما يلي ملخص حركة الاستثمار في الشركة الزميلة:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
١١٣,٥٩٩,٩٠٩	١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	في ١ يناير
٦,٧٢٣,١١٥	٦,٧٩٥,١٣٨	حصة في الربح والخسارة
٢,٣٠٩,٧١٦	٦,٧٠٣,٥٣٣	حصة في الدخل الشامل الآخر
-	(٣,١٦٧,٨٢٨)	الخسائر (إيضاح ٩-٢)
-	(٤٧,٩٣١,١٣١)	الاستبعادات (إيضاح ٩-٣)
(١,٧٨٥,١٨٦)	(٣,٢٠٦,٢٠٢)	توزيعات أرباح
-	(٨٠,٠٤١,٠٦٤)	المحول الى استثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح ٩-٤ و ١٠)
١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	-	

١- استثمار في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تمتلك المجموعة حصة بنسبة ٩,٢٪ في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والتي تزاوّل أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. كم هو موضح (بالإيضاح ٩) كانت تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة ولكن بعد إدراج الشركة المستثمر بها في السوق المالي الموازي وانخفاض نسبة حصص ملكية المجموعة خسرت المجموعة تأثيرها الهام على الشركة المستثمر بها، ونتيجة لذلك قامت المجموعة بتحويله إلى استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي اختارت لها المجموعة بطريقة غير قابلة للإلغاء على أن تثبت التغيرات في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث أنها تعدّه استثمار استراتيجي.

فيما يلي تفاصيل أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية	
		٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
الجادة الأولى للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	١٥,٧٩٪ (استثمار في شركة زميلة إيضاح ٩)	٩,٢٪

فيما يلي الحركة في الاستثمار في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
	ﷲ	ﷲ
في ١ يناير	-	-
المحول من استثمار في شركة زميلة (إيضاح ٩)	-	٨٠,٠٤١,٠٦٤
ربح غير محقق للتغير في القيمة العادلة	-	٨٤,٤٦٣,٤٣٤
	-	١٦٤,٥٠٤,٤٩٨

فيما يلي الحركة في احتياطي القيمة العادلة:

	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
	ﷲ	ﷲ
في ١ يناير	-	-
ربح غير محقق للتغير في القيمة العادلة	-	٨٤,٤٦٣,٤٣٤
	-	٨٤,٤٦٣,٤٣٤

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

II- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
كـ	كـ	
٣٠,٠٧٧,١٩٣	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	صناديق عقارية (إيضاح ١١-١)
٤٤,٠٣٧,٩٧٦	-	مربحة (إيضاح ١١-٢)
٧٤,١١٥,١٦٩	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	

فيما يلي بيان الحركات خلال السنة:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
كـ	كـ	
٣٤,٦١٤,٦٣١	٧٤,١١٥,١٦٩	في ١ يناير
٤٧,٢٥١,٦٨٠	٩٤٦,٨٢٢,٦١٢	إضافات
(٥,٢٩١,١٨٧)	(٨٢٦,٢٦٩,٧٢٧)	استبعادات
(٢,٤٥٩,٩٥٥)	١٠,١٩١,٣٣٧	مكسب (خسارة) تقييم (إيضاح ٢٦)
٧٤,١١٥,١٦٩	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي تفصيل الإضافات والاستبعاد ومكاسب التقييم:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
كـ	كـ	
		إضافات
٣,٢٥١,٦٨٠	٩٤٦,٨٢٢,٦١٢	صناديق عقارية
٤٤,٠٠٠,٠٠٠	-	مربحة (إيضاح ١١-٢)
٤٧,٢٥١,٦٨٠	٩٤٦,٨٢٢,٦١٢	
		إستبعادات
-	٨٢٦,٢٦٩,٧٢٧	صناديق عقارية
٥,٢٩١,١٨٧	-	أسهم متداولة (إيضاح ١١-٣)
٥,٢٩١,١٨٧	٨٢٦,٢٦٩,٧٢٧	
		مكاسب (خسائر) تقييم
(٤,٣٥٨,٧٦٦)	١٠,١٩١,٣٣٧	صناديق عقارية (إيضاح ١١-١)
١,٨٦٠,٨٣٥	-	أسهم متداولة (إيضاح ١١-٣)
٣٧,٩٧٦	-	مربحة (إيضاح ١١-٢)
(٢,٤٥٩,٩٥٥)	١٠,١٩١,٣٣٧	

١١- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

١١-١ لدى المجموعة استثمارات في صناديق عقارية كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
-	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	صندوق ٤٠
-	٢١,٨٠٠,٠٠٠	صندوق المنزل للاستثمار
٢٠,٣٤٠,٠٠٠	١٢,٧٠١,٧٥٠	صندوق الدار للاستثمار ٢
-	٩,٥٠٤,١٦٢	صندوق الدار للاستثمار ٣
٥,٩٦١,٢٥٨	٨٥٣,٤٧٩	صندوق الشرفة الاستثماري
٣,٧٧٥,٩٣٥	-	صندوق بلوم الاستثماري
٣٠,٠٧٧,١٩٣	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	في ٣١ ديسمبر

١١-١ بلغ إجمالي الأرباح غير المحققة على الصناديق العقارية أعلاه ١٠,٢ مليون ﷲ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (الخسارة غير المحققة في عام ٢٠٢٣م: ٤,٤ مليون ﷲ).

١١-٢ خلال السنة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، استثمرت المجموعة في ١١,٦٧٢ وحدة في شركة داووني داي آند كو ليميتد. كاستثمار مربحة، بتكلفة تبلغ ٤٤ مليون ﷲ. بلغ إجمالي المكسب غير المحقق على استثمار المراجعة أعلاه ٤٠,٠٠٠ ﷲ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

١١-٣ في عام ٢٠٢٢م استثمرت المجموعة في أربعة من الأسهم المتداولة، شركة علم وشركة مرافق الطاقة والمياه والشركة العربية لخدمات الإنترنت والاتصالات («سوليوشنز باي اس تس سي»). في عام ٢٠٢٣م، تم بيع كافة الأسهم المتداولة أعلاه التي تبلغ ٥,٣ مليون ﷲ. بلغ إجمالي الربح غير المحقق على الأسهم المتداولة أعلاه ١,٩ مليون ﷲ خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٣م.

١٢- مدينون تجاريون وموجودات العقود

١٢-١ مدينون تجاريون

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
٦٩,١٥٨,٦١٥	٨٠,٧٩٧,٢٦٠	مدينون تجاريون
(٣,٩١٣,٣١٢)	(٧,٠٣٤,٥١٧)	ناقضاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٦٥,٢٤٥,٣٠٣	٧٣,٧٦٢,٧٤٣	

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٢- مدينون تجاريون وموجودات العقود (تتمة)

١٢-١ مدينون تجاريون (تتمة)

فيما يلي بيان بالشروط والأحكام الخاصة بالموجودات المالية أعلاه:

إن الذمم المدينة التجارية غير مرتبطة بعمولة وتكون فترة سدادها عموماً ٣٠ يوماً. وأنه ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات بشأن الذمم المدينة وبالتالي فإن معظمها دون ضمانات.

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٥,٤٨٦,٥٩٧	٣,٩١٣,٣١٢	في ١ يناير
(١,٥٧٢,٢٨٥)	٣,١٢١,٢٠٥	محمل (عكس) للسنة
٣,٩١٣,٣١٢	٧,٠٣٤,٥١٧	في ٣١ ديسمبر

١٢-٢ موجودات العقود

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
٥٩,٨٠٥,٥٧٠	٦٦,٦٧٤,٥٦٧	موجودات عقود - تطوير عقاري (إيضاح ١٢-٢)
-	٢١,٩٣٢,٧٣٦	موجودات عقود - البيع على الخارطة (إيضاح ١٢-٢ و ١٢-٢)
٥٩,٨٠٥,٥٧٠	٨٨,٦٠٧,٣٠٣	

١٢-٢-١ يتم إثبات موجودات العقود بالأصل للإيرادات المكتسبة من التطوير العقاري وخدمات الإدارة المقدمة وغير المفوترة بعد للعملاء كما في نهاية العام. وعند تقديم المطالبة بالفاتورة، يعاد تصنيف المبالغ المثبتة كموجودات عقود إلى الذمم المدينة التجارية. إن الزيادة في موجودات العقود في ٢٠٢٤م هو بشكل أساسي نتيجة للزيادة في التطوير العقاري المستمر في نهاية السنة الحالية مقارنة مع السنة السابقة. ولاحقاً لنهاية السنة، تم تقديم فاتورة بكامل المبلغ بقيمة ٦٦,٦ مليون (٢٠٢٣م: ٥٩,٨ مليون) إلى العملاء.

١٢-٢-٢ تمثل موجودات عقود البيع على الخارطة، إجمالي المبالغ المتوقع تحصيلها من عملاء البيع على الخارطة الموقع عقود معهم لبيع وحدات عقارية على الخارطة وذلك لقاء أعمال العقود المنفذة، وتقاس حسب التكاليف المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها ناقصاً مستخلصات الفواتير المحصلة والخسائر المعترف بها.

١٢-٢-٣ موجودات عقود - البيع على الخارطة

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
-	١٠١,٨٦٠,٠٠٠	قيمة عقود مشاريع
-	(٥٨,٢٢٧,١٦٣)	ناقصاً: قيمة أعمال غير منفذة
-	٤٣,٦٣٢,٨٣٧	قيمة أعمال منفذة (إيضاح ٢٣-١)
-	(٢١,٧٠٠,١٠١)	ناقصاً: مستخلصات ودفعات مقدمة
-	٢١,٩٣٢,٧٣٦	

١٢- مدينون تجاريون وموجودات العقود (تتمة)

٣-٢-١٢ موجودات عقود - البيع على الخارطة (تتمة)

فيما يلي الحركة في موجودات عقود البيع على الخارطة خلال العام:

٢٠٢٣م ـ	٢٠٢٤م ـ	
-	-	في بداية السنة
-	٤٣,٦٣٢,٨٣٧	قيمة أعمال منفذة خلال السنة (إيضاح ٢٣-١)
-	(٢١,٧٠٠,١٠١)	ناقصاً: مستخلصات ودفعات مقدمة
-	٢١,٩٣٢,٧٣٦	

١٣- مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى

٢٠٢٣م ـ	٢٠٢٤م ـ	
٧٧,٣٢٢,٣٨٥	٤٩,٤٧٩,١١٤	ضريبة قيمة مضافة مدينة (إيضاح ١٣-١)
٣٦,٨٩٠,٠٥٣	٣٥,٣٣٤,٠٤٣	دفعات مقدمة لموردين
٧,٤٢٢,٢٢٨	١٦,١٢١,٥٢٧	مصاريف مدفوعة مقدماً
٤,٨٧٥,٢٨١	١١,١٤٠,٢٤٣	تأمينات نقدية مقابل ضمانات بنكية (إيضاح ١٣-٢)
١,٨٦٨,٨٤٥	١,٨٥٢,٧٣٥	ضريبة التصرفات العقارية (إيضاح ١٣-٣)
١,٠١٢,٥٩٠	٦٠٢,٧١٩	ذمم مدينة لموظفين
٩٧٩,٥٢٧	٨٧٩,٠٢٠	أخرى
١٣٠,٣٧٠,٩٠٩	١١٥,٤٠٩,٤٠١	

١٣-١ تتعلق ضريبة القيمة المضافة المدينة بشراء البضائع والخدمات. لاحقاً لنهاية السنة، قدمت المجموعة إقرار ضريبة القيمة المضافة الخاصة بها، وإن مستشار الضرائب وإدارة المجموعة على ثقة بأنه سيتم استرداد المبالغ أعلاه خلال فترة زمنية نظامية.

١٣-٢ تمثل التأمينات النقدية مقابل ضمانات بنكية الرصيد المحتفظ به لدى البنك مقابل ضمان بنكي مقيد لصالح أحد الموردين من قبل بنك الراجحي. إن المبلغ مقيد من البنك.

١٣-٣ تمثل الضريبة أعلاه ضريبة التصرفات العقارية المتحصلة من قبل العملاء عند بيع الوحدات العقارية ويتم احتسابها بناءً على نسبة ٥٪ من قيمة الوحدة. ولاحقاً لنهاية السنة، قدمت المجموعة إقرار ضريبة القيمة المضافة الخاصة بها، وإن مستشار الضرائب وإدارة المجموعة على ثقة بأنه سيتم استرداد المبالغ أعلاه خلال فترة زمنية نظامية.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٤- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين وكبار موظفي الإدارة بالمجموعة والمدراء والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة، أو يمارس عليها تأثير هاماً من قبل هذه الجهات. تم اعتماد سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

١٤-١ مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

الجهات ذات العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة		الرصيد	
			٢٠٢٤م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
			ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ
طرف ذو علاقة بمساهم	جهة ذات علاقة بمساهم	تحصيلات مستلمة	(٧,٩٥٠,٨١٧)	-	-	٧,٩٥٠,٨١٧
المساهمين (إيضاح ١٤-١)	ديون قابلة للاسترداد من الطرح الأولي	مصاريف طرح أولي	٩,٨٥٣,٤٧١	٢,٣٩٣,٠٤١	١٦,٦٣١,٢٥٦	٦,٧٧٧,٧٨٥
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	جهة منتسبة (٢٠٢٣م: شركة زميلة)	تحصيلات مستلمة	(٢,٧٤٨,١٨٣)	(١٢,٠٨٩,١١١)	-	-
	إيرادات من خدمات مقدمة		-	١٢,٦٤٦,٥٤٣	٣,٦٤٦,٧٤٩	٦,٣٩٤,٩٣٢
شركة دار الماجد القابضة	مساهم بالأغلبية	تحصيلات مستلمة	(٧٠٤,٢٥٩)	٧٠٤,٢٥٩	-	٧٠٤,٢٥٩
شركة الماجد الأولى العقارية	مساهم	تحصيلات مستلمة	(٣,٤٣٨)	١,٣٥٠	-	٣,٤٣٨
					٢٠,٢٧٨,٠٠٥	٢١,٨٣١,٢٣١

١٤-١-١ يمثل هذا المبلغ تكلفة الطرح الأولي والتي تم الاتفاق على تعويضها من قبل المساهمين عند إتمام عملية الإدراج في السوق المالية.

١٤-١-٢ إن الأرصدة أعلاه غير مضمونة ودون فوائد وليس لها تاريخ سداد ثابت. تقوم الإدارة بتقدير المخصص بشأن المبالغ المستحقة من أرصدة الجهات ذات العلاقة بتاريخ التقرير بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. لا يوجد رصيد مستحق من الجهات ذات العلاقة في تاريخ التقرير متأخراً عن موعد استحقاقه، مع الأخذ في الاعتبار الخبرة التاريخية في التعثر عن السداد والتوقعات المستقبلية للصناعات التي تعمل فيها الجهات ذات العلاقة، تعتبر الإدارة أن أرصدة الجهات ذات العلاقة لم تنخفض قيمتها. لم يطرأ أي تغيير على طرق التقديرات أو الافتراضات الهامة التي تم إجراؤها خلال فترة التقرير المالي الحالية عند تقدير مخصصات الأرصدة المستحقة من الجهات ذات العلاقة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٤- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

٢-١٤ مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

الجهات ذات العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة		الرصيد	
			٢٠٢٤م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
			ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ
طرف ذو علاقة لشركة تابعة	شريك في شركة تابعة	تمويل مشاريع شركة تابعة	(٥٦,٠٠٠,٠٠٠)	(٤٢,٠٠٠,٠٠٠)		
		سداد	١٠١,١٢٤,٧٩٠	٤٨,٣١٥,٩٨٩		
		الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين	-	٥٦٠,٤٧١	٨٠,٥٤٧,٨١٠	١٢٥,٦٧٢,٦٠٠
طرف ذو علاقة لشركة تابعة	شريك في شركة تابعة	سداد	-	١,٢٢٧,٢٢٨		
		الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين	-	٥٦٠,٤٧١	٣٧,٨٤٩,٢٦٢	٣٧,٨٤٩,٢٦٢
شركة فيرست فاونديشن العقارية	المشروع ذو الغرض الخاص للشركة التابعة	سداد / أعباء تمويل	(١٢,٣٩٨,٠٢٩)	١٢,٣٩٨,٠٢٩	-	١٢,٣٩٨,٠٢٩
فرص إعمار العقارية	المشروع ذو الغرض الخاص للشركة التابعة	أعباء تمويل	٩,٢٦٨,٥٣١	١٦٤,٨٩٥	٩,٤٣٣,٤٢٦	١٦٤,٨٩٥
شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق لصناديق استثمارية تابعة	رسوم إدارية (إيضاح ٢٤)	٤,٢٣٢,٧٣٤	٨,٤٢٦,٥٤٨		
		رسوم الاداء (إيضاح ٢٤)	١٥,٨٩٣,٩٥٥	٣٣,٤٨٢,٤٠٩		
		سداد	(٥٣,٣٦٣,٩٢٤)	-	٣,٥٢١,٥٣٦	٣٦,٧٥٨,٧٧١
شركة دار الماجد للتطوير العقاري	جهة ذات علاقة بمساهم	سداد	(٤,٣٩٢,٢٤٩)	-	-	٤,٣٩٢,٢٤٩
شركة البلاد للاستثمار	أمين الشركة التابعة	سداد	٥٩,٧٢٩	٧١,٨٤١	٧٠,٠٥٨	١٠,٣٢٩
طرف ذو علاقة لشركة تابعة	شريك في شركة تابعة	تمويل مشروع في الشركة التابعة	٢٣,٣٣٠,٨٥٩	-	٢٣,٣٣٠,٨٥٩	-
طرف ذو علاقة لشركة تابعة	شريك في شركة تابعة	تمويل مشروع في الشركة التابعة	٢٣,٣٣٠,٨٥٩	-	٢٣,٣٣٠,٨٥٩	-
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	جهة منتسبة (٢٠٢٣م: شركة زميلة)	مصرفوات بالنيابة	(٣,٨٥٧,١٠٠)	٣,٨٥٧,١٠٠	-	٣,٨٥٧,١٠٠
					١٧٨,٠٨٣,٨١٠	٢٢١,١٠٣,٢٣٥

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٤- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

٣-١٤ تعويضات كبار موظفي الإدارة

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
٦,٧٨٠,٠٠٠	٢٣,٢٤١,٢٢٩	منافع موظفين قصيرة الأجل
١,١٣٠,٠٠٠	٦٠٣,٤٣٢	منافع نهاية الخدمة
٧,٩١٠,٠٠٠	٢٣,٨٤٤,٦٦١	
١,٨٢٣,٠٠٠	٢,٠٢٩,٠٠٠	تعويضات أعضاء مجلس الإدارة

١٥- نقد وما في حكمه ونقد مقيد

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
		نقد وما في حكمه غير مقيد
١٤١,٢٣٥,٢٢٧	٨١,٧٧٠,٣٩٩	نقد لدى البنوك
٢٧,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل (إيضاح ١٥-١)
٧٩,٦٨٤	٧,٧١٣	نقد في الصندوق
١٦٨,٣١٤,٩٢١	١٢١,٧٧٨,١١٢	
		نقد مقيد
-	٣١,٤٧٣,٢١٠	نقد لدى البنوك (إيضاح ١٥-٢)
١٦٨,٣١٤,٩٢١	١٥٣,٢٥١,٣٢٢	إجمالي نقد وما في حكمه ونقد مقيد

١٥-١ تم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات مختلفة تتراوح من يوم واحد إلى ثلاثة أشهر، وذلك بناء على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة ويتحقق عنها عمولة وفقاً للمعدلات على الودائع قصيرة الأجل المعنية بمعدل عائد ٥,٥٪.

١٥-٢ يتضمن النقد لدى البنوك أرصدة حسابات مقيدة بمبلغ ٤,٣١ مليون ﷲ (٢٠٢٣م: لاشيء) متعلقة بمبالغ مستلمة من عملاء لبيع وحدات سكنية على الخارطة، حيث يتعين على الشركة الحصول على موافقة بسحب أي مبالغ من الحسابين البنكيين لتمويل المشروعات القائمين من لجنة البيع والتأجير على الخارطة «وافي» التي تتبع لوزارة الشؤون البلدية والقروية والأسكان.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٦- رأس المال

بلغ رأس مال المجموعة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مبلغ ٣٠٠ مليون ر.س (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٣٠٠ مليون ر.س)، يتكون من ٣٠٠ مليون سهم قيمة كل منها ١ ر.س كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٣٠ مليون سهم قيمة كل منها ١٠ ر.س).

اسم المساهم	عدد الأسهم		النسبة		الإجمالي	
	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
شركة دار الماجد القابضة	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧,٣٢٥,٠٠٠	٥٧,٧٥%	٥٧,٧٥%	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠
شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٢٥٠,٠٠٠	٧,٥%	٧,٥%	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة رفيد الحديثة للاستثمار	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٢٥٠,٠٠٠	٧,٥%	٧,٥%	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة الماجد الأولى العقارية	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١,٤٨٥,٠٠٠	٤,٩٥%	٤,٩٥%	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠
خالد عبد الرحمن ناصر الماجد	١١,٨٨٠,٠٠٠	١,١٨٨,٠٠٠	٣,٩٦%	٣,٩٦%	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
محمد عبد الرحمن ناصر الماجد	١١,٨٨٠,٠٠٠	١,١٨٨,٠٠٠	٣,٩٦%	٣,٩٦%	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
حسام عبد الرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠,٠٠٠	٨٩١,٠٠٠	٢,٩٧%	٢,٩٧%	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠,٠٠٠	٨٩١,٠٠٠	٢,٩٧%	٢,٩٧%	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ماجد عبد الرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠,٠٠٠	٨٩١,٠٠٠	٢,٩٧%	٢,٩٧%	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠,٠٠٠	٨٩١,٠٠٠	٢,٩٧%	٢,٩٧%	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	١,٥%	١,٥%	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
نادر حسن عطا الله العمري	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	١%	١%	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%	١٠٠%	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

١٧- الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية الذي دخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٣م، لا يتوجب على المجموعة الاحتفاظ باحتياطي نظامي. خلال العام ٢٠٢٤م قامت المجموعة بتعديل نظامها الأساسي حسب نظام الشركات الجديد وحسب النظام الأساسي للشركة المعدل لا يوجد متطلب بتحويل نسبة من الأرباح للاحتياطي النظامي.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٨- قروض وسلف

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	تاريخ الاستحقاق	معدل العمولة الفعلي	
ﷲ	ﷲ			
٣٦٢,١٤٠,٨٧٨	٢٥٦,٣٨٨,٢٦٤	٢٠٢٥م-٢٠٢٧م	سايبور + ٢٪	مصرف الراجحي - مرابحة
٢٦,٧٨٤,١٢٢	٣٩٧,٣٥٧,٨٩٦	٢٠٢٧م	سايبور + ٢,٤٪	البنك العربي الوطني - تورق
٢٤١,٢٥١,٦٥٢	٢٠٩,٧٣٧,٢٥٢	٢٠٢٦م	سايبور + ١,٥٪	البنك السعودي الفرنسي - تورق
-	١٧٣,١٥٠,٠٠٠	٢٠٢٦م	٥,٥٪	شركة مسار النمو للتمويل
-	١١٢,٣٨٣,٠٠٠	٢٠٢٥م-٢٠٢٩م	سايبور + ١,٥٪	بنك الرياض - مرابحة
٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	١,١٤٩,٠١٦,٤١٢			
٢٤١,٢٥١,٦٥٢	١٦٥,٠٠٠,٠٠٠			متداولة
٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	٩٨٤,٠١٦,٤١٢			غير متداولة

فيما يلي حركة القروض والسلف التي تحمل عمولة:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	في ١ يناير
١,١٩٦,٠٥٩,٩٢٢	٢,٨٨٤,٢٥٤,٢٩١	إضافة: متحصلات
(١,٥١٦,٤٦٣,١٤٨)	(٢,٣٦٥,٤١٤,٥٣١)	ناقصاً: سداد
٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	١,١٤٩,٠١٦,٤١٢	في ٣١ ديسمبر

وقعت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٢م اتفاقية للحصول على قرض من مصرف الراجحي بمبلغ ٧٢٠ مليون ﷲ يهدف القرض إلى تمويل شراء الأراضي العقارية وما يتعلق بها من أعمال التطوير والبناء وخلال العام ٢٠٢٢م تم سحب مبلغ ١٤٥ مليون ريال سعودي. خلال سنة ٢٠٢٤م قامت المجموعة بتمديد صلاحية التسهيلات وتم سحب مبلغ ١١٦ مليون ﷲ. تمتد مدة القرض على ٣ سنوات ويتم سداداه على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات من تاريخ حصول الشركة على القرض، ويحمل القرض بهامش ربح سايبور + ٢٪. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١٢٠٪ من إجمالي التمويل.

وقعت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٢م اتفاقية للحصول على قرض من البنك العربي الوطني. يهدف القرض إلى تمويل استثمار المجموعة في الموجودات ومشاريع التطوير الأخرى. مدة القرض هي ٥ سنوات ويسدد في سنة ٢٠٢٧م. يحمل القرض هامش سايبور + ٢,٤٪. القرض مضمون بسندات اذنية بمبلغ ٢٠٠ مليون ﷲ.

خلال سنة ٢٠٢٣م، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من البنك السعودي الفرنسي. يهدف القرض إلى شراء أرض في مدينة الرياض. يتم سداد القرض على دفعة واحدة بعد ٢ سنوات. يحمل القرض هامش سايبور + ١,٥٪. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١١٠٪ من إجمالي التمويل.

خلال ابريل ٢٠٢٤م، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من شركة مسار النمو للتمويل. يهدف القرض إلى تمويل تطوير ثلاثة مشاريع عقارية. وتمتد مدة القرض على مدى ٢٤ شهراً من تاريخ التنفيذ، على أن يتم سداد القرض في سنة ٢٠٢٦م. يحمل القرض هامش ربح ٥,٥٪. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١٣٠٪ من إجمالي التمويل.

وقعت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٣م اتفاقية للحصول على قرض من بنك الرياض بمبلغ ٥٠٠ مليون ﷲ يهدف القرض إلى تمويل شراء الأراضي العقارية وما يتعلق بها من أعمال التطوير والبناء. وخلال العام ٢٠٢٤م تم سحب مبلغ ١١٢ مليون ﷲ على ان يتم سداد ٢٥ مليون ﷲ خلال العام ٢٠٢٥م، ويتم سداد المبلغ المتبقي على دفعة واحدة بعد ٥ سنوات من تاريخ صلاحية حصول الشركة على القرض، يحمل القرض هامش سايبور + ١,٥٪. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١٣٣٪ من إجمالي التمويل.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٩- التزامات منافع محددة للموظفين (تتمة)

٤-١٩ الافتراضات الاكتوارية الرئيسية

فيما يلي بيان الافتراضات الهامة المستخدمة عند تحديد التزامات منافع نهاية الخدمة المتعلقة ببرنامج المجموعة:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
%٤,٦٩	%٥,٥٩	معدل الخصم
%٥,٥٧	%٨	معدلات الزيادة في الرواتب
%٣٠	%٢٥	معدل الانسحاب سنوياً

٥-١٩ تحليل الحساسية

إن التغيرات المحتملة بصورة معقولة، بتاريخ التقرير، في أحد الافتراضات الاكتوارية ذات العلاقة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، قد تؤثر على التزام المنافع المحددة بالمبالغ المبينة أدناه:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
		معدل الخصم
١٥٧,١٩٩	٢٣٩,٤٢٥	زيادة بواقع ١٪
٢٦٧,٨٧٠	٢٥١,٨٠٨	نقص بواقع ١٪
		زيادة الرواتب طويلة الأجل
٢٦٥,٢٦٧	٢٤٦,٥٣٥	زيادة بواقع ١٪
١٥٨,٧٣٠	٢٣٨,٩٣٥	نقص بواقع ١٪

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه وفقاً لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على التزام المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير. يستند ذلك إلى التغير في افتراض هام، مع إبقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة وقد لا تمثل التغير الفعلي في التزام المنافع المحدد كما أنه من غير المحتمل أن تنشأ التغيرات في الافتراضات بمعزل عن بعضها البعض.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٠- دائنون تجاريون ودائنون آخرون

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
₪	₪	
٢٢٠,٢٨٩,٣٩١	١٨٢,١١٣,٦٢٠	دائنون تجاريون
٣٥,٨٦٥,٢٣١	٣٣,٨٩٦,٦٧٧	مخصص عقود متوقع خسارتها (إيضاح ٢٠-١)
٥٤,٥٥٧,٨٠٠	٢٩,٤١٦,٥٧٨	مصاريف مستحقة الدفع
١٣,٠٩٦,٣٢٨	١٥,٣٨٦,٤٦٥	مصاريف تمويل مستحقة الدفع
٢٠,١٦٤,٣٤٨	-	أوراق دفع
١٣,٧٥٢,٢٧١	٧٣٩,٥٧٠	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٦,٤٥٣,١٥٤	٤,٧٣٥,٣٥٥	ضريبة عقارية مستحقة الدفع
٣٦٤,١٧٨,٥٢٣	٢٦٦,٢٨٨,٢٦٥	

٢٠-١ يتم الاعتراف بمخصص لبعض العقود المبرمة مع المقاولين والتي تتجاوز فيها التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات المنافع الاقتصادية المتوقعة الحصول عليها. ومن المتوقع أن يتم تكبد هذه التكاليف في السنة المالية المقبلة. قررت المجموعة تكوين مخصص بناء على مشورة المستشار القانوني استكمال المطالبة القانونية لنفس المبلغ ضد المقاول السابق نتيجة الإهمال (إيضاح ٣٠-١).

٢١- مطلوبات العقود

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
₪	₪	
٣٥٢,٣٧٨,٩٩٨	١٧١,٦٧٦,٩٩٤	مطلوبات العقود - ودائع العملاء ودفعات مقدمة
٣٠٢,٢٢٣,٩٩٨	١٢٩,٩٠٧,٩٨٥	جزء متداول
٥٠,١٥٥,٠٠٠	٤١,٧٦٩,٠٠٩	جزء غير متداول

تتضمن التزامات العقود المبالغ المستلمة من العملاء على التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلي كجزء من عقد بيع مخزون العقارات المنجز. استلمت المجموعة بعض ودائع غير قابلة للاسترداد لخدمة صيانة مدتها خمسة سنوات. بلغ إجمالي التزامات العقود المتعلقة بودائع العميل ٣٣,٦ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٦٦,٧ مليون (₪)).

تتضمن مطلوبات العقود أيضا ١٣٨,١ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢٨٥,٧ مليون (₪)) مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء لقاء خدمات تطوير وإدارة عقارات التي تؤديها المجموعة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٢- زكاة مستحقة الدفع

المحمل للسنة

تتكون الزكاة المحملة من مخصص السنة الحالية وقدره ١١,٧ مليون (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٢,٧ مليون).

الحركة في مخصص الزكاة:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
م	م	
٤٠,٠٧٦,٢٣١	٢٠,١١٧,٥٢٢	كما في ١ يناير
١٢,٦٥٠,٢٤٥	٩,٧٥٤,٤٤٩	محمل خلال السنة
(٨,٧٥٤,٦٨٣)	-	عكس قيد سنة سابقة (إيضاح ٢٢-١)
(٢٣,٨٥٤,٢٧١)	(١٣,٩٨١,٠٤٢)	مدفوع خلال السنة
٢٠,١١٧,٥٢٢	١٥,٨٩٠,٩٢٩	كما في ٣١ ديسمبر

٢٢-١ يمثل هذا الاستحقاق الإضافي للزكاة التي تستند إلى القوائم المالية المنفصلة المعنية للمجموعة. تم عكس قيد الاستحقاق الإضافي كنتيجة لموافقة الهيئة في ٢٠٢٢م بعد الموافقة على القوائم المالية الموحدة لتقديم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة باستثناء الشركات التابعة المملوكة جزئياً

وضع الربوط الزكوية

خلال سنة ٢٠٢٢م، حصلت الشركة على موافقة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة») لتقديم إقرار زكوي موحد يتضمن نتائج أعمال الشركة الأم والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل كما هو مذكور في الإيضاح (١). قدمت المجموعة أول إقراراتها الزكوية الموحدة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنة المنتهية في ٢٠٢٢م، ولم يتم إصدار ربط زكوي من قبل الهيئة بعد. فيما يلي حالة الربوط للشركة والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل والتي تم تقديم إقرارات منفصلة من قبل الشركات المعنية حتى سنة ٢٠٢٣م:

شركة دار الماجد العقارية (الشركة الام)

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣م. آخر ربط نهائي تم استلامه كان في سنة ٢٠١٨ وتمت تسويته.

شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة الرائعة العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

٢٢- زكاة مستحقة الدفع (تتمة)

شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري

قدمت الشركة التابعة لإقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي رباط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة نبراس الاماكن للتطوير العقاري

قدمت الشركة التابعة لإقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي رباط زكوية من قبل الهيئة بعد.

فيما يلي وضع الربوط الزكوية للشركات التابعة الغير مملوكة بشكل كامل من قبل المجموعة والتي تقدم إقراراتها بشكل منفصل

شركة جادة الشاطئ العقارية

قدمت الشركة التابعة لإقراراتها الزكوية المنفصلة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي رباط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة جادة الربيع العقارية

قدمت الشركة التابعة لإقراراتها الزكوية المنفصلة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي رباط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة برج الرائعة للعقارات

شركة برج الرائعة تم تأسيسها خلال العام ٢٠٢٤م ولم تقدم اية اقرارات زكوية حتى الآن.

صندوق الماجدية الاستثماري، صندوق الدار الاستثماري، صندوق النرجس الاستثماري

بموجب النظام الضريبي الحالي في المملكة العربية السعودية، فإن الصناديق ليست مسؤولة عن دفع أي زكاة أو ضريبة دخل لأنها تعتبر التزاماً على مالكي الوحدات، وبالتالي، لم يتم تضمينها في القوائم المالية المنفصلة للصناديق. ولذلك فقد تم أخذ الزكاة في الاعتبار في القوائم المالية للشركة الأم.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٣- الدخل وتكلفة التشغيل

١-٢٣ الدخل التشغيلي

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
٨٥٣,٨٥٣,٣٨١	٨٥٠,١٥٦,٤٧٠	إيرادات بيع وحدات عقارية
-	٤٣,٦٣٢,٨٣٧	إيرادات بيع وحدات عقارية على الخارطة (إيضاح ١٢-٢)
٨٥٣,٨٥٣,٣٨١	٨٩٣,٧٨٩,٣٠٧	
٨,١٤٠,٨٠٠	٣٩٢,٧٣٣,١٥٢	إيرادات بيع أراضي
٣٩,٠٩٩,١٨٩	٥٣,٣٣٧,٩٤٥	دخل من عمولة عقارية (إيضاح ٢٣-١)
٥٥,٥٠٦,٦٢٩	٣٤,٦٧٥,٣١٧	دخل تطوير عقارات (إيضاح ٢٣-١)
١٤,٦٢٥,٣٣٣	١٦,٥٤٨,٠٠٠	دخل صيانة (٢٣-١)
٥,٣٠٧,٦٠٥	١١,٢٢٢,٩٥٩	دخل إيجار (إيضاح ٦)
١١,٢٩٠,٨٦٤	-	إيرادات من بيع استثمارات عقارية
٩٨٧,٨٢٣,٨١١	١,٤٠٢,٣٠٦,٦٨٠	

٢٣-١-١ يمثل هذا البند المبالغ التي يتم تحميلها على العملاء فيما يتعلق بالخدمات التسويقية المقدمة. يتم احتساب العمولة بنسبة ٢٥٪ من كل عقار تم بيعه والذي قامت المجموعة بتسويقه.

٢٣-١-٢ يمثل بند دخل التطوير العقاري خدمات البناء والتطوير المقدمة للعملاء.

٢٣-١-٣ يمثل دخل الصيانة إيرادات القسط الثابت المسجل لقاء المبالغ المستلمة من العملاء عند التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلي لخمس سنوات كجزء من عقد بيع مخزون العقارات.

تفاصيل الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

في الجدول التالي، تم تفصيل الإيرادات من العقود مع العملاء بشكل أساسي حسب السوق الجغرافي وتوقيت إثبات الإيرادات.

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
		توقيت إثبات الإيرادات
٩١٢,٣٨٤,٢٣٤	١,٢٩٦,٢٢٧,٥٦٧	خدمات مقدمة عند نقطة من الزمن
٧٥,٤٣٩,٥٧٧	١٠٦,٠٧٩,١١٣	خدمات مقدمة على مدى فترة من الزمن
٩٨٧,٨٢٣,٨١١	١,٤٠٢,٣٠٦,٦٨٠	تحققت جميع هذه الإيرادات لمشاريع في المملكة العربية السعودية

٢-٢٣ تكلفة التشغيل

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
٦٨٤,٣٠٤,٦٤٨	٦٦٣,٠٥٥,٢٨٥	تكلفة بيع وحدات عقارية (إيضاح ٨)
-	٣١,٩٣٨,٨٣١	تكلفة بيع وحدات عقارية على الخارطة (بما في الوحدات العقارية) (إيضاح ٨)
٦٨٤,٣٠٤,٦٤٨	٦٩٤,٩٩٤,١١٦	
٧,١٨٠,١٠٨	٣٠٧,٧٥٨,٦٢٤	تكلفة بيع أراضي (إيضاح ٨)
٤٨,١٠٦,٨٤٧	٢٥,٨٤٩,٤٢٠	تكلفة عمليات تطوير وعمولة
٥٧٠,٧١٠	١,٧٤٨,٩٧٨	تكلفة إيجار
١٠,١٣٢,٢٨٦	١٤,٣٩٣,٠٧٦	تكلفة صيانة
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٨,٦٢٦	مصرف استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٦)
١١,٦٤٤,١٥٧	-	تكلفة مبيعات استثمارات عقارية (إيضاح ٧-١)
٧٦٢,٣٩٦,١٢٩	١,٠٤٥,٢٠٢,٨٤٠	

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٤- مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
١٩,٩٤٦,٠٣٢	٤٥,١٤١,٩٧٩	رواتب ومنافع أخرى
٣٣,٤٨٢,٤٠٩	١٥,٨٩٣,٩٥٥	رسوم أداء (إيضاح ٢٤-١ و ١٤)
٨,٧٤١,٠٤٧	٧,٩١٤,٢٨٢	أتعاب مهنية
٨,٤٢٦,٥٤٨	٤,٢٣٢,٧٣٤	رسوم إدارية (إيضاح ٢٤-٢ و ١٤)
٩٥٥,٦٥٦	١,٠٣٠,٣٥٤	استهلاك (إيضاح ٥)
٢,٧٣٢,٥٥٦	٩٢٩,٨٢٦	إيجار
٣١١,٣٦٨	٣٦١,٦٦٨	ضيافة
٣,٥٠٩,٢٣٤	١٩٨,٠٢٦	رسوم حكومية
٢,٣٥٤,٨٣١	١٥٦,٩٦٥	تبرعات وهدايا
١,٧٠٩,٦٢١	١٢٥,٧٤٠	صيانة وإصلاح
١٧٧,٤٦١	١٠٩,٠٤٩	تحسينات مكتبية
٢٢,١٣٠	١٥,٩٩٣	تحسينات
٤٥٥,٩١٢	-	منافع عامة
٩,٦٨٨,٨٤٠	٦,٧٠٩,٩٠٧	أخرى
٩٢,٥١٣,٦٤٥	٨٢,٨٢٠,٤٧٨	

٢٤-١ تمثل رسوم الأداء الرسوم المدفوعة لمرة واحدة لمدير الصندوق مقابل إدارة أصول الصندوق في حال كانت المشاريع المنجزة الكاملة للصندوق تحقق معدل العائد الداخلي بنسبة ١٢٪ أو أكثر وفقاً لشروط وأحكام الصناديق.

٢٤-٢ تمثل رسوم الإدارة رسوم إدارية سنوية مدفوعة لمدير الصندوق مقابل إدارة أصول الصناديق مقابل رسوم تعادل ٠,٧٥ ٪ ل ٢ ٪ من رأس المال المستثمر به للصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصناديق.

٢٥- تكلفة التمويل - صافي

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
٣٠,٩٥٦,٧٩٠	٣٣,٧١٩,٠٢٣	تكلفة تمويل على القروض والسلف
٢,٠٩٠,٠٩٠	-	عكس قيد تكلفة المعاملة
(٤٢,٥٠٧)	-	ايراد تمويل على ودائع مرابحة
٤,٦٠٠	١١٥,٧٦١	أعباء بنكية
٤١,٤٤٥	٧,٣٦٢	تكلفة تمويل على التزام عقد إيجار (إيضاح ٦)
٣٣,٠٥٠,٤١٨	٣٣,٨٤٢,١٤٦	إجمالي تكاليف القروض
(١٩,٩٤١,٩٧٨)	(٣٠,٢٤٥,٣٣٣)	ناقصاً: تمويل وتكلفة معاملة مرسلة (إيضاح ٨ و ١٨)
١٣,١٠٨,٤٤٠	٣,٥٩٦,٨١٣	إجمالي تكاليف التمويل المحملة على الربح أو الخسارة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٦- إيرادات أخرى

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
(٢,٤٥٩,٩٥٥)	١٠,١٩١,٣٣٧	مكسب (خسارة) من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١١)
-	٩,٢٠٠,٠٠٠	توزيعات أرباح مستلمة
١,٠٤٢,٢٥٧	٢,٦٧٠,٥٧٨	إيراد ودائع بنكية
	٢,٤٨٣,٤٢١	أرباح بيع أسهم
٣,٩٨١,٨٢٤	-	رسوم أداء
١,٩٤٠,٥٦٧	٢,٠٠١,٢٢٦	أخرى
٤,٥٠٥,٦٩٣	٢٦,٥٤٦,٥٦٢	

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية

١-٢٧ الموجودات المالية

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
		موجودات مالية بالقيمة العادلة
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٠,٠٧٧,١٩٣	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	صناديق عقارية
٤٤,٠٣٧,٩٧٦	-	صندوق مرابحة
٧٤,١١٥,١٦٩	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	إجمالي الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	استثمار في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٧٤,١١٥,١٦٩	٣٦٩,٣٦٣,٨٨٩	إجمالي الموجودات المالية بالقيمة العادلة
		أدوات الدين بالتكلفة المطفأة
٦٥,٢٤٥,٣٠٢	٧٣,٧٦٢,٧٤٣	مدينون تجاريون
٢١,٨٣١,٢٣١	٢٠,٢٧٨,٠٠٥	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٨٧,٠٧٦,٥٣٤	٩٤,٠٤٠,٧٤٨	إجمالي الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة*
٨٧,٠٧٦,٥٣٤	٩٤,٠٤٠,٧٤٨	إجمالي المتداول
٧٤,١١٥,١٦٩	٣٦٩,٣٦٣,٨٨٩	إجمالي غير المتداول

* الموجودات المالية بخلاف النقد والودائع قصيرة الأجل

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٧-٢ المطلوبات المالية

معدل العمولة الفعلي	تاريخ الاستحقاق	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
٥,٠ % إلى سايبور + ١,٠ %	٢٠٢٥م - ٢٠٢٩م	١,١٤٩,٠١٦,٤١٢	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢
قروض وسلف			
٤,٠ %	٢٠٢٤م	-	٧٩٢,٦٣٨
التزام عقد الإيجار			
عند الطلب		٢٢٦,٩١٦,٦٦٣	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨
دائنون تجاريون ودائنون آخرون			
عند الطلب		١٧٨,٠٨٣,٨١٠	٢٢١,١٠٣,٢٣٥
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة			
إجمالي المطلوبات المالية		١,٥٥٤,٠١٦,٨٨٥	١,١٦٠,١٨٠,٣٩٣

٢٧-٣ القيم العادلة

فيما يلي مقارنة، حسب الفئة، للقيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة.

٢٠٢٤م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة
الموجودات المالية			
٧٣,٧٦٢,٧٤٣	٧٣,٧٦٢,٧٤٣	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	٦٥,٢٤٥,٣٠٣
مدينون تجاريون			
٢٠,٢٧٨,٠٠٥	٢٠,٢٧٨,٠٠٥	٢١,٨٣١,٢٣١	٢١,٨٣١,٢٣١
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة			
١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	-	-
استثمار في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	٣٠,٠٧٧,١٩٣	٣٠,٠٧٧,١٩٣
صناديق عقارية			
-	-	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	٤٤,٠٣٧,٩٧٦
صندوق مرابحة			
٤٦٣,٤٠٤,٦٣٧	٤٦٣,٤٠٤,٦٣٧	١٦١,١٩١,٧٠٣	١٦١,١٩١,٧٠٣
المطلوبات المالية			
١,١٤٩,٠١٦,٤١٢	١,١٤٩,٠١٦,٤١٢	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢
قروض وسلف			
٢٢٦,٩١٦,٦٦٣	٢٢٦,٩١٦,٦٦٣	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨
دائنون تجاريون ودائنون آخرون			
١٧٨,٠٨٣,٨١٠	١٧٨,٠٨٣,٨١٠	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	٢٢١,١٠٣,٢٣٥
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة			
-	-	٧٩٢,٦٣٨	٧٩٢,٦٣٨
التزام عقد الإيجار			
١,٥٥٤,٠١٦,٨٨٥	١,٥٥٤,٠١٦,٨٨٥	١,١٦٠,١٨٠,٣٩٣	١,١٦٠,١٨٠,٣٩٣

أ. يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المتداولة والمطلوبات المالية الأخرى من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار متاحة حالياً للدين على شروط متماثلة، ومخاطر الدين وتواريخ الاستحقاق المتبقية. إضافة لكونها حساسة تجاه التغير الممكن بصورة معقولة في التدفقات النقدية المتوقعة أو معدل الخصم، تكون القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية حساسة أيضاً تجاه التغير الممكن بصورة معقولة في معدلات النمو. تقوم الإدارة بشكل مستمر بتقييم عدة بدائل ممكنة بصورة معقولة لتلك المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة وتحديد أثرها على إجمالي القيمة العادلة.

ب. يتم تقدير القيم العادلة للاستثمار في الصناديق الاستثمارية الخاصة باستخدام إما صافي قيمة الموجودات أو القيمة العادلة المقدمة من الصناديق الاستثمارية الخاصة على أساس سنوي أو ربع سنوي أو شهري.

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٧ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة من القروض والسلف والذمم الدائنة والأخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات المجموعة وتقديم الضمانات اللازمة لدعم عملياتها. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى والموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة. والموجودات المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والنقد الذي ينشأ مباشرة من عملياتها. تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تشرف الإدارة العليا للمجموعة على إدارة هذه المخاطر.

١-٤-٢٧ مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار في السوق. تتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العملات ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق على القروض والسلف والودائع والموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتعلق تحاليل حساسية في الأقسام التالية بالمركز المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٢-٤-٢٧ مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق. إن تعرضات المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق تتعلق بشكل رئيسي بالالتزامات لقاء الديون طويلة الأجل الخاصة بالمجموعة والمرتبطة بعمولة عائمة. تدير المجموعة مخاطر أسعار العملات لديها من خلال الاحتفاظ بمحفظة متوازنة للقروض ذات المعدل المتغير والثابت.

حساسية أسعار العملات

يوضح الجدول التالي حساسية التغير الممكن بصورة معقولة في أسعار العمولة على ذلك الجزء من القروض والسلف المتأثرة بذلك. مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، يتأثر ربح المجموعة قبل الزكاة بالأثر على افتراضات المعدل العائم كما يلي:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
(٦٣٠,١٧٧)	(١,١٤٩,٠١٧)	١٠+
٦٣٠,١٧٧	١,١٤٩,٠١٧	١٠-
		زيادة في نقاط الأساس لأسعار العمولة
		نقص في نقاط الأساس لأسعار العمولة

تستند الحركة المفترضة في نقاط الأساس لتحليل حساسية أسعار العمولة على بيئة السوق القابلة للملاحظة الحالية والتي تظهر التقلبات منخفضة بشكل كبير عن الفترات السابقة.

٣-٤-٢٧ مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (عندما تكون الإيرادات أو المصروف مسجل بعملة وظيفية). لا يعتبر تعرض المجموعة لتغيرات العملات الأجنبية لكافة العملات جوهرياً.

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٧ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٤-٤-٢٧ مخاطر أسعار الأسهم

إن سندات الأسهم المدرجة وغير المدرجة الخاصة بالمجموعة محفوفة بالشكوك نتيجة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للسندات الاستثمارية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الأسهم من خلال التنويع ووضع حدود لكل أداة مالية على حده وبشكل إجمالي. يتم تقديم التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة بشكل منتظم. يقوم مجلس إدارة المجموعة بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة باستثمارات الأسهم. وبالنسبة لاستثمارات وأدوات حقوق الملكية المتداولة في المحافظ غير المقيدة، فإن الحد الأقصى للمخاطر يعادل القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات.

٥-٤-٢٧ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية الذمم المدينة التجارية) ومن أنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمرابحة والذمم المدينة الأخرى ومعاملات الصرف الأجنبي والأدوات المالية الأخرى. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشأن الأرصدة البنكية والذمم المدينة التجارية الخاصة بها على النحو التالي:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
١٤١,٢٣٥,٢٣٧	٨١,٧٧٠,٣٩٩	نقد لدى البنك
-	٣١,٤٧٣,٢١٠	نقد لدى البنوك مقيد
٢٧,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الاجل
٤,٨٧٥,٢٨١	١١,١٤٠,٢٤٣	تأمينات نقدية مقابل ضمانات بنكية
٦٥,٢٤٥,٣٠٣	٧٣,٧٦٢,٧٤٣	مدينون تجاريون
٢١,٨٣١,٢٣١	٢٠,٢٧٨,٠٠٥	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢٦٠,١٨٧,٠٥٢	٢٥٨,٤٢٤,٦٠٠	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. إن مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والأرصدة البنكية محدودة وذلك نظراً لما يلي:

- أرصدة نقدية محتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع.
- يتم إظهار الذمم المدينة بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.
- المركز المالي للجهات ذات العلاقة مستقر.

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٧ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٢٧ مخاطر الائتمان (تتمة)

فيما يلي خسائر الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
(١,٥٧٣,٢٨٥)	٣,١٢١,٢٠٥	مخصص (عكس) خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية
-	(٣,٩٣٣,٥٥٨)	عكس خسارة ائتمان متوقعة على الجهات ذات العلاقة
(١,٥٧٣,٢٨٥)	(٨١٢,٣٥٣)	

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بصورة رئيسية بالخصائص الفردية لكل عميل. ومع ذلك، تأخذ الإدارة أيضًا بعين الاعتبار العوامل التي قد تؤثر على مخاطر الائتمان المتعلقة بقاعدة عملائها، بما في ذلك مخاطر التعثر المصاحبة للنشاط والدولة التي يعمل بها العملاء. تحد المجموعة من تعرضها لمخاطر الائتمان من الذمم المدينة من خلال تحديد فترة سداد كحد أقصى شهر وثلاثة أشهر للأفراد وعملاء الشركات على التوالي. وفيما يتعلق بالقروض المقدمة من المجموعة إلى الجهات ذات العلاقة والشركات الأخرى، تعتقد المجموعة بأن الجهات ذات العلاقة والشركات الأخرى لها مركز مالي قوي وأنه سيتم سداد القروض بالكامل خلال الأطر الزمنية المحددة. لم يتم شطب أي من أرصدة عملاء المجموعة في تاريخ التقرير. عند مراقبة مخاطر الائتمان للعملاء، يتم تصنيف العملاء وفقاً لخصائص الائتمان الخاصة بها، بما في ذلك ما إن كان هناك أي فرد أو منشأة قانونية والموقع الجغرافي والصناعة وما مضى لدى المجموعة ووجود الصعوبات المالية السابقة.

إن الذمم المدينة للمجموعة تكون من الأطراف المقابلة في المملكة العربية السعودية. وفيما يلي بيان تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشأن الذمم المدينة وفقاً للأساس الجغرافي:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
٦٥,٢٤٥,٣٠٣	٧٣,٧٦٢,٧٤٣	المملكة العربية السعودية

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٧ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٢٧ مخاطر الائتمان (تتمة)

تقييم خسارة الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين و الدينين الآخرين

تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الطريقة المبسطة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر لكافة للحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى.

يتم تحديد معدلات الخسارة المتوقعة على أساس بيانات السداد بشأن الذمم المدينة على مدى فترة ١٢ شهراً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م على التوالي، وخسائر الائتمان السابقة المقابلة التي حدثت سابقاً خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسائر السابقة لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية عن عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على مقدرة العملاء على سداد الذمم المدينة. كانت المجموعة قد حددت إجمالي الناتج المحلي للدول التي تجري فيها معاملاتها لتكون عوامل ذات صلة أكثر، وعليه تقوم بتعديل معدلات الخسارة التاريخية بناء على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

وعلى ذلك الأساس، تم تحديد مخصص الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م كما يلي للحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى.

٢٠٢٤م	معدل خسارة الائتمان المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية عند التعثر	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٤٤٥,٦٧٣	٢٢,٥٠٠,٤١٦	٣٣,٣١١,٢٧١	١,٤٤٥,٦٧٣
عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ٠ يوماً	٠%	٢٢,٥٠٠,٤١٦	-
عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ١٨٠ يوماً	٤%	٣٣,٣١١,٢٧١	(١,٤٤٥,٦٧٣)
عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ - ٢٧٠ يوماً	١٠%	١١,٣٥٩,٢٩٦	(١,١٧٤,٢٩٢)
عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ - ٣٦٠ يوماً	٠%	-	-
عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً	٤٨%	١٣,٦٢٦,٢٧٧	(٤,٤١٤,٦٠٢)
		٨٠,٧٩٧,٢٦٠	(٧,٠٣٤,٥١٧)

٢٠٢٣م	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية عند التعثر	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٤٧,٠٢٠,٠٦٧	٤٧,٠٢٠,٠٦٧	٤٧,٠٢٠,٠٦٧	٤٧,٠٢٠,٠٦٧
عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ٠ يوماً	٠%	٤٧,٠٢٠,٠٦٧	-
عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ١٨٠ يوماً	٠%	-	-
عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ - ٢٧٠ يوماً	٠%	-	-
عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ - ٣٦٠ يوماً	٠%	-	-
عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً	١٨%	٢٢,١٣٨,٥٤٨	(٣,٩١٣,٣١٢)
		٦٩,١٥٨,٦١٥	(٣,٩١٣,٣١٢)

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٧ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٢٧ مخاطر الائتمان (تتمة)

تقييم خسارة الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين و الدينين الآخرين (تتمة)

تعرض خسائر الانخفاض في قيمة الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى بصافي خسائر الانخفاض في القيمة ضمن الربح التشغيلي. تقيد المبالغ المستردة لاحقاً التي سبق شطبها لقاء نفس البنود.

كان تقادم أعمار موجودات العقود للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

إجمالي القيمة الدفترية		
٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
٤٧,٠٦٦,١٦٧	٧٤,٩٢٢,٨٨٩	عدد أيام التأخر في السداد ٠٠ - ٩٠ يوماً
١٢,٧٣٩,٤٠٣	١٣,٦٨٤,٤١٤	عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ١٨٠ يوماً
-	-	عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ - ٢٧٠ يوماً
-	-	عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ - ٣٦٠ يوماً
-	-	عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً
٥٩,٨٠٥,٥٧٠	٨٨,٦٠٧,٣٠٣	

تركيزات المخاطر العالية

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

من أجل تجنب تركيزات المخاطر العالية، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة للتركيز على صيانة المحفظة المتنوعة. تتم السيطرة على التركيزات المحددة لمخاطر الائتمان وتتم إدارتها وفقاً لذلك.

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٧ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٢٧ مخاطر الائتمان (تتمة)

٦-٤-٢٧ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في الوفاء بالالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تسدد نقداً أو على شكل موجودات مالية أخرى. وتتمثل طريقة المجموعة في إدارة مخاطر السيولة، وذلك بالتأكد، قدر المستطاع، بأن لديها سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها حين استحقاقها، في ظل كل من الظروف العادية أو الظروف الصعبة، وذلك دون تكبد خسائر غير مقبولة أو الإضرار بسمعة المجموعة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	١-٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ريال	ريال	ريال	ريال	ريال	ريال
قروض وسلف	-	١٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٩٨٤,٠١٦,٤١٢	-	١,١٤٩,٠١٦,٤١٢
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	٢٢٦,٩١٦,٦٦٣	-	-	-	٢٢٦,٩١٦,٦٦٣
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	-	١٧٨,٠٨٣,٨١٠	-	-	١٧٨,٠٨٣,٨١٠
	٢٢٦,٩١٦,٦٦٣	٣٤٣,٠٨٣,٨١٠	٩٨٤,٠١٦,٤١٢	-	١,٥٥٤,٠١٦,٨٨٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	١-٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ريال	ريال	ريال	ريال	ريال	ريال
قروض وسلف	-	٢٤١,٢٥١,٦٥٢	٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	-	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	-	-	-	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨
التزام عقد الإيجار	٨٠٠,٠٠٠	-	-	-	٨٠٠,٠٠٠
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	-	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	-	-	٢٢١,١٠٣,٢٣٥
	٣٠٨,٩٠٧,٨٦٨	٤٦٢,٣٥٤,٨٨٧	٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	-	١,١٦٠,١٨٧,٧٥٥

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٧- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٧ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٧-٤-٢٧ إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، يشتمل رأس المال على رأس المال المصدر وكافة احتياطيّات حقوق الملكية الأخرى المتعلقة بمساهمي الشركة الأم. إن الهدف الرئيسي لإدارة رأسمال المجموعة هو زيادة العائد للمساهم. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية حيثما ينطبق ذلك على منشآت المجموعة. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسب الرفع المالي، والتي تمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة ضمن صافي الدين القروض طويلة الأجل والدائنين التجاريين والمصرف المستحق إلى المساهمين ناقصاً النقد وما في حكمه، باستثناء العمليات المتوقفة.

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
بـ	بـ	
٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	١,١٤٩,٠١٦,٤١٢	قروض وسلف
٢٢١,١٠٣,٢٣٥	١٧٨,٠٨٣,٨١٠	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٣٦٤,١٧٨,٥٢٣	٢٦٣,٥٨٩,٧٤١	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
(١٦٨,٣١٤,٩٢١)	(١٥٣,٢٥١,٣٢٢)	ناقصاً: النقد وما في حكمه والنقد المقيد
١,٠٤٧,١٤٣,٤٨٩	١,٤٣٧,٤٣٨,٦٤١	صافي الدين
٧٣١,٥٧٣,٣٢٠	٩١٠,٧١٥,٢٦٠	حقوق ملكية
١,٧٧٨,٧١٦,٨٠٩	٢,٣٤٨,١٥٣,٩٠١	حقوق الملكية وصافي الدين
%٥٩	%٦١	نسبة الرفع المالي

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٨- قياس القيمة العادلة

يقدم الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة:

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م				
استثمار عقاري				
أراضي	٦,٢١٤,٣٦٠	-	٦,٢١٤,٣٦٠	-
مبنى	١٥٥,٤٣٨,٤٣٢	-	١٥٥,٤٣٨,٤٣٢	-
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أدوات حقوق ملكية	١٦٤,٥٠٤,٤٩٨	-	-	١٦٤,٥٠٤,٤٩٨
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
صناديق عقارية	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١	-	-	٢٠٤,٨٥٩,٣٩١
الإجمالي	٣٦٩,٣٦٣,٨٨٩	١٦١,٦٥٢,٧٩٢	-	٥٣١,٠١٦,٦٨١
الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م				
استثمار عقاري				
أراضي	٢٥,٠٢٩,٧١٩	-	٢٥,٠٢٩,٧١٩	-
مبنى	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	-	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	-
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
صناديق عقارية	٣٠,٠٧٧,١٩٣	-	-	٣٠,٠٧٧,١٩٣
صندوق مرابحة	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	-	-	٤٤,٠٣٧,٩٧٦
الإجمالي	٧٤,١١٥,١٦٩	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	-	٢٣٩,٠٥٣,٨٢٤

إن القيم العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف كثيراً عن قيمها الدفترية المدرجة في القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٢٩- توزيعات الأرباح

بتاريخ ٢٧ ذو القعدة ١٤٤٥هـ (الموافق ٤ يونيو ٢٠٢٤م)، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ ٤٤,٢١٤,٢٦٥ ريال على الشركاء للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وهو ما تم الموافقة عليه من قبل الشركاء في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ٢٧ ذو القعدة ١٤٤٥هـ (الموافق ٤ يونيو ٢٠٢٤م). تاريخ توزيع الأرباح هو ٧ ذو الحجة ١٤٤٥هـ (الموافق ١٣ يونيو ٢٠٢٤م).

بتاريخ ٤ الربيع الثاني ١٤٤٦هـ (الموافق ٧ أكتوبر ٢٠٢٤م)، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال على الشركاء عن النصف الأول من عام ٢٠٢٤م، وهو ما تم الموافقة عليه من قبل الشركاء في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ٤ الربيع الثاني ١٤٤٦هـ (الموافق ٧ أكتوبر ٢٠٢٤م). تاريخ توزيع الأرباح هو ٥ الربيع الثاني ١٤٤٦هـ (الموافق ٨ أكتوبر ٢٠٢٤م).

تم توزيع أرباح على الحصص الغير مسيطرة بإجمالي مبلغ وقدره ١١١,٩٨٤,٨٢٣ ريال خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٩١,٨١٧,٣٧٤ ريال) (إيضاح ٢-٣١).

٣٠- الالتزامات المحتملة والتعهدات

٣٠-١- الالتزامات المحتملة

أ. قدمت المجموعة خطابات ضمان، أي ضمانات مالية وسندات عطاء وضمائن أداء من خلال البنوك المحلية لأنشطتها التجارية الخاصة ونياية عن بعض الشركات التابعة، محدودة بمبلغ ٢٥٦ مليون ريال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٣٦٢ مليون ريال).

ب. خلال ٢٠٢٣م، قامت المجموعة بتكوين مخصص بقيمة ٣٠ مليون ريال بخصوص التكلفة الإضافية المتوقع أن تنشأ نتيجة تعيين مقاول جديد لتنفيذ تطوير أحد المشاريع من أجل استيفاء معايير المجموعة. قررت إدارة المجموعة متابعة القضية القانونية ضد المقاول السابق لنفس المبلغ على أساس الإهمال (إيضاح ٢٠-١).

٣٠-٢- التعهدات الرأسمالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، لدى المجموعة التزامات رأسمالية مستقبلية بمبلغ ١,١٠٠ مليون ريال (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٥٥٠ مليون ريال) فيما يتعلق بمخزون العقارات قيد التطوير.

٣١- الأرصدة المتراكمة لحقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ريال	ريال	
١٨,٦٦٧,٠٠٧	٤٦٣,٨٤١	صندوق الدار الاستثماري
(١,٠٩٧,٩٦٥)	٣٥,٨٦٩,٣٨٦	شركة جادة الربيع العقارية
٢,٧١٦,٤٠٤	٢,٦٤٥,٨٨٩	شركة جادة الشاطئ العقارية
٤٥,٣٣٢,٣٦٢	(٢,٥٨٢,٩٧٦)	صندوق النرجس الاستثماري
-	(٤,٢٧٨)	شركة برج الرائعة للعقارات
٦٥,٦١٧,٨٠٨	٣٦,٣٩١,٨٦٢	

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٣١- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي

٢-٣١ الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
١٣٧,٨٤٨,١٩٥	٦٥,٦١٧,٨٠٨	في ١ يناير
١٩,٥٨٦,٩٨٧	٨٢,٧٥٨,٨٧٧	الحصة في الربح
(٩١,٨١٧,٣٧٤)	(١١١,٩٨٤,٨٢٣)	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٩)
٦٥,٦١٧,٨٠٨	٣٦,٣٩١,٨٦٢	في ٣١ ديسمبر

٣-٣١ إجمالي الدخل الشامل الموزع على حقوق الملكية غير المسيطرة الجوهرية

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
ﷲ	ﷲ	
(٢,٠٣٩,٧٢٠)	٣٩,٨٧٣,٥٩٨	صندوق النرجس الاستثماري
(٣٣٤,٩٤٢)	٣٦,٩٦٧,٣٥٢	شركة جادة الربيع العقارية
٢١,٩٤٨,٦١٢	٥,٩٩٢,٩٧٠	صندوق الدار الاستثماري
١٣,٠٣٧	(٧٠,٥١٥)	شركة جادة الشاطئ العقارية
-	(٤,٥٢٨)	شركة برج الرائعة للعقارات
١٩,٥٨٦,٩٨٧	٨٢,٧٥٨,٨٧٧	

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة حول تلك الشركة التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل المحذوفات بين الشركات.

قائمة الربح أو الخسارة الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

شركة برج الرائعة للعقارات	صندوق النرجس الاستثماري	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار الاستثماري	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
-	٤٩٧,٧٠٢,٨٧٧	-	٣٨١,٢٦٦,٧٣٣	٨٠,١٠٩,٧٨٦	إيرادات
-	-	-	-	٨٥٩,٧١٤	مكسب من بيع أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة / الدخل الآخر
-	(٣٥٠,٠٧٥,٩١٦)	-	(٣٢٧,٤٣٣,١٧٥)	(٥٩,٥٣٨,٥٤٩)	تكاليف تشغيلية
(٩,٠٥٦)	(٣٨,٣٠١,٣٩٨)	(٩٩٩)	(٣٤٦,٣٨٠)	(١,٥٢٣,٤٣٦)	مصاريف عمومية وإدارية
(٩,٠٥٦)	١٠٩,٣٢٥,٥٦٣	(٩٩٩)	٥٣,٤٨٧,١٧٨	١٩,٩٠٧,٥١٥	ربح (خسارة) قبل الزكاة
-	-	(٢٣٤,٠٥١)	(٤,١٩٧,٣٧٦)	-	زكاة
(٩,٠٥٦)	١٠٩,٣٢٥,٥٦٣	(٢٣٥,٠٥٠)	٤٩,٢٨٩,٨٠٢	١٩,٩٠٧,٥١٥	ربح / (خسارة) السنة
(٤,٥٢٨)	٣٩,٨٧٣,٥٩٨	(٧٠,٥١٥)	٣٦,٩٦٧,٣٥٢	٥,٩٩٢,٩٧٠	متعلق بحقوق ملكية غير مسيطرة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٣١- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة (تتمة)

قائمة الربح أو الخسارة الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

صندوق الترخس الاستثماري	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار الاستثماري	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
-	-	-	٧٢٦,٩٦٠,٩٧١	إيرادات
-	٣٤٤,٩٣١	٣٤٣,٣٧٨	٣١٩,٢٦٨	مكسب من بيع أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة / الدخل الآخر
-	-	-	(٥٨٤,٠٩٢,٢٤٨)	تكاليف تشغيلية
(٥,٥٩٢,٥١١)	(٥٥,٣٢١)	(٧٨٩,٩٦٧)	(٧٠,٢٧٨,٨٤٢)	مصاريف عمومية وإدارية
(٥,٥٩٢,٥١١)	٢٨٩,٦١٠	(٤٤٦,٥٨٩)	٧٢,٩٠٩,١٤٩	ربح (خسارة) قبل الزكاة
-	(٢٤٦,١٥٢)	-	-	زكاة
(٥,٥٩٢,٥١١)	٤٣,٤٥٨	(٤٤٦,٥٨٩)	٧٢,٩٠٩,١٤٩	ربح (خسارة) السنة
(٢,٠٣٩,٧٢٠)	١٣,٠٣٧	(٣٣٤,٩٤٢)	٢١,٩٤٨,٦١٢	متعلق بحقوق ملكية غير مسيطرة

قائمة المركز المالي الملخصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

شركة برج الرائعة للعقارات	صندوق الترخس الاستثماري	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار الاستثماري	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
-	٣٩,٨٧٥,٠٢٠	-	٣٣,٥٩٠,٥٢٩	-	ممتلكات قيد التطوير
٤٧,٩٤٨,٧٠٠	-	-	-	-	مخزون عقارات
٢٥٠	-	٨,٨٣٦,٢٤٨	١٢٠,٢٥٤,٧٣٢	-	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
-	-	-	-	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٦,٨٥٧,٣٤٣	٦١,٧٩٢	٨,٩٠٩,١٥٥	١,٢٣٢,٠١٩	مدينون تجاريون ومدينون آخرون
-	٢٣,٧٢٠,١٢١	١٧٩,٥٣٣	٩,٤٧٧,٦٨٣	١,٠٥٢,١٤٠	نقد وما في حكمه
-	(١,٢٥١,٦٥٢)	-	-	-	قروض طويلة الاجل
-	(٧٤,٠١٤,١٣٤)	(٢٢,٥٠٠)	(١,٨٤١,٨٠٣)	(١٧٥,٠٠٠)	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وأرصدة دائنة أخرى
(٤٧,٩٥٧,٥٠٦)	(٢,٢٦٨,٧١١)	-	(١١٨,٣٦٧,٠٧٢)	(٥٦٨,٣٦٧)	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	-	(٢٣٥,٤٤٤)	(٤,١٩٧,٣٧٦)	-	مخصص زكاة
(٨,٥٥٦)	(٧,٠٨٢,٠١٣)	٨,٨١٩,٦٢٩	٤٧,٨٢٥,٨٤٨	١,٥٤٠,٧٩٢	إجمالي حقوق الملكية
المتعلقة بـ:					
(٤,٢٧٨)	(٤,٤٩٩,٠٣٧)	٦,١٧٣,٧٤٠	١١,٩٥٦,٤٦٢	١,٠٧٦,٩٥١	مساهمي الشركة الأم
(٤,٢٧٨)	(٢,٥٨٢,٩٧٦)	٢,٦٤٥,٨٨٩	٣٥,٨٦٩,٣٨٦	٤٦٣,٨٤١	حقوق ملكية غير مسيطرة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٣١- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة (تتمة)

قائمة المركز المالي الملخصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

صندوق الترخس الاستثماري	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار الاستثماري	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
٣٨٢,٧٤٥,١٠٤	-	٣٠٠,٦٥٥,٠٨٧	٥١,١٩٧,٤٥١	ممتلكات قيد التطوير
-	٩,٣٧٣,٦٢٥	١٤,٥٥٩,٣٧٤	-	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
-	-	-	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤,٢٤٧,٤٠٦	٥٤,٣٦٧	٢٢,٠٣٨,٩٥٠	١٧,١١٤,٦٥١	مدينون تجاريون ومدينون آخرون
٣,٢١٨,١٩٥	٩٩,٩٧١	٢٨,٧٥٩,٨٥٧	٤٣,٧٣٧,٤١٨	نقد وما في حكمه
(٢٤١,٢٥١,٦٥٢)	-	-	-	قروض طويلة الاجل
(٣٢٩,٥٧٥)	(٦٣,٣٧٤)	(٢٠٣,٩٨٥,٣٥٩)	(٢٦,٦١٣,٠٤٣)	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وأرصدة دائنة أخرى
(٢٤,٣٣٧,٠٥٤)	-	(١٦٣,٤٩١,٨٦٣)	(٦٧,٤٦٦,١٧٦)	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	(٤٠٩,٩١٠)	-	-	مخصص زكاة
١٢٤,٢٩٢,٤٢٤	٩,٠٥٤,٦٧٩	(١,٤٦٣,٩٥٤)	٦٢,٠٠٨,٢٧٧	إجمالي حقوق الملكية
				المتعلقة بـ:
٧٨,٩٦٠,٠٦٢	٦,٣٣٨,٢٧٥	(٣٦٥,٩٨٩)	٤٣,٣٤١,٢٧٠	مساهمي الشركة الأم
٤٥,٣٣٢,٣٦٢	٢,٧١٦,٤٠٤	(١,٠٩٧,٩٦٥)	١٨,٦٦٧,٠٠٧	حقوق ملكية غير مسيطرة

معلومات ملخصة حول التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

شركة برج الرائعة للعقارات	صندوق الترخس الاستثماري	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار الاستثماري	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
(٥٠٠)	١١٩,٧٥٠,٥٨٠	٧٩,٥٦٢	(١٩,٢٨٢,١٧٤)	(٧,٢٠٧,٩٦٨)	تشغيلي
-	٣٨١,٤٥١,٣٤٦	-	-	٤٤,٨٩٧,٦٩٠	استثماري
-	(٤٨٠,٧٠٠,٠٠٠)	-	-	(٨٠,٣٧٥,٠٠٠)	تمويلي

معلومات ملخصة حول التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

صندوق الترخس الاستثماري	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار الاستثماري	
ﷲ	ﷲ	ﷲ	ﷲ	
(٣٥,٦٧٩,٨٤٨)	(٧٩,٧٤١)	٢٨,٤٩٥,١٦٢	٤٦,٣٤٢,٧٦٦	تشغيلي
-	-	-	٤٧٥,٩٠٤,١٨٨	استثماري
١٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	(٥٥٠,٨٢٨,٥٦٩)	تمويلي

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٣٢- ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية بناءً على الربح القابل للتوزيع على مساهمي الشركة الأم للأسهم العادية والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ٣٠٠ مليون سهم (٢٠٢٣م: ٣٠٠ مليون سهم).

١-٣٢ الربح العائد على المساهمين العاديين (الأساسي)

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
١٤٧,٣٨٠,٨٧٤	٢١٣,٥٥٤,٤٤٠	الربح العائد على مساهمي الشركة
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة
٠,٤٩	٠,٧١	ربح السهم العائد على مساهمي الشركة

٣٣- الأحداث اللاحقة

١-٣٣ تم الإفصاح عن بعض الأحداث اللاحقة والإفصاح بها ضمن إيضاحاتها ذات الصلة. تعتقد الإدارة بأنه لا توجد هناك أحداث لاحقة هامة منذ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والتي من شأنها أن يكون لها أثر جوهري على قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة.

٣٤- تاريخ الاعتماد

تم اعتماد إصدار هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة بتاريخ ٢٤ رمضان ١٤٤٦هـ (الموافق ٢٤ مارس ٢٠٢٥م).



شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر
المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة)



شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهيئة ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)
المركز الرئيسي
برج الفيصلية - الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص.ب. ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية

رقم السجل التجاري: ١٠١٠٣٨٣٨٢١
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٩٨٩٨
+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠
ey.ksa@sa.ey.com
ey.com

نحن عالمياً
أفضل للعمل

تقرير فحص المراجع المستقل حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة إلى السادة المساهمين في شركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

مقدمة

لقد فحصنا قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لشركة دار الماجد العقارية - شركة مساهمة سعودية مقفلة ("الشركة") والشركات التابعة لها (بشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، وقائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة وقائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموجزة وقائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول نتيجة الفحص لهذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بناءً على الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

تم فحصنا وفقاً للمعيار الدولي الخاص بارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. يشتمل فحص القوائم المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. إن الفحص إلى حد كبير أقل نطاقاً من المراجعة التي تتم وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وبالتالي فهو لا يمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها أثناء القيام بأعمال المراجعة. وعليه، فإننا لا نبدي رأي مراجعة.

نتيجة الفحص

بناءً على فحصنا، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) المعتمد في المملكة العربية السعودية.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٤)

الرياض: ٥ جمادى الأولى ١٤٤٦ هـ
٧ نوفمبر ٢٠٢٤ م



شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٢٤,٧٩١,١٧١	٢٤,١٨٨,٢٦٣	٤	ممتلكات ومعدات
١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	١٦١,٠٣٦,٦٤٤	٥	عقارات استثمارية
٩٠٥,٠٠٣,٤٨٢	١,٢٥١,٨٥٢,٥٩٢	٦	مخزون عقارات تحت التطوير
١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	٨٠,٠٤١,٠٦٢	٧	استثمار في شركة زميلة
٧٤,١١٥,١٦٩	٩٢,١٣٦,٥٧٣		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٥٨,٦٢٦	-		موجودات حق الاستخدام
١,٢٩٠,١٥٤,٦٥٧	١,٦٠٩,٢٥٥,١٣٤		إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٥٨٩,٥٨٢,٩٧٥	٥٤٢,٧٥٩,٤٢٦	٦	مخزون عقارات
٥٩,٨٠٥,٥٧٠	٥٤,١٤١,٧٦٠		موجودات عقود
٦٥,٢٤٥,٣٠٣	١٢٧,٢٣٥,٤١٦		مدينون تجاريون
١٣٠,٣٧٠,٩٠٩	١٤٣,٤٩٣,١٨١		مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٢١,٨٣١,٢٣١	١٧,٣٧٢,٧٣٤	٨	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٦٨,٣١٤,٩٢١	٢٧٠,٦٨٤,٣٠٩		نقدية وما في حكمها
١,٠٣٥,١٥٠,٩٠٩	١,١٥٥,٦٨٦,٨٢٦		إجمالي الموجودات المتداولة
٢,٣٢٥,٣٠٥,٥٦٦	٢,٧٦٤,٩٤١,٩٦٠		إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٩	رأس المال
٤٤,٥٩٨,٧٠١	٤٤,٥٩٨,٧٠١		احتياطي نظامي
٣٢١,٣٥٦,٨١١	٤٦٥,٣٤٧,٦٨٩		أرباح مبقاة
٦٦٥,٩٥٥,٥١٢	٨٠٩,٩٤٦,٣٩٠		حقوق الملكية العائدة لمساهمين الشركة الأم
٦٥,٦١٧,٨٠٨	(٤,٦٨٦,٤٥١)		حصص الملكية غير المسيطرة
٧٣١,٥٧٣,٢٢٠	٨٠٥,٢٥٩,٩٣٩		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	٨٩٨,٩٥٧,١١٣	١٠	قروض وسلف
٤,٩٨٤,٦٧٨	٤,٥٩٠,٤٦٤		التزامات المنافع المحددة للموظفين
٥٠,١٥٥,٠٠٠	٣٧,٧٤٣,٩٩٩		مطلوبات عقود
٤٤٤,٠٦٤,٦٧٨	٩٤١,٢٩١,٥٧٦		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
٣٦٤,١٧٨,٥٢٣	٢٩٥,٥٧٠,٨٣٤		دائنون تجاريون ودائنون آخرون
٣٠٢,٢٢٣,٩٩٨	٣٦٤,٧٦٤,٩٤٧		مطلوبات عقود
٢٢١,١٠٣,٢٣٥	١٨٤,٨٢٧,١٤٨	٨	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٤١,٢٥١,٦٥٢	١٦٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠	قروض وسلف
٧٩٢,٦٣٨	-		التزام عقد الإيجار
٢٠,١١٧,٥٢٢	٨,٢٢٧,٥١٦	١١	مخصص الزكاة
١,١٤٩,٦٦٧,٥٦٨	١,٠١٨,٣٩٠,٤٤٥		إجمالي المطلوبات المتداولة
١,٥٩٣,٧٣٢,٢٤٦	١,٩٥٩,٦٨٢,٠٢١		إجمالي المطلوبات
٢,٣٢٥,٣٠٥,٥٦٦	٢,٧٦٤,٩٤١,٩٦٠		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

إيضاح	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		لفترة التسعة أشهر المنتهية في	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي
إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة	١٦٤,٢١١,٨٥٧	٢٠٨,٦٣٦,٥٧٨	٧٨٩,٧٥٧,٥٢٨	٦٠٠,٨٥٥,٩٠٦
إيرادات من بيع أراضي	١٢٩,٠٨٦,٤٤٤	٥,٢٩٩,٢٠٠	١٢٩,٠٨٦,٤٤٤	٨,١٤٠,٨٠٠
تكلفة مبيعات - مخزون عقارات	(١٢٨,٣٧٠,٥٠٦)	(١٥٦,٨٤٦,٤٠٠)	(٦٢٣,٠٦٣,٨٣٠)	(٤٦٤,٠٠٠,٩١٨)
تكلفة مبيعات أراضي	(١٠٢,٢١٣,٦٣٩)	(٤,٧٨٤,٧٣٩)	(١٠٢,٢١٣,٦٣٩)	(٧,١٧٧,١٠٨)
الربح من مخزون العقارات	٦٢,٧١٤,١٥٦	٥٢,٣٠٤,٦٣٩	١٩٣,٥٦٦,٥٠٣	١٣٧,٨١٨,٦٨٠
دخل من عمولات عقارية	٢٠,١٢٥,٦١١	١٩,٩٨٤,٥٥٤	٤٦,٠١٧,٤٨٠	٢٥,٠٨٢,٤٢٨
دخل من تطوير عقارات	٣,٨٧٨,٤٩٧	٦,٣٢٠,٥٥٨	٢٢,١٤٧,٠٠٧	٢٢,٧٤٧,٩٦١
تكلفة عمليات - تطوير وعمولات	(٩,٩٥٧,٩٥١)	(٢,٤٨٣,٩٠٠)	(١٧,٠٤٨,٦٢٩)	(٨,٩٩٢,٩٣٠)
الربح من التطوير العقاري والعمولات	١٤,٠٤٦,١٥٧	٢٣,٨٢١,٢١٢	٥١,١١٥,٨٥٨	٢٨,٨٢٧,٤٥٩
(خسارة) / ربح التقييم من العقارات الاستثمارية	(٥٤٠,٠٠٠)	٢١,٤٠٠,٧١٥	(٧٤٥,٧٥٣)	٢١,٤٠٠,٧١٥
(خسارة) / ربح التقييم من العقارات الاستثمارية	(٥٤٠,٠٠٠)	٢١,٤٠٠,٧١٥	(٧٤٥,٧٥٣)	٢١,٤٠٠,٧١٥
دخل إيجار	٣,٢٤١,١٩٢	٨١٤,١١٢	٧,٨٧٣,٨١٢	٢,٤٠٦,٥٣٧
استهلاك موجودات حق الاستخدام	(٢٦٦,٩٠٤)	(١١٣,٤٠٤)	(٤٥٨,٦٢٦)	(٣٤٠,٢١١)
تكلفة إيجار	(٤٥٠,٤٨٩)	-	(٧٩٨,٤٨٥)	-
صافي دخل الإيجار	٢,٥٢٣,٧٩٩	٧٠٠,٧٠٨	٦,٦١٦,٧٠١	٢,٠٦٦,٣٢٦
دخل صيانة	٤,١٣٧,٠٠٠	٤,١٣٧,٠٠٠	١٢,٤١١,٠٠٠	١٠,٤٨٨,٣٣٣
تكلفة صيانة	(٣,٠٦٠,٣١١)	(٥,٣٦٧,٢٦٨)	(٩,٧٩٨,٦٠١)	(٨,٢٥٥,٢٦٧)
صافي دخل / (خسارة) الصيانة	١,٠٧٦,٦٨٩	(١,٢٣٠,٢٦٨)	٢,٦١٢,٣٩٩	٢,٢٣٣,٠٦٦
إجمالي الربح	٧٩,٨٢٠,٨٠١	٩٦,٩٩٧,٠٠٦	٢٥٣,١٦٥,٧٠٨	٢٠٢,٣٥٦,٢٤٦
مصاريف عمومية وإدارية	(٢٢,٢٥٣,٢٩٠)	(١٠,٣٥٩,٩٠١)	(٥١,١٧٩,٨٢٩)	(٤٦,١٨٣,٠٨٣)
مصاريف بيع وتسويق	(٦٠٠,٩٢٤)	(٢,٦٠٥,٨٥٥)	(٥,٥٠١,٤١٢)	(٥,٣٢٥,٩٦٣)
ربح العمليات	٥٦,٩٦٦,٥٨٧	٨٤,٠٣١,٢٥٠	١٩٦,٤٨٤,٤٦٧	١٥٠,٨٤٧,٢٠٠
تكاليف تمويل	(٨٥٦,٩٥٩)	(٢,٤٢٢,٧٨٤)	(٢,٠٧٤,٧٦٦)	(١١,٤٨٦,٦٩٠)
حصة في نتائج شركة زميلة	(٢,٢٢٠,٩٤٤)	٢,٤٩٥,٦٥٦	٣,٦٢٧,٣١٠	٦,٩٦٨,٤٥٨
ربح من بيع اسهم في شركة زميلة	١٢,٢٩٩,١٩٩	-	١٢,٢٩٩,١٩٩	-
إيرادات أخرى	٨,٨٤٧,٩٩١	٧٢٦,٦٢٢	١٥,٠٣٩,٩٨١	٦,٢٥١,١٠٢
ربح الفترة قبل الزكاة	٧٥,٠٣٥,٨٧٤	٨٤,٨٣٠,٧٤٤	٢٢٥,٣٧٦,١٩١	١٥٢,٥٨٠,٠٧٠
عكس زكاة (زكاة)	١,٣٧٤,٥٣٥	(٧,٥٢٥,٢٩٠)	(٢,٠٩١,٠٣٢)	(٢٢,١٤٩,٦٢٨)
ربح الفترة	٧٦,٤١٠,٤٠٩	٧٧,٣٠٥,٤٥٤	٢٢٣,٢٨٥,١٥٩	١٣٠,٤٣٠,٤٤٢
العائد إلى:				
المساهمين في الشركة الأم	٧٨,٩١١,٤٣٠	٦٤,٤٩٠,٢٠٣	١٨١,٥٠١,٦١٠	٩٦,٤٦٨,٩٨٤
الحصص غير المسيطرة	(٢,٥٠١,٠٢١)	١٢,٨١٥,٢٥١	٤١,٧٨٣,٥٤٩	٣٣,٩٦١,٤٥٨
ربحية السهم:	٧٦,٤١٠,٤٠٩	٧٧,٣٠٥,٤٥٤	٢٢٣,٢٨٥,١٥٩	١٣٠,٤٣٠,٤٤٢
ربحية السهم الأساسي والمخفض للفترة	١٤	٢,٦٠	٦,١٠	٣,٢٢

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.



شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		ايضاح	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة) ريال سعودي		
١٣٠,٤٣٠,٤٤٢	٢٢٣,٢٨٥,١٥٩	٧٧,٣٠٥,٤٥٤	٧٦,٤١٠,٤٠٩		ربح الفترة
الدخل الشامل الآخر					
الدخل الشامل الآخر الذي لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:					
١,٦٤٢,٩٩٧	٦,٧٠٣,٥٣٣	(٤٨,٩٦٧)	(٢١١,٤٩٨)	٧	الحصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
١,٦٤٢,٩٩٧	٦,٧٠٣,٥٣٣	(٤٨,٩٦٧)	(٢١١,٤٩٨)		إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة
١٣٢,٠٧٣,٤٣٩	٢٢٩,٩٨٨,٦٩٢	٧٧,٢٥٦,٤٨٧	٧٦,١٩٨,٩١١		إجمالي الدخل الشامل للفترة
العائد إلى:					
٩٨,١١١,٩٨١	١٨٨,٢٠٥,١٤٣	٦٤,٤٤١,٢٣٦	٧٨,٦٩٩,٩٣٢		المساهمين في الشركة الأم
٣٣,٩٦١,٤٥٨	٤١,٧٨٣,٥٤٩	١٢,٨١٥,٢٥١	(٢,٥٠١,٠٢١)		الحصص غير المسيطرة
١٣٢,٠٧٣,٤٣٩	٢٢٩,٩٨٨,٦٩٢	٧٧,٢٥٦,٤٨٧	٧٦,١٩٨,٩١١		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

إجمالي حقوق الملكية ريال سعودي	حصص الملكية غير المسيطرة ريال سعودي	إجمالي حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم ريال سعودي	أرباح مبقاة ريال سعودي	احتياطي نظامي ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	
٦٥٣,٨١٥,٠١٨	١٣٧,٨٤٨,١٩٥	٥١٥,٩٦٦,٨٢٣	١٧١,٣٦٨,١٢٢	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (مراجعة)
١٣٠,٤٣٠,٤٤٢	٣٣,٩٦١,٤٥٨	٩٦,٤٦٨,٩٨٤	٩٦,٤٦٨,٩٨٤	-	-	ربح الفترة
١,٦٤٢,٩٩٧	-	١,٦٤٢,٩٩٧	١,٦٤٢,٩٩٧	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٣٢,٠٧٣,٤٣٩	٣٣,٩٦١,٤٥٨	٩٨,١١١,٩٨١	٩٨,١١١,٩٨١	-	-	إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة
(٤٨,١٦٦,٤٩١)	(٤٨,١٦٦,٤٩١)	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ١٧)
٧٣٧,٧٢١,٩٦٦	١٢٣,٦٤٣,١٦٢	٦١٤,٠٧٨,٨٠٤	٣٦٩,٤٨٠,١٠٣	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة)
٧٣١,٥٧٣,٣٢٠	٦٥,٦١٧,٨٠٨	٦٦٥,٩٥٥,٥١٢	٣٢١,٣٥٦,٨١١	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)
٢٢٣,٢٨٥,١٥٩	٤١,٧٨٣,٥٤٩	١٨١,٥٠١,٦١٠	١٨١,٥٠١,٦١٠	-	-	ربح الفترة
٦,٧٠٣,٥٣٣	-	٦,٧٠٣,٥٣٣	٦,٧٠٣,٥٣٣	-	-	الدخل الشامل الآخر
٢٢٩,٩٨٨,٦٩٢	٤١,٧٨٣,٥٤٩	١٨٨,٢٠٥,١٤٣	١٨٨,٢٠٥,١٤٣	-	-	إجمالي الدخل الشامل الآخر للفترة
(١٥٦,٣٠٢,٠٧٣)	(١١٢,٠٨٧,٨٠٨)	(٤٤,٢١٤,٢٦٥)	(٤٤,٢١٤,٢٦٥)	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ١٧)
٨٠٥,٢٥٩,٩٣٩	(٤,٦٨٦,٤٥١)	٨٠٩,٩٤٦,٣٩٠	٤٦٥,٣٤٧,٦٨٩	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموحدة الموجزة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

الأنشطة التشغيلية	إيضاح	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (غير مراجعة)
ربح الفترة قبل الزكاة		٢٢٥,٣٧٦,١٩١	١٥٢,٥٨٠,٠٧٠
التعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:			
استهلاك ممتلكات ومعدات	٤	٧٧٣,٣٤٧	٩٠٢,٢٦٥
استهلاك موجودات حق الاستخدام		٤٥٨,٦٢٦	١٩٠,٤٦٨
خسارة من استبعاد ممتلكات ومعدات		-	٣٦,٨١٤
مكاسب تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		(٣,٦٧٩,١٢٨)	(١,٧٦٢,٠٥٨)
خسائر / (أرباح) التقييم من العقارات الاستثمارية	٥	٧٤٥,٧٥٣	(٢١,٤٠٠,٧١٥)
الحصة في نتائج شركة زميلة	٧	(٣,٦٣٧,٣١٠)	(٦,٩٦٨,٤٥٨)
الربح من استبعاد حصة في شركة زميلة	٧	(١٢,٢٩٩,١٩٩)	-
مخصص صافي التزامات المنافع المحددة للموظفين		٧٦٤,٤٨٣	-
تكلفة تمويل		٢,٠٧٤,٧٦٦	١١,٤٨٦,٦٩٠
		٢١٠,٥٨٧,٥٢٩	١٣٥,٠٥٥,٠٧٦
التعديلات على رأس المال العامل:			
مخزون عقارات تحت التطوير - غير متداول		(٣٢٤,٣٤٤,٩٤١)	٨٩٤,٤٢٥,٤٧٤
مخزون عقارات		٦٤,٨٢٣,٥٤٩	(٦٩٦,٤٥٥,٧٥٥)
موجودات عقود		٥,٦٦٣,٨١٠	(١٦٤,٤٠٨,٠٤٥)
مدينون تجاريون		(٦١,٩٩٠,١١٣)	(٦٣,٥٨٩,٨١٦)
مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى		(١٣,١٢٢,٢٧٢)	٨,٤٩٧,١٩٥
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة		٤,٤٥٨,٤٩٧	(٥,٨٨٧,٤٤٢)
دائنون تجاريون ودائنون آخرون		(٦٨,٦٠٧,٦٨٩)	٦٢,٠١٢,٢٠٩
مطلوبات عقود		٥٠,١٢٩,٩٤٨	١١٩,٤٢٤,٩٩٤
التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين		(١٣٢,٤٠١,٦٨٢)	٢٨٩,٠٧٣,٨٩٠
تكلفة تمويل مدفوعة		(٢٤,٥٧٨,٩٣٥)	(٣١,٤٢٨,٦٦٨)
زكاة مدفوعة	١١	(١٣,٩٨١,٠٣٨)	(١٦,٤٩٨,٠٨٥)
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة التشغيلية		(١٧٢,١٢٠,٣٥٢)	٢٤٠,٧٥٨,٢٥٥
الأنشطة الاستثمارية			
إضافات إلى ممتلكات ومعدات	٤	(١٧٠,٤٣٩)	(١,٠٨٠,١٢٨)
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات		-	٧,٩٩٩
إضافة إلى عقارات استثمارية	٥	(١٤,٨٤٣,٧٤٢)	(٣,٣٦٣,٨٩٣)
شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		(١٤,٣٤٢,٢٧٦)	-
توزيعات أرباح من شركات زميلة		٣,٢٠٦,٢٠٢	١,٦٠٣,١٦٧
متحصلات من بيع حصة في شركة زميلة		٦٠,٢٣٠,٣٣٢	-
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية		٣٤,٠٨٠,٠٧٧	(٢,٨٣٢,٨٥٥)
الأنشطة التمويلية			
متحصلات من قروض وسلف	١٠	١,٣٨٣,١٨٨,٧٦٠	٩٨٦,١١٠,١٥٨
قروض وسلف مسددة	١٠	(٩٤٩,٤٠٨,٢٩٩)	(١,٢٤٣,٨٤٤,٥٠٨)
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة		(٣٦,٢٧٦,٠٨٧)	٢٨,٤٦٨,٩٦٧
سداد التزام عقد الإيجار		(٧٩٢,٦٣٨)	(٨٠٠,٠٠٠)
توزيعات أرباح مدفوعة		(١٥٦,٣٠٢,٠٧٣)	(٤٨,١٦٦,٤٩١)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية		٢٤٠,٤٠٩,٦٦٣	(٢٧٨,٢٣١,٨٧٤)
صافي الزيادة (النقص) في النقدية وما في حكمها		١٠٢,٣٦٩,٣٨٨	(٤٠,٣٠٦,٤٧٤)
النقدية وما في حكمها في بداية الفترة		١٦٨,٣١٤,٩٢١	٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠
النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة		٢٧٠,٦٨٤,٣٠٩	١٩٦,٩١٩,١٠٦
المعاملات الهامة غير النقدية:			
مخزون عقارات محول من عقارات استثمارية	٦,٥	١٨,٠٠٠,٠٠٠	٧٦,١٧٦,٨٩٥
تكاليف تمويل مرسلة	٦	٢٢,٥٠٤,١٦٩	١٩,٩٤١,٩٧٨

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

١- معلومات الشركة

تأسست شركة دار الماجد العقارية كشركة مساهمة سعودية مقفلة («الشركة» أو «الشركة الأم») بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ الصادر بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٣٥هـ (الموافق ٨ يونيو ٢٠١٤م).

يتمثل نشاط الشركة والشركات التابعة لها في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، وإنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

أ. الشركات التابعة الموحدة

تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التالية (ويشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة»):

الاسم	بلد التأسيس	نسبة الملكية %	
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية	المملكة العربية السعودية	١٠٠%	١٠٠%
شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية	المملكة العربية السعودية	١٠٠%	١٠٠%
شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	١٠٠%	١٠٠%
شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	١٠٠%	١٠٠%
شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	١٠٠%	١٠٠%
شركة الرائعة للعقارات	المملكة العربية السعودية	١٠٠%	١٠٠%
شركة جادة الشاطئ العقارية	المملكة العربية السعودية	٧٠%	٧٠%
شركة جادة الربيع العقارية *	المملكة العربية السعودية	٢٥%	٢٥%
صندوق الماجدية للاستثمار	المملكة العربية السعودية	١٠٠%	١٠٠%
صندوق الدار للاستثمار**	المملكة العربية السعودية	٧٠%	٧٠%
صندوق النرجس الاستثماري	المملكة العربية السعودية	٦٤%	٦٤%
شركة برج الرائعة للعقارات***	المملكة العربية السعودية	٥٠%	-

* تمتلك شركة دار الماجد العقارية حصة بنسبة ٢٥% في شركة جادة الربيع العقارية. يتم الاحتفاظ بالأسهم المتبقية باسم مساهم فردي آخر، وتقوم المجموعة بإدارة ومراقبة جميع العمليات والأمور المالية والاستراتيجية للشركة، لذلك تم توحيدها في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

** خلال عام ٢٠٢٣م، أصدر مجلس الإدارة قراراً بممارسة خيار التمديد لمدة عام واحد، وبالتالي تمديد فترة الصندوق حتى ٩ ديسمبر ٢٠٢٤م. بعد نهاية الفترة، قرر مجلس الإدارة عدم تمديد مدة تصفية الصندوق مرة أخرى وبدأ الإجراءات القانونية المتعلقة بذلك. لذلك، تم إعداد القوائم المالية الأولية المنفصلة الموجزة للصندوق على أساس آخر غير مبدأ الاستمرارية. وتعتبر المجموعة أن تأثير عدم توحيد هذا الصندوق غير جوهري.

*** خلال فترة الثلاث أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، امتلكت شركة الرائعة العقارية حصة ٥٠% في شركة برج الرائعة للعقارات وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠٠٩٠٧٢١٣٨ الصادر في ١١ محرم ١٤٤٦هـ (الموافق ١٧ يوليو ٢٠٢٤م).

٢- أسس الإعداد

أ. بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٢٤) «التقرير المالي الأولي» المعتمد في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

تتماشى السياسات المحاسبية الجوهرية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، باستثناء المعايير والتعديلات الجديدة السارية المفعول اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤م كما هو موضح في الإيضاح (٣).

لا تتضمن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية والتي يجب قراءتها جنباً إلى جنب مع القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

ب. أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي، باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة التي تم قياسها بالقيمة العادلة، ومنافع نهاية الخدمة التي تم قياسها بطريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

ج. العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي، والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالمجموعة. وقد تم تقريب المبالغ في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

د. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

عند إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام والتقديرات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المصرح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. إن الأحكام الهامة التي قامت الإدارة باستخدامها عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفسها التي تم استخدامها في القوائم المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

٣- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

أ. المعايير والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة

يسري العديد من التعديلات لأول مرة في سنة ٢٠٢٤م لكن ليس لها أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)

قام مجلس المعايير الدولية للمحاسبة في مايو ٢٠٢٣م، بإصدار التعديلات التالية على معيار المحاسبة الدولي (٧): قائمة التدفقات النقدية، والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧) - الأدوات المالية: قيام الإفصاحات بتوضيح خصائص ترتيبات تمويل المعاملات مع الموردين واشتراط الإفصاح الإضافي عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح الواردة في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي القوائم المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على مطلوبات المنشأة وتدفقاتها النقدية وتعرضها لمخاطر السيولة.

توضح قواعد التحول أنه لا يتوجب على المنشأة تقديم إفصاحات في أي من الفترات المرحلية في السنة التي يتم فيها التطبيق الأولي للتعديلات. وعليه، لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

٣- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

أ. المعايير والتعديلات الجديدة المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦): التزام عقد الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار

قام مجلس المعايير الدولية للمحاسبة في سبتمبر ٢٠٢٢م، بإصدار تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)، لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع - المستأجر في قياس التزام عقود الإيجار الناشئة عن معاملة البيع وإعادة الاستئجار، لضمان عدم قيام البائع - المستأجر بإثبات أي مبلغ من المكسب أو الخسارة يتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١): تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة

في يناير ٢٠٢٠م وأكتوبر ٢٠٢٢م، أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة تعديلات على الفقرات ٦٩ إلى ٧٦ من معيار المحاسبة الدولي (١)، لتحديد المتطلبات الخاصة بتصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة توضح التعديلات:

- ما المقصود بحق تأجيل السداد،
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية فترة التقرير،
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في تأجيل السداد،
- أنه فقط إذا كانت إحدى المشتقات الضمنية في التزام قابل للتحويل هي نفسها أداة حقوق ملكية، فإن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

علاوة على ذلك، تم إضافة مطلب لاشتراط أن تقوم المنشأة بالإفصاح عندما يصنف التزام ناشئ عن اتفاقية قرض على أنه غير متداول، ويتوقف حق المنشأة في تأجيل التسوية على الامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً.

لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

ب. المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول بعد

قام مجلس المعايير الدولية للمحاسبة بإصدار المعايير والتعديلات التالية، والتي ستصبح سارية في ١ يناير ٢٠٢٥م أو بعد ذلك التاريخ. اختارت المجموعة عدم التطبيق المبكر لهذه الاصدارات ولا يوجد لها أثر هام على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢١) - عدم القابلية للصرف

قام مجلس المعايير الدولية للمحاسبة بتعديل معيار المحاسبة الدولي (٢١) لإضافة متطلبات للمساعدة في تحديد ما إذا كانت العملة قابلة للمبادلة بعملة أخرى، وسعر الصرف الفوري الذي يمكن استخدامه في حال كان قابلاً للصرف. يضع التعديل إطاراً يمكن بموجبه تحديد سعر الصرف الفوري بتاريخ القياس باستخدام سعر صرف يمكن ملاحظته دون تعديل أو أي أسلوب تقييم آخر.

تسري التعديلات على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥م أو بعد ذلك التاريخ. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

٣- المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

ب. لمعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة وغير سارية المفعول بعد (تتمة)

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨) - بيع الأصول أو المساهمة بها بين المنشأة المستثمرة ومنشأتها الزميلة أو مشروعها المشترك

ينطبق إثبات الربح أو الخسارة للمعاملات جزئياً بين المنشأة المستثمرة وشركتها الزميلة أو مشروعها المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع أو المساهمة بالموجودات التي لا تعتبر بمثابة عمل تجاري كما هو منصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) «تجميع الأعمال»، وأن أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن بيع أو المساهمة في شركة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل عملاً تجارياً كما هو منصوص عليه في المعيار الدولي للتقرير المالي (٣) يتم إثباتها بالكامل.

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) ومعيار المحاسبة الدولي (٢٨) - بيع الأصول أو المساهمة بها بين المنشأة المستثمرة ومنشأتها الزميلة أو مشروعها المشترك (تتمة)

تم تأجيل تطبيق التعديلات لأجل غير مسمى. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقرير المالي (١٨) - العرض والإفصاح في القوائم المالية

يحدد هذا المعيار متطلبات معلومات العرض والإفصاح في القوائم المالية المعدة لغرض عام للمساعدة على التأكد بأن المنشأة تقدم معلومات ذات صلة وصادقة في عرض الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصاريف.

تسري التعديلات على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٧م أو بعد ذلك التاريخ. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

٤ - الممتلكات والمعدات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	الأراضي (إيضاح ١-٤) ريال سعودي	المباني ريال سعودي	تحسينات المباني ريال سعودي	السيارات ريال سعودي	الأثاث والمعدات المكتبية ريال سعودي	أجهزة الحاسب الآلي والبرامج والأجهزة الإلكترونية ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
التكلفة							
في بداية الفترة	١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١,٦٥٥,٨٧٥	٩٢١,٩٦٣	١,٠٨٩,٤٥٧	١,٩٢٤,٨٥٧	٢٧,٥٩٢,١٥٢
إضافات	-	-	٧٠,٠٠٠	-	-	١٠٠,٤٣٩	١٧٠,٤٣٩
في نهاية الفترة	١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١,٧٢٥,٨٧٥	٩٢١,٩٦٣	١,٠٨٩,٤٥٧	٢,٠٢٥,٢٩٦	٢٧,٧٦٢,٥٩١
الاستهلاك المتراكم							
في بداية الفترة	-	٤٥١,٦٩١	٢٢٦,١٦٩	٥٢٢,٤٦٩	٧٠٥,٦٠٣	٨٩٥,٠٤٩	٢,٨٠٠,٩٨١
محمل للفترة	-	١٣٤,٥٧٨	١٢٤,١٩١	٨٥,٦٥٣	٨٣,١٠٠	٣٤٥,٨٢٥	٧٧٣,٣٤٧
في نهاية الفترة	-	٥٨٦,٢٦٩	٣٥٠,٣٦٠	٦٠٨,١٢٢	٧٨٨,٧٠٣	١,٢٤٠,٨٧٤	٣,٥٧٤,٣٢٨
صافي القيمة الدفترية							
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٠٠٢,٤٨١	١,٣٧٥,٥١٥	٣١٣,٨٤١	٣٠٠,٧٥٤	٧٨٤,٤٢٢	٢٤,١٨٨,٢٦٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	الأراضي (إيضاح ١-٤) ريال سعودي	المباني ريال سعودي	تحسينات المباني ريال سعودي	السيارات ريال سعودي	الأثاث والمعدات المكتبية ريال سعودي	أجهزة الحاسب الآلي والبرامج والأجهزة الإلكترونية ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
التكلفة							
في بداية السنة	١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	٧٩٢,٦٣٠	٧٨١,٣٨٨	٩٨٤,٠٠٤	١,٦٨٦,٩٢٩	٢٦,٢٤٤,٩٥١
إضافات	-	-	٨٦٣,٢٤٥	١٨٥,٢٠٠	١٠٥,٤٥٣	٢٣٧,٩٢٨	١,٣٩١,٨٢٦
استبعاد	-	-	-	(٤٤,٦٢٥)	-	-	(٤٤,٦٢٥)
في نهاية السنة	١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١,٦٥٥,٨٧٥	٩٢١,٩٦٣	١,٠٨٩,٤٥٧	١,٩٢٤,٨٥٧	٢٧,٥٩٢,١٥٢
الاستهلاك المتراكم							
في بداية السنة	-	٢٧٢,٢٥٤	١٠٠,٢٦٣	٤٣١,٧٩٢	٦٠٧,٢٢١	٤٤٣,٦٠٥	١,٨٥٥,١٣٥
محمل للسنة	-	١٧٩,٤٣٧	١٢٥,٩٠٦	١٠٠,٤٨٧	٩٨,٣٨٢	٤٥١,٤٤٤	٩٥٥,٦٥٦
استبعاد	-	-	-	(٩,٨١٠)	-	-	(٩,٨١٠)
في نهاية السنة	-	٤٥١,٦٩١	٢٢٦,١٦٩	٥٢٢,٤٦٩	٧٠٥,٦٠٣	٨٩٥,٠٤٩	٢,٨٠٠,٩٨١
صافي القيمة الدفترية							
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	١٨,٤١١,٢٥٠	٣,١٣٧,٠٥٩	١,٤٢٩,٧٠٦	٣٩٩,٤٩٤	٣٨٣,٨٥٤	١,٠٢٩,٨٠٨	٢٤,٧٩١,١٧١

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

٤ - الممتلكات والمعدات (تتمة)

١-٤ قامت شركة دار الماجد (الشركة الأم) بشراء أرض بحج القبروان من اثنين من المساهمين ولم يتم نقل الملكية لشركة دار الماجد بسبب الايقاف الصادر من السلطات السعودية على الأرض المشتراه وهناك تأكيد صادر من المساهمين بملكية الأرض الى شركة دار الماجد

٥ - عقارات استثمارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)	
٥,٩٣٥,٤٥٢	٢٥,٠٢٩,٧١٩	الأراضي
١٥٥,١٠١,١٩٢	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	المباني
١٦١,٠٣٦,٦٤٤	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	

١-٥ الحركة في عقارات استثمارية

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	الأراضي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
في ١ يناير ٢٠٢٤م	٢٥,٠٢٩,٧١٩	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥
إضافة	-	١٤,٨٤٣,٧٤٢	١٤,٨٤٣,٧٤٢
محول الى مخزون عقارات (إيضاح ٦)	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)	-	(١٨,٠٠٠,٠٠٠)
تعديل إعادة القياس	(١,٠٩٤,٢٦٧)	٣٤٨,٥١٤	(٧٤٥,٧٥٣)
في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	٥,٩٣٥,٤٥٢	١٥٥,١٠١,١٩٢	١٦١,٠٣٦,٦٤٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة)	الأراضي ريال سعودي	المباني ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
في ١ يناير ٢٠٢٣م	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	-	٧٩,٥٣٢,٨٦٦
مصاريف رأسمالية لعقارات مملوكة	٧٣٢,٣٢٦	٧,١٢٧,٢٠٦	٧,٨٦٠,٨٤٢
محول إلى جهات ذات علاقة	(٧١,٢٢٠,٩٨٠)	-	(٧١,٢٢٠,٩٨٠)
استبعادات (المحقة في تكلفة المبيعات)	(١١,٦٤٤,١٥٧)	-	(١١,٦٤٤,١٥٧)
تعديل إعادة القياس	٨,١٦٤,٩٣٠	٤٤,١١٥,٤٨٠	٥٢,٢٨٠,٤١٠
محول من مخزون عقارات (إيضاح ٦)	١٩,٤٦٣,٤٢٤	٨٨,٦٦٦,٢٥٠	١٠٨,١٢٩,٦٧٤
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٢٥,٠٢٩,٧١٩	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥

بناءً على تقييم الإدارة ومع الأخذ في الاعتبار التغيرات في السوق للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، فإن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م لا تختلف بشكل كبير عن قيمها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. تم تقييم القيم العادلة للأراضي والمباني في حي القصيم والباسمين في المملكة العربية السعودية باستخدام نهج المقارنة السوقية وطريقة رسملة الدخل. وبموجب نهج المقارنة السوقية، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار بناءً على إجراء مقارنة في السوق للعقارات التي يتم تقييمها والعقارات المماثلة الموجودة في نفس المنطقة والمباعة حديثاً، ويتم اشتقاق مؤشر قيمة العقار الذي يتم تقييمه من تطبيق وحدات المقارنة المناسبة وإجراء التعديلات على أسعار بيع العقارات المماثلة بناءً على عناصر المقارنة.

تم إجراء التقييمات من قبل شركة أولات لإدارة العقارات (أو بي أم) التابعة لشركة أولات للتقييم العقاري، وهي شركة تقييم مستقلة تتمتع بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفتة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه، وهي معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين («تقييم») تحت رقم العضوية ١٢١٠٠٠٣٩٧. وقد تم تطبيق طريقة التقييم الموصى بها من لجنة معايير التقييم الدولية. يتوافق نموذج التقييم مع المبادئ الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٣).

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

٦ - مخزون العقارات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي (غير مراجعة)	
١,٦٩٦,٣٦١,٥٤٥	١,٤٩٤,٥٨٦,٤٥٧	في بداية الفترة / السنة
٥٧٧,٨٩٧,٣٦٤	٩٨٤,٧٩٨,٨٦١	تكاليف تطوير متكبدة
١٩,٩٤١,٩٧٨	٢٢,٥٠٤,١٦٩	تكلفة الاقتراض المرسمة
(١٠٨,١٢٩,٦٧٤)	١٨,٠٠٠,٠٠٠	محول من (الى) عقارات استثمارية (إيضاح ٥)
(٦٩١,٤٨٤,٧٥٦)	(٧٢٥,٢٧٧,٤٦٩)	استبعادات (المحقة في تكلفة المبيعات)
١,٤٩٤,٥٨٦,٤٥٧	١,٧٩٤,٦١٢,٠١٨	في نهاية الفترة / السنة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي (غير مراجعة)	
٥٨٩,٥٨٢,٩٧٥	٥٤٢,٧٥٩,٤٢٦	مخزون العقارات المتوقع انتهائه وبيعه خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة
٩٠٥,٠٠٣,٤٨٢	١,٢٥١,٨٥٢,٥٩٢	مخزون العقارات تحت التطوير غير المتوقع انتهائه وبيعه خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة
١,٤٩٤,٥٨٦,٤٥٧	١,٧٩٤,٦١٢,٠١٨	في نهاية الفترة / السنة

٧ - الاستثمار في الشركة الزميلة

تمتلك المجموعة حصة قدرها ١٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ١٥,٧٩٪) في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري، والتي تعمل في مجال التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري هي شركة مساهمة وتم إدراجها بعد نهاية الفترة في سوق نمو لتداول الأوراق المالية بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٢٤ م. يتم احتساب حصة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة. يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي (غير مراجعة)	
١٧٣,٤٥٠,٤٦٩	٤٠٨,٢٠٠,٧١٦	موجودات متداولة
٣١٨,٤٩٩,٦٧٥	٣٦٤,٣١٦,٦٩٦	موجودات غير متداولة
(١٣١,٠١٠,١١١)	(١٨٣,٥٠٦,٥٣٨)	مطلوبات متداولة
(٢٤,٧٣٦,٨٥٧)	(١٤٠,٩٢٢,٤٧٩)	مطلوبات غير متداولة
٣٣٦,٢٠٣,١٧٦	(٤٤٨,٠٨٨,٣٩٥)	حقوق الملكية
١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	٨٠,٠٤١,٠٦٢	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م: ١٥,٧٩٪)
٩,٠٣٢,٨٣١	١٠,٣٣٠,٨٤٣	حصة المجموعة في النتائج



شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

٧- الاستثمار في الشركة الزميلة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)	لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	
٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢	١٥٩,٨١٠,٥٥٧	إيرادات
(١٨٥,٩١٣,٩٠٩)	(١٠٣,٥٤١,٨٩٧)	تكلفة إيرادات
٥١,٩٣١,٤٣٣	٥٦,٢٦٨,٦٦٠	إجمالي الربح
٣٩,٤٢٤,٣٠٦	٢٢,٠٧٣,٢٨٤	صافي ربح العمليات
٥٣,٠٨٣,٩٠٦	٤٥,٦٢٧,٤٧٤	صافي الربح قبل الزكاة
٥١,٦٠٣,٩٠٦	٤٣,١٢٧,٤٧٤	صافي ربح السنة
٦٤,٦٣١,٧٣٧	٨٥,٦٧٣,٥٤٥	إجمالي الدخل الشامل
٩,٠٣٢,٨٣١	١٠,٣٣٠,٨٤٣	حصة المجموعة في الدخل

فيما يلي ملخص الحركة الاستثمار في الشركة الزميلة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	
١١٣,٥٩٩,٩٠٩	١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	في بداية الفترة / السنة
٦,٧٢٣,١١٥	٦,٧٩٥,١٣٨	الحصة في الربح أو الخسارة
٢,٣٠٩,٧١٦	٦,٧٠٣,٥٣٣	الحصة في الدخل الشامل الآخر
-	(٤٧,٩٣١,١٣٣)	استبعادات **
-	(٣,١٦٧,٨٢٨)	خسائر *
(١,٧٨٥,١٨٦)	(٣,٢٠٦,٢٠٢)	توزيعات أرباح
١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	٨٠,٠٤١,٠٦٢	في نهاية الفترة / السنة

* في ٧ يونيو ٢٠٢٣م، وافق أعضاء مجلس إدارة الشركة الزميلة في الاجتماع غير العادي على إصدار سهم واحد لكل ساهمين كتحويل بمبلغ ٧٤,٩٤٨,٩٦٧ ريال سعودي من علاوة الإصدار إلى رأس المال. ومن هذه الزيادة تم منح مبلغ ١٨,١٣٥,٤٢٧ ريال سعودي مقابل برنامج حوافز الأسهم للموظفين. وبالتالي، انخفض إجمالي حصص المجموعة من الأسهم من ١٧,٠٥٧٪ إلى ١٥,٧٩٪ نتيجة لمصادرة الأسهم المعنية لموظفي الشركة الزميلة مما أدى إلى نقص في نسبة الملكية في الاستثمار.

** في تاريخ ٢٧ أغسطس ٢٠٢٤م، قامت المجموعة ببيع جزء من أسهمها في شركة الجادة الأولى بعدد ١٠,٩١١,٤١١ سهم لصالح شركة مكة للإنشاء والتعمير، وبالتالي انخفضت نسبة حصص ملكية المجموعة من الأسهم من ١٥,٧٩٪ إلى ١٠٪ نتيجة لبيع الأسهم، ونتج من بيع الأسهم ربح بمبلغ ١٢,٢٩٩,١٩٩ ريال سعودي.

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

٨ - الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة

٨-١ المبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة

الرصيد	مبلغ المعاملة لفترة التسعة أشهر المنتهية في				طبيعة المعاملة	العلاقة	اسم الجهة ذات العلاقة
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي			
٦,٧٧٧,٧٨٥	١٢,٥٧٩,٣٢٥	٢,١١٥,٥٤١	٥,٨٠١,٥٤٠		مصاريف طرح عام أولي	ديون قابلة للاسترداد في طرح عام أولي	مساهمون (إيضاح ٨-١-١)
٧,٩٥٠,٨١٧	-	-	(٧,٩٥٠,٨١٧)		تحصيلات مستلمة	جهة ذات علاقة بمساهم	محمد إبراهيم الماجد
٦,٣٩٤,٩٣٢	٤,٧٩٣,٤٠٩	(١,٩٨٠,٤٠٠)	(١,٦٠١,٥٢٣)		تحصيلات مستلمة	شركة زميلة	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
٧٠٤,٢٥٩	-	٥٤١,٣١١	(٧٠٤,٢٥٩)		تحصيلات مستلمة	مساهم بالأغلبية	شركة دار الماجد القابضة
٣,٤٣٨	-	١,٣٥١	(٣,٤٣٨)		تحصيلات مستلمة	مساهم	شركة الماجد الأولى العقارية
٢١,٨٣١,٢٣١	١٧,٣٧٢,٧٣٤						

٨-١-١ يمثل هذا المبلغ تكلفة الطرح العام الأولي والتي تم الاتفاق على تعويضها من قبل المساهمين عند نجاح عملية الإدراج.

٨-١-٢ الأرصدة أعلاه غير مضمونة وبدون فوائد وليس لها سداد ثابت. تقوم الإدارة بتقدير المخصص بشأن المبالغ المستحقة من أرصدة الجهات ذات العلاقة بتاريخ التقرير بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. لا يوجد رصيد مستحق من الجهات ذات العلاقة في تاريخ التقرير متأخراً عن موعد استحقاقه، مع الأخذ في الاعتبار الخبرة التاريخية في التعثر عن السداد والآفاق المستقبلية للصناعات التي تعمل فيها الجهات ذات العلاقة، تعتبر الإدارة أن أرصدة الجهات ذات العلاقة لم تنخفض قيمتها. لم يطرأ أي تغيير على طرق التقديرات أو الافتراضات الهامة التي تم إجراؤها خلال فترة التقرير الحالية عند تقدير مخصصات الأرصدة المستحقة من الجهات ذات العلاقة.

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

٨ - الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

٨-٢ المبلغ المستحق إلى الجهات ذات العلاقة

الرصيد	مبلغ المعاملة لفترة التسعة أشهر المنتهية في		طبيعة المعاملة	العلاقة	اسم الجهة ذات العلاقة
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (مراجعة) ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي			
	١٩,٢٨١,٩٣٠	٥٦,٠٠٠,٠٠٠	تمويل	جهة منتسبة	الأمير سعود بن عبد الله بن محمد آل سعود
١٢٥,٦٧٢,٦٠٠	١٠٢,٠٢١,٣٦١	-	سداد	سداد	
٣٧,٨٤٩,٢٦٢	٣٧,٨١٩,٢٦٢	(٩١٣,٨٥٠)	سداد	جهة منتسبة	الأمير فيصل بن عبد الله بن محمد آل سعود
١٢,٣٩٨,٠٢٩	-	-	سداد	شركة ذات الغرض الخاص تابعة لشركة تابعة	شركة جوهرة الفرصة العقارية
١٦٤,٨٩٥	-	(٨,٥٠٥,٩٧٩)	أعباء مالية	شركة ذات الغرض الخاص تابعة لشركة تابعة	شركة فرص الإعمار العقارية
-	١,٣٥٥,٨٠٢	١,٢٣٧,٧٧٧	أتعاب إدارة	مدير صندوق تابع لشركة تابعة	شركة جدوى للاستثمار
٣٦,٧٥٨,٧٧١	-	-	سداد	سداد	
٤,٣٩٢,٢٤٩	-	(٣,٤١٨,٥٥٠)	سداد	جهة ذات علاقة بمساهم	شركة دار الماجد للتطوير العقاري
١٠,٣٢٩	٥,٣٢٣	(٥٤,١٩١)	سداد	أمين الحفظ لشركة تابعة	شركة البلاد المالية
٣,٨٥٧,١٠٠	-	-	سداد	شركة زميلة	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
-	٢١,٨١٢,٧٠٠	-	تمويل	جهة منتسبة	عبدالكريم عيد علي العيد
-	٢١,٨١٢,٧٠٠	-	تمويل	جهة منتسبة	ابراهيم محمد ابراهيم القرزلان
٢٢١,١٠٣,٢٣٥	١٨٤,٨٢٧,١٤٨				

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

٩- رأس المال

بلغ رأسمال المجموعة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ما قيمته ٣٠٠ مليون ريال سعودي، يتكون من ٣٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد.

اسم المساهم	عدد الأسهم (بالآلاف)		نسبة الملكية %		الإجمالي ريال سعودي	
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
شركة دار الماجد القابضة	١٧,٣٢٥	١٧,٣٢٥	%٥٧,٧٥	%٥٧,٧٥	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠
شركة أوج للتطوير العقاري الاستثماري	٢,٢٥٠	٢,٢٥٠	%٧,٥	%٧,٥	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة رفيد الحديثة للاستثمار	٢,٢٥٠	٢,٢٥٠	%٧,٥	%٧,٥	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة الماجد الأولى العقارية	١,٤٨٥	١,٤٨٥	%٤,٩٥	%٤,٩٥	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠
خالد عبدالرحمن ناصر الماجد	١,١٨٨	١,١٨٨	%٣,٩٦	%٣,٩٦	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
محمد عبدالرحمن ناصر الماجد	١,١٨٨	١,١٨٨	%٣,٩٦	%٣,٩٦	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
حسام عبدالرحمن ناصر الماجد	٨٩١	٨٩١	%٢,٩٧	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبدالسلام عبدالرحمن ناصر الماجد	٨٩١	٨٩١	%٢,٩٧	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ماجد عبدالرحمن ناصر الماجد	٨٩١	٨٩١	%٢,٩٧	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد	٨٩١	٨٩١	%٢,٩٧	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبدالله عبدالرحمن ناصر الماجد	٤٥٠	٤٥٠	%١,٥	%١,٥	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
نادر حسن عطالله العمري	٣٠٠	٣٠٠	%١	%١	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
	٣٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	%١٠٠	%١٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

١٠- القروض والسلف

معدل الفائدة الفعلي	تاريخ الاستحقاق	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ ريال سعودي (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ ريال سعودي (مراجعة)
مصرف الراجحي - مرابحة	ساييور + ٢%	٢٥٦,٣٨٨,٢٦٥	٣٦٢,١٤٠,٨٧٨
البنك العربي الوطني - تورق	ساييور + ٢,٤%	٣١٣,٥٥٠,٢٤٨	٢٦,٧٨٤,١٢٢
البنك السعودي الفرنسي - تورق	ساييور + ١,٥%	٢٠٨,٤٨٥,٦٠٠	٢٤١,٢٥١,٦٥٢
شركة مسار النمو للتمويل	٥,٥%	١٧٣,١٥٠,٠٠٠	-
بنك الرياض	ساييور + ١,٥%	١١٢,٣٨٣,٠٠٠	-
		١,٠٦٣,٩٥٧,١١٣	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢
متداولة		١٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٤١,٢٥١,٦٥٢
غير متداولة		٨٩٨,٩٥٧,١١٣	٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠
		١,٠٦٣,٩٥٧,١١٣	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

١٠ - القروض والسلف (تتمة)

فيما يلي حركة القروض والسلف ذات الفائدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	
٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	في بداية الفترة / السنة
١,١٩٦,٠٥٩,٩٢٢	١,٣٨٣,١٨٨,٧٦٠	زائداً: متحصلات
(١,٥١٦,٤٦٣,١٤٨)	(٩٤٩,٤٠٨,٢٩٩)	ناقصاً: عمليات السداد
٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	١,٠٦٣,٩٥٧,١١٣	في نهاية الفترة / السنة

وقعت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٢م اتفاقية للحصول على قرض من مصرف الراجحي بمبلغ ٧٢٠ مليون ريال سعودي. يهدف القرض إلى تمويل شراء الأراضي العقارية وما يتعلق بها من أعمال التطوير والبناء. تمتد مدة القرض على ٣ سنوات ويتم سداؤه على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات. يحمل القرض هامش ربح سايبور + ٢٪.

وقعت المجموعة خلال سنة ٢٠٢٢م اتفاقية للحصول على قرض من البنك العربي الوطني. يهدف القرض إلى تمويل استثمار المجموعة في الموجودات ومشاريع التطوير الأخرى. مدة القرض هي ٥ سنوات ويسدد في سنة ٢٠٢٧م. يحمل القرض هامش ربح سايبور + ٥, ٢٪. القرض مضمون بسندات إذنية بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال سنة ٢٠٢٢م، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من البنك السعودي الفرنسي. يهدف القرض إلى شراء أرض في مدينة الرياض. يتم سداد القرض على قسطين خلال سنة ٢٠٢٤م. يحمل القرض هامش ربح سايبور + ٢٪. القرض مضمون بضمانات أرض في حي النرجس بالرياض بقيمة عادلة قدرها ٣٦٩ مليون ريال سعودي وسندات إذنية بمبلغ ٢٤٥ مليون ريال سعودي. تم سداد مبلغ القرض بالكامل في الفترة اللاحقة.

خلال ابريل ٢٠٢٤م، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من شركة مسار النمو للتمويل. يهدف القرض إلى تمويل تطوير ثلاثة مشاريع عقارية. وتمتد مدة القرض على مدى ٢٤ شهراً من تاريخ التنفيذ، على أن يتم سداؤه بعد نهاية الفترة على أقساط نصف سنوية. يحمل القرض هامش ربح ٥, ٥٪. يتم تأمين القرض مقابل ضمانات عقارية لا تقل عن ١٢٠٪ من إجمالي التمويل.

١١ - مخصص الزكاة

الحركة في مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ريال سعودي (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ريال سعودي (غير مراجعة)	
٤٠,٠٧٦,٣٣١	٢٠,١١٧,٥٢٢	في بداية الفترة / السنة
١٢,٦٥٠,٢٤٥	٨,٢٢٧,٥١٦	محمل خلال الفترة / السنة
(٨,٧٥٤,٦٨٣)	(٦,١٣٦,٤٨٤)	عكس قيد للفترة / السنة
(٢٣,٨٥٤,٢٧١)	(١٣,٩٨١,٠٣٨)	مدفوع خلال الفترة / السنة
٢٠,١١٧,٥٢٢	٨,٢٢٧,٥١٦	في نهاية الفترة / السنة

II - مخصص الزكاة (تتمة)

وضع الربوط الزكوية

خلال سنة ٢٠٢٢م، حصلت الشركة على موافقة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة») لتقديم إقرار زكوي موحد يتضمن نتائج أعمال الشركة الأم النهائية والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل كما هو مذكور في الإيضاح (١). قدمت المجموعة أول إقراراتها الزكوية الجماعية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للسنة المنتهية في ٢٠٢٣م، ولم يتم إصدار ربط زكوي من قبل الهيئة بعد. فيما يلي حالة الربوط للشركة والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل والتي تم تقديم إقرارات منفصلة من قبل الشركات المعنية حتى سنة ٢٠٢٢م:

شركة دار الماجد العقارية (الشركة الأم)

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣م. آخر ربط نهائي تم استلامه كان في سنة ٢٠١٨ وتمت تسويته.

شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة الرائعة للعقارات

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

فيما يلي وضع الربوط الزكوية للشركات التابعة الغير مملوكة بشكل كامل من قبل المجموعة والتي تقدم إقراراتها بشكل منفصل:

شركة جادة الشاطئ العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية المنفصلة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

١١ - مخصص الزكاة (تتمة)

شركة جادة الربيع العقارية

قدمت الشركة التابعة إقراراتها الزكوية المنفصلة إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٣م. إلا وأنه، لم يتم إصدار أي ربوط زكوية من قبل الهيئة بعد.

صندوق الماجدية للاستثمار، وصندوق الدار للاستثمار، وصندوق النرجس الاستثماري

بموجب النظام الضريبي الحالي في المملكة العربية السعودية، فإن الصناديق ليست مسؤولة عن دفع أي زكاة أو ضريبة دخل لأنها تعتبر التزاماً على مالكي الوحدات، وبالتالي، لم يتم تضمينها في القوائم المالية المنفصلة للصناديق. ولذلك فقد تم أخذ الزكاة في الاعتبار في القوائم المالية المنفصلة للشركة الأم.

١٢ - دخل وتكلفة العمليات

١-١٢ دخل العمليات

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	
٦٠٠,٨٥٥,٩٠٦	٧٨٩,٧٥٧,٥٢٨	٢٠٨,٦٣٦,٥٧٨	١٦٤,٢١١,٨٥٧	إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة
٨,١٤٠,٨٠٠	١٢٩,٠٨٦,٤٤٤	٥,٢٩٩,٢٠٠	١٢٩,٠٨٦,٤٤٤	إيرادات من بيع أراضي (بما في ذلك مخزون عقارات)
٢٥,٠٨٢,٤٢٨	٤٦,٠١٧,٤٨٠	١٩,٩٨٤,٥٥٤	٢٠,١٢٥,٦١١	دخل من عمليات عقارية (إيضاح ١-١٢)
٢٢,٧٤٧,٩٦١	٢٢,١٤٧,٠٠٧	٦,٣٢٠,٥٥٨	٣,٨٧٨,٤٩٧	دخل من تطوير عقارات (إيضاح ١-١٢)
١٠,٤٨٨,٣٣٣	١٢,٤١١,٠٠٠	٤,١٣٧,٠٠٠	٤,١٣٧,٠٠٠	دخل صيانة (إيضاح ١-١٢)
٢,٤٠٦,٥٣٧	٧,٨٧٣,٨١٢	٨١٤,١١٢	٣,٢٤١,١٩٢	دخل إيجار
٦٦٩,٧٢١,٩٦٥	١,٠٠٧,٢٩٣,٢٧١	٢٤٥,١٩٢,٠٠٢	٣٢٤,٦٨٠,٦٠١	

١-١-١٢ يمثل هذا البند المبالغ التي يتم تحميلها على العملاء فيما يتعلق بالخدمات التسويقية المقدمة. يتم احتساب العمولة بنسبة ٥ ٪، من كل عقار تم بيعه والذي قامت المجموعة بتسويقه.

٢-١-١٢ يمثل التطوير العقاري خدمات البناء والتطوير المقدمة للعملاء.

٣-١-١٢ يمثل دخل الصيانة إيرادات القسط الثابت المسجلة مقابل المبالغ المستلمة من العملاء عند التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلية لمدة خمس سنوات كجزء من عقد بيع مخزون العقارات المنجزة.

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

١٢ - دخل وتكلفة العمليات (تتمة)

تفصيل الإيرادات من العقود مع العملاء

في الجدول التالي، تم تفصيل الإيرادات من العقود مع العملاء بشكل رئيسي حسب الأسواق الجغرافية وتوقيت إثبات الإيرادات.

لفترة التسعة أشهر المنتهية في	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي
الأسواق الجغرافية الرئيسية			
٦٦٩,٧٢١,٩٦٥	١,٠٠٧,٢٩٣,٢٧١	٢٤٥,١٩٢,٠٠٢	٣٢٤,٦٨٠,٦٠١
المملكة العربية السعودية			
توقيت إثبات الإيرادات			
٦٣٤,٠٧٩,١٢٤	٩٦٤,٨٦١,٤٥٢	٢٣٣,٩٢٠,٣٣٢	٣١٣,٤٢٣,٩١٢
خدمات مقدمة عند نقطة من الزمن			
٣٥,٦٤٢,٨٢١	٤٢,٤٣١,٨١٩	١١,٢٧١,٦٧٠	١١,٢٥٦,٦٨٩
خدمات مقدمة على مدى زمني			
٦٦٩,٧٢١,٩٦٥	١,٠٠٧,٢٩٣,٢٧١	٢٤٥,١٩٢,٠٠٢	٣٢٤,٦٨٠,٦٠١

٢-١٢ تكلفة العمليات

لفترة التسعة أشهر المنتهية في	لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م	
(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي	(غير مراجعة) ريال سعودي
٤٦٤,٠٠٠,٩١٨	٦٢٣,٠٦٣,٨٣٠	١٥٦,٨٤٦,٤٠٠	١٢٨,٣٧٠,٥٠٦
تكلفة مبيعات مخزون العقارات المنجزة			
٧,١٧٧,١٠٨	١٠٢,٢١٣,٦٣٩	٤,٧٨٤,٧٣٩	١٠٢,٢١٣,٦٣٩
تكلفة مبيعات أراضي			
٤٧١,١٧٨,٠٢٦	٧٢٥,٢٧٧,٤٦٩	١٦١,٦٣١,١٣٩	٢٣٠,٥٨٤,١٤٥
تكلفة مبيعات - مخزون عقارات			
٨,٩٩٢,٩٣٠	١٧,٠٤٨,٦٢٩	٢,٤٨٣,٩٠٠	٩,٩٥٧,٩٥١
تكاليف عمليات أخرى - تطوير وعمولات			
٨,٢٥٥,٢٦٧	٩,٧٩٨,٦٠١	٥,٣٦٧,٢٦٨	٣,٠٦٠,٣١١
تكاليف صيانة			
-	٧٩٨,٤٨٥	-	٤٥٠,٤٨٩
تكلفة إيجار			
٣٤٠,٢١١	٤٥٨,٦٢٦	١١٣,٤٠٤	٢٦٦,٩٠٤
استهلاك موجودات حق الاستخدام			
٤٨٨,٧٦٦,٤٣٤	٧٥٣,٣٨١,٨١٠	١٦٩,٥٩٥,٧١١	٢٤٤,٣١٩,٨٠٠

١٣ - المعلومات القطاعية

نظرًا لأن المجموعة تزاوّل أعمالها فقط في قطاع العقارات السكنية وتعمل فقط في منطقة جغرافية واحدة، أي المملكة العربية السعودية، فقد قررت إدارة المجموعة بناءً على المعلومات التي راجعها مجلس إدارتها ممثلًا بصانع القرار التشغيلي الرئيسي، أنه لا توجد قطاعات تشغيلية وجغرافية إضافية تستدعي الإفصاحات.

شركة دار الماجد العقارية والشركات التابعة لها
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة (تتمة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

١٤ - ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساس والمخفض بتقسيم صافي دخل الفترة العائد إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم احتساب ربحية السهم على النحو التالي:

لفترة التسعة أشهر المنتهية في		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في		
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م (غير مراجعة) ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة) ريال سعودي	
٩٦,٤٦٨,٩٨٤	١٨١,٥٠١,٦١٠	٦٤,٤٩٠,٢٠٣	٧٨,٩١١,٤٣٠	الربح العائد إلى حاملي الأسهم العادية للشركة الأم (ريال سعودي)
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة
٣,٢٢	٦,١٠	٢,١٥	٢,٦٠	ربحية السهم الأساس والمخفض (ريال سعودي)

١٥ - الالتزامات المحتملة والتعهدات

١-١٥ الالتزامات المحتملة

١. قدمت المجموعة خطابات ضمان، أي ضمانات مالية وسندات عطاء وضمانات أداء من خلال البنوك المحلية لأنشطتها التجارية الخاصة ونيابة عن بعض الشركات التابعة، محدودة بمبلغ ٧٥٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٣٦٢ مليون ريال سعودي).
٢. لا توجد مطالبات متوقعة أن تنشأ عن التأخير في نقل الملكية القانونية.

٢-١٥ التعهدات الرأسمالية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، لدى المجموعة التزامات رأسمالية مستقبلية قدرها ٩٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٥٥٠ مليون ريال سعودي) فيما يتعلق بمخزون العقارات تحت التطوير.

١٦ - الأحداث اللاحقة

لم تحدث أي أمور حتى تاريخ الموافقة على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة من قبل مجلس الإدارة والتي من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة والإفصاحات ذات الصلة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

١٧ - توزيعات الأرباح

بتاريخ ٢٧ ذو القعدة ١٤٤٥هـ (الموافق ٤ يونيو ٢٠٢٤م)، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ ٤٤,٢١٤,٢٦٥ ريال سعودي على الشركاء للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وهو ما تم الموافقة عليه من قبل الشركاء في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المنعقد بتاريخ ٢٧ ذو القعدة ١٤٤٥هـ (الموافق ٤ يونيو ٢٠٢٤م). تاريخ توزيع الأرباح هو ٧ ذو الحجة ١٤٤٥هـ (الموافق ١٣ يونيو ٢٠٢٤م).

تم توزيع أرباح على الحصص الغير مسيطرة بإجمالي مبلغ وقدره ١١٢,٠٨٧,٨٠٨ ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣م: ٤٨,١٦٦,٤٩١ ريال سعودي).

١٨ - اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

تم اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة لإصدارها من قبل لجنة المراجعة بموجب تفويض مجلس الإدارة بتاريخ ٢ جمادى الأولى ١٤٤٦هـ (الموافق ٤ نوفمبر ٢٠٢٤م).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

ر.ق. السجل التجاري: ١٠٣٨٣٨٢١

هاتف: ٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٩٨٩٨
٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠
فاكس: ٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠

ey.ksa@sa.ey.com
ey.com

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهنية ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المنفوع (٥.٥٠٠.٠٠٠ ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)
المركز الرئيسي
برج الفيصلية - الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
٢٧٣٢٢
ص.ب. ١١٤٦١
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية



تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة سعودية مقفلة) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تشتمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ وقائمة الربح أو الخسارة الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتمادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، لجنة المراجعة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.



**تقرير المراجع المستقل
إلى مساهمي شركة دار الماجد العقارية
(شركة مساهمة سعودية مغلقة) (تتمة)**

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)
وكجزء من المراجعة، وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظّل المسؤولين الوحيدين عن رأينا في المراجعة.

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
رقم الترخيص (٣٥٤)

الرياض: ١٥ شوال ١٤٤٥هـ
٢٤ إبريل ٢٠٢٤م



شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
المعدلة			
(إيضاح ١-٣٠)			
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٢٤,٣٨٩,٨١٦	٢٤,٧٩١,١٧١	٥	ممتلكات ومعدات
٩١٥,٩٩٩	٤٥٨,٦٢٦	٦	موجودات حق الاستخدام
٧٩,٥٣٢,٨٦٦	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	٧	استثمارات عقارية
١,٤٢٠,٥٧٣,٥٦٠	٩٠٥,٠٠٣,٤٨٢	٨	مخزون عقارات قيد التطوير
١١٣,٥٩٩,٩٠٩	١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	٩	استثمار في شركة زميلة
٣٤,٦١٤,٦٣١	٧٤,١١٥,١٦٩	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١,٦٧٣,٦٣٦,٧٨١	١,٢٩٠,١٥٤,٦٥٧		إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٢٧٥,٧٨٧,٩٨٥	٥٨٩,٥٨٢,٩٧٥	٨	مخزون عقارات
١٨,٢٥٦,٤٨٥	٥٩,٨٠٥,٥٧٠	١١	موجودات عقود
٣٣,٤٦٥,٤٠٠	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	١١	مدينون تجاريون
١٠٨,٨٣٦,٥٧٠	١٣٠,٣٧٠,٩٠٩	١٢	مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
١٤,٣٦٩,٦٩٩	٢١,٨٣١,٢٣١	١٣-١	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	١٦٨,٣١٤,٩٢١	١٤	نقد وما في حكمه
٦٨٧,٩٤١,٧١٩	١,٠٣٥,١٥٠,٩٠٩		إجمالي الموجودات المتداولة
٢,٣٦١,٥٦٨,٥٠٠	٢,٣٢٥,٣٠٥,٥٦٦		إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥	رأس المال
٤٤,٥٩٨,٧٠١	٤٤,٥٩٨,٧٠١	١٦	احتياطي نظامي
١٧١,٣٦٨,١٢٢	٣٢١,٣٥٦,٨١١		أرباح مبقاة
٥١٥,٩٦٦,٨٢٣	٦٦٥,٩٥٥,٥١٢		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
١٣٧,٨٤٨,١٩٥	٦٥,٦١٧,٨٠٨	٢-٣١	حقوق ملكية غير مسيطرة
٦٥٣,٨١٥,٠١٨	٧٣١,٥٧٣,٣٢٠		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	١٧	قروض وسلف
٧٩٢,٦٣٩	-	٦	التزام عقود إيجار
٤,٢٤٤,٩٦٢	٤,٩٨٤,٦٧٨	١٨	التزامات منافع محددة للموظفين
٢٦,٧٩٨,٥٨٩	٥٠,١٥٥,٠٠٠	٢٠	مطلوبات عقود
٩٨٢,٤١٦,٠٦٨	٤٤٤,٠٦٤,٦٧٨		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
-	٢٤١,٢٥١,٦٥٢	١٧	قروض وسلف
٧٥٨,٥٥٤	٧٩٢,٦٣٨	٦	التزام عقود إيجار
٢٦٤,٩٩١,٠٨٨	٣٦٤,١٧٨,٥٢٣	١٩	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
١٢٧,٧٢٥,٥١٥	٣٠٢,٢٢٣,٩٩٨	٢٠	مطلوبات عقود
٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	٢-١٣	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٤٠٠,٧٦,٢٣١	٢٠,١١٧,٥٢٢	٢١	زكاة مستحقة الدفع
٧٢٥,٣٣٧,٤١٤	١,١٤٩,٦٦٧,٥٦٨		إجمالي المطلوبات المتداولة
١,٧٠٧,٧٥٣,٤٨٢	١,٥٩٣,٧٣٢,٢٤٦		إجمالي المطلوبات
٢,٣٦١,٥٦٨,٥٠٠	٢,٣٢٥,٣٠٥,٥٦٦		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
المعدلة (إيضاح ٣٠-١)			
٧١٢,٠٦٦,٧١٧	٨٥٣,٨٥٣,٣٨١	١-٢٢	إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة
٢٠٤,١٩١,٨٣٩	٨,١٤٠,٨٠٠	١-٢٢	إيرادات من بيع أراضي
(٧٥٦,٩٦٤,٩٥٣)	(٦٩١,٤٨٤,٧٥٦)	٨	تكلفة مبيعات - مخزون عقارات
١٥٩,٢٩٣,٦٠٣	١٧٠,٥٠٩,٤٢٥		الربح من مخزون العقارات
٣٣,١٥٢,٩٤٤	٣٩,٠٩٩,١٨٩	١-٢٢	دخل من عمليات عقارية
٢٩,٠٨٦,٧٧٦	٥٥,٥٠٦,٦٣٩	١-٢٢	دخل تطوير عقارات
(١٢,٥٠٢,٩٦٣)	(٤٨,١٠٦,٨٤٧)	٢-٢٢	تكلفة عمليات - تطوير وعمولة
٤٩,٧٣٦,٧٥٧	٤٦,٤٩٨,٩٨١		الربح من تطوير عقارات وعمولات
٣٩,٥٨٧,٤٨٠	١١,٢٩٠,٨٦٤	١-٢٢	إيرادات من بيع مخزون عقارات
٩,١٨٩,٩٧٥	٥٢,٢٨٠,٤١٠	٧	مكاسب تقييم استثمار عقاري
(٣٥,٢٤٢,٩٢٦)	(١١,٦٤٤,١٥٧)	٢-٢٢	تكلفة مبيعات - استثمار عقاري
١٣,٥٣٤,٥٢٩	٥١,٩٢٧,١١٧		مكاسب من استثمار عقاري
٩١٦,٠٥٧	٥,٣٠٧,٦٠٥	١-٢٢	دخل إيجار
(٤٥٧,٣٧٣)	(٤٥٧,٣٧٣)	٦	استهلاك موجودات حق استخدام
-	(٥٧٠,٧١٠)	٢-٢٢	تكلفة إيجار
٤٥٨,٦٨٤	٤,٢٧٩,٥٢٢		صافي دخل الإيجار
-	١٤,٦٢٥,٣٣٣	١-٢٢	دخل صيانة
-	(١٠,١٣٢,٢٨٦)	٢-٢٢	تكلفة صيانة
-	٤,٤٩٣,٠٤٧		صافي دخل الصيانة
٢٢٣,٠٢٣,٥٧٣	٢٧٧,٧٠٨,٠٩٢		مجموع الربح
(٥٠,٤٤١,١٥١)	(٩٢,٥١٣,٦٤٥)	٢٣	مصاريف عمومية وإدارية
(١٣,١٧٩,٠٩٥)	(١٢,٤٥١,٣٩٢)		مصاريف بيع وتسويق
١٥٩,٤٠٣,٣٢٧	١٧٢,٧٤٣,٠٥٥		ربح العمليات
(١١,٩٢٤,٣٢٤)	(١٣,١٠٨,٤٤٠)	٢٤	تكاليف تمويل
٧,٧٠٥,١٨٢	٦,٧٢٣,١١٥	٩	حصة في نتائج شركة زميلة
٦,٣٧٢,١٧٩	٤,٥٠٥,٦٩٣	٢٥	إيرادات أخرى
١٦١,٥٥٦,٣٦٤	١٧٠,٨٦٣,٤٣٣		ربح السنة قبل الزكاة
(١٩,١٦١,٣٤٠)	(٣,٨٩٥,٥٦٢)	٢١	زكاة
١٤٢,٣٩٥,٠٢٤	١٦٦,٩٦٧,٨٦١		ربح السنة
			المتعلق بـ:
١٠٩,٥٠٩,٣٦٩	١٤٧,٣٨٠,٨٧٤		مساهمي الشركة الأم
٣٢,٨٨٥,٦٥٥	١٩,٥٨٦,٩٨٧		حقوق ملكية غير مسيطرة
١٤٢,٣٩٥,٠٢٤	١٦٦,٩٦٧,٨٦١		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.



شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
المعدلة (إيضاح ١-٣٠)			
١٤٢,٣٩٥,٠٢٤	١٦٦,٩٦٧,٨٦١		ربح السنة
الدخل الشامل الآخر			
دخل شامل آخر لن يعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة			
٤,٢٩١,٠٤٣	٢٩٨,٠٩٩	٢-١٨	مكسب إعادة قياس التزام منافع محددة للموظفين
٤,٨٧٦,٨١٢	٢,٣٠٩,٧١٦	٩	حصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
٩,١٦٧,٨٥٥	٢,٦٠٧,٨١٥		الدخل الشامل الآخر للسنة
١٥١,٥٦٢,٨٧٩	١٦٩,٥٧٥,٦٧٦		إجمالي الدخل الشامل للسنة
المتعلق بـ:			
١١٨,٦٧٧,٢٢٤	١٤٩,٩٨٨,٦٨٩		مساهمي الشركة الأم
٣٢,٨٨٥,٦٥٥	١٩,٥٨٦,٩٨٧		حقوق ملكية غير مسيطرة
١٥١,٥٦٢,٨٧٩	١٦٩,٥٧٥,٦٧٦		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

الإجمالي ريال سعودي	حقوق الملكية غير المسيطرة ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي	أرباح مبقاة ريال سعودي	احتياطي نظامي ريال سعودي	رأس المال ريال سعودي	
٦٥٣,٨١٥,٠١٨	١٣٧,٨٤٨,١٩٥	٥١٥,٩٦٦,٨٢٣	١٧١,٣٦٨,١٢٢	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
١٦٦,٩٦٧,٨٦١	١٩,٥٨٦,٩٨٧	١٤٧,٣٨٠,٨٧٤	١٤٧,٣٨٠,٨٧٤	-	-	ربح السنة
٢,٦٠٧,٨١٥	-	٢,٦٠٧,٨١٥	٢,٦٠٧,٨١٥	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٦٩,٥٧٥,٦٧٦	١٩,٥٨٦,٩٨٧	١٤٩,٩٨٨,٦٨٩	١٤٩,٩٨٨,٦٨٩	-	-	إجمالي الدخل الشامل
(٩١,٨١٧,٣٧٤)	(٩١,٨١٧,٣٧٤)	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٢-٣١)
٧٣١,٥٧٣,٣٢٠	٦٥,٦١٧,٨٠٨	٦٦٥,٩٥٥,٥١٢	٣٢١,٣٥٦,٨١١	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٥٧٨,٦٢٣,٣٤٤	١٨١,٣٣٣,٧٤٥	٣٩٧,٢٨٩,٥٩٩	٦٣,٦٤١,٨٣٤	٣٣,٦٤٧,٧٦٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
١٤٢,٣٩٥,٠٢٤	٣٢,٨٨٥,٦٥٥	١٠٩,٥٠٩,٣٦٩	١٠٩,٥٠٩,٣٦٩	-	-	ربح السنة المعدل (إيضاح ١-٣١)
٩,١٦٧,٨٥٥	-	٩,١٦٧,٨٥٥	٩,١٦٧,٨٥٥	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٥١,٥٦٢,٨٧٩	٣٢,٨٨٥,٦٥٥	١١٨,٦٧٧,٢٢٤	١١٨,٦٧٧,٢٢٤	-	-	إجمالي الدخل الشامل المعدل (إيضاح ١-٣١)
-	-	-	(١٠,٩٥٠,٩٣٦)	١٠,٩٥٠,٩٣٦	-	تحويل إلى الاحتياطي النظامي
(٦٠,٢٠٨,١١٤)	(٦٠,٢٠٨,١١٤)	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢-٣١)
(١٦,١٦٣,٠٩١)	(١٦,١٦٣,٠٩١)	-	-	-	-	استحواذ على حقوق ملكية غير مسيطرة (إيضاح ٣١)
٦٥٣,٨١٥,٠١٨	١٣٧,٨٤٨,١٩٥	٥١٥,٩٦٦,٨٢٣	١٧١,٣٦٨,١٢٢	٤٤,٥٩٨,٧٠١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م - معدل

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
المعدلة (إيضاح ١-٣٠)			
الأنشطة التشغيلية			
١٦١,٥٥٦,٣٦٤	١٧٠,٨٦٣,٤٢٣		ربح السنة قبل الزكاة
			التعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:
٧٤٤,٣٢١	٩٥٥,٦٥٦	٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	٦	استهلاك موجودات حق استخدام
(٥,٩٤٤)	٢٦,٨١٦		خسارة / (مكسب) من بيع ممتلكات ومعدات
(٩,١٨٩,٩٧٥)	(٥٢,٢٨٠,٤١٠)	٧	مكاسب تقييم استثمارات عقارية
(٤,٣٤٤,٥٥٤)	٣٥٣,٢٩٣		خسارة / (مكسب) من بيع استثمار عقاري
(٢,٥٤٠,٢٢٤)	٢,٤٥٩,٩٥٥	١٠	مكاسب من تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧,٧٠٥,١٨٢)	(٦,٧٢٣,١١٥)	٩	حصة في نتائج شركة زميلة
٤,١٣٠,٨٠٤	(١,٥٧٣,٢٨٥)	١١	(عكس) / مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٥٤,٣٣٨,٩٧٨	٣٣,٠٨٨,٣٢٥		تكلفة تمويل
٢,٢٩٠,٢٩٣	١,٦٥٨,٥٦٨	١٨	مخصص التزامات منافع محددة للموظفين
١٩٩,٧٣٢,٢٥٤	١٤٩,٢٨٦,٥٩٩		
تعديلات رأس المال العامل:			
(٥٦٨,٣٤٢,٠٧٤)	٣٨٧,٤٩٨,٤٢٦		مخزون عقارات قيد التطوير - غير متداول
٥٩٤٦١٠٠٥	(٣١٣,٧٩٤,٩٩٠)		مخزون عقارات
(١٨,٢٥٦,٤٨٥)	(٤١,٥٤٩,٠٨٥)		موجودات عقود
(٢٥,٢١٢,٤٤٩)	(٣٠,٢٠٦,٦١٨)		مدينون تجاريون
٤٠,٦٣٩,٠٣٢	(٢١,٥٣٤,٣٣٩)		مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٤٥,٩٥٥,٢٢٣	٦٣,٧٥٩,٤٤٩		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٦٢,٦٨٤,٠٨٤	٩٨,٧٦٦,٨١٤		دائنون تجاريون ودائنون آخرون
٣٨,٩٦٧,٥٦٢	١٩٧,٨٥٤,٨٩٨		مطلوبات عقود
(١٦٤,٣٧١,٧٤٨)	٤٩٠,٠٨١,١٥٤		
(٤٤,٩٦٤,٩٥٩)	(٤٦,٧٩٨,٤٨٢)		تكلفة تمويل مدفوعة
(٢١٧,٦٤٠)	(٦٢٠,٧٥٣)	١٨	التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
(٥,٤٦٣,٠١٧)	(٢٣,٨٥٤,٢٧١)	٢١	زكاة مدفوعة
(٢١٥,٠١٧,٣٦٤)	٤١٨,٨٠٧,٦٤٨		صافي التدفقات النقدية من / (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية			
(١,٢٢٩,٨٧٨)	(١,٣٩١,٨٢٦)	٥	إضافة إلى ممتلكات ومعدات
٥٦,٠٠١	٨,٠٠٠		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٤,٠٣٢,٤٦٥)	(٧,٨٦٠,٨٤٢)	٧	إضافة إلى استثمار عقاري
٣٩,٥٨٧,٤٨٠	١١,٢٩٠,٨٦٤		متحصلات من بيع استثمار عقاري
(٢٢,٤٢٨,٥٣٣)	(٤٧,٢٥١,٦٨٠)		شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٢٠,١٣٦,٩٣٧	٥,٢٩١,١٨٧	١٠	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	١,٧٨٥,١٨٦	٩	توزيعات أرباح من شركة زميلة
٣٢,٠٧٩,٥٤٢	(٣٨,١٢٩,١١١)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
الأنشطة التمويلية			
١,٤٣٧,٥٦٢,٠٩٩	١,١٩٦,٠٥٩,٩٢٢	١٧	متحصلات من قروض وسلف
(١,١٨٦,٠٩٧,٥٢٦)	(١,٥١٦,٤٦٣,١٤٨)	١٧	قروض وسلف مسددة
(٤٤,٢٦٢,٠٨٦)	(٣٦,٥٦٨,٥٩٦)		مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
(٨٠٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	٦	لتزام عقد إيجار مسدد
(١٦,١٦٣,٠٩١)	-		صافي الاستحواذ وإعادة شراء حقوق ملكية غير مسيطرة
(٦٠,٢٠٨,١١٤)	(٩١,٨١٧,٣٧٤)	٢-٣١	توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق ملكية غير مسيطرة
١٣٠,٠٣١,٢٨٢	(٤٤٩,٥٨٩,١٩٦)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / من الأنشطة التمويلية
(٥٢,٩٠٦,٥٤٠)	(٦٨,٩١٠,٦٥٩)		صافي النقص في النقد وما في حكمه
٢٩٠,١٣٢,١٢٠	٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠		للنقد وما في حكمه في ١ يناير
٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	١٦٨,٣١٤,٩٢١		للنقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر
لمعاملات غير النقدية الهامة:			
(٤٣,٤١٢,٧٥٠)	(١٩,٩٤١,٩٧٨)	٢٤	تكلفة تمويل ومعاملات مرسلة
(٣١,٥١١,٦٧٥)	-	١٠	تحويل استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلى استثمار في شركة زميلة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

١- معلومات عن المجموعة

تأسست شركة دار الماجد العقارية كشركة مساهمة سعودية مقفلة («الشركة» أو «الشركة الأم») بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ الصادر بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٣٥هـ (الموافق ٨ يونيو ٢٠١٤).

ويتمثل نشاط المجموعة وشركاتها التابعة في الانشاءات العامة للمباني السكنية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، وشراء وبيع الأرض والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية وغير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

أ. الشركات التابعة الموحدة

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة، القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التالية (ويشار إليها مجتمعةً بـ «المجموعة»):

الاسم	بلد التأسيس	نسبة الملكية	
		٢٠٢٣م	٢٠٢٢م
شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (١)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (٢)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري (٣)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة نبراس الاماكن للتطوير العقاري (٤)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري (٥)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة الرائعة العقارية (٦)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة جادة الشاطئ العقارية (٧)	المملكة العربية السعودية	٧٠٪	٧٠٪
شركة جادة الربيع العقارية (٨)	المملكة العربية السعودية	٢٥٪	٢٥٪
صندوق الماجدية للاستثمار (٩)	المملكة العربية السعودية	١٠٠٪	١٠٠٪
صندوق الدار للاستثمار (١٠)	المملكة العربية السعودية	٧٠٪	٧٠٪
صندوق النرجس للاستثمار (١١)	المملكة العربية السعودية	٦٤٪	٦٤٪

١. خلال ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ الصادر بتاريخ ٢٥ ربيع الاول ١٤٢١هـ الموافق ٢٧ يونيو ٢٠٠٠.

ويتمثل نشاط الشركة في الانشاءات العامة للمباني السكنية، وترميمات المباني السكنية وغير السكنية، والنقل البري للبضائع وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة، وتأجير العقارات غير سكنية المملوكة أو المؤجرة.

٢. خلال ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩١ الصادر بتاريخ ١ ذو الحجة ١٤٣٥هـ الموافق ٥ أكتوبر ٢٠١٤.

ويتمثل نشاط الشركة في الانشاءات العامة للمباني السكنية، وترميم المباني السكنية وغير سكنية، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وأنشطة الوسطاء العقاريين (مكاتب المزايدات)، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٣. خلال ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري والاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٦٩٥٢٣ الصادر بتاريخ ٢٧ رجب ١٤٤٠هـ الموافق ٣ أبريل ٢٠١٩م.

أ- معلومات عن المجموعة (تتمة)

أ. الشركات التابعة الموحدة (تتمة)

- ويتمثل نشاط الشركة في إنشاء المباني الجاهزة في المواقع، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.
٤. خلال ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧١٣٤ الصادر بتاريخ ١١ ذو القعدة ١٤٤٠هـ الموافق ١٤ يوليو ٢٠١٩م.
- ويتمثل نشاط الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب بناء حديثة، والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.
٥. خلال ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري والاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٦٩٨٧ الصادر بتاريخ ٨ ذو القعدة ١٤٤٠هـ الموافق ١١ يوليو ٢٠١٩م.
- ويتمثل نشاط الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع الأراضي العقارية وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.
٦. خلال ٢٠٢١م، قامت الشركة بتأسيس شركة الرائعة العقارية وهي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٩٧٣٠٩ الصادر بتاريخ ١٨ شعبان ١٤٤٢هـ الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١م).
- يتمثل نشاط الشركة في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع أراضي العقارات وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.
٧. خلال ٢٠٢١م، استحوذت الشركة على ٣٥٠ سهم (من إجمالي ٥٠٠ سهم) في شركة جادة الشاطئ العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٣٨١٤٤٦ الصادر بتاريخ ٠٩ شوال ١٤٤١هـ (الموافق ١ يونيو ٢٠٢٠م).
- تزاوّل الشركة أعمالها في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، وشراء وبيع أراضي عقارية وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.
٨. خلال ٢٠٢١م، شاركت الشركة في تأسيس شركة جادة الربيع العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٦٢٥١٠ بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٠م). تمتلك شركة دار الماجد العقارية ٢٥ سهم نقدي من إجمالي ١٠٠ سهم نقدي في شركة جادة الربيع العقارية. إن الحصص المتبقية هي باسم المساهم الآخر، تقوم المجموعة بإدارة كافة عمليات المجموعة وأموالها واستراتيجيتها والسيطرة عليها، وبالتالي، تم توحيد هذه القوائم المالية الموحدة

١- معلومات عن المجموعة (تتمة)

أ. الشركات التابعة الموحدة (تتمة)

٩. خلال ٢٠٢٢م، شاركت الشركة في تأسيس صندوق الماجدية للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وقد تم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية («مدير الصندوق»)، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. تمتلك شركة دار الماجد العقارية ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من إجمالي ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة في صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.
١٠. خلال ٢٠٢٠م، اشتركت الشركة في صندوق الدار للاستثمار، وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وتم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تمتلك الشركة نسبة ٢٧٪ بشكل مباشر ونسبة ٤٣٪ بشكل غير مباشر من خلال صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية. خلال عام ٢٠٢٣م، وافقت أغلبية أعضاء مجلس إدارة الصندوق على تمديد مدة الصندوق لمدة سنة واحدة والتي كانت على وشك الانتهاء في أبريل ٢٠٢٤م.
١١. خلال ٢٠٢٢م، شاركت الشركة في صندوق النرجس للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم بمعايير وضوابط الشريعة وتم تأسيسه من قبل شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، تمتلك الشركة بشكل غير مباشر ٦٤٪ من خلال صندوق الماجدية للاستثمار. للصندوق ثلاث فترات والتي يمكن تمديدها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

٢-٢ أسس الإعداد

٢-٢-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها بـ «المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية»).

دخل نظام الشركات الجديد الذي صدر خلال المرسوم الملكي رقم م/١٣٢ بتاريخ ١٢/١/١٤٤٣هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م) (يشار إليه بـ «النظام الجديد») حيز التنفيذ بتاريخ ٢٦/٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م). بالنسبة لبعض أحكام النظام الجديد، فإنه من المتوقع أن يتم الالتزام الكامل ليس بعد سنتين من ٢٦/٦/١٤٤٤هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣م). تقوم الإدارة بتقييم أثر نظام الشركات الجديد وستقوم بتعديل نظامها الأساسي لأي تغييرات كي تتماشى المواد مع أحكام النظام الجديد. لاحقاً، على المجموعة أن تقدم النظام الأساسي المعدل للمساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية / غير العادية للمصادقة عليه.

٢-٢-٢ مبدأ التكلفة التاريخية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية، والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم قياسها بالقيمة العادلة، ومنافع نهاية الخدمة التي تم قياسها بطريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٢-٢-٢ أسس القياس

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر أيضاً العملة الوظيفية وعملة العرض الخاصة بالمجموعة. وقد تم تقريب هذه القوائم المالية الموحدة إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٢ أساس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة ما يلي:

أ. السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة على توجيه أنشطة الشركة المستثمر فيها)؛

ب. التعرض لمخاطر، ولديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.

ج. المقدرة على استخدام سلطاتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وبشكل عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

أ. (الترتيب) الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛

ب. الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.

ج. حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم السيطرة على الشركة المستثمر فيها في حال كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة للشركة التابعة.

يتعلق الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بمساهمي الشركة الأم للمجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة (إن وجدت) حتى لو أدى ذلك إلى أن تتحول حقوق الملكية غير المسيطرة إلى رصيد عجز. وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات ما بين شركات المجموعة وكذلك حقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كعمالة حقوق ملكية. وفي حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تتوقف عن اثبات الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية، بينما يتم إثبات أي مكسب أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. ويتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٢ المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣م. لم تتم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة وغير سارية المفعول بعد. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر جوهري على المجموعة وهي كما يلي:

المعايير	البيان
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)	عقود التأمين
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)	تعريف التقديرات المحاسبية
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) وبيان ممارسات المعايير الدولية للتقرير المالي (٢)	الإفصاح عن السياسات المحاسبية
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالأصول والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٢)	الإصلاح الضريبي الدولي - القواعد النموذجية للركيزة الثانية

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية

١-٤-٢ تجميع الأعمال والشهرة

تتم المحاسبة عن عمليات تجميع الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ بإجمالي العوض المحول والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ ومبلغ أي من حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، تختار المجموعة إما قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالسهم التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف، وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقدير الموجودات والمطلوبات المالية التي تم التعهد بها من أجل التصنيف والتخصيص الملائم لها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ.

يتم إثبات أي عوض محتمل يتم تحويله من قبل المستحوذ بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس العوض المحتمل المصنف كحقوق ملكية، ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يقاس العوض المحتمل المصنف كأصل أو التزام والذي يعتبر الأداة المالية وضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الأدوات المالية بالقيمة العادلة مع التغيرات في القيمة العادلة ضمن قائمة الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). يتم قياس العوض المحتمل الآخر، الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، بالقيمة العادلة بتاريخ التقرير، وإثبات التغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

يتم، في الأصل، قياس الشهرة بالتكلفة (والتي تمثل الزيادة في إجمالي العوض المحول والمبلغ المثبت للحصص غير المسيطرة وأية حصص مملوكة سابقاً، عن صافي الموجودات القابلة للتمييز التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم التعهد بها). وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، تقوم المجموعة بإعادة التقييم للتأكد من قيامها بصورة صحيحة بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد إثباتها بتاريخ الاستحواذ.

في حال كان ينتج عن إعادة التقييم بالقيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها على مدى العوض الإجمالي المحول ومن ثم إثبات المكسب ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وبعد الإثبات الأولي لها، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكمة.

لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة، تم توزيع الشهرة التي تم الحصول عليها ضمن عمليات تجميع الأعمال من تاريخ الاستحواذ وذلك على الوحدات المحققة للنقد لدى المجموعة المتوقع أن تستفيد من تجميع الأعمال، بغض النظر عما إن كانت الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المستحوذ عليها قد تم تخصيصها لتلك الوحدات.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٢-٤-٢ الاستثمار في الشركة الزميلة

الشركة الزميلة هي عبارة عن منشأة تمارس عليها المجموعة تأثيراً هاماً. يمثل التأثير الهام المقدرة على المشاركة في اتخاذ السياسات والقرارات المالية والتشغيلية للشركات المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل، إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة المستثمر فيها منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم اختبارها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها بصورة مستقلة.

تعكس قائمة الربح أو الخسارة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بقدر الحصة في الشركة الزميلة.

يتم إظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة في قائمة الربح أو الخسارة بعد ربح التشغيل، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضريبة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقرير للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركتها الزميلة. وبتاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بالتأكد من وجود دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في أي شركة زميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمها الدفترية، وبعد ذلك إثبات الخسارة ضمن «الحصة في نتائج شركة زميلة» في قائمة الربح أو الخسارة.

وعند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الهام والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وكذلك متحصلات الاستبعاد في الربح أو الخسارة.

٢-٤-٣ تصنيف الموجودات والمطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس متداول أو غير متداول. يصنف الأصل كمتداول وذلك:

- عندما يتوقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة الأعمال العادية.
- إذا كان محتفظاً به بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- كونه نقداً أو ما في حكمه إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثني عشر شهراً علي الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٣-٤-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تتمة)

يصنف الالتزام كمتداول وذلك:

- عندما يتوقع تسوية الالتزام خلال دورة الأعمال العادية.
 - إذا كان محتفظاً بالالتزام بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
 - عندما يستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير، أو
 - عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.
- تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٤-٤-٢ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية كالمشتقات، والموجودات غير المالية مثل استثمارات عقارية، بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل ما أو سداده عند تحويل التزام ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة والتي يمكن للمجموعة الوصول إليها في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء المتعلقة به.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل ما أو التزام ما باستعمال الافتراضات التي يستخدمها الأطراف المتعاملين في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن الأطراف المتعاملين في السوق يعملون بما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف المتعاملين في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من الأطراف المتعاملين في السوق لاستخدامه فيما يحقق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليص استخدام المعطيات غير الملحوظة إلى أكبر حد.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمها العادلة أو الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية الموحدة في نطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات متشابهة.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم أخرى يكون فيها الحد الأدنى من المعطيات الجوهرية ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة
- المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢-٤ قياس القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية الموحدة على أساس متكرر، تحدد المجموعة فيما إذا جرى تحويلات ما بين المستويات في التسلسل الهرمي أعلاه من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى المستوى الأدنى من المعطيات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

يقوم مقيمون خارجيون بتقييم الموجودات الهامة مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المتداولة. تم تحديد علاقة المقيمين الخارجيين سنوياً من قبل لجنة المراجعة والمخاطر. تتضمن طريقة الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إن تم الحفاظ على المعايير المهنية. يتم تدوير المقيمين عادةً بشكل منظم.

يقوم فريق الاستثمار بالتحقق من المدخلات الرئيسية المنطبقة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى.

تتلخص الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة أو ما إن تم الإفصاح عن القيم العادلة ضمن البنود التالية:

- الإفصاحات عن طرق التقييم والتقديرات والافتراضات الهامة.
- الإفصاحات الكمية للتسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة
- الاستثمارات العقارية
- الأدوات المالية (بما في ذلك المسجلة بالتكلفة المطفأة)

٥-٢-٥ الممتلكات والمعدات

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة بالصافي بعد حسم خسائر الانخفاض في القيمة. تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض (إن وجدت) المتعلقة بالمشاريع طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على مراحل، تقوم المجموعة باستهلاكها بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية المحددة. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كإحلال وذلك في حالة استيفاء معايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى ضمن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها.

يتم حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات على النحو التالي:

المباني	٢٠ سنة
تحسينات المباني المستأجرة	١٠ سنوات
السيارات	٧ سنوات
الأثاث والمعدات المكتبية	٥ - ٧ سنوات
أجهزة الحاسب الآلي والبرامج والأجهزة الكهربائية	٦، ٦٧ - ١٠ سنوات

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء هام عند استبعاده (أي التاريخ الذي يحصل المستلم فيه على السيطرة) أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال. تدرج أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم فحص القيمة المتبقية والاعمار الانتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائماً.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٦-٤-٢ الاستثمارات العقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على العقارات المنجزة والعقارات قيد التطوير أو إعادة التطوير والتي يتم الاحتفاظ بها بغرض تحقيق دخل الإيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار كاستثمارات عقارية في حالة اقتنائها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية.

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات غير المشغولة بشكل جوهري للاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها، وغير المعدة للبيع خلال دورة أعمالها العادية، لكن يتم اقتناؤها بصورة رئيسية لتحقيق دخل الإيجار وزيادة رأس المال. يتم تأجير هذا العقار للمستأجرين ولا ينوي بيعه خلال دورة الأعمال العادية.

يتم، في الأصل، قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة، شاملة تكاليف المعاملات. تشتمل تكاليف المعاملات على ضرائب التحويل والرسوم المهنية لقاء الخدمات النظامية وعمولات عقود الإيجار الأولية لإحضار العقار إلى حالته اللازمة ليكون قادراً على التشغيل (فقط في حال كان العقار الاستثماري محتفظ به بموجب عقد إيجار).

وبعد الإثبات الأولي لها، تظهر الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة والتي تعكس الظروف السائدة بالسوق بتاريخ التقرير. تدرج المكاسب أو الخسائر الناشئة عن التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تحدث فيها.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عند وجود دليل على تغير الاستخدام (مثل بدء عملية التطوير أو بدء عقد الإيجار التشغيلي مع طرف آخر). بالنسبة للتحويلات من الاستثمارات العقارية إلى مخزون العقارات، تعتبر التكلفة المفترضة لأغراض المحاسبة اللاحقة مثابة القيمة العادلة بتاريخ تغير الاستخدام. وإذا أصبح أحد مكونات مخزون العقارات عقاراً استثمارياً، يتم إثبات الفرق بين القيمة العادلة للعقار بتاريخ التحويل وقيمه الدفترية السابقة في الربح أو الخسارة. تعتبر المجموعة ان بدء التطوير من أجل البيع (للتحويل من استثمار عقاري إلى مخزون) أو بدء عقد الإيجار التشغيلي مع طرف آخر (للتحويل من المخزون إلى العقار الاستثماري) على أنه دليل.

يتم التوقف عن إثبات الاستثمار العقاري إما عند استبعاده (أي بتاريخ انتقال السيطرة على العقار الاستثماري إلى المستلم وفقاً لمتطلبات الخاصة بتحديد الوفاء بواجب الأداء الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥)) أو عند سحبه نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم إثبات الإيراد و تكلفة البيع (القيمة الدفترية للأصل) ضمن الربح أو الخسارة في فترة التوقف عن الإثبات. عند تحديد ثمن العوض ليتم إدراجه في المكسب أو الخسارة الناتجة عن التوقف عن إثبات العقار الاستثماري، تأخذ المجموعة حينئذ آثار العوض المتغير ووجود مكون التمويل الهام والعوض غير النقدي والعوض مستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

٧-٤-٢ الاستثمارات العقارية

إن العقارات المستحوذ عليها أو التي يتم إنشاؤها لأغراض البيع خلال دورة الأعمال العادية، وليس لغرض الإيجار أو زيادة رأس المال، يتم الاحتفاظ بها كمخزون عقارات وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل.

وبشكل رئيسي، تمثل تلك العقارات السكنية التي تقوم المجموعة بتطويرها وتعتزم بيعها قبل أو بعد إتمام عملية التطوير.

تشتمل التكلفة المتكبدة بشأن إحضار كل عقار إلى حالته وموقعه الحالي على ما يلي:

- الحقوق المتعلقة بالأراضي المملوكة والمستأجرة.
- المبالغ المدفوعة للمقاولين لقاء التطوير.
- تكاليف الاقتراض، وتكاليف التخطيط والتصميم، وتكاليف تجهيز الموقع، والأتعاب المهنية للخدمات القانونية، وضرائب تحويل العقارات، ومصاريف التطوير غير المباشرة، والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع التقديري خلال دورة الأعمال العادية على أساس الأسعار السائدة في السوق بتاريخ التقرير، ناقصاً تكاليف الإكمال المقدرة والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام عملية البيع.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٧-٤-٢ الاستثمارات العقارية (تتمة)

وعند بيع العقارات والأراضي المحتفظ بها للتطوير، يتم إثبات القيمة الدفترية للعقارات كمصروف في الفترة التي يتم فيها إثبات الإيرادات ذات العلاقة. يتم تحديد القيمة الدفترية لمخزون العقارات المثبت في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة المتعلقة مباشرة بالعقارات المباعة وتوزيع أي تكاليف أخرى ذات صلة على أساس الحجم النسبي للعقار المباع.

٨-٤-٢ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة (العقار الاستثماري بشكل أساسي) ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع في حال يمكن استرداد قيمها الدفترية بشكل أساسي من خلال معاملة بيع بدلاً من خلال استمرارية الاستخدام. تقاس الموجودات غير المتداولة ومجموعة الاستبعاد المصنفة كمقتناة للبيع (باستثناء العقار الاستثماري المقاس بالقيمة العادلة) بالقيمة الدفترية لها والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع - أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

تعتبر معايير تصنيف المحتفظ به للبيع على أنها تم استيفائها عندما يكون البيع محتملاً بصورة عالية، وأن الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحين للبيع الفوري بحالته الراهنة. تشير الأحداث اللازمة لإنهاء عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغيرات هامة على عملية البيع أو إلغاء قرار البيع. على الإدارة أن تلتزم بخطة بيع الأصل وأن البيع متوقع استكماله خلال سنة من تاريخ التصنيف.

ويستمر قياس العقار الاستثماري المحتفظ به للبيع بالقيمة العادلة. تعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها لأغراض البيع بشكل مستقل في قائمة المركز المالي.

٩-٤-٢ عقود الإيجار

يستند تحديد ما إن كانت الترتيبات عبارة عن عقد إيجار أو تحتوي على عقد إيجار إلى جوهر الترتيب بتاريخ البدء، وما إن كان استيفاء الترتيبات يعتمد على استخدام أصل أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينطوي على حق استخدام الأصل، حتى لو لم يكن هذا الحق منصوباً عليه صراحة في الترتيبات.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة واحدة لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار من أجل سداد الإيجار، وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية.

أ. موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة لإعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار والأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر، على النحو التالي:

فترة موجودات حق الاستخدام	مدة عقد الإيجار
المباني	٤ سنوات

تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٩-٤-٢ عقود الإيجار (تتمة)

ب. التزامات عقود الإيجار

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

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

ج. عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمكائن والمعدات (أي عقود الإيجار التي تبلغ ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً الإعفاء من إثبات عقود الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

١٠-٤-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يتم فحص الموجودات غير المالية بتاريخ التقرير لتحديد الظروف التي تشير إلى حدوث خسارة انخفاض في القيمة أو عكس قيد خسارة انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدرة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدرة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدرة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماثل للتخصيص. يتم فحص الموجودات غير الملموسة للتأكد من وجود انخفاض في القيمة على الأقل سنوياً وذلك بأعمار إنتاجية غير محددة والموجودات غير الملموسة غير المتاحة بعد للاستخدام، ومتى ما كان هنالك مؤشر على أن الأصل قد انخفضت قيمته.

تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستعمال. وعند تحديد القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الزكاة (حيثما ينطبق ذلك) الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية.

وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حال تعذر تحديد هذه المعاملات، تُستخدم طريقة تقييم ملائمة. إن عمليات الاحتساب هذه مدعومة بمضاعفات التقويم، وأسعار الأسهم المتداولة للشركات المدرجة، والمؤشرات الأخرى المتوفرة عن القيمة العادلة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١-٤-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض في القيمة على أساس الموازنات وحسابات التوقعات، والتي يتم إعدادها بصورة مستقلة لكل وحدة مدرة للنقدية في المجموعة والتي خصصت إليها الموجودات الفردية. تغطي هذه الموازنات والتوقعات عادة فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو طويل الأجل، ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

وعندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لم يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة الموجودات أو الوحدة المدرة للنقدية في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

١١-٤-٢ الأدوات المالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم إثبات الذمم المدينة الصادرة مبدئياً عند نشأتها. يتم إثبات جميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى في الأصل عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم في الأصل قياس أصل مالي ما، (ما لم تكن ذمماً مدينة تجارية لا تتضمن مكون تمويل هام) أو التزام مالي ما مقياساً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالاستحواذ أو الإصدار - في حالة البند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ويتم في الأصل قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن مكون تمويل هام بسعر المعاملة.

يصنف ويقاس أصل مالي ما بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الإثبات الأولي.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على مكون تمويلي هام أو التي طبقت عليها المجموعة الوسيلة العملية، تقوم المجموعة بمبدئياً بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً، في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة. تقاس الذمم المدينة التي لا تشتمل على مكون تمويل هام، أو التي قامت المجموعة بشأنها بتطبيق الوسيلة العملية بسعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ «اختبار فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم»، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية.

يشير نموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما.

يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني تنص عليه الأنظمة أو المبادئ المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢-١ الأدوات المالية (تتمة)

الإثبات والقياس الأولي (تتمة)

قامت المجموعة بتنفيذ التصنيفات التالية على موجوداتها المالية:

التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)	البند في القائمة المالية
التكلفة المطفأة.	ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
التكلفة المطفأة.	نقد وما في حكمه
القيمة العادلة	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات وهي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- الموجودات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم إعادة تدوير المكاسب أو الخسائر المتراكمة عند التوقف عن الإثبات (أدوات حقوق الملكية)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة إذا ما تم استيفاء كلاً من الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية.
- وأن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على مبلغ الدين الأصلي القائم.

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات المكاسب والخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تشتمل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الخاصة بالمجموعة على الذمم المدينة التجارية وموجودات المراجعة.

الموجودات المالية المخصصة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الإثبات الأولي، يجوز للمجموعة أن تختار بشكل لا رجعة فيه، تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية الخاصة بها كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وذلك عند الوفاء بتعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٣٢) - الأدوات المالية: العرض، وألا تكون مقتناة لأغراض المتاجرة. يحدد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يعاد تدوير المكاسب والخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية مطلقاً إلى الربح أو الخسارة. يتم إثبات توزيعات الأرباح في قائمة الربح أو الخسارة عند الإقرار بأحقية دفعها، إلا إذا كانت المجموعة تستفيد من هذه المتحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تقيد هذه المكاسب في الدخل الشامل الآخر. إن الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقويم الانخفاض في القيمة.

اختارت المجموعة، بشكل لا رجعة فيه، تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية والمحافظ الاختيارية ضمن هذه الفئة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢-١ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة عند الإثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي. تصنف الموجودات المالية كمحتفظ بها لأغراض المتاجرة لأغراض البيع أو إعادة الشراء في فترة قريبة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تشتمل هذه الفئة على وحدات في صناديق استثمارية. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح من الصناديق الاستثمارية كدخل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند الإقرار بأحقية دفعها.

عمليات إعادة التصنيف

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية بعد الإثبات الأولي لها، باستثناء الفترة بعد قيام المجموعة بتغيير نموذج الأعمال الخاصة بها لإدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

تتوقف المجموعة عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بهذه الموجودات أو تحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية بموجب معاملة ما يتم بموجبها تحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصل المالي أو عدم قيام المجموعة بتحويل أو الإبقاء على كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية وعدم احتفاظها بالسيطرة على الموجودات المالية.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقييم كافة المعلومات المتاحة، بما في ذلك الأساس المستقبلي لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بموجوداتها المدرجة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تعتمد طريقة انخفاض القيمة المطبقة على ما إذا كانت هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تحديد ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، فإن المجموعة تقوم بمقارنة مخاطر حدوث التعثر على الأصل كما في تاريخ التقرير مع مخاطر حدوث التعثر في تاريخ الإثبات الأولي، بناءً على كافة المعلومات المتاحة والمعلومات المستقبلية الداعمة والمعتقولة.

تقييم خسارة الائتمان المتوقعة للذمم المدينة

بالنسبة للذمم المدينة فقط، تقوم المجموعة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة على أساس الطريقة المبسطة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). لا تتطلب الطريقة المبسطة لإثبات الخسائر المتوقعة من المجموعة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بكل تاريخ تقرير منذ تاريخ الذمم المدينة.

على مدى فترة المراجعات المدينة، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن خسائر الائتمان المتعلقة بها وذلك بتجنيب مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بصورة منتظمة. عند احتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة معدلات الخسائر السابقة لكل مقترض وتعديل بيانات الاقتصاد الكلي المستقبلية.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢-١ الأدوات المالية (تتمة)

المبالغ المشطوبة والسيطرة

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية لأصل مالي ما (إما بشكل جزئي أو بالكامل) إلى المدى الذي لا يكون فيه احتمال واقعي لاسترداد. عادة ما يكون الأمر كذلك عندما تقرر المجموعة أنه ليس لدى الدائن موجودات أو مصادر دخل يمكنها تحقيق تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب.

تصنيف المطلوبات المالية

تصنف المجموعة مطلوباتها المالية بما في ذلك القروض طويلة الأجل وتمويلات المراجعة والذمم الدائنة التجارية بخلاف الضمانات المالية الأخرى والتعهدات المالية، يتم إثبات المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وتكلفة القروض والسلف والذمم الدائنة بعد حسم تكلفة المعاملات. يتضمن الالتزام المالي للمجموعة الذمم الدائنة الأخرى والقروض، المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات مكاسب وخسائر في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تمثل الذم الدائنة والأخرى المطلوبات المتعلقة بالبضائع أو الخدمات المقدمة للمجموعة قبل نهاية الفترة المالية، والتي لم يتم سدادها. تعتبر المبالغ غير مضمونة. يتم إثباتها في الأصل بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الالتزام المالي عند سداد الالتزام المُستحق ضمن الالتزام أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل الالتزام المالي بآخر من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً أو بتعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن إثبات الالتزام الأصلي وإثبات التزام جديد. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، تقوم المجموعة بتقويم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة تماماً. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة تماماً، يتم اعتبار الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي منتهية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي الأصلي، ويتم إثبات الموجودات المالية الجديدة بالقيمة العادلة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢-١ الأدوات المالية (تتمة)

تعديل الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

وإذا كانت التدفقات النقدية من الأصل المعدل والمقيد بالتكلفة المطفأة لا تختلف اختلافاً جوهرياً، فإن التعديل لن يؤدي إلى التوقف عن إثبات الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة الدفترية كمكاسب أو خسائر تعديل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المطلوبات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات التزام مالي ما وذلك في حالة تعديل شروطه وأن التدفقات النقدية للالتزام المعدل كانت مختلفة تماماً. وفي هذه الحالة، يتم إثبات الالتزام المالي الجديد على أساس الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم تمييزه والالتزام المالي الجديد مع الشروط المعدلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية والمبلغ الصافي الذي تم عرضه في قائمة المركز المالي الموحدة وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

النقد وما في حكمه

يشتمل النقد وما في حكمه في قائمة المركز المالي الموحدة على النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والذي يخضع لمخاطر غير جوهريّة للتغيرات في القيمة. ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يتكون النقد وما في حكمه من النقد والودائع قصيرة الأجل الموضحة أعلاه، بعد خصم الحسابات المكشوفة لدى البنوك القائمة حيث إنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقدية بالمجموعة.

٤-٢-١٢ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم اثبات منافع الموظفين قصيرة الأجل كمصاريف عند تقديم الخدمات ذات العلاقة. يتم اثبات الالتزام لقاء المبلغ المتوقع سداده في حالة وجود التزام نظامي أو ضمني حالي على المجموعة لسداد هذا المبلغ نتيجة للخدمات السابقة المقدمة من قبل الموظفين، وإمكانية تقدير الالتزام بشكل موثوق به.

إن منافع الموظفين مستحقة السداد لكافة الموظفين الذين تم توظيفهم ضمن الشروط والأحكام وأنظمة العمل المنطبقة على المجموعة وشركاتها التابعة، عند إنهاء عقود التوظيف.

برامج المنافع المحددة

إضافة لما سبق، يجنب مخصص التزامات المنافع المحددة للموظفين وفقاً لنظام العمل السعودي وسياسات المجموعة. تمثل التزامات المنافع المحددة للموظفين برنامج منافع محددة. لا يُعد برنامج المنافع المحددة برنامج منافع ما بعد الخدمة بخلاف المساهمة المحددة. يمثل التزام المنافع المحددة المثبت في قائمة المركز المالي الموحدة بشأن برامج المنافع المحددة لما بعد الخدمة القيمة الحالية للالتزام بالمنافع المحددة المتوقعة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم احتساب التزام المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير اكتواري باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم إثبات مبالغ إعادة القياس، إن وجدت، والتصريح عنها ضمن حقوق الملكية في قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وتحمل الزيادة أو النقص المقابل لذلك على الدخل الشامل الآخر والتي تتكون من مكاسب وخسائر اكتوارية عن التزام المنافع المحددة.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٣-٤-٢ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (نظامية أو ضمنية) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة تعويض بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات التعويض كأصل مستقل وذلك فقط عندما يكون الحصول على التعويض في حكم المؤكد. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل خصم حالي والذي يعكس، عندما يكون ملائماً، المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل. في حال كان لدى المجموعة عقد متوقع خسارته فإنه يتم إثبات الالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. إلا أنه، قبل تجنب مخصص منفصل للعقد المتوقع خسارته، تقوم المجموعة بإثبات أي خسارة انخفاض في القيمة حدثت على الموجودات المخصصة لتلك العقود. يمثل العقد المتوقع خسارته عقداً تزيد بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بحكم وجود العقد) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد عن المنافع الاقتصادية التي يتوقع استلامها بموجب العقد. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للعقد القائم والذي يمثل تكلفة الوفاء به وأي تعويضات أو غرامات ناتجة عن عدم الوفاء به - أيهما أقل. تشمل تكلفة الوفاء بالعقد على التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد (أي كل من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المتعلقة مباشرة بأنشطة العقد).

١٤-٤-٢ الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية منها. يتم التقييم بكل تاريخ تقرير لإثبات المطلوبات المحتملة والتي تعتبر التزامات محتملة الناشئة عن أحداث سابقة وجودها مؤكدة فقط عند حدوث أو عدم حدوث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة وغير خاضعة بشكل كامل لسيطرة المجموعة.

١٥-٤-٢ تكاليف الاقتراض

يتم رسمة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل والذي يستغرق وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو البيع وذلك كجزء من تكلفة الأصل المعني. تقيد كافة تكاليف السلف الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من تكاليف التمويل والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة بشأن اقتراض الأموال.

١٦-٤-٢ إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس العوض المنصوص عليه في العقد المبرم مع العميل، ويتم استبعاد المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف أخرى. تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات عند تحويل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. لقد تبين للمجموعة بشكل عام بأنها تعمل كأصيل في كافة ترتيباتها الخاصة بها لأنها تسيطر على البضاعة أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

تقوم المجموعة بتقويم البضاعة أو الخدمات المتعهد بها في العقد المبرم مع العميل وتحدد كالتزام أداء وذلك إما ك:

أ. بضاعة أو خدمة التي يمكن تمييزها؛ أو

ب. سلسلة من البضائع أو الخدمات المتميزة التي تكون متماثلة تماماً ولها نفس نمط التحويل للعميل (أي البضائع أو الخدمات الممكن تمييزها التي استيفاءها على مدى الوقت ونفس الطريقة المستخدمة لقياس مدى التقدم).

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٦-٤-٢ إثبات الإيرادات (تتمة)

تستوفي المجموعة التزام أداء وتعترف بالإيرادات على مدى فترة زمنية إذا استوفي أحد المعايير التالية:

- أ. لا يؤدي أداء المجموعة لإنشاء أصل يتضمن استخداماً بديلاً لدى المجموعة، ويكون للمجموعة حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.
 - ب. أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
 - ج. حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة؛ أ و
- وفيما يتعلق بواجبات الأداء التي لا تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يُعترف بالإيرادات عند مرحلة زمنية يُستوفى خلالها بواجب الأداء.

عند قيام المجموعة بالوفاء بواجب الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنه ينشئ أصلاً قائماً على العقد بقيمة العوض المكتسب من الأداء. وفي حالة زيادة قيمة العوض المستلم من العميل عن مبلغ الخدمات المثبت، فإنه ينتج عن ذلك مطلوبات العقد.

العوض المتغير

إذا كان العوض المتعهد بدفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير العوض الذي تستحقه المجموعة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بها إلى العمال. تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة للعقود التي تتضمن عوضاً متغيراً باستخدام القيمة المتوقعة أو طريقة المبلغ الأكثر ترجيحاً. يتم تطبيق الطريقة باستمرار خلال العقد ولأنواع مشابهة من العقود.

مكون التمويل الهام

تقوم المجموعة بتعديل مبلغ العوض المتعهد به، إن وجد، بشأن القيمة الزمنية للنقود إذا تضمن العقد مكون تمويل هام.

قياس مدى التقدم نحو الوفاء الكامل بالتزام الأداء

وبالنسبة لكل التزام أداء تم استيفاءه على مدى الوقت، تطبق المجموعة طريقة واحدة لقياس التقدم نحو استكمال استيفاء الالتزامات. تختار المجموعة طريقة مدخلات ومخرجات ملائمة ومن ثم تطبقها بشكل مستمر على واجبات أداء متماثلة وفي ظروف متماثلة

تكاليف العقد

يتم إثبات التكاليف الإضافية للحصول على عقد كمصروف مالم يكن لدى المجموعة توقع معقول لاسترداد هذه التكاليف من عملائها وفي الحالات التي تكون فيها هذه التكاليف قابلة للتحميل على العملاء بشكل واضح.

١٧-٤-٢ الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة»). يُحمل مخصص الزكاة للشركة والزكاة المتعلقة بملكية الشركة في الشركات التابعة السعودية على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم المحاسبة عن المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عند إنهاء الربوط النهائية وذلك عند تحديد تلك المبالغ.

٢- المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ ملخص المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٨-٤-٢ ضريبة القيمة المضافة وضريبة المعاملات العقارية

يتم إثبات المصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا الحالات التالية:

- إذا كانت ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من مصروف البند، حيثما ينطبق ذلك، و
- عند إظهار الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من أو المستحق الدفع إلى السلطات الضريبية كجزء من أرصدة المدينين أو الدائنين في قائمة المركز المالي الموحدة.

سيتم إعفاء استبعاد العقارات في المملكة العربية السعودية من ضريبة القيمة المضافة والتي تتم من خلال بعض المعاملات الناتجة عن تحويل الملكية القانونية أو الحيازة وستخضع لضريبة المعاملات العقارية بنسبة ٥٪. تنطبق ضريبة المعاملات العقارية على المعاملة التي تمت في أو بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠ م. إلا أنه، ووفقاً لنظام ضريبة المعاملات العقارية، فإن المطور العقاري المرخص بإمكانه استرداد مدخلات ضريبة القيمة المضافة على العقار المباع بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠ م.

١٩-٤-٢ توزيعات الأرباح

تقوم المجموعة بتحديد الالتزامات المتعلقة بدفع توزيعات الأرباح النقدية إلى مساهمي الشركة عند اعتماد التوزيع. وفقاً لأنظمة الشركات في المملكة العربية السعودية، تتم الموافقة على توزيعات الأرباح عند موافقة المساهمين عليها. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢٠-٤-٢ مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية

تشتمل مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. تتم عمليات التوزيع بين تكلفة الإيرادات ومصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية، عند الضرورة، على أساس مماثل. تحمل المجموعة دفعات السداد، بخلاف تلك المتعلقة بالخصومات حسب حجم المبيعات، التي تتعلق بالاتفاقيات طويلة الأجل مع العملاء والموزعين على مصروف البيع والتوزيع.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة. قد تؤثر هذه التقديرات والافتراضات على الأرصدة المسجلة لبعض الموجودات والمطلوبات بالإضافة إلى الإفصاح عن بعض الموجودات والمطلوبات المحتملة كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. أي تقديرات أو افتراضات تؤثر على الموجودات والمطلوبات قد تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف المسجلة لنفس فترة التقرير. بالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل معرفة للإدارة بالأحداث والأمور الحالية، إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف بالنهاية عن تلك التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنوية بصورة مستمرة. يتم إثبات المراجعات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات في حال كانت المراجعة تؤثر على تلك الفترة فقط، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت المراجعة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٣ الاحكام

تدرج المعلومات حول الأحكام التي تتم عند تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الهام الأكبر على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة في الإيضاح التالي:

تصنيف عقد إيجار الممتلكات

المجموعة كمؤجر:

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية بشأن محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة بناءً على تقييم الشروط والأحكام للترتيبات مثل مدة عقد الإيجار الذي لا يشتمل على جزء أساسي من العمر الاقتصادي للممتلكات التجارية والقيمة الحالية لدفعات عقود الإيجار الأدنى التي تحتفظ بها بصورة جوهرية على كافة المنافع والمخاطر المماثلة لملكية هذه الممتلكات وتقوم باحتساب العقود كعقود إيجار تشغيلي.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لمقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن المجموعة لديها الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علم بعدم تأكيد جوهرية قد يثير شكوكاً حول مقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. عليه، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تحديد تحويل السيطرة من أجل إثبات الإيرادات من تقديم الخدمات

يتم إثبات الإيرادات من تقديم الخدمات عند تقديم الخدمات للعميل. عند إجراء هذا التقييم، تمارس المجموعة الحكم بناءً على الشروط والأحكام للعقود المعنية. تدرج المعلومات حيال عدم التأكد من التقديرات والافتراضات التي يكون لها مخاطر جوهرية ناتجة عن تعديل جوهرية في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م في الإيضاحات التالية.

التقييم العادل للعقارات الاستثمارية

تحمل المجموعة عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. عينت المجموعة خبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. بالإضافة إلى بيانات السوق القابلة للمقارنة التي تكون متاحة، فإن المجموعة تعيد تقييم الممتلكات من خلال علاقتها بالمعاملة التي تتضمن الممتلكات ذات موقع طبيعي وظروف متماثلة. عينت المجموعة خبير تقييم مستقل لتقييم القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

التزامات المنافع المحددة

يتم احتساب صافي التزام المجموعة المتعلق بالتزام المنافع المحددة من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظفين فيما يتعلق بخدماتها في الفترات الحالية والسابقة؛ التي يتم فيها خصم المنافع من أجل تحديد قيمتها الحالية وتخضم القيمة العادلة لأي موجودات البرنامج. يتم تحديد القيمة الحالية للالتزام بناءً على القيمة الاكتوارية بتاريخ قائمة المركز المالي من خلال مقيم اكتواري مستقل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة، والتي تثبت كل فترة من فترات الخدمة والتي ينشأ عنها وحدة إضافية لقياسات وأحقية منافع الموظفين. يقاس الالتزام بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة. يتم تحديد معدلات الخصم المستخدمة لتحديد القيمة الحالية للالتزام بموجب برنامج المنافع المحددة، في المملكة العربية السعودية، من خلال الإشارة إلى عوائد السندات الأمريكية (حيث إن الريال السعودي مثبت أمام الدولار الأمريكي) والمعدل للعلاوة للمخاطر الإضافية والتي تعكس احتمالية انقطاع الرابط. تتضمن الافتراضات الأخرى معدل الوفيات والزيادة في الرواتب المستقبلية والزيادة في التمويل المستقبلي.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٣ الأحكام (تتمة)

المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية والتي تمتلك فيها المجموعة نسبة أقل من ٥٠٪ من حقوق التصويت (السيطرة الفعلية)

تعتبر شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري شركة زميلة للمجموعة كما هو مبين في الإيضاح (٩) حتى لو كانت المجموعة تمتلك نسبة ١٧,٥٧٪ في الشركة الزميلة. ينشأ التأثير الجوهري بحكم تمثيل المجموعة في مجلس الإدارة للشركة الزميلة.

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

في حالة عدم إمكانية قياس القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في قائمة المركز المالي الموحدة بناءً على الأسعار المتداولة في أسواق نشطة، تقاس قيمتها العادلة باستخدام طرق تقويم تشتمل على صافي قيمة الموجودات. تؤخذ المدخلات لهذه الطرق من خلال الأسواق القابلة للملاحظة، حيثما كان ذلك ممكناً، وعندما لا يكون ذلك مجدياً، فإن الأمر يتطلب إبداء درجة من الأحكام لتحديد القيم العادلة. وتتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان وتقلبات الأسعار. يمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل على القيمة العادلة المصرح عنها للأدوات المالية.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يظهر الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمتها قيد الاستعمال - أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتاحة لمعاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل لموجودات مماثلة أو الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لبيع الأصل. يتم احتساب القيمة قيد الاستعمال على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد التدفقات النقدية من الموازنة للسنوات الخمس القادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء الموجودات للوحدة المدرة للنقدية الخاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزون العقارات

يظهر مخزون العقارات بالتكلفة وصافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية لمخزون العقار المنجز بالرجوع إلى الظروف السائدة في السوق والأسعار الموجودة بتاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات القابلة للمقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق الجغرافي الذي يخدم نفس القطاع العقاري. يتم تقييم صافي القيمة البيعية فيما يتعلق بمخزون العقارات قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق، بتاريخ التقرير، للعقارات المنجزة المماثلة، ناقصاً التكاليف المقدرة لإكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للنقود، إذا كانت جوهرياً.

تقدير الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية

تتعلق الأعمار الانتاجية المستخدمة في إطفاء أو استهلاك الموجودات غير الملموسة أو الممتلكات والعقارات على التوالي بالأداء المستقبلي المتوقع للموجودات المستحوذ عليها وحكم الإدارة المبني على التقييم الفني للفترة التي سيشق من خلالها المنافع الاقتصادية من الأصل. يكون المحمل المتعلق بالاستهلاك الدوري مشتقاً بعد تحديد تقدير العمر الإنتاجي المتوقع للأصل والقيمة المتبقية المتوقعة في نهاية العمر الإنتاجي لها. يوجد لدى العمر الانتاجي المتوقع للأصل أثر مباشر على الاستهلاك المحمل على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم تحديد الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية لموجودات المجموعة من قبل الإدارة بناءً على التقييم الفني في الوقت الذي يتم فيه الاستحواذ على الأصل ومراجعة مدى ملائمته سنوياً. تستند الأعمار إلى الخبرة التاريخية بموجودات مماثلة بالإضافة إلى توقع الأحداث المستقبلية التي قد تؤثر على أعمارها مثل التغيرات في التقنية.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات (تتمة)

خسائر الانخفاض في قيمة المدينين التجاريين والمدينين الآخرين

تظهر المدينون التجاريون والمدينون الآخرون بالتكلفة المطفأة، وتُخفض بالمخصصات الملائمة للمبالغ المقدرة غير القابلة للاسترداد. تستند المبالغ غير القابلة للاسترداد التقديرية إلى تقادم الأرصدة المدينة والخبرة السابقة المعدلة بشكل يلائم التوقعات المستقبلية. يتم شطب الذمم المدينة الفردية عندما تعتبر الإدارة أنها غير قابلة للتحصيل..

الموجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها لأية عملية إعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر.

في حالة تحويل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة العقد أو أن التكلفة تُظهر ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الانتاجي المقدر للأصل. تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة. وُرجى الرجوع إلى السياسات المحاسبية للاطلاع على الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية.

التزامات عقود الإيجار

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

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي الخاص بها بتاريخ بدء الإيجار نظراً لأن معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات عقود الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار (مثل التغييرات في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم في تحديد تلك الدفعات) أو وجود تغيير في التقويم الخاص بخيار شراء الأصل المعني. تدرج التزامات عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة ضمن الأعباء المالية.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالعقارات (أي عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على تطبيق السياسات مبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة بتاريخ التقرير. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر بذلك في الفترات المستقبلية.

٣- الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرية والافتراضات (تتمة)

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود. تستند نسب المخصص إلى أيام التأخر عن السداد لمجموعات مختلفة من قطاعات العملاء لها أنماط خسائر مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع المنتج ونوع ودرجة تصنيف العميل والتغطية بغطايات الاعتماد والأشكال الأخرى من ضمان الائتمان).

تستند مصفوفة المخصص مبدئيًا إلى معدلات التعثر السابقة للمجموعة. وستقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لتعديل خسائر الائتمان السابقة بالمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية (أي إجمالي الناتج المحلي) على مدى السنة القادمة مما قد يؤدي إلى عدد متزايد من حالات التعثر في قطاع التصنيع، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. في كل تاريخ تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها وإجراء تحليل للتغيرات في التقديرية المستقبلية.

إن عملية تقويم العلاقة المتداخلة بين معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة تمثل تقديرًا هامًا. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المتوقعة. كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة بالمجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشرًا على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

مخصص خسائر متوقعة

تعترف المجموعة بمخصص العقود المتوقع خسارتها (معيار المحاسبة الدولي (٢٧) «المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة») عن الخسائر المستقبلية من العقود بحيث يعتبر محتملاً أن تكاليف العقود مرجح تجاوزها الإيرادات عند اكتمال العقد. ويشتمل تقدير الخسائر المستقبلية على وضع عدد من الافتراضات (مثل الموقف التعاقد مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن والمفاوضات مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن وتقدير تكاليف الاستكمال والخبرة السابقة مع العميل والموردين والمقاولين من الباطن وما إلى ذلك) بشأن تحقيق أهداف تنفيذ العقد والمستويات المرجحة من زيادات التكلفة المستقبلية على مدى الزمن.

٤- المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد والتعديلات الأخرى

فيما يلي بيان بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة. تعتمز الشركة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، حسبما هو ملائم، عند سريانها.

المعايير	البيان	تاريخ السريان الإلزامي
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦)	التزام عقد الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار	١ يناير ٢٠٢٤م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)	تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٤م
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٧) والمعيار الدولي للتقرير المالي (٧)	ترتيبات تمويل الموردين	١ يناير ٢٠٢٤م

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٠- ممتلكات ومعدات

التكلفة	أراضي (إيضاح ١-٥) ريال سعودي	مباني ريال سعودي	تحسينات المباني المستأجرة ريال سعودي	سيارات ريال سعودي	أثاث ومعدات مكتبية ريال سعودي	أجهزة حاسب آلي وبرامج وأجهزة إلكترونية ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
كما في ١ يناير ٢٠٢٢م	١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	٦٠١,٩٥٠	٧٧٩,٦٧٣	٨٢٤,٧١٨	٩١٧,٧٨٢	٢٥,١٢٤,١٢٣
إضافات	-	-	١٩٠,٦٨٠	١١٠,٧٦٥	١٥٩,٢٨٦	٧٦٩,١٤٧	١,٢٢٩,٨٧٨
استبعاد	-	-	-	(١٠٩,٠٥٠)	-	-	(١٠٩,٠٥٠)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	٧٩٢,٦٣٠	٧٨١,٣٨٨	٩٨٤,٠٠٤	١,٦٨٦,٩٢٩	٢٦,٢٤٤,٩٥١
إضافات	-	-	٨٦٣,٢٤٥	١٨٥,٢٠٠	١٠٥,٤٥٣	٢٣٧,٩٢٨	١,٣٩١,٨٢٦
استبعاد	-	-	-	(٤٤,٦٢٥)	-	-	(٤٤,٦٢٥)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١,٦٥٥,٨٧٥	٩٢١,٩٦٣	١,٠٨٩,٤٥٧	١,٩٢٤,٨٥٧	٢٧,٥٩٢,١٥٢
الاستهلاك المتراكم							
كما في ١ يناير ٢٠٢٢م	-	٩٢,٨١٦	٣٢,٤٣٦	٣٩٢,٦٥١	٥٢٢,٩٢١	١٢٨,٩٨٣	١,١٦٩,٨٠٧
محمل للسنة	-	١٧٩,٤٣٨	٦٧,٨٢٧	٩٨,١٣٤	٨٤,٣٠٠	٣١٤,٦٢٢	٧٤٤,٣٢١
استبعاد	-	-	-	(٥٨,٩٩٣)	-	-	(٥٨,٩٩٣)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	-	٢٧٢,٢٥٤	١٠٠,٢٦٣	٤٣١,٧٩٢	٦٠٧,٢٢١	٤٤٣,٦٠٥	١,٨٥٥,١٣٥
محمل للسنة	-	١٧٩,٤٢٧	١٢٥,٩٠٦	١٠٠,٤٨٧	٩٨,٣٨٢	٤٥١,٤٤٤	٩٥٥,٦٥٦
استبعاد	-	-	-	(٩,٨١٠)	-	-	(٩,٨١٠)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	-	٤٥١,٦٩١	٢٢٦,١٦٩	٥٢٢,٤٦٩	٧٠٥,٦٠٣	٨٩٥,٠٤٩	٢,٨٠٠,٩٨١
صافي القيمة الدفترية							
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	١٨,٤١١,٢٥٠	٣,٢١٦,٤٩٦	٦٩٢,٣٦٧	٣٤٩,٥٩٦	٣٧٦,٧٨٣	١,٢٤٣,٣٢٤	٢٤,٣٨٩,٨١٦
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	١٨,٤١١,٢٥٠	٣,١٣٧,٠٥٩	١,٤٢٩,٧٠٦	٣٩٩,٤٩٤	٣٨٣,٨٥٤	١,٠٢٩,٨٠٨	٢٤,٧٩١,١٧١

١-٥ ان صك حيازة الأرض مسجل باسم اثنين من المساهمين، نظراً لعدم استطاعة تحويل ملكية العقار إلى شركة دار الماجد العقارية («الشركة الأم») نظراً للتعليق الذي صدر من قبل الجهات لنقل صكوك الملكية إلى الملاك الجدد المتعلقة بحي القيروان. أكد المساهمون أن هذه الأرض مسجلة باسمهم للأغراض القانونية فقط وأكدوا ان ملكية الأرض تعود للمجموعة.

٦- موجودات حق الاستخدام والتزام عقود إيجار

لدى المجموعة عقود إيجار للمباني السكنية بمدة إيجار ٤-٥ سنوات بما في ذلك فترة معفاة من الأجرة. فيما يلي بيان القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والحركة خلال السنة:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
		التكلفة
٢,٠٧٦,٣٤٨	٢,٠٧٦,٣٤٨	في ١ يناير
٢,٠٧٦,٣٤٨	٢,٠٧٦,٣٤٨	في ٣١ ديسمبر
		الإطفاء المتراكم:
٧٠٢,٩٧٦	١,١٦٠,٣٤٩	في ١ يناير
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	مصروف استهلاك
١,١٦٠,٣٤٩	١,٦١٧,٧٢٢	في ٣١ ديسمبر
٩١٥,٩٩٩	٤٥٨,٦٢٦	القيمة الدفترية

فيما يلي بيان القيمة الدفترية لالتزام عقود الإيجار المثبتة والحركة خلال السنة:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٢,٢٧٧,٠٨٢	١,٥٥١,١٩٣	في ١ يناير
٧٤,١١١	٤١,٤٤٥	استحقاق العمولة (إيضاح ٢٤)
(٨٠٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	مبالغ مدفوعة
١,٥٥١,١٩٣	٧٩٢,٦٣٨	في ٣١ ديسمبر
٧٥٨,٥٥٤	٧٩٢,٦٣٨	متداولة
٧٩٢,٦٣٩	-	غير متداولة

فيما يلي بيان المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	مصروف استهلاك موجودات حق استخدام
٧٤,١١١	٤١,٤٤٥	مصروف العمولة على التزام عقد الإيجار
٥٣١,٤٨٤	٤٩٨,٨١٨	إجمالي المبلغ المثبت في الربح أو الخسارة

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الصادرة للمجموعة فيما يتعلق بعقود الإيجار ٨٠٠,٠٠٠ في ٢٠٢٣م (٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلي على مساحة التخزين لديها ومشروع سكني واحد. تعتبر عقود الإيجار هذه عقود إيجار قصيرة الأجل. يبلغ دخل الإيجار المثبت من قبل المجموعة خلال ٢٠٢٣م مبلغ ٥,٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٠,٩ مليون ريال سعودي) (إيضاح ٢٢-١).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٧- استثمارات عقارية

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٧٩,٥٣٢,٨٦٦	٢٥,٠٢٩,٧١٩	أرض
-	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	مبنى
٧٩,٥٣٢,٨٦٦	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	

٧-١ الحركة في الاستثمارات العقارية

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
اراضي	اجمالي	مبنى
١٠١,٥٥٣,٣٥٢	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	-
٤,٠٣٢,٤٦٥	٧,٨٦٠,٨٤٢	٧,١٢٧,٢٠٦
-	(٧١,٢٢٠,٩٨٠)	-
(٣٥,٢٤٢,٩٢٦)	(١١,٦٤٤,١٥٧)	-
٩,١٨٩,٩٧٥	٥٢,٢٨٠,٤١٠	٤٤,١١٥,٤٨٠
-	١٠٨,١٢٩,٦٧٤	٨٨,٦٦٦,٢٥٠
٧٩,٥٣٢,٨٦٦	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦
		٢٥,٠٢٩,٧١٩

أ. بيان المدخلات الهامة القابلة للملاحظة للتقييم

فيما يلي بيان المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة في عمليات قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المصنفة ضمن المستوى ٢ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

استثمارات عقارية	طريقة التقييم	المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة	معدل (المتوسط المرجح)
٢٠٢٢م	٢٠٢٣م		
الأرض	طريقة السوق القابلة للمقارنة	السعر للمتر المربع	١٢٦٨.٠٥ للمتر المربع
المبنى	طريقة السوق القابلة للمقارنة طريقة رسملة الدخل (٥٠٪ مرجحة لكل منها)	السعر للمتر المربع نمو الإيجار سنوياً وشاغل طويل الأجل معدل	٦,٨٩٣ للمتر المربع (أرض) ٦,٨٩٣ للمتر المربع (المباني) ٧٠٪ / ٨٠٪

يتم تقييم القيمة العادلة للأراضي والمباني في حي القاسم والياسمين في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة السوق القابلة للمقارنة وطريقة رسملة الدخل.

بموجب طريقة السوق القابلة للمقارنة، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار بناءً على السوق القابلة للمقارنة بين العقار الذي يتم تقييمه والعقارات المماثلة التي تقع في نفس المنطقة والتي تم بيعها مؤخراً ومؤشر القيمة للعقار الذي يتم اشتقاق قيمته من تطبيق وحدات المقارنة الملائمة وإجراء التعديلات على أسعار البيع بناءً على عناصر القابلة للمقارنة.

أجرت التقييمات شركة أو بي أم من قبل أولات العقارية، وهو مقيم مستقل بمؤهل معترف به وذو صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه وهو معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين («تقييم») بموجب عضوية رقم ١٢١٠٠٠٣٩٧. وتم تطبيق طرق التقييم وفقاً للطريقة الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية. يتماشى نموذج التقييم مع المبادئ في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٣). المزيد من المعلومات حول قياس القيمة العادلة مبين في الإيضاح ٢٧.

٨- مخزون عقارات

تمتلك المجموعة شركات تابعة تقوم بتطوير العقارات السكنية وتبيعها خلال دورة الأعمال العادية، وأبرمت المجموعة عقود لبيع بعض هذه العقارات. قامت المجموعة بتصنيف كافة العقارات كموجودات متداولة والتي يتوقع إنجازها وبيعها خلال فترة التقرير التالية فيما عدا العقارات قيد التطوير ولا يتوقع إنجازها في فترة التقرير التالية.

فيما يلي ملخص الحركة في مخزون العقارات.

٢٠٢٢م تعديل (إيضاح ١-٣٠) ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
١,١٨٧,٤٨٠,٤٧٦	١,٦٩٦,٣٦١,٥٤٥	في ١ يناير
١,٢٢٢,٤٣٣,٢٧٢	٥٧٧,٨٩٧,٣٦٤	تكاليف تطوير متكبدة
٤٣,٤١٢,٧٥٠	١٩,٩٤١,٩٧٨	تكلفة اقتراض مرسمة (إيضاح ١-٨ و ٢٤)
-	(١٠٨,١٢٩,٦٧٤)	محول لاستثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(٧٥٦,٩٦٤,٩٥٣)	(٦٩١,٤٨٤,٧٥٦)	استبعادات (مثبتة ضمن تكلفة المبيعات) (إيضاح ٢-٨ و ٢-٢٢)
١,٦٩٦,٣٦١,٥٤٥	١,٤٩٤,٥٨٦,٤٥٧	في ٣١ ديسمبر
٢٧٥,٧٨٧,٩٨٥	٥٨٩,٥٨٢,٩٧٥	من المتوقع الانتهاء من مخزون العقارات وبيعها خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة.
١,٤٢٠,٥٧٣,٥٦٠	٩٠٥,٠٠٣,٤٨٢	ليس من المتوقع الانتهاء من مخزون العقارات قيد التطوير وبيعها خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة.

٨-١ تكاليف الاقتراض المرسمة

لدى المجموعة ٢٨ من المشاريع القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (٢٠٢٢م: ٣٥). يتوقع أن تكون هذه المشاريع على مراحل مختلفة تتراوح ما بين سنة إلى ٤ سنوات. بلغت القيمة الدفترية لهذه المشاريع في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ١,٤٩٤,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ١,٦٩٦,٤ مليون ريال سعودي).

يتم تمويل كافة هذه المشاريع من خلال القروض والسلف المتاحة للمجموعة. يتم تقديم عقارين كضمانات رهنية بقيمة ١٥٠٪ من مبلغ التمويل من بنك الرياض. إحدى الأراضي في حي النرجس مرهونة لدى البنك السعودي الفرنسي (إيضاح ١٧).

كانت قيمة تكاليف الاقتراض المرسمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م ١٩,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٤٣,٤ مليون ريال سعودي). يتراوح المعدل المستخدم لتحديد قيمة تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسمة لهذه المشاريع بين ٨,٨٪ و ٨,٣٪ والتي تمثل معدل العمولة الفعلي لاقتراض معين.

٨-٢ المبالغ المثبتة في تكلفة المبيعات - مخزون العقارات للسنة كما يلي:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٥٦٥,٤٠١,٦٣٢	٦٨٤,٣٠٤,٦٤٨	يتعلق ببيع مخزون العقارات المنجزة (إيضاح ٢-٢٢)
١٩,١٥٦,٣٢١	٧,١٨٠,١٠٨	يتعلق ببيع الأراضي (إيضاح ١-٢-٨ و ٢-٢٢)
٧٥٦,٩٦٤,٩٥٣	٦٩١,٤٨٤,٧٥٦	

٨-٢-١ يمثل ما سبق الأراضي المحتفظ بها للبيع والمصنفة كمخزون عقاري.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٩- استثمار في شركة زميلة

تمتلك المجموعة ١٧,٥٧٪ حصة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والتي تزاوِل أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة غير مطروحة لأي تداول عام. تتم المحاسبة عن حصة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة. يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري.

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٢١٧,٦٣٥,٢٥٤	١٧٣,٤٥٠,٤٦٩	موجودات متداولة
١٩٤,٢٦٨,٨٠٤	٣١٨,٤٩٩,٦٧٥	موجودات غير متداولة
(٨٤,٧٣٤,٤٨٥)	(١٣١,٠١٠,١١١)	مطلوبات متداولة
(٤٥,٤٢٣,١٣٤)	(٢٤,٧٣٦,٨٥٧)	مطلوبات غير متداولة
٢٨١,٧٤٦,٤٣٩	٣٣٦,٢٠٣,١٧٦	حقوق ملكية
١١٣,٥٩٩,٩٠٩	١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٧,٥٧٪ (٢٠٢١م: ١٥٪)
١٢,٥٨١,٩٩٤	٩,٠٣٢,٨٣١	حصة المجموعة في النتائج
٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٢٠٤,٦٥٠,٦٠٠	٢٣٧,٨٤٥,٣٤٢	إيرادات
(١٥٣,٥٧٨,٣٠٧)	(١٨٥,٩١٣,٩٠٩)	تكلفة إيرادات
٥١,٠٧٢,٢٩٣	٥١,٩٣١,٤٣٣	إجمالي الربح
٤٦,٠٠٦,٤٨٨	٣٩,٤٢٤,٣٠٦	صافي الربح التشغيلي
٤٤,٩٦١,٨٠١	٥٣,٠٨٣,٩٠٦	صافي الربح قبل الزكاة
٤٢,٧١٠,٥٠٤	٥١,٦٠٣,٩٠٦	صافي ربح السنة
٧٤,٠١١,٧٣١	٦٤,٦٣١,٧٣٧	إجمالي الدخل الشامل
١٢,٥٨١,٩٩٤	٩,٠٣٢,٨٣١	حصة المجموعة في الدخل

فيما يلي ملخص حركة الاستثمار في الشركة الزميلة.

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٦٩,٥٠٦,٢٤٠	١١٣,٥٩٩,٩٠٩	في ١ يناير
٣١,٥١١,٦٧٥	-	إضافات (إيضاح ٩-١)
٧,٧٠٥,١٨٢	٦,٧٢٣,١١٥	حصة في الربح والخسارة
٤,٨٧٦,٨١٢	٢,٣٠٩,٧١٦	حصة في الدخل الشامل الآخر
-	(١,٧٨٥,١٨٦)	توزيعات أرباح
١١٣,٥٩٩,٩٠٩	١٢٠,٨٤٧,٥٥٤	

٩-١ اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢١م، حصلت المجموعة على ١٥٪ من حقوق الملكية لشركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بإجمالي عوض يبلغ ٦٠,٧٥ مليون ريال سعودي. في ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م، أبرمت المجموعة ترتيباً مع الشركة المستثمر فيها لشراء ٤٨٤,٧٩٥ سهم إضافي بمبلغ ٦٥ ريال سعودي للسهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ ٣١,٥ مليون ريال سعودي مقابل ٢,٤٤٢,٥٧٨ وحدة في صندوق الشراء للاستثمار بسعر ١٢,٩ ريال سعودي لوحدات السهم الواحد وبقيمة إجمالية تبلغ ٣١,٥ مليون ريال سعودي ينتج عنها إجمالي الحصص للمجموعة بنسبة ١٧,٥٧٪ كما في نهاية السنة.

٩-٢ لدى الشركة الزميلة التزام رأسمالي متعلق بالعقارات قيد التطوير بقيمة ١٩,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٣٨,٦ مليون ريال سعودي).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٠- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٣١,١٨٤,٢٨٠	٣٠,٠٧٧,١٩٣	صناديق عقارية (إيضاح ١٠-١)
٣,٤٣٠,٣٥١	-	أسهم متداولة (إيضاح ١٠-٢)
-	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	مربحة (إيضاح ١٠-٣)
٣٤,٦١٤,٦٣١	٧٤,١١٥,١٦٩	

فيما يلي بيان الحركات خلال السنة:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٦١,٢٨٤,٤٨٦	٣٤,٦١٤,٦٣١	في ١ يناير
٢٢,٤٣٨,٥٣٣	٤٧,٢٥١,٦٨٠	إضافات
(٥١,٦٤٨,٦١٢)	(٥,٢٩١,١٨٧)	استبعادات
٢,٥٤٠,٢٢٤	(٢,٤٥٩,٩٥٥)	(خسارة) / مكسب تقييم (إيضاح ٢٥)
٣٤,٦١٤,٦٣١	٧٤,١١٥,١٦٩	في ٣١ ديسمبر

فيما يلي تفصيل الإضافات والاستبعادات ومكاسب التقييم:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
		إضافات
٢٢,٠٠٠,٠٠٠	٣,٢٥١,٦٨٠	صناديق عقارية (إيضاح ١٠-١)
٤٣٨,٥٣٣	-	أسهم متداولة (إيضاح ١٠-٢)
-	٤٤,٠٠٠,٠٠٠	مربحة (إيضاح ١٠-٣)
٢٢,٤٣٨,٥٣٣	٤٧,٢٥١,٦٨٠	
		استبعادات
٣١,٥١١,٦٧٥	-	صناديق عقارية
-	٥,٢٩١,١٨٧	أسهم متداولة (إيضاح ١٠-٢)
٢٠,١٣٦,٩٣٧	-	صندوق مربحة (إيضاح ١٠-٣)
٥١,٦٤٨,٦١٢	٥,٢٩١,١٨٧	
		(خسائر) / مكاسب تقييم
١,١٩٤,٤٤١	(٤,٣٥٨,٧٦٦)	صناديق عقارية (إيضاح ١٠-١)
١,٣٤٥,٧٨٣	١,٨٦٠,٨٣٥	أسهم متداولة (إيضاح ١٠-٢)
-	٣٧,٩٧٦	مربحة (إيضاح ١٠-٣)
٢,٥٤٠,٢٢٤	(٢,٤٥٩,٩٥٥)	

١- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

- ١-١٠ لدى المجموعة استثمارات في ثلاثة صناديق عقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، صندوق الشرفة الاستثماري وصندوق بلوم الاستثماري وصندوق الدار للاستثمار الثاني بمبلغ ٥,٩٦ مليون ريال سعودي و٣,٧٨ مليون ريال سعودي و٢٠,٣٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٨,٦ مليون ريال سعودي و٢,٠٢ مليون ريال سعودي و٢٠,٥٦ مليون ريال سعودي) على التوالي. خلال السنة، تم استثمار ٣,٣ مليون ريال سعودي في صندوق بلوم الاستثماري. بلغ إجمالي الخسارة غير المحققة على الصناديق العقارية أعلاه ٤,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ديسمبر ٢٠٢٣م (٢٠٢٢م: ١,٢ مليون ريال سعودي).
- ٢-١٠ استثمرت المجموعة في أربعة من الأسهم المتداولة، شركة علم وشركة مرافق الطاقة والمياه والشركة العربية لخدمات الإنترنت والاتصالات («سوليوشنز باي اس تس سي»)، وشركة أكوأ باور بقيمة صفر ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٣,٤ مليون ريال سعودي). خلال السنة، تم استبعاد كافة الأسهم المتداولة أعلاه التي تبلغ ٥,٣ مليون ريال سعودي. بلغ إجمالي المكسب غير المحقق على الأسهم المتداولة أعلاه ١,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٣م (٢٠٢٢م: ١,٣ مليون ريال سعودي).
- ٣-١٠ خلال السنة ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، استثمرت المجموعة في ١١,٦٧٢ وحدة في شركة داووني داي آند كو ليمتد. كاستثمار مربحة، بتكلفة تبلغ ٤٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. بلغ إجمالي المكسب غير المحقق على استثمار المراجعة أعلاه ٠,٠٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٢٠٢٣م (٢٠٢٢م: لا شيء).

١١- مدينون تجاريون وموجودات العقود

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٣٨,٩٥١,٩٩٧	٦٩,١٥٨,٦١٥	مدينون تجاريون (إيضاح ١١-١)
(٥,٤٨٦,٥٩٧)	(٣,٩١٣,٣١٢)	ناقضاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٣٣,٤٦٥,٤٠٠	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	

- ١-١١ تتضمن الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ١٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٣ مليون ريال سعودي) تتعلق ببيع الأرض لدى الشركة الأم. إن الأرض تقع تحت قيود حكومية ولم يتم إجراء التحويل النظامي لها إلى البائع. وقعت المجموعة على تعديل على الاتفاقية مع البائع للتأكيد على أن هذا المبلغ قابل للاسترداد بشكل كامل عند استكمال عملية التحويل.

فيما يلي بيان بالشروط والأحكام الخاصة بالموجودات المالية أعلاه:

إن الذمم المدينة التجارية غير مرتبطة بعمولة وتكون فترة سدادها عموماً ٣٠ يوماً. وأنه ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات بشأن الذمم المدينة وبالتالي فإن معظمها دون ضمانات.

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١,٣٥٥,٧٩٣	٥,٤٨٦,٥٩٧	في ١ يناير
٤,١٣٠,٨٠٤	(١,٥٧٣,٢٨٥)	(عكس) / محمل للسنة (إيضاح ٢٥)
٥,٤٨٦,٥٩٧	٣,٩١٣,٣١٢	في ٣١ ديسمبر

١١- مدينون تجاريون وموجودات العقود (تتمة)

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
١٨,٢٥٦,٤٨٥	٥٩,٨٠٥,٥٧٠	موجودات عقود

يتم اثبات موجودات العقود بالأصل للإيرادات المكتسبة من التطوير العقاري وخدمات الإدارة المقدمة وغير المفوترة بعد للعملاء. وعند تقديم المطالبة بالفاتورة، يعاد تصنيف المبالغ المثبتة كموجودات عقود إلى الذمم المدينة التجارية. ان الزيادة في موجودات العقود في ٢٠٢٣م هو بشكل أساسي نتيجة للزيادة في التطوير العقاري المستمر في نهاية السنة الحالية مقارنة مع السنة السابقة. ولاحقاً لنهاية السنة، تم تقديم فاتورة بكامل المبلغ بقيمة ٥٩,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣م: ١٨,٢ مليون ريال سعودي) إلى العملاء.

١٢- مصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٧٨,٧٥٥,٧٨١	٧٧,٣٢٢,٣٨٥	ضريبة قيمة مضافة مدينة (إيضاح ١٢-١)
١٤,٢٨٧,٢٧٩	٣٦,٨٩٠,٠٥٣	دفعات مقدمة لموردين
١٠,٢٤٣,٥٣٤	٧,٤٢٢,٢٢٨	مصاريف مدفوعة مقدماً
	٤,٨٧٥,٢٨١	خطاب ضمان (إيضاح ١٢-٢)
١,٦٤١,٥١١	١,٨٦٨,٨٤٥	ضريبة عقارية (إيضاح ١٢-٣)
١,٧٤٥,٢٢٤	١,٠١٢,٥٩٠	ذمم مدينة لموظفين
٢,١٦٣,٢٤١	٩٧٩,٥٢٧	أخرى
١٠٨,٨٣٦,٥٧٠	١٣٠,٣٧٠,٩٠٩	

١٢-١ تتعلق ضريبة القيمة المضافة المدينة بشراء البضائع والخدمات. لاحقاً لنهاية السنة، قدمت المجموعة إقرار ضريبة القيمة المضافة الخاصة بها، وإن مستشار الضرائب وإدارة المجموعة على ثقة بأنه سيتم استرداد المبالغ أعلاه خلال فترة زمنية نظامية.

١٢-٢ يمثل خطاب ضمان الرصيد المحتفظ به لدى البنك لصالح أحد الموردين من قبل مصرف الراجحي. إن المبلغ مقيد من البنك.

١٢-٣ تمثل الضريبة أعلاه الضريبة العقارية المخصومة من قبل الموردين عند شراء الأرض ويتم احتسابها بناء على نسبة ٢,٥٪ من قيمة الأرض. ولاحقاً لنهاية السنة، قدمت المجموعة إقرار ضريبة القيمة المضافة الخاصة بها، وإن مستشار الضرائب وإدارة المجموعة على ثقة بأنه سيتم استرداد المبالغ أعلاه خلال فترة زمنية نظامية.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة

١٣-١ مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

اسم الجهات ذات العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة		الرصيد	
			٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي
محمد ابراهيم الماجد	جهة ذات علاقة بمساهم	بيع أراضي	-	-	٧,٩٥٠,٨١٧	٧,٩٥٠,٨١٧
المساهمين (إيضاح ١٣-١)	ديون قابلة للاسترداد من الطرح الأولي	مصاريف طرح أولي	٢,٣٩٣,٠٤١	٤,٣٨٤,٧٤٤	٦,٧٧٧,٧٨٥	٤,٣٨٤,٧٤٤
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة زميلة	متحصلات	(١٢,٠٨٩,١١١)	(٢٦,١٣٨,١٢٢)	٦,٣٩٤,٩٣٢	١,٩٨٠,٤٠٠
		إيرادات من خدمات مقدمة	١٢,٦٤٦,٥٤٣	-	-	-
نادر حسان عطالله العمري	مساهم	(متحصلات) / مسحوبات	-	(٤٠٠,٠٠٠)	-	-
شركة دار الماجد القابضة	مساهم بالأغلبية	مصاريف مدفوعة بالنيابة	-	٢٤,٧٨٨	٧٠٤,٢٥٩	٢٤,٧٨٨
		متحصلات	(٦٧٩,٤٧١)	-	-	-
شركة عمار الاستثمارية القابضة	جهة ذات علاقة بمساهم	مصاريف مدفوعة بالنيابة	-	١٨,٢٩١	-	١٩,٠٣٧
		متحصلات	(١٩,٠٣٧)	-	-	-
شركة مسكن الرفاه العقارية	جهة ذات علاقة بمساهم	مصاريف مدفوعة بالنيابة	-	٧,٧٦٨	-	٧,٨٢٥
		متحصلات	(٧,٨٢٥)	-	-	-
شركة الماجد الأولى العقارية	مساهم	مصاريف مدفوعة بالنيابة	١,٣٥٠	-	٣,٤٣٨	٢,٠٨٨
محمد عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	متحصلات	-	(١٣,٤٣٦,٩٢١)	-	-
خالد عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	متحصلات	-	(١٢,٩٢٠,٠٧١)	-	-
شركة عبدالله بن عبد الرحمن العقارية	جهة ذات علاقة بمساهم	(متحصلات) / مصاريف مدفوعة بالنيابة	-	(٨,٠٠٤)	-	-
شركة اللبنة للتطوير العقاري	جهة ذات علاقة بمساهم	(متحصلات) / مصاريف مدفوعة بالنيابة	-	(٧,٧٢٨)	-	-
عبد الرحمن وأحمد بين الماجد العقارية	جهة ذات علاقة بمساهم	(متحصلات) / مصاريف مدفوعة بالنيابة	-	(٢,٢٤٣)	-	-
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	جهة ذات علاقة بمساهم	(متحصلات) / مصاريف مدفوعة بالنيابة	-	(٦٦٦)	-	-
شركة الماجد الثانية العقارية	جهة ذات علاقة بمساهم	(متحصلات) / مصاريف مدفوعة بالنيابة	-	(٢,٠٨٨)	-	-
			١٤,٣٦٩,٦٩٩	٢١,٨٣١,٢٣١		

١٣-١-١ يمثل هذا المبلغ تكلفة الطرح الأولي والتي تم الاتفاق على تعويضها من قبل المساهمين عند نجاح عملية الإدراج.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

١٣-١-٢ إن الأرصدة أعلاه غير مضمونة ودون فوائد وليس لها تاريخ سداد ثابت. تقوم الإدارة بتقدير المخصص بشأن المبالغ المستحقة من أرصدة الجهات ذات العلاقة بتاريخ التقرير بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر. لا يوجد رصيد مستحق من الجهات ذات العلاقة في تاريخ التقرير متأخراً عن موعد استحقاقه، مع الأخذ في الاعتبار الخبرة التاريخية في التعثر عن السداد والتوقعات المستقبلية للصناعات التي تعمل فيها الجهات ذات العلاقة، تعتبر الإدارة أن أرصدة الجهات ذات العلاقة لم تنخفض قيمتها. لم يطرأ أي تغيير على طرق التقديرات أو الافتراضات الهامة التي تم إجراؤها خلال فترة التقرير المالي الحالية عند تقدير مخصصات الأرصدة المستحقة من الجهات ذات العلاقة.

١٣-٢ مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة

اسم الجهات ذات العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة		الرصيد	
			٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي
الأمير سعود بن عبدالله بن محمد السعود	مساهم	(تمويل)	(٤٢,٠٠٠,٠٠٠)	(١١,٧٠٠,٠٠٠)	١٢٥,٦٧٢,٦٠٠	١٣١,٤٢٨,١١٨
		سداد	٤٨,٣١٥,٩٨٩			
		الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين	٥٦٠,٤٧١			
خالد عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	(تمويل)	(٦,٧٢٧,٠٩٥)	(٤١,٤٦٧,٢٨٦)	-	٤١,٤٦٧,٢٨٦
		الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين	٤١,٤٠٠,٠٠٠			
		سداد	٦,٩٢٠,٠٠٠			
محمد عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	(تمويل)	(٦,٨٠١,٤٧٣)	(٣٩,٥١٨,٥٢٧)	-	٣٩,٥١٨,٥٢٧
		سداد	٦,٩٢٠,٠٠٠			
		الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين	٣٩,٤٠٠,٠٠٠			
الأمير فيصل بن عبدالله بن محمد السعود	مساهم	سداد / (تمويل)	٣٤٣,٣٧٨	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	٣٧,٨٤٩,٢٦٢	٣٨,٧٣٣,١١٢
		الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين	٥٦٠,٤٧١			
		سداد	٨٨٣,٨٥٠			
ماجد عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	(تمويل)	(١٤,٠٠٠,٠٠٠)	(٨,٩٢٢,٤٠٣)	-	٩,٤٨٧,٧٩٤
		سداد	٢٣,٤٨٧,٧٩٤			
حسام عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	سداد	٢٣,٤٨٧,٧٩٤	٧,٩١٠,٨٣٠	-	٩,٤٨٧,٧٩٤
		(تمويل)	(١٤,٠٠٠,٠٠٠)			
شركة فيرست فاونديشن العقارية	المشروع ذو الغرض الخاص للشركة التابعة	أعباء تمويل	(١٢,٣٩٨,٠٢٩)	-	١٢,٣٩٨,٠٢٩	-
شركة فرص الإنشاء العقارية	المشروع ذو الغرض الخاص للشركة التابعة	سداد / (أعباء تمويل)	٨,٥٠٥,٩٧٩	(٢٥,٧٣٦,٩٤٦)		٨,٥٠٥,٩٧٩
فرص إعمار العقارية	المشروع ذو الغرض الخاص للشركة التابعة	أعباء تمويل	١٦٤,٨٩٥	-	١٦٤,٨٩٥	-

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

٢-١٣ مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة (تتمة)

اسم الجهات ذات العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملة		الرصيد	
			٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي
شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق في الشركة التابعة	رسوم إدارية (إيضاح ٢٣)	٨,٤٢٦,٥٤٨	(١٠,٩٠٢,٢٦٦)	٣٦,٧٥٨,٧٧١	٥,١٣١,٥٩٦
		رسوم الاداء (الملاحظة ٢٣)	٣٣,٤٨٢,٤٠٩			
		رسوم إعادة هيكلة الدين		(٢,٤٢٢,٥٢٤)		
		رسوم إعداد الصندوق		(١٦,٠٠٠)		
شركة محمد ومصعب العجلان	جهة ذات علاقة بمساهم	سداد	٤,٥١٥,٠٠٠	-	-	٤,٥١٥,٠٠٠
شركة دار الماجد للتطوير العقاري	جهة ذات علاقة بمساهم	سداد	-	٣,٤١٨,٥٥٠	٤,٣٩٢,٢٤٩	٣,٤١٨,٥٥٠
		(تمويل)	(٩٧٣,٦٩٩)			
عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	سداد / (تمويل)	١٥,٥٧٧,٧٥٠	(٨١,٢٤٩,٦٧٥)	٥,٠٠٠	
		نقل ملكية الأراضي	٤٢,٣٨١,٤٤٠			
		الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين	(٤٠,٤٠٠,٠٠٠)			
ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	سداد / (تمويل)	١١,٥٦٥,٤٦٠	(٨١,٢٣٤,٢٥٢)	٥,٠٠٠	
		نقل ملكية الأراضي	٢٨,٨٣٩,٥٤٠			
		الأرصدة المحولة إلى مساهمين آخرين	(٤٠,٤٠٠,٠٠٠)			
شركة البلاد للاستثمار	أمين الشركة التابعة	سداد / (أتعاب الحفظ)	٧١,٨٤١	(٨٢,١٧٠)	١٠,٣٢٩	٨٢,١٧٠
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة زميلة	مصروفات بالنيابة عن	٣,٨٥٧,١٠٠	-	٣,٨٥٧,١٠٠	
					٢٢١,١٠٣,٢٣٥	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

٣-١٣ تعويضات كبار موظفي الإدارة

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٦,٥٤٠,٠٠٠	٦,٧٨٠,٠٠٠	منافع موظفين قصيرة الأجل
١,٠٩٠,٠٠٠	١,١٣٠,٠٠٠	منافع نهاية الخدمة
٧,٦٣٠,٠٠٠	٧,٩١٠,٠٠٠	
٢٣٠,٠٠٠	١,٨٢٣,٠٠٠	تعويضات أعضاء مجلس الإدارة

١٤. نقد وما في حكمه

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
١٩٧,٤٠٠,٣٧٨	١٤١,٢٣٥,٢٣٧	نقد لدى البنك
٣٩,٤٣٨,٠٠٠	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل (إيضاح ١٤-١)
٣٨٧,٢٠٢	٧٩,٦٨٤	نقد في الصندوق
٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	١٦٨,٣١٤,٩٢١	

١٤-١ تم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات مختلفة تتراوح من يوم واحد إلى ثلاثة أشهر، وذلك بناء على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة ويتحقق عنها عمولة وفقاً للمعدلات على الودائع قصيرة الأجل المعنية.

١٥- رأس المال

بلغ رأسمال المجموعة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٣٠٠ مليون ريال سعودي)، يتكون من ٣٠٠,٠٠٠ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٣٠٠,٠٠٠ سهم) قيمة كل منها ١,٠٠٠ ريال سعودي.

اسم المساهم	عدد الأسهم		النسبة		الإجمالي ريال سعودي	
	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م
شركة دار الماجد القابضة	١٧٣,٢٥٠	١٧٣,٢٥٠	%٥٧,٧٥	%٥٧,٧٥	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠
شركة أوج للتطوير والاستثمار العقاري	٢٢,٥٠٠	٢٢,٥٠٠	%٧,٥	%٧,٥	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة رفيد الحديثة للاستثمار	٢٢,٥٠٠	٢٢,٥٠٠	%٧,٥	%٧,٥	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠
شركة الماجد الأولى العقارية	١٤,٨٥٠	١٤,٨٥٠	%٤,٩٥	%٤,٩٥	١٤,٨٥٠,٠٠٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠
خالد عبد الرحمن ناصر الماجد	١١,٨٨٠	١١,٨٨٠	%٣,٩٦	%٣,٩٦	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
محمد عبد الرحمن ناصر الماجد	١١,٨٨٠	١١,٨٨٠	%٣,٩٦	%٣,٩٦	١١,٨٨٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠
حسام عبد الرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠	٨,٩١٠	%٢,٩٧	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠	٨,٩١٠	%٢,٩٧	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ماجد عبد الرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠	٨,٩١٠	%٢,٩٧	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد	٨,٩١٠	٨,٩١٠	%٢,٩٧	%٢,٩٧	٨,٩١٠,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠
عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠	%١,٥	%١,٥	٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠
نادر حسن عطا الله الغمري	٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	%١	%١	٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠
	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	%١٠٠	%١٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٦- الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات الجديد في المملكة العربية السعودية الذي دخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٣م، لا يتوجب على المجموعة الاحتفاظ باحتياطي نظامي ويمكن تحويل رصيد الاحتياطي إلى الأرباح المبقة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، إن المجموعة حالياً بصدد تقييم الإجراءات النظامية للتحويل من الاحتياطي النظامي.

١٧- قروض وسلف

معدل العمولة الفعلي	تاريخ الاستحقاق	٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي
مصرف الراجحي - مرابحة	سايبور + ٢,٤٪	٣٦٢,١٤٠,٨٧٨	٣١٤,٤٤٤,٨٥٠
البنك العربي الوطني - تورق	سايبور + ٢,٤٪	٢٦,٧٨٤,١٢٢	١٥٣,٧٨٤,١٢٢
متداولة			
بنك الرياض - مرابحة	سايبور + ٢٪	-	٢٤٥,٨٢٨,٥٦٩
البنك السعودي الفرنسي - تورق	سايبور + ٢٪	٢٤١,٢٥١,٦٥٢	٢٢٦,٢٥١,٦٥٢
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - مرابحة	٨٪	-	١٠,٢٧٠,٦٨٥
		٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨
متداولة			
		٢٤١,٢٥١,٦٥٢	-
غير متداولة			
		٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨

فيما يلي حركة القروض والسلف التي تحمل عمولة:

٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي	
٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٧٠٠,٣٣١,١٨٣	المبلغ الرئيسي في ١ يناير
١,١٩٦,٠٥٩,٩٢٢	١,٤٣٧,٥٦٢,٠٩٩	إضافة: متحصلات
(١,٥١٦,٤٦٣,١٤٨)	(١,١٨٦,٠٩٧,٥٢٦)	ناقصاً: سداد
-	(١,٢١٥,٨٧٨)	ناقصاً: تكاليف المعاملات
٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	المبلغ الرئيسي في ٣١ ديسمبر

١٧- قروض وسلف (تتمة)

وقعت المجموعة خلال ٢٠٢١م اتفاقية للحصول على قرض من مصرف الراجحي بمبلغ ٧٢٠ مليون ريال سعودي. يهدف القرض إلى تمويل شراء الأراضي العقارية وأعمال التطوير والبناء ذات الصلة. تمتد مدة القرض على ٣ سنوات ويتم سداؤه على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات. يحمل القرض هامش ربح سايبور + ٤, ٢٪. ان القرض مرهون لقاء ضمانات شخصية من المساهمين.

وقعت المجموعة خلال ٢٠٢٢م اتفاقية للحصول على قرض من البنك العربي الوطني. يهدف القرض إلى تمويل استثمار المجموعة في الموجودات ومشاريع التطوير الأخرى. يجب سداد القرض سنوياً. يحمل القرض هامش سايبور + ٤, ٢٪. القرض مضمون بسندات اذنيه بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال ٢٠٢٢م، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من البنك السعودي الفرنسي. يهدف القرض إلى شراء أرض في مدينة الرياض. يتم سداد القرض على دفعتين خلال ٢٠٢٤م. يحمل القرض هامش سايبور + ٢٪. القرض مضمون بضمانات أرض في حي النرجس بالرياض بقيمة عادلة قدرها ٣٦٩ مليون ريال سعودي وسندات اذنيه بقيمة ٢٤٥ مليون ريال سعودي.

وقعت المجموعة خلال ٢٠٢٠م اتفاقية للحصول على قرض من بنك الرياض. يهدف القرض إلى تمويل مشاريع التطوير والبناء للمجموعة. تمتد مدة القرض على ٤ سنوات ويتم سداؤه على دفعة واحدة بعد ٤ سنوات. يحمل القرض هامش ربح سايبور + ٢٪. القرض مضمون برهن عقارين بقيمة ١٥٠٪ من مبلغ التمويل. تم سداد القرض مبكراً بالكامل في ٢٠٢٣م.

خلال ٢٠٢١م، وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على قرض من شركة أملاك العالمية للتمويل. يهدف القرض إلى تمويل مشاريع التطوير والبناء للمجموعة. تمتد مدة القرض على ٣ سنوات ويتم سداؤه على دفعة واحدة بعد ٣ سنوات. يحمل القرض هامش سايبور + ٨٪. ان القرض مرهون لقاء ضمانات شخصية من المساهمين. تم سداد القرض مبكراً بالكامل في ٢٠٢٣م.

بلغت الأعباء المالية وإطفاء تكلفة المعاملات على القروض للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م بقيمة ٣٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٥٤,٣ مليون ريال سعودي) منها ١٩,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٤٣,٤ مليون ريال سعودي) تمت رسملتها ضمن مخزون العقارات (إيضاح ٨ و ٢٤).

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، لدى المجموعة ٣٥٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٤٠٥ مليون ريال سعودي) من تسهيلات القروض الملتزم بها غير المسحوبة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٨- التزامات منافع محددة للموظفين

١٨-١ الوصف العام للمنافع

تقوم المجموعة بإدارة برنامج غير ممول لبرنامج منافع نهاية الخدمة وفقاً لأنظمة العمل السائدة في المملكة العربية السعودية. يتم تجنب مخصص لمنافع البرنامج على أساس التوصيات الاكتوارية. يتم إجراء عمليات التقويم الاكتوارية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٤,٢٤٤,٩٦٢	٤,٩٨٤,٦٧٨	صافي التزام المنافع المحددة

١٨-٢ الحركة في صافي التزام المنافع المحددة

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٦,٤٦٣,٣٥٢	٤,٢٤٤,٩٦٢	كما في ١ يناير
٢,٢٩٠,٢٩٣	١,٦٥٨,٥٦٨	محمل للسنة
(٢١٧,٦٤٠)	(٦٢٠,٧٥٣)	منافع مدفوعة
(٤,٢٩١,٠٤٣)	(٢٩٨,٠٩٩)	مكاسب إكتوارية على الالتزام
٤,٢٤٤,٩٦٢	٤,٩٨٤,٦٧٨	كما في ٣١ ديسمبر

١٨-٣ صافي مصاريف المنافع

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
		مُدرج في الربح أو الخسارة
٢,١٣٨,٢٠٠	١,٤٨٤,٣٩٢	تكلفة خدمة حالية
١٥٢,٠٩٣	١٧٤,١٧٦	تكلفة العمولة
٢,٢٩٠,٢٩٣	١,٦٥٨,٥٦٨	

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
		المدرج في الدخل الشامل الآخر:
		مكسب إعادة القياس مستحقة لـ:
(٤,٢٩١,٠٤٣)	(٢٩٨,٠٩٩)	افتراضات مالية
(٤,٢٩١,٠٤٣)	(٢٩٨,٠٩٩)	

١٨-٤ الافتراضات الاكتوارية الرئيسية

فيما يلي بيان الافتراضات الهامة المستخدمة عند تحديد التزامات منافع نهاية الخدمة المتعلقة ببرنامج المجموعة:

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	
%٤,٩٠	%٤,٦٩	معدل الخصم
%٥	%٥,٥٧	معدلات الزيادة في الرواتب
%١٥	%٣٠	معدل الانسحاب سنوياً

١٨- التزامات منافع محددة للموظفين (تتمة)

٥-١٨ تحليل الحساسية

إن التغيرات المحتملة بصورة معقولة، بتاريخ التقرير، في أحد الافتراضات الاكتوارية ذات العلاقة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، قد تؤثر على التزام المنافع المحددة بالمبالغ المبينة أدناه:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
		معدل الخصم
٥٥٠,٧٥٦	١٥٧,١٩٩	زيادة بواقع ١٪
٥٩٧,١٥١	٢٦٧,٨٧٠	نقص بواقع ١٪
		زيادة الرواتب طويلة الأجل
٥٧٨,٠٥٩	٢٦٥,٢٦٧	زيادة بواقع ١٪
٥٣٤,٦٦٥	١٥٨,٧٣٠	نقص بواقع ١٪

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه وفقاً لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على التزام المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير. يستند ذلك إلى التغير في افتراض هام، مع إبقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة وقد لا تمثل التغير الفعلي في التزام المنافع المحدد كما أنه من غير المحتمل أن تنشأ التغيرات في الافتراضات بمعزل عن بعضها البعض.

١٩- التزامات منافع محددة للموظفين

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
١٥٩,٢٢١,٣٢٩	٢٢٠,٢٨٩,٣٩١	دائنون تجاريون
٣٠,٧٨٨,٦٠٧	٥٤,٥٥٧,٨٠٠	مصاريف مستحقة الدفع
٣٤,٢٣٥,٣١٨	٣٥,٨٦٥,٢٣١	مخصص عقود متوقع خسارتها (إيضاح ١٩-١)
	٢٠,١٦٤,٣٤٨	أوراق دفع
٣٩٢,٧٧٧	١٣,٧٥٢,٢٧١	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
١٦,٦٦٥,٨٨٢	١٣,٠٩٦,٣٢٨	أعباء تمويل مستحقة الدفع
٢٣,٦٨٧,١٧٥	٦,٤٥٣,١٥٤	ضريبة عقارية مستحقة الدفع
٢٦٤,٩٩١,٠٨٨	٣٦٤,١٧٨,٥٣٣	

١٩-١ يتم الاعتراف بمخصص لبعض العقود المبرمة مع الموردين والتي تتجاوز فيها التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالالتزامات المنافع الاقتصادية المتوقعة الحصول عليها. ومن المتوقع أن يتم تكبد هذه التكاليف في السنة المالية المقبلة. وخلال سنة ٢٠٢٣م، تم تكوين مخصص إضافي بقيمة ٣٠ مليون ريال سعودي مقابل مشروع التزمت المجموعة بموجبه بهذه التكلفة الإضافية من أجل اكمال المشروع وفقاً للمواصفات. قررت المجموعة بناء على مشورة المستشار القانوني استكمال المطالبة القانونية لنفس المبلغ ضد المقاول السابق نتيجة الإهمال (إيضاح ٢٩-١).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٠- مطلوبات العقود

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
١٥٤,٥٢٤,١٠٤	٣٥٢,٣٧٨,٩٩٨	مطلوبات العقود - ودائع العملاء ودفعات مقدمة
١٢٧,٧٢٥,٥١٥	٣٠٢,٢٢٣,٩٩٨	جزء متداول
٢٦,٧٩٨,٥٨٩	٥٠,١٥٥,٠٠٠	جزء غير متداول

تتضمن التزامات العقود المبالغ المستلمة من العملاء على التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلي كجزء من عقد بيع مخزون العقارات المنجز. استلمت المجموعة بعض ودائع غير قابلة للاسترداد لخدمة صيانة مدتها خمسة سنوات. بلغ إجمالي التزامات العقود المتعلقة بودائع العميل ٦٦,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢٦,٨ مليون ريال سعودي).

٢٠- مطلوبات العقود (تتمة)

تتضمن مطلوبات العقود أيضا ٢٨٥,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٢٧,٧ ريال سعودي) مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء لقاء خدمات تطوير وإدارة عقارات التي تؤديها المجموعة.

٢١- زكاة مستحقة الدفع

المحمل للسنة

تتكون الزكاة المحملة من مخصص السنة الحالية وقدره ١٢,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ١٩,٢ ريال سعودي).

الحركة في مخصص الزكاة:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٢٦,٣٧٧,٩٠٨	٤٠,٠٧٦,٢٣١	كما في ١ يناير
١٩,١٦١,٣٤٠	١٢,٦٥٠,٢٤٥	محمل خلال السنة
-	(٨,٧٥٤,٦٨٣)	عكس قيد سنة سابقة (إيضاح ٢١-١)
(٥,٤٦٣,٠١٧)	(٢٣,٨٥٤,٢٧١)	مدفوع خلال السنة
٤٠,٠٧٦,٢٣١	٢٠,١١٧,٥٢٢	كما في ٣١ ديسمبر

١-٢١ يمثل هذا الاستحقاق الإضافي للزكاة التي تستند إلى القوائم المالية المنفصلة المعنية للمجموعة. تم عكس قيد الاستحقاق الإضافي كنتيجة لموافقة الهيئة في ٢٠٢٢م بعد الموافقة على القوائم المالية الموحدة لتقديم الإقرار الزكوي على الأساس الموحد للمجموعة باستثناء الشركات التابعة المملوكة جزئياً

٢١- زكاة مستحقة الدفع (تتمة)

وضع الربوط الزكوية

خلال ٢٠٢٢م، حصلت الشركة على الموافقة من الهيئة لتقديم الإقرار الزكوي للمجموعة والذي يتضمن نتائج الشركة الأم النهائية وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل كما ذكر في الإيضاح ١. فيما يلي وضع ربوط الشركة وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل التي قامت الشركات المعنية بتقديم الإقرارات المنفصلة حتى سنة ٢٠٢١م:

شركة دار الماجد العقارية (الشركة الام)

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك عن جميع السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. آخر ربط نهائي تم استلامه كان في ٢٠١٨م وتمت تسويته.

شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة الرائعة العقارية

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة جادة الشاطئ العقارية

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة جادة الربيع العقارية

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة نبراس الاماكن للتطوير العقاري

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢٢م. ولم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

صندوق الماجدية الاستثماري، صندوق الدار الاستثماري، صندوق النرجس الاستثماري

بموجب النظام الضريبي الحالي في المملكة العربية السعودية، فإن الصناديق لا تخضع لدفع أي زكاة أو ضريبة دخل لأنها تعتبر التزاماً على مالكي الوحدات، وبالتالي، لم يتم تضمينها في القوائم المالية المنفصلة للصندوق. ولذلك فقد تم أخذ الزكاة في الاعتبار في القوائم المالية المنفصلة للشركة الأم.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٢- الدخل وتكلفة التشغيل

١-٢٢ الدخل التشغيلي

٢٠٢٢م ريال سعودي المعدلة (إيضاح ١-٣٠)	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٧١٢,٠٦٦,٧١٧	٨٥٣,٨٥٣,٣٨١	إيرادات بيع مخزون عقارات منجزة
٢٩,٠٨٦,٧٧٦	٥٥,٥٠٦,٦٣٩	تطوير عقارات (إيضاح ١-٢٢)
٣٣,١٥٢,٩٤٤	٣٩,٠٩٩,١٨٩	دخل من عمولة عقارات (إيضاح ٢-٢٢)
-	١٤,٦٢٥,٣٣٣	دخل صيانة (٢-٢٢)
٣٩,٥٨٧,٤٨٠	١١,٢٩٠,٨٦٤	إيرادات من بيع مخزون عقارات
٢٠٤,١٩١,٨٣٩	٨,١٤٠,٨٠٠	إيرادات بيع أراضي (بما في ذلك مخزون عقارات)
٩١٦,٠٥٧	٥,٣٠٧,٦٠٥	دخل إيجار (إيضاح ٦)
١,٠١٩,٠٠١,٨١٣	٩٨٧,٨٢٣,٨١١	

٢٢-١-١ يمثل بند التطوير العقاري خدمات البناء والتطوير المقدمة للعملاء.

٢٢-١-٢ يمثل هذا البند المبالغ التي يتم تحميلها على العملاء فيما يتعلق بالخدمات التسويقية المقدمة. يتم احتساب العمولة بنسبة ١٠٪ من كل عقار تم بيعه والذي قامت المجموعة بتسويقه.

٢٢-١-٣ يمثل دخل الصيانة إيرادات القسط الثابت المسجل لقاء المبالغ المستلمة من العملاء عند التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلي لخمس سنوات كجزء من عقد بيع مخزون العقارات.

تفاصيل الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

في الجدول التالي، تم تفصيل الإيرادات من العقود مع العملاء بشكل أساسي حسب السوق الجغرافي وتوقيت اثبات الإيرادات.

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
		الأسواق الجغرافية الرئيسية
١,٠١٩,٠٠١,٨١٣	٩٨٧,٨٢٣,٨١١	المملكة العربية السعودية
		توقيت اثبات الإيرادات
٩٨٨,٩٩٨,٩٨٠	٩١٢,٣٨٤,٢٣٤	خدمات مقدمة عند نقطة من الزمن
٣٠,٠٠٢,٨٣٣	٧٥,٤٣٩,٥٧٧	خدمات مقدمة على مدى فترة من الزمن

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٢- الدخل وتكلفة التشغيل (تتمة)

٢٢-٢ تكلفة التشغيل

٢٠٢٢م ريال سعودي المعدلة (إيضاح ١-٣٠)	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٥٦٥,٤٠١,٦٣٢	٦٨٤,٣٠٤,٦٤٨	تكلفة بيع مخزون عقارات منجزة (إيضاح ٨)
١٢,٥٠٢,٩٦٣	٥٨,٨٠٩,٨٤٣	تكاليف تشغيل أخرى - تطوير وعمولة وإيجار وصيانة
٣٥,٢٤٢,٩٢٦	١١,٦٤٤,١٥٧	تكلفة بيع استثمار عقاري (إيضاح ٧-١)
١٩١,٥٦٣,٣٢١	٧,١٨٠,١٠٨	تكلفة بيع أراضي (بما في ذلك مخزون عقارات) (إيضاح ٨)
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٦)
٨٠٥,١٦٨,٢١٥	٧٦٢,٣٩٦,١٢٩	

٢٣- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
-	٣٣,٤٨٢,٤٠٩	رسوم أداء (إيضاح ٢٣-١)
٢٠,٤١٤,١٣٢	١٩,٩٤٦,٠٣٢	رواتب ومنافع أخرى
١٠,٩٠٢,٢٦٦	٨,٤٢٦,٥٤٨	رسوم إدارية (إيضاحي ٢٣-٢ و ١٣)
٩,١٨٢,٤٨٤	٨,٧٤١,٠٤٧	أتعاب مهنية
٥١٦,٤٢٧	٣,٥٠٩,٢٣٤	رسوم حكومية
	٢,٧٣٢,٥٥٦	إيجار
١٦١,٢٧٥	١,٧٠٩,٦٢١	صيانة وإصلاح
٩٥٥,٩٢٠	٢,٣٥٤,٨٣١	تبرعات وهدايا
٤,١٣٠,٨٠٤	(١,٥٧٣,٢٨٥)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١١)
٧٤٤,٣٢١	٩٥٥,٦٥٦	استهلاك (إيضاح ٥)
٤٦٠,٠١٨	٤٥٥,٩١٢	منافع عامة
٣٢٥,٤٠٢	٣١١,٣٦٨	ضيافة
٢٩٥,٦٨٨	٢٢,١٣٠	تحسينات
١٥,٥٢٣٩	١٧٧,٤٦١	تحسينات مكتبية
(٢,٥٢٤,٩٣٠)	-	(عكس) خسائر الائتمان المتوقعة علي مستحق من اطراف ذات علاقة
٤,٧٢٢,١١٥	١١,٢٦٢,١٢٥	أخرى
٥٠,٤٤١,١٥١	٩٢,٥١٣,٦٤٥	

٢٣-١ تمثل رسوم الأداء الرسوم المدفوعة لمرة واحدة لمدير الصندوق مقابل إدارة أصول الصندوق في حال كانت المشاريع المنجزة الكاملة للصندوق تحقق معدل العائد الداخلي بنسبة ١٢٪ أو أكثر وفقاً لشروط وأحكام الصناديق.

٢٣-٢ تمثل رسوم الإدارة رسوم إدارية سنوية مدفوعة لمدير الصندوق مقابل إدارة أصول الصناديق مقابل رسوم تعادل ٧٥٪ لـ ٢٪ من رأس المال المستثمر به للصندوق وفقاً لشروط وأحكام الصناديق.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٤- تكلفة التمويل - صافي

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٥٢,٣٠٢,٨٣٨	٣٠,٩٥٦,٧٩٠	تكلفة تمويل على القروض والسلف
١,٩٦٢,٠٢٩	٢,٠٩٠,٠٩٠	عكس قيد تكلفة المعاملة
-	(٤٢,٥٠٧)	إيراد تمويل على ودائع مرابحة
٩٩٨,٠٩٦	٤,٦٠٠	أعباء بنكية
٧٤,١١١	٤١,٤٤٥	عمولة على التزام عقد إيجار (إيضاح ٦)
٥٥,٣٣٧,٠٧٤	٣٣,٠٥٠,٤١٨	إجمالي تكاليف القروض
(٤٣,٤١٢,٧٥٠)	(١٩,٩٤١,٩٧٨)	ناقضاً: تمويل وتكلفة معاملة مرسلة (إيضاح ٨ و ١٧)
١١,٩٢٤,٣٢٤	١٣,١٠٨,٤٤٠	إجمالي تكاليف التمويل المحملة على الربح أو الخسارة

٢٥- إيرادات أخرى

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٢,٥٤٠,٢٢٤	(٢,٤٥٩,٩٥٥)	(خسارة) / مكسب من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٠)
٣,٨٣١,٩٥٥	٦,٩٦٥,٦٤٨	أخرى
٦,٣٧٢,١٧٩	٤,٥٠٥,٦٩٣	

٢٥-١ «أخرى» تحتوي على أتعاب مطور لمرة واحدة من قبل مديري الصندوق بمبلغ ٣,٩٨ مليون ريال سعودي مقابل تحقيق مؤشرات الأداء الرئيسية لخدمات التطوير لمشاريع معينة وفقاً لاتفاقية التطوير.

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية

٢٦-١ الموجودات المالية

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣١,١٨٤,٢٨٠	٣٠,٠٧٧,١٩٣	صناديق عقارية
٣,٤٣٠,٣٥١	-	أسهم متداولة
-	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	صندوق مرابحة
٣٤,٦١٤,٦٣١	٧٤,١١٥,١٦٩	إجمالي الموجودات المالية بالقيمة العادلة
		أدوات الدين بالتكلفة المطفأة
٣٣,٤٦٥,٤٠٠	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	مدينون تجاريون
١٤,٣٦٩,٦٩٩	٢١,٨٣١,٢٣١	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٤٧,٨٣٥,٠٩٩	٨٧,٠٧٦,٥٣٤	إجمالي الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
٤٧,٨٣٥,٠٩٩	٨٧,٠٧٦,٥٣٤	إجمالي المتداول
٣٤,٦١٤,٦٣١	٧٤,١١٥,١٦٩	إجمالي غير المتداول

*الموجودات المالية بخلاف النقد والودائع قصيرة الأجل

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٦-٢ المطلوبات المالية

معدل العمولة الفعلي	تاريخ الاستحقاق	٢٠٢٣م ريال سعودي	٢٠٢٢م ريال سعودي
قروض وسلف	٢٠٢٤م - ٢٠٢٧م	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨
التزام عقد الإيجار	٢٠٢٤م	٧٩٢,٦٣٨	١,٥٥١,١٩٣
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	عند الطلب	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	٢٠٦,٦٧٥,٨١٨
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة		٢٢١,١٠٣,٢٣٥	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦
إجمالي المطلوبات المالية		١,١٦٠,١٨٠,٣٩٣	١,٤٥٠,٥٩٢,٩١٥

٢٦-٣ القيم العادلة

فيما يلي مقارنة، حسب الفئة، للقيم الدفترية والقيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة.

٢٠٢٣م ريال سعودي		٢٠٢٢م ريال سعودي	
القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة
الموجودات المالية			
مدينون تجاريون	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	٣٣,٤٦٥,٤٠٠
مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	٢١,٨٣١,٢٣١	٢١,٨٣١,٢٣١	١٤,٣٦٩,٦٩٩
صناديق عقارية	٣٠,٠٧٧,١٩٣	٣٠,٠٧٧,١٩٣	٣١,١٨٤,٢٨٠
أسهم متداولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	٣,٤٣٠,٣٥١
صندوق مرابحة	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	-
	١٦١,١٩١,٧٠٣	١٦١,١٩١,٧٠٣	٨٢,٤٤٩,٧٣٠
المطلوبات المالية			
قروض وسلف	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	٢٠٦,٦٧٥,٨١٨
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦
التزام عقد الإيجار	٧٩٢,٦٣٨	٧٩٢,٦٣٨	١,٥٥١,١٩٣
	١,١٦٠,١٨٠,٣٩٣	١,١٦٠,١٨٠,٣٩٣	١,٤٥٠,٥٩٢,٩١٥

أ. يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المتداولة والمطلوبات المالية الأخرى من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام أسعار متاحة حالياً للدين على شروط متماثلة، ومخاطر الدين وتواريخ الاستحقاق المتبقية. إضافة لكونها حساسة تجاه التغير الممكن بصورة معقولة في التدفقات النقدية المتوقعة أو معدل الخصم، تكون القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية حساسة أيضاً تجاه التغير الممكن بصورة معقولة في معدلات النمو. تقوم الإدارة بشكل مستمر بتقييم عدة بدائل ممكنة بصورة معقولة لتلك المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة وتحديد أثرها على إجمالي القيمة العادلة.

ب. يتم تقدير القيم العادلة للاستثمار في الصناديق الاستثمارية الخاصة باستخدام إما صافي قيمة الموجودات أو القيمة العادلة المقدمة من الصناديق الاستثمارية الخاصة على أساس سنوي أو ربع سنوي أو شهري.

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٢٦-٤ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة من القروض والسلف والذمم الدائنة والأخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات المجموعة وتقديم الضمانات اللازمة لدعم عملياتها. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى والموجودات المالية المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة. والموجودات المالية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والنقد الذي ينشأ مباشرة من عملياتها. تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تشرف الإدارة العليا للمجموعة على إدارة هذه المخاطر.

٢٦-٤-١ مخاطر السوق

تُمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار في السوق. تتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العملات ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق على القروض والسلف والودائع والموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتعلق تحاليل الحساسية في الأقسام التالية بالمركز المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م.

٢٦-٤-٢ مخاطر أسعار العملات

تُمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق. إن تعرضات المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق تتعلق بشكل رئيسي بالالتزامات لقاء الديون طويلة الأجل الخاصة بالمجموعة والمرتبطة بعمولة عائمة. تدير المجموعة مخاطر أسعار العملات لديها من خلال الاحتفاظ بمحفظة متوازنة للقروض ذات المعدل المتغير والثابت.

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢-٤-٢٦ مخاطر أسعار العملات (تتمة)

حساسية أسعار العملات

يوضح الجدول التالي حساسية التغير الممكن بصورة معقولة في أسعار العملة على ذلك الجزء من القروض والسلف المتأثرة بذلك. مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، يتأثر ربح المجموعة قبل الزكاة بالأثر على اقتراضات المعدل العائم كما يلي:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي		
(٩٥٠,٥٨٠)	(٦٣٠,١٧٧)	١٠+	زيادة في نقاط الأساس لأسعار العملة
٩٥٠,٥٨٠	٦٣٠,١٧٧	١٠-	نقص في نقاط الأساس لأسعار العملة

تستند الحركة المفترضة في نقاط الأساس لتحليل حساسية أسعار العملة على بيئة السوق القابلة للملاحظة الحالية والتي تظهر التقلبات منخفضة بشكل كبير عن الفترات السابقة.

٣-٤-٢٦ مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (عندما تكون الإيرادات أو المصروف مسجل بعملة وظيفية). لا يعتبر تعرض المجموعة لتغيرات العملات الأجنبية لكافة العملات جوهرياً.

٤-٤-٢٦ مخاطر أسعار الأسهم

إن سندات الأسهم المدرجة وغير المدرجة الخاصة بالمجموعة محفوفة بالشكوك نتيجة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للسندات الاستثمارية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الأسهم من خلال التنويع ووضع حدود لكل أداة مالية على حده وبشكل إجمالي. يتم تقديم التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة بشكل منتظم. يقوم مجلس إدارة المجموعة بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة باستثمارات الأسهم. وبالنسبة لاستثمارات وأدوات حقوق الملكية المتداولة في المحافظ غير المقيدة، فإن الحد الأقصى للمخاطر يعادل القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات.

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٢٦ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية الذمم المدينة التجارية) ومن أنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمرابحة والذمم المدينة الأخرى ومعاملات الصرف الأجنبي والأدوات المالية الأخرى. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشأن الأرصدة البنكية والذمم المدينة التجارية الخاصة بها على النحو التالي:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
١٩٧,٤٠٠,٣٧٨	١٤١,٢٣٥,٢٣٧	نقد لدى البنك
٣٩,٤٣٨,٠٠٠	٢٧,٠٠٠,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل
-	٤,٨٧٥,٢٨١	خطابات ضمانات
٢٣,٤٦٥,٤٠٠	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	مدينون تجاريون
١٤,٣٦٩,٦٩٩	٢١,٨٣١,٢٣١	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢٨٤,٦٧٣,٤٧٧	٢٦٠,١٨٧,٠٥٢	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. إن مخاطر الائتمان على الذمم المدينة والأرصدة البنكية محدودة وذلك نظراً لما يلي:

- أرصدة نقدية محتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع.
- يتم إظهار الذمم المدينة بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.
- المركز المالي للجهات ذات العلاقة مستقر.

فيما يلي خسائر الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٤١٣٠,٨٠٤	(١,٥٧٣,٢٨٥)	(عكس) / مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية
(٢,٥٢٤,٩٣٠)	-	عكس خسارة ائتمان متوقعة على الجهات ذات العلاقة
١,٦٠٥,٨٧٤	(١,٥٧٣,٢٨٥)	

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٢٦ مخاطر الائتمان (تتمة)

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بصورة رئيسية بالخصائص الفردية لكل عميل. ومع ذلك، تأخذ الإدارة أيضاً بعين الاعتبار العوامل التي قد تؤثر على مخاطر الائتمان المتعلقة بقاعدة عملائها، بما في ذلك مخاطر التعثر المصاحبة للنشاط والدولة التي يعمل بها العملاء. تحد المجموعة من تعرضها لمخاطر الائتمان من الذمم المدينة من خلال تحديد فترة سداد كحد أقصى شهر وثلاثة أشهر للأفراد وعملاء الشركات على التوالي. وفيما يتعلق بالقروض المقدمة من المجموعة إلى الجهات ذات العلاقة والشركات الأخرى، تعتقد المجموعة بأن الجهات ذات العلاقة والشركات الأخرى لها مركز مالي قوي وأنه سيتم سداد القروض بالكامل خلال الأطر الزمنية المحددة.

لم يتم شطب أي من أرصدة عملاء المجموعة في تاريخ التقرير. عند مراقبة مخاطر الائتمان للعملاء، يتم تصنيف العملاء وفقاً لخصائص الائتمان الخاصة بها، بما في ذلك ما إن كان هناك أي فرد أو منشأة قانونية والموقع الجغرافي والصناعة وما مضى لدى المجموعة ووجود الصعوبات المالية السابقة.

إن الذمم المدينة للمجموعة تكون من الأطراف المقابلة في المملكة العربية السعودية. وفيما يلي بيان تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشأن الذمم المدينة وفقاً للأساس الجغرافي:

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	المملكة العربية السعودية
٢٣,٤٦٥,٤٠٠	٦٥,٢٤٥,٣٠٣	

تقييم خسارة الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين و الدينين الآخرين.

تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) الطريقة المبسطة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة والتي تستخدم مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر لكافة للحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى.

يتم تحديد معدلات الخسارة المتوقعة على أساس بيانات السداد بشأن الذمم المدينة على مدى فترة ١٢ شهراً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م على التوالي، وخسائر الائتمان السابقة المقابلة التي حدثت سابقاً خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسائر السابقة لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية عن عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على مقدرة العملاء على سداد الذمم المدينة. كانت المجموعة قد حددت إجمالي الناتج المحلي للدول التي تجري فيها معاملاتها لتكون عوامل ذات صلة أكثر، وعليه تقوم بتعديل معدلات الخسارة التاريخية بناء على التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

وعلى ذلك الأساس، تم تحديد مخصص الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م كما يلي للحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى.

٢٠٢٣م	معدل خسارة الائتمان المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية عند التعثر ريال سعودي	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ريال سعودي
عدد أيام التأخر في السداد ٠٠ - ٩٠ يوماً	٠%	٤٧,٠٢٠,٠٦٧	-
عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ١٨٠ يوماً	٠%	-	-
عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ - ٢٧٠ يوماً	٠%	-	-
عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ - ٣٦٠ يوماً	٠%	-	-
عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً	١٨%	٢٢,١٣٨,٥٤٨	(٣,٩١٣,٣١٢)
		٦٩,١٥٨,٦١٥	(٣,٩١٣,٣١٢)

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٢٦ مخاطر الائتمان (تتمة)

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية عند التعثر	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	٢٠٢٢م
ريال سعودي	ريال سعودي		
-	١٥,٥٢٧,٧٧١	%٠	عدد أيام التأخر في السداد ٠ - ٩٠ يوماً
-	-	%٠	عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ١٨٠ يوماً
(١,٢٢٨,٣٥٢)	٧,٨١٦,٥٠٠	%١٦	عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ - ٢٧٠ يوماً
-	-	%٠	عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ - ٣٦٠ يوماً
(٤,٢٥٨,٢٤٥)	١٥,٦٠٧,٧٢٦	%٢٧	عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً
(٥,٤٨٦,٥٩٧)	٣٨,٩٥١,٩٩٧		

تعرض خسائر الانخفاض في قيمة الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى بصافي خسائر الانخفاض في القيمة ضمن الربح التشغيلي. تقييد المبالغ المستردة لاحقاً التي سبق شطبها لقاء نفس البنود.

كان تقادم أعمار موجودات العقود للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

إجمالي القيمة الدفترية	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٣م
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤,٦٩١,٠٠٨	٤٧,٠٦٦,١٦٧		عدد أيام التأخر في السداد ٠ - ٩٠ يوماً
٣,٥٠٨,٥١٠	١٢,٧٣٩,٤٠٣		عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ١٨٠ يوماً
-	-		عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ - ٢٧٠ يوماً
١٠,٠٥٦,٩٦٧	-		عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ - ٣٦٠ يوماً
-	-		عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً
١٨,٢٥٦,٤٨٥	٥٩,٨٠٥,٥٧٠		

تركيزات المخاطر العالية

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

من أجل تجنب تركيزات المخاطر العالية، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة للتركيز على صيانة المحفظة المتنوعة. تتم السيطرة على التركيزات المحددة لمخاطر الائتمان وتتم إدارتها وفقاً لذلك.

٦-٤-٢٦ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في الوفاء بالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تسدد نقداً أو على شكل موجودات مالية أخرى. وتتمثل طريقة المجموعة في إدارة مخاطر السيولة، وذلك بالتأكد، قدر المستطاع، بأن لديها سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها حين استحقاقها، في ظل كل من الظروف العادية أو الظروف الصعبة، وذلك دون تكبد خسائر غير مقبولة أو الإضرار بسمعة المجموعة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٦-٤-٢٦ مخاطر السيولة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:	أقل من ٣ أشهر ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهراً ريال سعودي	١-٥ سنوات ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
قروض وسلف	-	٢٤١,٢٥١,٦٥٢	٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	-	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨	-	-	-	٣٠٨,١٠٧,٨٦٨
التزام عقد الإيجار	٨٠٠,٠٠٠	-	-	-	٨٠٠,٠٠٠
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	-	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	-	-	٢٢١,١٠٣,٢٣٥
	٣٠٨,٩٠٧,٨٦٨	٤٦٢,٣٥٤,٨٨٧	٣٨٨,٩٢٥,٠٠٠	-	١,١٦٠,١٨٧,٧٥٥

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:	أقل من ٣ أشهر ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهراً ريال سعودي	١-٥ سنوات ريال سعودي	أكثر من ٥ سنوات ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
قروض وسلف	-	-	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	-	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	٢٠٦,٦٧٥,٨١٨	-	-	-	٢٠٦,٦٧٥,٨١٨
التزام عقد الإيجار	-	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	-	١,٦٠٠,٠٠٠
مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة	-	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	-	-	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦
	٢٠٦,٦٧٥,٨١٨	٢٩٢,٥٨٦,٠٢٦	٩٥١,٣٧٩,٨٧٨	-	١,٤٥٠,٦٤١,٧٢٢

٧-٤-٢٦ إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس المال الخاص بالمجموعة، يشتمل رأس المال على رأس المال المصدر وكافة احتياطيائ حقوق الملكية الأخرى المتعلقة بمساهمي الشركة الأم. إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعة هو زيادة العائد للمساهم. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية حيثما ينطبق ذلك على منشآت المجموعة. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسب الرفع المالي، والتي تمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة ضمن صافي الدين القروض طويلة الأجل والدائنين التجاريين والمصرف المستحق إلى المساهمين ناقصاً النقد وما في حكمه، باستثناء العمليات المتوقفة.

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٦٣٠,١٧٦,٦٥٢	قروض وسلف
٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٢٢١,١٠٣,٢٣٥	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٦٤,٩٩١,٠٨٩	٣٦٤,١٧٨,٥٢٣	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
(٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠)	(١٧٣,١٩٠,٢٠٢)	ناقصاً: النقد وما في حكمه
١,٢٧٠,١٣١,٤١٣	١,٠٤٢,٢٦٨,٢٠٨	صافي الدين
٦٥٣,٨١٥,٠١٩	٧٣١,٥٧٣,٣٢٠	حقوق ملكية
١,٩٢٣,٩٤٦,٤٣٢	١,٧٧٣,٨٤١,٥٢٨	حقوق الملكية وصافي الدين
٪٦٦	٪٥٩	نسبة الرفع المالي

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٢٧- قياس القيمة العادلة

يقدم الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة لموجودات المجموعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمار عقاري				
أراضي	-	٢٥,٠٢٩,٧١٩	-	٢٥,٠٢٩,٧١٩
مبنى	-	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦	-	١٣٩,٩٠٨,٩٣٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
صناديق عقارية	-	-	٣٠,٠٧٧,١٩٣	٣٠,٠٧٧,١٩٣
صندوق مرابحة	-	-	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	٤٤,٠٣٧,٩٧٦
الإجمالي	-	١٦٤,٩٣٨,٦٥٥	٧٤,١١٥,١٦٩	٢٣٩,٠٥٣,٨٢٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	المستوى ١ ريال سعودي	المستوى ٢ ريال سعودي	المستوى ٣ ريال سعودي	الإجمالي ريال سعودي
استثمار عقاري				
أرض	-	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	-	٧٩,٥٣٢,٨٦٦
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
صناديق عقارية	-	-	٣١,١٨٤,٢٨٠	٣١,١٨٤,٢٨٠
أسهم متداولة	٣,٤٣٠,٣٥١	-	-	٣,٤٣٠,٣٥١
الإجمالي	٣,٤٣٠,٣٥١	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	٣١,١٨٤,٢٨٠	١١٤,١٤٧,٤٩٧

إن القيم العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف كثيراً عن قيمها الدفترية المدرجة في القوائم المالية الموحدة.

٢٨- توزيعات الأرباح

لم يتم الإعلان عن توزيعات أرباح أو توزيعها خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٢م.

٢٩- الالتزامات المحتملة والتعهدات

٢٩-١ الالتزامات المحتملة

أ. قدمت المجموعة خطابات ضمان، أي ضمانات مالية وسندات عطاء وضمانات أداء من خلال البنوك المحلية لأنشطتها التجارية الخاصة ونيابة عن بعض الشركات التابعة، محدودة بمبلغ ٣٦٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٣١٤ مليون ريال سعودي).

ب. لدى المجموعة بعض المشاريع المباعة في ٢٠٢٣م التي لم تم تحويل تقسيماتها الفرعية وصكوك ملكيتها إلى البائعين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، ولم يتم تحويل التقسيم الفرعي لنفس المشاريع بعد لاحقاً.

لا تتوقع الإدارة نشوء مطالبات من التأخر في تحويل التقسيم الفرعي ونقل ملكية الصكوك النظامية.

ج. خلال ٢٠٢٣م، قامت المجموعة بتكوين مخصص بقيمة ٣٠ مليون ريال سعودي بخصوص التكلفة الإضافية المتوقع أن تنشأ نتيجة تعيين مقاول جديد لتنفيذ تطوير أحد المشاريع من أجل استيفاء معايير المجموعة. قررت إدارة المجموعة متابعة القضية القانونية ضد المقاول السابق لنفس المبلغ على أساس الإهمال (إيضاح ١٩، ١).

٢٩- الالتزامات المحتملة والتعهدات (تتمة)

٢-٢٩ التعهدات الرأسمالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، لدى المجموعة التزامات رأسمالية مستقبلية بمبلغ ٥٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م : ٣٩٧ مليون ريال سعودي) فيما يتعلق بمخزون العقارات قيد التطوير.

٣٠- تعديلات الفترة السابقة

١-٣٠ حددت الإدارة بعض الأخطاء المتعلقة بسنة سابقة والتي تم تعديلها بأثر رجعي كما يلي

المعدلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ريال سعودي	تعديل ريال سعودي	المفصح عنها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ريال سعودي	إيضاح	الموجودات
				الموجودات غير المتداولة
١,٤٢٠,٥٧٣,٥٦٠	٢٤,٤٩٧,٥٤٢	١,٣٩٦,٠٧٦,٠١٨	أ	مخزون عقارات قيد التطوير
-	(٢٤,٤٩٧,٥٤٢)	٢٤,٤٩٧,٥٤٢	أ	شهرة
				حقوق الملكية
٤٤,٥٩٨,٧٠١	(١,٧١٧,٢٤٣)	٤٦,٣١٦,٠٤٤	ب	احتياطي نظامي
١٧١,٣٦٨,١٢٢	(١٥,٤٥٦,٠٩٠)	١٨٦,٨٢٤,٢١٢	ب	أرباح مبقاة
	(١٧,١٧٣,٤٣٣)			حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
١٣٧,٨٤٨,١٩٥	(٧,٣٩٦,٥٦٧)	١٤٥,٢٤٤,٧٦٢	ب	حقوق ملكية غير مسيطرة
	(٢٤,٥٧٠,٠٠٠)			إجمالي حقوق الملكية
				المطلوبات المتداولة
٢٦٤,٩٩١,٠٨٨	٢٤,٥٧٠,٠٠٠	٢٤٠,٤٢١,٠٨٨	ب	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
				قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر
٧١٢,٠٦٦,٧١٧	(٤٧,٧٤٠,٠٠٠)	٧٥٩,٨٠٦,٧١٧	ب	إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة
(٧٥٦,٩٦٤,٩٥٣)	٢٣,١٧٠,٠٠٠	(٧٨٠,١٣٤,٩٥٣)	ب	تكلفة مبيعات - مخزون عقارات
	(٢٤,٥٧٠,٠٠٠)			
				قائمة التدفقات النقدية
(٢١٥,٠١٧,٣٦٤)	(٢٤,٤٩٧,٥٤٢)	(١٩٠,٥١٩,٨٢٢)		التغير في التدفقات النقدية التشغيلية
٣٢,٠٧٩,٥٤٢	٩٣,٦٣٩,٠٠٠	(٦١,٥٥٩,٤٥٨)	ب	التغير في التدفقات النقدية الاستثمارية
١٣٠,٠٣١,٢٨٢	(٦٩,١٤١,٤٥٨)	١٩٩,١٧٢,٧٤٠		التغير في التدفقات النقدية التمويلية

أ. يتعلق هذا الخطأ بإثبات الشهرة على حساب توحيد صندوق الدار للاستثمار في السنة السابقة نتيجة زيادة المساهمة في رأس المال من ٥٢٪ إلى ٧٠٪.

ب. يتعلق هذا الخطأ بتأجيل الإيرادات والتكاليف ذات الصلة فيما يتعلق بالتزام الصيانة المحدد كجزء من عقود البيع مع العملاء وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. لقد حدث الخطأ في أحد شركات المجموعة وهو صندوق الدار الاستثماري، حيث لم يتم تأجيل الإيرادات والتكاليف ذات الصلة فيما يتعلق بالتزام الأداء على مدى ٥ سنوات بل تم تسجيلها في عام ٢٠٢٢م بمبالغ إجمالية

ولذلك، فقد تم تصحيح ما ورد أعلاه كتعديل للسنة السابقة في البيانات المالية المنفصلة للمكون، كما تم أخذ التأثير ذي الصلة في هذه القوائم المالية الموحدة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٣١- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي

١-٣١ الأرصدة المتراكمة لحقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٨٨,٥٣٥,٧٦٩	١٨,٦٦٧,٠٠٧	صندوق الدار الاستثماري
(٧٦٣,٠٢٤)	(١,٠٩٧,٩٦٥)	شركة جادة الربيع العقارية
٢,٧٠٣,٣٦٦	٢,٧١٦,٤٠٤	شركة جادة الشاطئ العقارية
٤٧,٣٧٢,٠٨٤	٤٥,٣٣٢,٣٦٢	صندوق الترخس الاستثماري
١٣٧,٨٤٨,١٩٥	٦٥,٦١٧,٨٠٨	

٢-٣١ الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
١٨١,٣٣٣,٧٤٥	١٣٧,٨٤٨,١٩٥	في ١ يناير
٣٢,٨٨٥,٦٥٥	١٩,٥٨٦,٩٨٧	الحصة في الربح
(٦٠,٢٠٨,١١٤)	(٩١,٨١٧,٣٧٤)	توزيعات أرباح
(١٦,١٦٣,٠٩١)	-	إعادة شراء حقوق ملكية غير مسيطرة
١٣٧,٨٤٨,١٩٥	٦٥,٦١٧,٨٠٨	في ٣١ ديسمبر

٣-٣١ إجمالي الدخل الشامل الموزع على حقوق الملكية غير المسيطرة الجوهرية

٢٠٢٢م ريال سعودي	٢٠٢٣م ريال سعودي	
٣٢,٦٢٣,٥٣٩	٢١,٩٤٨,٦١٢	صندوق الدار الاستثماري
(٨٨٤,٤٠٢)	(٣٣٤,٩٤٢)	شركة جادة الربيع العقارية
٢,٥٧٤,٤٣٤	١٣,٠٣٧	شركة جادة الشاطئ العقارية
(١,٤٢٧,٩١٦)	(٢٠,٣٩,٧٢٠)	صندوق الترخس الاستثماري
٣٢,٨٨٥,٦٥٥	١٩,٥٨٦,٩٨٧	

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٣١- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة حول تلك الشركة التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل المحذوفات بين الشركات.

قائمة الربح أو الخسارة الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

صندوق الدار الاستثماري ريال سعودي	جادة الربيع ريال سعودي	جادة الشاطئ ريال سعودي	صندوق النرجس الاستثماري ريال سعودي
إيرادات	٧٢٦,٩٦٠,٩٧١	-	-
مكسب من بيع أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة / الدخل الآخر	٣١٩,٢٦٨	٣٤٣,٣٧٨	٣٤٤,٩٣١
تكاليف تشغيلية	(٥٨٤,٠٩٢,٢٤٨)	-	-
مصاريف عمومية وإدارية	(٧٠,٢٧٨,٨٤٢)	(٧٨٩,٩٦٧)	(٥٥,٣٢١)
ربح / (خسارة) قبل الزكاة	٧٢,٩٠٩,١٤٩	(٤٤٦,٥٨٩)	(٥,٥٩٢,٥١١)
زكاة	-	-	(٢٤٦,١٥٢)
ربح / (خسارة) السنة	٧٢,٩٠٩,١٤٩	(٤٤٦,٥٨٩)	(٥,٥٩٢,٥١١)
متعلق بحقوق ملكية غير مسيطرة	٢١,٩٤٨,٦١٢	(٣٣٤,٩٤٢)	١٣,٠٣٧

قائمة الربح أو الخسارة الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

صندوق الدار الاستثماري ريال سعودي	جادة الربيع ريال سعودي	جادة الشاطئ ريال سعودي	صندوق النرجس الاستثماري ريال سعودي
إيرادات	٦٠٦,٨٧٤,٦٢٥	-	٩٠,٤٤١,٠٠٠
مكسب محقق من بيع أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٠١,٦٨٢	-	-
تكاليف تشغيلية	(٤٨٩,٩٤٦,٦٦٦)	-	(٨١,١٢٣,٦٥٢)
مصاريف عمومية وإدارية	(٨,٦٦٠,٣٩٥)	(١,١٧٩,٢٠٣)	(٣,٩١٥,٠٦٥)
ربح / (خسارة) قبل الزكاة	١٠٨,٣٦٩,٢٤٦	(١,١٧٩,٢٠٣)	٨,٨٢٤,٨٢٤
زكاة	-	-	(٢٤٣,٣٧٨)
ربح / (خسارة) السنة	١٠٨,٣٦٩,٢٤٦	(١,١٧٩,٢٠٣)	٨,٥٨١,٤٤٦
متعلق بحقوق ملكية غير مسيطرة	٣٢,٦٢٣,٥٣٩	(٨٨٤,٤٠٢)	٢,٥٧٤,٤٣٤

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٣١- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة (تتمة)

قائمة المركز المالي الملخصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

صندوق الترخس الاستثماري ريال سعودي	جادة الشاطئ ريال سعودي	جادة الربيع ريال سعودي	صندوق الدار الاستثماري ريال سعودي	
٣٨٢,٧٤٥,١٠٤	-	٣٠٠,٦٥٥,٠٨٧	٥١,١٩٧,٤٥١	ممتلكات قيد التطوير
-	٩,٣٧٣,٦٢٥	١٤,٥٥٩,٣٧٤	-	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
-	-	-	٤٤,٠٣٧,٩٧٦	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤,٢٤٧,٤٠٦	٥٤,٣٦٧	٢٢,٠٣٨,٩٥٠	١٧,١١٤,٦٥١	مدينون تجاريون ومدينون آخرون
٣,٢١٨,١٩٥	٩٩,٩٧١	٢٨,٧٥٩,٨٥٧	٤٣,٧٣٧,٤١٨	نقد وما في حكمه
(٢٤١,٢٥١,٦٥٢)	-	-	-	قروض طويلة الاجل
(٣٢٩,٥٧٥)	(٦٣,٣٧٤)	(٢٠٣,٩٨٥,٣٥٩)	(٢٦,٦١٣,٠٤٣)	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وأرصدة دائنة أخرى
(٢٤,٣٣٧,٠٥٤)	-	(١٦٣,٤٩١,٨٦٣)	(٦٧,٤٦٦,١٧٦)	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	(٤٠٩,٩١٠)	-	-	مخصص زكاة
١٢٤,٢٩٢,٤٢٤	٩,٠٥٤,٦٧٩	(١,٤٦٣,٩٥٤)	٦٢,٠٠٨,٢٧٧	إجمالي حقوق الملكية
				المتعلقة بـ:
٧٨,٩٦٠,٠٦٢	٦,٣٣٨,٢٧٥	(٣٦٥,٩٨٩)	٤٣,٣٤١,٢٧٠	مساهمي الشركة الأم
٤٥,٣٣٢,٣٦٢	٢,٧١٦,٤٠٤	(١,٠٩٧,٩٦٥)	١٨,٦٦٧,٠٠٧	حقوق ملكية غير مسيطرة

قائمة المركز المالي الملخصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

صندوق الترخس الاستثماري ريال سعودي	جادة الشاطئ ريال سعودي	جادة الربيع ريال سعودي	صندوق الدار الاستثماري ريال سعودي	
٣٣٦,٠٦٤,٤٥٥	-	٢٠١,٩٠٠,٦٧٣	٥٦٢,٦٥٠,١٦٠	ممتلكات قيد التطوير
-	٣,٠٢٣,٩٢٥	-	١٣,٧٢٠,٠٠٠	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٧,٥٤٣,٩١٩	٦,١٢٥,٠٨٧	٤,٩٧٤,٢٥٨	٤١,٢١٤,٦٨٢	مدينون تجاريون ومدينون آخرون
٢٣,٨٩٨,٠٤٣	١٧٩,٧١٢	٢٦٤,٦٩٥	٧٢,٣١٩,٠٣٢	نقد وما في حكمه
(٢٢٦,٢٥١,٦٥٢)	-	-	(٢٤٥,٨٢٨,٥٦٩)	قروض طويلة الاجل
(٧,٦٤٦,٠٦٤)	(٧٤,١٢٥)	(١٧٨,٧٥٠)	(١٤٥,٨٢٥,٨٦٢)	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وأرصدة دائنة أخرى
(٣,٧٢٣,٧٦٦)	-	(٢٠٧,٤٨٨,٣٦٢)	(٤,١٥٠,٣١٥)	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
-	(٢٤٣,٣٧٨)	(٤٨٩,٨٧٩)	-	مخصص زكاة
١٢٩,٨٨٤,٩٣٥	٩,٠١١,٢٢١	(١,٠١٧,٣٦٥)	٢٩٤,٠٩٩,١٢٨	إجمالي حقوق الملكية
				المتعلقة بـ:
٨٢,٥١٢,٨٥١	٦,٣٠٧,٨٥٥	(٢٥٤,٣٤١)	٢٠٥,٥٦٣,٣٥٩	مساهمي الشركة الأم
٤٧,٣٧٢,٠٨٤	٢,٧٠٣,٣٦٦	(٧٦٣,٠٢٤)	٨٨,٥٣٥,٧٦٩	حقوق ملكية غير مسيطرة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٣١- الشركات التابعة الجوهرية المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة (تتمة)

معلومات ملخصة حول التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

صندوق الترجم الاستثماري ريال سعودي	جادة الشاطئ ريال سعودي	جادة الربيع ريال سعودي	صندوق الدار الاستثماري ريال سعودي	
(٣٥,٦٧٩,٨٤٨)	(٧٩,٧٤١)	٢٨,٤٩٥,١٦٢	٤٦,٣٤٢,٧٦٦	تشغيلي
-	-	-	٤٧٥,٩٠٤,١٨٨	استثماري
١٥,٠٠٠,٠٠٠	-	-	(٥٥٠,٨٢٨,٥٦٩)	تمويلي

معلومات ملخصة حول التدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

صندوق الترجم الاستثماري ريال سعودي	جادة الشاطئ ريال سعودي	جادة الربيع ريال سعودي	صندوق الدار الاستثماري ريال سعودي	
(٣٣٤,٩٠١,٩٥٧)	(٣٧٤)	(١١٤,٦٢٣,٩٣١)	٦٩٨,٦٧٤,٤٥٦	تشغيلي
-	-	-	(٢٩٧,٦١٥,٧٧٩)	استثمار
(٣٥٨,٨٠٠,٠٠٠)	-	٧٣,٨٥٣,٥٤٢	(٣٤١,٧٠٥,٨٧٣)	تمويل

٣٢- الأحداث اللاحقة

١-٣٢ تم الإفصاح عن بعض الأحداث اللاحقة والإفصاح بها ضمن إيضاحاتها ذات الصلة. تعتقد الإدارة بأنه لا توجد هناك أحداث لاحقة هامة منذ السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والتي من شأنها أن يكون لها أثر جوهري على قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة.

٣٣- المبالغ المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام الفترة السابقة لتتماشى مع العرض في السنة الحالية.

٣٤- تاريخ الاعتماد

تم اعتماد إصدار هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة بتاريخ ١٥ شوال ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٤ إبريل ٢٠٢٤م).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

رقم السجل التجاري:
١٠١٠٣٨٣٨٢١

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٥ ٩٨٩٨
+٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٤٠
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٧٣ ٤٧٣٠

ev.ksa@sa.ey.com
ev.com

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية (مهيئة ذات مسؤولية محدودة)
رأس المال المدفوع (٥,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - خمسة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)
المركز الرئيسي
برج الفيصلية - الدور الرابع عشر
طريق الملك فهد
ص.ب. ٢٧٣٢
الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية



نبني عالمنا
أفضل للعمل

تقرير المراجع المستقل إلى مساهمي شركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة سعودية مغلقة)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة دار الماجد العقارية (شركة مساهمة سعودية مغلقة) ("الشركة") والشركات التابعة لها (المشار إليها بـ "المجموعة")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وقائمة الربح والخسائر الموحدة وقائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ذي الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملئمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمر آخر

تم مراجعة القوائم المالية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ من قبل مراجع آخر الذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم المالية الموحدة بتاريخ ٢٠ ربيع الأول ١٤٤٣ هـ (الموافق ١٦ أكتوبر ٢٠٢٢).

مسؤوليات مجلس الإدارة والمكلفين بالحوكمة حول القوائم المالية الموحدة

إن مجلس الإدارة مسؤول عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، لجنة المراجعة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة. وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:



تقرير المراجع المستقل
إلى مساهمي شركة دار الماجد العقارية
(شركة مساهمة سعودية مغلقة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

- تحديد وتقويم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرى ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرى يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرى، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.
 - تقويم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
 - الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظّل المسؤولين الوحيديين عن رأينا في المراجعة.
- نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

عن إرنست ويونغ للخدمات المهنية



فهد محمد الطعيمي
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٣٥٤)

الرياض: ١١ ربيع الثاني ١٤٤٥ هـ
٢٦ أكتوبر ٢٠٢٣ م

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١ يناير ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	إيضاح	
معدلة (إيضاح ١-٣٠)	معدلة (إيضاح ٢-٣٠)	ريال سعودي		
ريال سعودي	ريال سعودي			
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
—	—	٢٤,٤٩٧,٥٤٢	٤	شهرة
٤٧٣,٧١٩	٢٣,٩٥٤,٣١٦	٢٤,٣٨٩,٨١٦	٥	ممتلكات ومعدات
١,٨٣٠,٧٤٥	١,٣٧٣,٣٧٢	٩١٥,٩٩٩	٦	موجودات حق الاستخدام
—	١٠١,٥٥٣,٣٥٢	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	٧	استثمارات عقارية
—	٨٥٢,٢٣١,٤٨٦	١,٣٩٦,٠٧٦,٠١٨	٨	مخزون عقارات قيد التطوير
٤٧,٢٢٨,٤٢٧	٦٩,٥٠٦,٢٤٠	١١٣,٥٩٩,٩٠٩	٩	استثمار في شركة زميلة
—	٦١,٢٨٤,٤٨٦	٣٤,٦١٤,٦٣١	١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٩,٥٣٢,٨٩١	١,١٠٩,٩٠٣,٢٥٢	١,٦٧٣,٦٢٦,٧٨١		إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة				
٤١٥,٢٦٦,١٦٥	٣٣٥,٢٤٨,٩٩٠	٢٧٥,٧٨٧,٩٨٥	٨	مخزون عقارات
—	—	١٨,٢٥٦,٤٨٥	١١	موجودات عقود
٣١,٧٠٥,٩٣٩	١٢,٣٨٣,٧٥٥	٣٣,٤٦٥,٤٠٠	١١	مدينون تجاريون
٣٢,٢٣١,٥٣٦	١٤٩,٤٧٥,٦٠٢	١٠٨,٨٣٦,٥٧٠	١٢	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٩١,٠٦٦,٤٨٠	٦٠,٣٢٥,٠٢٢	١٤,٣٦٩,٦٩٩	١٣-١٤	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٤٩,١٤٧,٧٨٣	٢٩٠,١٣٢,١٢٠	٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	١٤	نقد وما في حكمه
٦١٩,٤١٧,٩٠٣	٨٤٧,٥٦٥,٤٨٩	٦٨٧,٩٤١,٧١٩		إجمالي الموجودات المتداولة
٦٦٨,٩٥٠,٧٩٤	١,٩٥٧,٤٦٨,٧٤١	٢,٣٦١,٥٦٨,٥٠٠		إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥	رأس المال
٤,٩٦٣,٢٩٥	٣٣,٦٤٧,٧٦٥	٤٦,٣١٦,٠٤٤	١٦	احتياطي نظامي
٥٨,٧٠٢,٦٨٥	٦٣,٦٤١,٨٣٤	١٨٦,٨٢٤,٢١٢		أرباح مبقاة
٣٦٣,٦٦٥,٩٨٠	٣٩٧,٢٨٩,٥٩٩	٥٣٣,١٤٠,٢٥٦		حقوق الملكية العائدة للمساهمين في الشركة الأم
—	١٨١,٢٣٣,٧٤٥	١٤٥,٢٤٤,٧٦٢	٢-٣١	حقوق ملكية غير مسيطرة
٣٦٣,٦٦٥,٩٨٠	٥٧٨,٦٢٣,٣٤٤	٦٧٨,٣٨٥,٠١٨		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات				
المطلوبات غير المتداولة				
—	٧٠٠,٣٢١,١٨٣	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	١٧	قروض وسلف
٢,٢٩٣,٣٥٠	١,٥٥١,١٩٣	٧٩٢,٦٣٩	٦	التزامات عقود الإيجار
١,٣٠٧,٤٦١	٦,٤٦٣,٣٥٢	٤,٢٤٤,٩٦٢	١٨	التزامات المنافع المحددة للموظفين
—	—	٢٦,٧٩٨,٥٨٩	٢٠	التزامات العقود
٣,٦٠٠,٨١١	٧٠٨,٣٤٥,٧٢٨	٩٨٢,٤١٦,٠٦٨		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة				
١٦,٥٠٠,٠٠٠	—	—	١٧	قروض وسلف
٦٧٨,٣٦٢	٧٢٥,٨٨٩	٧٥٨,٥٥٤	٦	التزامات عقود الإيجار
٢٣,١٧٩,٣٠٠	١٩١,٧٩١,٢١٨	٢٤٠,٤٢١,٠٨٨	١٩	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
—	١١٥,٥٥٦,٥٤٢	١٢٧,٢٢٥,٥١٥	٢٠	التزامات العقود
٢٤٩,١٢٣,٣٧٧	٣٣٦,٠٤٨,١١٢	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٢-١٣	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١٢,٢٠٢,٩٦٤	٢٦,٣٧٧,٩٠٨	٤٠,٠٧٦,٢٣١	٢١	زكاة مستحقة الدفع
٣٠١,٦٨٤,٠٠٣	٦٧٠,٤٩٩,٦٦٩	٧٠٠,٧٦٧,٤١٤		إجمالي المطلوبات المتداولة
٣٠٥,٢٨٤,٨١٤	١,٣٧٨,٨٤٥,٣٩٧	١,٦٨٣,١٨٣,٤٨٢		إجمالي المطلوبات
٦٦٨,٩٥٠,٧٩٤	١,٩٥٧,٤٦٨,٧٤١	٢,٣٦١,٥٦٨,٥٠٠		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الربح والخسارة الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٢-٣٠)	٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٧٤١,٦٨٦,١٥٦	٧٥٩,٨٠٦,٧١٧	١-٢٢	إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة
٢٣٧,١٣٦,٨٦١	٢٠٤,١٩١,٨٣٩	١-٢٢	إيرادات من بيع أراضي
(٦٧٢,٤٢١,٨٦١)	(٧٨٠,١٣٤,٩٥٣)	٨	تكلفة مبيعات - مخزون عقارات
٣٠٦,٤٠١,١٥٦	١٨٣,٨٦٣,٦٠٣		اجمالي الربح
١٦,١١٨,٦٩٠	٣٣,١٥٢,٩٤٤	١-٢٢	دخل من عمولات عقارية
١٠٤,٢٠٤,٨٦٣	٢٩,٠٨٦,٧٧٦	١-٢٢	دخل من تطوير عقارات
(١٢٥,٤٨١,٢٧٦)	(١٢,٥٠٢,٩٦٣)	٢-٢٢	تكلفة عمليات - تطوير وعمولة
(٥,١٥٧,٧٢٣)	٤٩,٧٣٦,٧٥٧		الربح / (الخسارة) من تطوير وعمولات عقارية
-	٣٩,٥٨٧,٤٨٠	١-٢٢	ايراد من بيع استثمار عقاري
٣٨,٧٩٥,٨٦٨	٩,١٨٩,٩٧٥	٧	مكاسب تقييم استثمار عقاري
-	(٣٥,٢٤٢,٩٢٦)	٢-٢٢	تكلفه مبيعات - استثمار عقاري
٣٨,٧٩٥,٨٦٨	١٣,٥٣٤,٥٢٩		مكاسب استثمار عقاري
-	٩١٦,٠٥٧	٦	دخل إيجار
(٤٥٧,٣٧٣)	(٤٥٧,٣٧٣)	٦	استهلاك أصل حق الاستخدام
(٤٥٧,٣٧٣)	٤٥٨,٦٨٤		صافي دخل / (خسارة) تأجير
(٣٠,٢١٢,٨١٦)	(٥٠,٤٤١,١٥١)	٢٣	مصاريف عمومية وإدارية
(٧,٧٢٤,٧٤٥)	(١٣,١٧٩,٠٩٥)		مصاريف بيع وتسويق
٣٠١,٦٤٤,٣٦٧	١٨٣,٩٧٣,٣٢٧		ربح من العمليات
(٣,٤١١,١٤٤)	(١١,٩٢٤,٣٢٤)	٢٤	تكاليف تمويل
٧,٥٩١,٩١٣	٧,٧٠٥,١٨٢	٩	حصة في نتائج شركة زميلة
١١,٧٠٤,٠٢٠	٦,٣٧٢,١٧٩	٢٥	إيرادات أخرى
٣١٧,٥٢٩,١٥٦	١٨٦,١٢٦,٣٦٤		الربح قبل الزكاة
(٢٠,٣٤٤,١٩٨)	(١٩,١٦١,٣٤٠)	٢١	زكاة
٢٩٧,١٨٤,٩٥٨	١٦٦,٩٦٥,٠٢٤		ربح السنة
			المتعلق بـ:
٢٨٦,٨٤٤,٦٩٦	١٢٦,٦٨٢,٨٠٢		مساهمي الشركة الأم
١٠,٣٤٠,٣٦٢	٤٠,٢٨٢,٢٢٢		حقوق الملكية غير المسيطرة
٢٩٧,١٨٤,٩٥٨	١٦٦,٩٦٥,٠٢٤		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٢-٣٠)	٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
٢٩٧,١٨٤,٩٥٨	١٦٦,٩٦٥,٠٢٤		ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
			دخل / (خسارة) شاملة أخرى لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة
(٣,٠٦٣,٨٩٤)	٤,٢٩١,٠٤٣	٢-١٨	أرباح / (خسارة) إعادة قياس التزامات المنافع المحددة للموظفين
١,١٦٤,٣٢٧	٤,٨٧٦,٨١٢	٩	حصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
(١,٨٩٩,٥٦٧)	٩,١٦٧,٨٥٥		الدخل / (الخسارة) الشامل الآخر للسنة
٢٩٥,٢٨٥,٣٩١	١٧٦,١٣٢,٨٧٩		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			المتعلق بـ:
٢٨٤,٩٤٥,١٢٩	١٣٥,٨٥٠,٦٥٧		مساهمي الشركة الأم
١٠,٣٤٠,٢٦٢	٤٠,٢٨٢,٢٢٢		حقوق الملكية غير المسيطرة
٢٩٥,٢٨٥,٣٩١	١٧٦,١٣٢,٨٧٩		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

الإجمالي	حصة غير مسيطرة	الإجمالي	أرباح مبقاة	احتياطي نظامي	رأس المال	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٧٨,٦٢٣,٣٤٤	١٨١,٣٣٣,٧٤٥	٣٩٧,٢٨٩,٥٩٩	٦٣,٦٤١,٨٣٤	٣٣,٦٤٧,٧٦٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢م
١٦٦,٩٦٥,٠٢٤	٤٠,٢٨٢,٢٢٢	١٢٦,٦٨٢,٨٠٢	١٢٦,٦٨٢,٨٠٢	-	-	ربح السنة
٩,١٦٧,٨٥٥	-	٩,١٦٧,٨٥٥	٩,١٦٧,٨٥٥	-	-	الدخل الشامل الآخر
١٧٦,١٣٢,٨٧٩	٤٠,٢٨٢,٢٢٢	١٣٥,٨٥٠,٦٥٧	١٣٥,٨٥٠,٦٥٧	-	-	إجمالي الدخل الشامل
-	-	-	(١٢,٦٦٨,٢٧٩)	١٢,٦٦٨,٢٧٩	-	تحويل إلى الاحتياطي النظامي
(٦٠,٢٠٨,١١٤)	(٦٠,٢٠٨,١١٤)	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٢-٣١)
(١٦,١٦٣,٠٩١)	(١٦,١٦٣,٠٩١)	-	-	-	-	الحركة في حقوق ملكية غير مسيطرة
٦٧٨,٣٨٥,٠١٨	١٤٥,٢٤٤,٧٦٢	٥٣٣,١٤٠,٢٥٦	١٨٦,٨٢٤,٢١٢	٤٦,٣١٦,٠٤٤	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
٣٦٤,٨٠٦,٩٤٧	-	٣٦٤,٨٠٦,٩٤٧	٥٩,٨٤٣,٦٥٢	٤,٩٦٣,٢٩٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢١م، - كما هو مصرح عنه سابقاً
(١,١٤٠,٩٦٧)	-	(١,١٤٠,٩٦٧)	(١,١٤٠,٩٦٧)	-	-	تعديلات فترات سابقة (إيضاح ٣٠)
٣٦٣,٦٦٥,٩٨٠	-	٣٦٣,٦٦٥,٩٨٠	٥٨,٧٠٢,٦٨٥	٤,٩٦٣,٢٩٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	في ١ يناير ٢٠٢١م المعدل
٢٩٧,١٨٤,٩٥٨	١٠,٣٤٠,٢٦٢	٢٨٦,٨٤٤,٦٩٦	٢٨٦,٨٤٤,٦٩٦	-	-	ربح السنة كما تم تعديله
(١,٨٩٩,٥٦٧)	-	(١,٨٩٩,٥٦٧)	(١,٨٩٩,٥٦٧)	-	-	الدخل الشامل الآخر- كما تم تعديله (إيضاح ٣٠-٢)
٢٩٥,٢٨٥,٣٩١	١٠,٣٤٠,٢٦٢	٢٨٤,٩٤٥,١٢٩	٢٨٤,٩٤٥,١٢٩	-	-	إجمالي الدخل الشامل المعدل - كما تم تعديله
١٨٥,١٨٣,٤٨٣	١٨٥,١٨٣,٤٨٣	-	-	-	-	الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة
(٢٦٥,٥١١,٥١٠)	(١٤,١٩٠,٠٠٠)	(٢٥١,٣٢١,٥١٠)	(٢٥١,٣٢١,٥١٠)	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ٢٨ و ٢-٣١)
-	-	-	(٢٨,٦٨٤,٤٧٠)	٢٨,٦٨٤,٤٧٠	-	تحويل إلى الاحتياطي النظامي
٥٧٨,٦٢٣,٣٤٤	١٨١,٣٣٣,٧٤٥	٣٩٧,٢٨٩,٥٩٩	٦٣,٦٤١,٨٣٤	٣٣,٦٤٧,٧٦٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م المعدل

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٣٠-٢)	٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
الأنشطة التشغيلية			
٣١٧,٥٢٩,١٥٦	١٨٦,١٢٦,٣٦٤		ربح السنة قبل الزكاة
التعديلات لتسوية الخسارة قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:			
٣٥٣,٢٢١	٧٤٤,٣٢١	٥	استهلاك ممتلكات ومعدات
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	٦	استهلاك موجودات حق استخدام
-	(٥,٩٤٤)		أرباح من بيع ممتلكات ومعدات
(٣٨,٧٩٥,٨٦٨)	(٩,١٨٩,٩٧٥)	٧	مكاسب تقييم استثمارات عقارية
-	(٤,٣٤٤,٥٥٤)		أرباح من بيع عقار
(٩,٤٩٥,٧٥٧)	(٢,٥٤٠,٢٢٤)	١٠	مكاسب من تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٧,٥٩١,٩١٣)	(٧,٧٠٥,١٨٢)	٩	حصة في نتائج شركة زميلة
١٤,٦٩٢,٤٧٣	٥٤,٣٣٨,٩٧٨		تكاليف تمويل
-	٤,١٣٠,٨٠٤	١١	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
٢,١٧٤,٢٧٠	٢,٢٩٠,٢٩٣	١٨	مخصص التزامات المنافع المحددة للموظفين
تعديلات رأس المال العامل:			
(١١٦,٧٩١,٤٨٦)	(٥٤٣,٨٤٤,٥٣٢)	٨	مخزون عقارات قيد التطوير - غير متداول
٨٠,٠١٧,١٧٥	٥٩,٤٦١,٠٠٥	٨	مخزون عقارات
-	(١٨,٢٥٦,٤٨٥)		موجودات العقود
١٩,٣٢٢,١٨٤	(٢٥,٢١٢,٤٤٩)		مدينون تجاريون
(٧٠,٩٦٥,٤٩٥)	٤٠,٦٣٩,٠٣٢		مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٣٠,٧٤١,٤٥٨	٤٥,٩٥٥,٣٢٣	١٣	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٣٠,٨٨٢,٠١١	٣٨,١١٤,٠٨٤		دائنون تجاريون ودائنون آخرون
١١٥,٥٥٦,٥٤٢	٣٨,٩٦٧,٥٦٢		التزامات العقود
(١١,٦١٤,٩١٤)	(٤٤,٩٦٤,٩٥٩)		تكاليف تمويل مدفوعة
(٨٢,٢٧٣)	(٢١٧,٦٤٠)	١٨	التزامات منافع محددة مدفوعة للموظفين
(٦,١٦٩,٢٥٤)	(٥,٤٦٣,٠١٧)	٢١	زكاة مدفوعة
٤٥٠,٢١٨,٩٠٣	(١٩٠,٥١٩,٨٢٢)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في)/الناتجة من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية			
(٢٣,٨٣٣,٨١٨)	(١,٢٢٩,٨٧٨)	٥	إضافة إلى ممتلكات ومعدات
-	٥٦,٠٠١		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٦٢,٧٥٧,٤٨٤)	(٤,٠٣٢,٤٦٥)	٧	إضافة إلى عقار استثماري
-	٣٩,٥٨٧,٤٨٠	٧	متحصلات من بيع عقار استثماري
(٣١,٦٥١,٧٩٢)	(٢٢,٤٣٨,٥٣٣)		شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	٢٠,١٣٦,٩٣٧	١٠	متحصلات من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(٦٠,٧٥٠,٠٠٠)	-	٩	استثمار في شركة زميلة
(١٤٨,٥٨٣,٧٧٢)	(٩٣,٦٣٩,٠٠٠)	٤	الاستحواذ على فوائد إضافية / الاستحواذ على شركة تابعة
(٣٢٧,٥٧٦,٨٦٦)	(٦١,٥٥٩,٤٥٨)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٣٠-٢)	٢٠٢٢م	إيضاح	
ريال سعودي	ريال سعودي		
الأنشطة التمويلية			
٣١٩,١٥٢,٥٥٥	١,٤٣٧,٥٦٢,٠٩٩		متحصلات من قروض وسلف
(١٦,٥٠٠,٠٠٠)	(١,١٨٦,٠٩٧,٥٢٦)	١٧	سداد قروض وسلف
(١٦٩,٣٢٠,٢٥٥)	(٤٤,٢٦٢,٠٨٦)	١٣	مبالغ مستحقة الى جهات ذات علاقة
(٨٠٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	٦	التزام عقود إيجار مسددة
	٥٢,٩٧٨,٣٦٧		إعادة شراء حقوق ملكية غير مسيطرة
(١٤,١٩٠,٠٠٠)	(٦٠,٢٠٨,١١٤)	٢-٣١	توزيعات أرباح مدفوعة
١١٨,٣٤٢,٣٠٠	١٩٩,١٧٢,٧٤٠		صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
٢٤٠,٩٨٤,٣٢٧	(٥٢,٩٠٦,٥٤٠)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
٤٩,١٤٧,٧٨٣	٢٩٠,١٣٢,١٢٠		النقد وما في حكمه كما في ١ يناير
٢٩٠,١٣٢,١٢٠	٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠		النقد وما في حكمه في كما ٣١ ديسمبر
المعاملات الهامة غير النقدية:			
٢٥١,٣٢١,٥١٠	-		توزيعات أرباح محولة إلى جهات ذات علاقة
١٨,٣١٧,٩٤٠	-		محول من سداد استثمارات في الموجودات المالية المكتتة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١١,٥٢٦,٩٣٠)	(٤٣,٤١٢,٧٥٠)	٢٤	تكاليف التمويل والمعاملات مرسمة
-	(٣١,٥١١,٦٧٥)	١٠	تحويل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلى استثمار في شركة زميلة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

١- معلومات عن الشركة

تم تأسيس شركة دار الماجد العقارية كشركة مساهمة سعودية مقفلة («الشركة» أو «الشركة الأم») بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ الصادر في ٢٠ شعبان ١٤٣٥هـ الموافق ٨ يونيو ٢٠١٤م.

تتمثل أنشطة الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية وإنشاء المباني الجاهزة في المواقع وترميمات المباني السكنية وغير السكنية وشراء وبيع الأرض والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة.

أ. الشركات التابعة الموحدة

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة، القوائم المالية للشركة والشركات التابعة التالية (ويشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة»):

نسبة المساهمة %	دولة التأسيس	الاسم
٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
١٠٠%	١٠٠%	شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (١)
١٠٠%	١٠٠%	شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (٢)
١٠٠%	١٠٠%	شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري (٣)
١٠٠%	١٠٠%	شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري (٤)
١٠٠%	١٠٠%	شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري (٥)
١٠٠%	١٠٠%	شركة الرائعة العقارية (٦)
٧٠%	٧٠%	شركة جادة الشاطئ العقارية (٧)
٢٥%	٢٥%	شركة جادة الربيع العقارية (٨)
-	١٠٠%	صندوق الماجدية للاستثمار (٩)
٥٢%	٧٠%	صندوق الدار للاستثمار (١٠)
-	٦٤%	صندوق النرجس للاستثمار (١١)

١. خلال سنة ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠١٥٩٨٠٤ الصادر في ٢٥ ربيع الأول ١٤٣١هـ الموافق ٢٧ يونيو ٢٠٠٠م.

تتمثل أنشطة الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية وترميمات المباني السكنية وغير السكنية والنقل البري للبضائع وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات السكنية المملوكة أو المؤجرة وتأجير العقارات غير السكنية المملوكة أو المؤجرة.

٢. خلال سنة ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩١ الصادر في ١ ذو الحجة ١٤٣٥هـ الموافق ٥ أكتوبر ٢٠١٤م.

تتمثل أنشطة الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية وترميم المباني السكنية وغير السكنية وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وأنشطة الوسطاء العقاريين (مكاتب المزايدات)، وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

٣. خلال سنة ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة فكرة استثمار للتطوير العقاري والاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٦٩٥٢٣ الصادر في ٢٧ رجب ١٤٤٠هـ الموافق ٣ أبريل ٢٠١٩م.

١- معلومات حول الشركة (تتمة)

- تتمثل أنشطة الشركة في إنشاء المباني الجاهزة في المواقع وتجديد وتطوير المباني السكنية بأساليب بناء حديثة والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب بناء حديثة وشراء وبيع الأرض والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.
٤. خلال سنة ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة نبراس الأماكن للتطوير العقاري وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧١٣٤ الصادر في ١١ ذو القعدة ١٤٤٠هـ الموافق ١٤ يوليو ٢٠١٩م.
- تتمثل أنشطة الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب بناء حديثة والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب بناء حديثة وشراء وبيع الأراضي وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.
٥. خلال سنة ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة تاج الهدوء للتطوير العقاري والاستثمار وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٦٩٨٧ الصادر في ٨ ذو القعدة ١٤٤٠هـ الموافق ١١ يوليو ٢٠١٩م.
- تتمثل أنشطة الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب بناء حديثة والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب بناء حديثة وشراء وبيع الأراضي العقارية وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (السكنية)، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، وإدارة وتشغيل الشقق الفندقية ولا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.
٦. خلال سنة ٢٠٢١م، أنشأت الشركة شركة الرائعة العقارية وهي شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٩٧٣٠٩ الصادر في ١٨ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١م).
- تتمثل أنشطة الشركة في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب بناء حديثة وشراء وبيع أراضي العقارات وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.
٧. خلال ٢٠٢١م، استحوذت الشركة على ٣٥٠ سهماً (من مجموع ٥٠٠ سهماً) في شركة جادة الشاطئ العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٢٠٣٨١٤٤٦ الصادر في ٩ شوال ١٤٤١هـ (الموافق ١ يونيو ٢٠٢٠م).
- تزاوّل الشركة أعمالها في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب بناء حديثة وشراء وبيع أراضي عقارية وأنشطة التقسيم والبيع على الخارطة.
٨. خلال سنة ٢٠٢١م، شاركت الشركة في تأسيس شركة جادة الربيع العقارية وهي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٦٢٥١٠ بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٠م). تملك شركة دار الماجد العقارية ٢٥ سهماً نقدياً من مجموع ١٠٠ سهماً نقدياً في شركة جادة الربيع العقارية. إن الأسهم المتبقية محتفظ بها باسم المرشحين بالنيابة عن المجموعة. أكد المشرعون كتابياً أن الشركة الأم هي المالك المنتفع من الأسهم في هذه الشركات التابعة.
٩. خلال السنة، شاركت الشركة في تأسيس صندوق الماجدية للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم مع معايير وضوابط الشريعة وقامت بتأسيسه شركة جدوى الاستثمارية («مدير الصندوق»)، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. تملك شركة دار الماجد ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة من مجموع ١,٠٠٠,٠٠٠ وحدة في شركة صندوق المجدية الاستثماري. الصندوق له ثلاث فترات، والتي يمكن تمديد كل مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

١- معلومات حول الشركة (تتمة)

١٠. خلال سنة ٢٠٢٠م، شاركت الشركة في صندوق الدار للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم مع معايير وضوابط الشريعة وقامت بتأسيسه شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تمتلك الشركة ٢٧٪ سهماً بشكل مباشر و ٤٣٪ بشكل غير مباشر من خلال صندوق المجدية الاستثماري. الصندوق له ثلاث فترات، والتي يمكن تمديدتها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

١١. خلال السنة، شاركت الشركة في صندوق النرجس للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مقفل يلتزم مع معايير وضوابط الشريعة وقامت بتأسيسه شركة جدوى الاستثمارية وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تمتلك الشركة نسبة ٦٤٪ بشكل غير مباشر من خلال صندوق المجدية الاستثماري. الصندوق له ثلاث فترات، والتي يمكن تمديدتها مرتين لسنة أخرى لكل مرة يتم فيها التمديد، عند موافقة مدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية.

٢- السياسات المحاسبية الهامة

١-٢ أسس الإعداد

١-١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليهم فيما بعد بـ «المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية»).

٢-١-٢ مبدأ التكلفة التاريخية

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المقوتة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المقاسة بالقيمة العادلة، ومنافع نهاية الخدمة التي تم قياسها بطريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٣-١-٢ أسس القياس

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يعتبر العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة. تم تقريب هذه القوائم المالية الموحدة إلى أقرب ريال سعودي، ما لم يرد خلاف ذلك.

٢-٢ أسس التوحيد

تشتمل القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق بمنح المجموعة المقدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر، ولديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
- المقدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٢ أسس التوحيد (تتمة)

وبوجه عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

- الترتيب التعاقدى (الترتيبات التعاقدية) مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

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

يتعلق الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر بالمساهمين في الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة (إن وجدت) حتى لو أدى ذلك إلى وجود عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. وعند الضرورة، يتم إجراء تسويات على القوائم المالية للشركات التابعة كي تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة. يتم حذف كافة الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية ما بين المجموعة المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. وفي حالة فقدان المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تتوقف عن إثبات الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى وعناصر حقوق الملكية الأخرى، بينما يتم إثبات أي مكسب أو خسائر ناتجة في الربح أو الخسارة. يتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

٣-٢ التغيرات في الإفصاحات والسياسات المحاسبية

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢ م. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية المفعول بعد. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر جوهري على المجموعة وهي كما يلي:

المعايير	البيان
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٢٧)	العقود المتوقع خسارتها - تكلفة الوفاء بالعقد
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٣)	الإشارة إلى الإطار المفاهيمي
التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١٦)	الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (١)	تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة: الشركة التابعة المطبقة للمعايير الدولية لأول مرة
التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)	الأدوات المالية - الرسوم في اختبار «ال ١٠ بالمئة» للتوقف عن إثبات المطلوبات المالية

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

١-٤-٢ عمليات تجميع الأعمال والشهرة

تتم المحاسبة عن عمليات تجميع الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. تقاس تكلفة الاستحواذ بإجمالي كل من العوض المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ، ومبلغ أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، تقوم المجموعة بقياس حصص غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف، وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقدير الموجودات والمطلوبات المالية التي تم التعهد بها من أجل التصنيف والتخصيص الملائم لها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة كما في تاريخ الاستحواذ.

سيتم إثبات العوض المحتمل المراد تحويله من قبل الشركة المستحوذ بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس العوض المحتمل المصنف كحقوق ملكية، ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يُقاس العوض المحتمل المصنف كأصل أو التزام والذي يمثل أداة مالية ويقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) «الأدوات المالية»، بالقيمة العادلة وتُدرج التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). يتم قياس العوض المحتمل الآخر، الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (٩)، بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير مالي، وإثبات التغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

يتم، في الأصل، قياس الشهرة، بالتكلفة (والتي تمثل الزيادة في إجمالي العوض المحول والمبلغ المثبت للحصص غير المسيطرة وأية حصص مقتناة سابقاً، عن صافي الموجودات القابلة للتحديد التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم التعهد بها). وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقدير للتأكد من قيامها بصورة صحيحة بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد إثباتها بتاريخ الاستحواذ.

وإذا ما زال ينتج عن إعادة التقدير زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، يتم حينئذٍ إثبات المكسب في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وبعد الإثبات الأولي لها، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة في الانخفاض في القيمة.

ولغرض إجراء الاختبار للتأكد من وجود انخفاض في القيمة، تخصص الشهرة المستحوذ عليها عند تجميع الأعمال - اعتباراً من تاريخ الاستحواذ - إلى كل وحدة أو مجموعة من الوحدات المدرة للنقدية التي يتوقع بأن تستفيد من تجميع الأعمال، بصرف النظر عما إذا خصصت موجودات أو مطلوبات أخرى خاصة بالشركة المستحوذ عليها إلى تلك الوحدات.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٤-٢ استثمارات في الشركات الزميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك المنشآت التي يكون للمجموعة فيها تأثير هام، وليس سيطرة مطلقة أو سيطرة مشتركة، على السياسات المالية والتشغيلية لها. تمثل السيطرة المشتركة المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على ترتيب ما، وتتواجد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة الموافقة الجماعية للأطراف المشاركة في السيطرة.

إن الاعتبارات الموضوعية للتأكد فيما إذا كان هناك تأثير هام أو سيطرة مشتركة تماثل الاعتبارات الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

تتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل تسجيل الاستثمارات في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة بالتكلفة. تعدل القيمة الدفترية للاستثمار وذلك لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة منذ تاريخ الاستحواذ. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركات الزميلة والمشاريع المشتركة في القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم اختبارها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها بصورة مستقلة. تعكس القوائم المالية الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. يتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الآخر لتلك المنشآت المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشرة ضمن حقوق ملكية الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغيرات، عندما ينطبق ذلك، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

يتم اظهار إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في بداية قائمة الربح أو الخسارة الموحدة، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الزكاة والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة لنفس فترة التقرير المالي للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التسويات اللازمة كي تتفق السياسات المحاسبية مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في شركاتها الزميلة ومشاريعها المشتركة. تقوم المجموعة بتاريخ التقرير المالي بتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة وقيمتها الدفترية، وإثبات الخسارة كـ «حصة في خسارة الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة» في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. وعند فقدان التأثير الهام على الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة، تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. ويتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة عند فقدان التأثير الهام أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

٢-٤-٣ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة كمتداولة/ غير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً وذلك:

- عندما يتوقع تحققه أو ينوي بيعه أو استفادته خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتنائه بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما يتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي، أو
- عندما يكون نقداً أو ما في حكمه ما لم تكن هناك قيود على استبداله أو استخدامه لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تتمة)

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداولاً، وذلك:

- عندما يتوقع سداده خلال دورة العمليات العادية،
 - في حالة اقتنائه بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
 - عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي، أو
 - عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.
- تصنف المجموعة كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

٤-٤-٢ قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات، والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية، بالقيمة العادلة بتاريخ كل قائمة مركز مالي.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع موجودات ما أو سداده عند تحويل مطلوبات ما بموجب معاملة نظامية تتم بين متعاملين في السوق بتاريخ القياس بافتراض أن المعاملة قد تمت إما في السوق الرئيسي، أو في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة للموجودات والمطلوبات والتي يمكن للمجموعة للوصول إليها في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للالتزام مخاطر عدم الأداء المتعلقة به.

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

إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أو من خلال بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأفضل والأفضل.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وزيادة 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 ١: الأسعار المتداولة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة.
- المستوى ٢: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة القابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.
- المستوى ٣: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم إثباتها في القوائم المالية الموحدة بالقيمة العادلة بشكل متكرر، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا تم التحويل بين التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة وذلك بإعادة تقويم التصنيف (على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير مالي.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٤-٢ قياس القيمة العادلة (تتمة)

يقوم مقيمون خارجيون بتقييم الموجودات الهامة مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية غير المتداولة. إن عمل المقيمين الخارجيين يتقرر سنوياً من قبل لجنة المراجعة والمخاطر. تشمل ضوابط الاختيار على الإلمام والمعرفة بالسوق، والسمعة، والاستقلالية، وفيما إذا تمت مراعاة المعايير المهنية. وعادة ما يتم التناوب بين المقيمين بانتظام.

يقوم فريق الاستثمار بالتحقق من المدخلات الرئيسية المستخدمة في آخر تقييم وذلك بمطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم مع العقود والمستندات ذات العلاقة الأخرى.

تم تلخيص الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية التي تم قياسها بالقيمة العادلة أو تم الإفصاح عن قيمتها العادلة، في الايضاحات التالية:

- الإفصاح عن طرق التقييم والتقديرات والافتراضات الهامة
- الإفصاحات الكمية للتسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة
- العقارات الاستثمارية
- الأدوات المالية (بما في ذلك المسجلة بالتكلفة المطفأة)

٥-٤-٢ الممتلكات والمعدات

تظهر الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة، ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكم في القيمة. تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة على تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض (إن وجدت) المتعلقة بالمشاريع طويلة الأجل وذلك في حالة الوفاء بمعايير الإثبات. وإذا كان مطلوباً استبدال أجزاء هامة من الممتلكات والمعدات على مراحل، فإن المجموعة تقوم باستهلاكها بصورة مستقلة على مدى أعمارها الإنتاجية المحددة. وبالمقابل، فعند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كإحلال وذلك في حالة استيفاء معايير إثباته. يتم إثبات كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها.

يتم حساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات على النحو التالي:

مباني	٢٠ سنة
تحسينات مباني	١٠ سنوات
سيارات	٥ سنوات
أثاث ومعدات مكتبية	١٠ - ٦,٦٧ سنة
أجهزة حاسب آلي وبرامج وأجهزة إلكترونية	١٠ - ٦,٦٧ سنة

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وذلك عند الاستبعاد (أي بتاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند عدم وجود أي منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من استخدامه. يدرج أي مكسب أو خسارة ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم مراجعة القيم المتبقية والاعمار الانتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها بأثر مستقبلي، إذا كان ذلك ملائماً.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٤-٢ العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات المكتملة والعقارات تحت التطوير أو إعادة التطوير والتي يتم الاحتفاظ بها بغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المقتناة بموجب عقد إيجار كاستثمارات عقارية في حالة اقتنائها لغرض تحقيق دخل إيجار أو زيادة رأس المال أو كليهما، وليس لغرض البيع خلال دورة الأعمال العادية أو الاستخدام في الإنتاج أو الوظائف الإدارية.

تتكون العقارات الاستثمارية من الأراضي غير المشغولة بشكل جوهري للاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها، وغير المعدة للبيع خلال دورة أعمالها العادية، لكن يتم اقتنائها بصورة رئيسية لزيادة رأس المال.

يتم، في الأصل، قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة، شاملة تكاليف المعاملات. تشمل تكاليف المعاملات على ضرائب التحويل والرسوم المهنية لقاء الخدمات النظامية وعمولات عقود الإيجار الأولية لإحضار العقار إلى حالته اللازمة ليكون قادراً على التشغيل (فقط في حال كان العقار الاستثماري محتفظ به بموجب عقد إيجار).

وبعد الإثبات الأولي لها، تظهر العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة والتي تعكس الظروف السائدة بالسوق بتاريخ التقرير المالي. تدرج المكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم العادلة للاستثمارات العقارية في ربح أو خسارة الفترة التي تنشأ فيها.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقارات الاستثمارية فقط عند وجود دليل على تغير الاستخدام (مثل بدء عملية التطوير أو بدء عقد الإيجار التشغيلي مع طرف آخر). بالنسبة للتحويل من العقارات الاستثمارية إلى مخزون العقارات، تعتبر التكلفة المفترضة لأغراض المحاسبة اللاحقة بمثابة القيمة العادلة بتاريخ تغير الاستخدام. وإذا أصبح أحد مكونات مخزون العقارات عقاراً استثمارياً، يتم إثبات الفرق بين القيمة العادلة للعقار بتاريخ التحويل وقيمتها الدفترية السابقة في الربح أو الخسارة. تعتبر المجموعة ان بدء التطوير من أجل البيع (للتحويل من عقار استثماري إلى مخزون) أو بدء عقد الإيجار التشغيلي مع طرف آخر (للتحويل من المخزون إلى العقار الاستثماري) على أنه دليل.

يتم التوقف عن إثبات الاستثمار العقاري إما عند استبعاده (أي بتاريخ انتقال السيطرة على العقار الاستثماري إلى المستلم وفقاً للمتطلبات الخاصة بتحديد الوفاء بالتزام الأداء الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥) أو عند سحبه نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل ضمن الربح أو الخسارة في فترة التوقف عن الإثبات. عند تحديد ثمن العوض ليتم إدراجه في المكسب أو الخسارة الناتجة عن التوقف عن إثبات العقار الاستثماري، تأخذ المجموعة حينئذ آثار العوض المتغير ووجود مكون التمويل الهام والعوض غير النقدي والعوض مستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

٧-٤-٢ مخزون العقارات

إن العقارات المشتراة أو التي يتم إنشاؤها لأغراض البيع خلال دورة الأعمال العادية، وليس لغرض الإيجار أو زيادة رأس المال، يتم الاحتفاظ بها كمخزون عقارات وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية، أيهما أقل.

وبشكل رئيسي، تقوم المجموعة بتطوير العقارات السكنية وتعتزم بيعها قبل أو عند إتمام عملية التطوير.

تشتمل التكلفة المتكبدة عند إحضار كل عقار إلى حالته وموقعه الحالي على ما يلي:

- الحقوق المتعلقة بالأراضي المملوكة والمستأجرة.
- المبالغ المدفوعة للمقاولين لقاء أعمال التطوير.
- تكاليف الاقتراض، وتكاليف التخطيط والتصميم، وتكاليف تجهيز الموقع، والأتعاب المهنية للخدمات القانونية، وضرائب تحويل العقارات، ومصاريف التطوير غير المباشرة، والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يمثل صافي القيمة البيعية سعر البيع المقدر خلال دورة الأعمال العادية على أساس الأسعار السائدة في السوق بتاريخ التقرير المالي، ناقصاً تكاليف الإكمال المقدرة والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام عملية البيع.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٧-٤-٢ مخزون العقارات (تتمة)

وعند بيع العقارات والأراضي المقتناة للتطوير، يتم إثبات القيمة الدفترية للعقارات كمصروف في الفترة التي يتم فيها إثبات الإيرادات ذات العلاقة. يتم تحديد القيمة الدفترية لمخزون العقارات المثبت في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة المتعلقة مباشرة بالعقارات المباعة وتوزيع أي تكاليف أخرى ذات صلة على أساس الحجم النسبي للعقار المباع.

٨-٤-٢ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة (العقار الاستثماري بشكل أساسي) واستبعاد المجموعات كمحتفظ بها لأغراض البيع في حال إمكانية استرداد القيم الدفترية بشكل أساسي من خلال معاملة بيع بدلا من أن تكون من خلال الاستخدام المستمر. تقاس الموجودات غير المتداولة واستبعاد المجموعات المصنفة كمحتفظ بها للبيع (فيما عدا لأغراض العقار الاستثماري المقاس بالقيمة العادلة) بالقيمة الدفترية لها والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع - أيهما أقل. تمثل تكاليف البيع الإضافية المتعلقة مباشرة باستبعاد الأصل (مجموعة الاستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصروف ضريبة الدخل.

يتم الوفاء بمعايير تصنيف الموجودات المعدة للبيع فقط عندما تكون عملية البيع محتملة بشكل كبير وأن يكون الأصل أو مجموعة الاستبعاد متاحين للبيع الفوري بحالته الراهنة. تشير الأمور اللازمة لإنهاء عملية البيع إلى أنه من غير المحتمل حدوث تغيرات هامة على عملية البيع أو إلغاء قرار البيع. يجب على الإدارة الالتزام بالخطة لبيع الأصل ويتوقع إتمام البيع خلال سنة من تاريخ التصنيف.

ويستمر قياس العقار الاستثماري المحتفظ به للبيع بالقيمة العادلة. تعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها لأغراض البيع بشكل مستقل في قائمة المركز المالي.

٩-٤-٢ عقود الإيجار

يتوقف تصنيف العقد فيما إذا كانت الترتيبات تعتبر إيجار أو تشتمل على إيجار، على جوهر الترتيبات عند نشأة العقد، سواء كان الوفاء بالترتيبات يتوقف على استخدام أصل أو موجودات محددة أو نقل حق الاستخدام حتى لو لم ينص صراحة على ذلك الحق في الترتيبات.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة واحدة للإثبات والقياس على جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. وتقوم المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لسداد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات ذات العلاقة.

أ. موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). وتُقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر ناشئة عن الانخفاض في القيمة، ومُعَدَّلة حسب أي إعادة قياس في التزامات عقود الإيجار. وتشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على مبلغ التزامات عقود الإيجار المثبت والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ومدفوعات الإيجار المُسَدَّدة في أو قبل تاريخ بدء عقد الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو العمر الإنتاجي المقدر للموجودات، أيهما أقصر. وتخضع موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة. وتستهلك موجودات حق الاستخدام وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار أو الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر:

فئة موجودات حق الاستخدام	مدة عقد الإيجار
مبنى	٤ سنوات

كما تخضع موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٩-٤-٢ عقود الإيجار (تتمة)

ب. التزامات عقود الإيجار

تقوم المجموعة، عند بدء عقد الإيجار، بإثبات التزامات عقود الإيجار التي تُقاس بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي تُدفع على مدى فترة عقد الإيجار. وتشتمل مدفوعات الإيجار على المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة الفعلية) ناقصاً أي حوافز إيجار مُستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو مُعدّل والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشتمل دفعات الإيجار أيضاً على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في السنة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

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

ج. عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمكائن والمعدات (أي عقود الإيجار التي تبلغ ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً الإعفاء من إثبات الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار).

١٠-٤-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تتم مراجعة الموجودات غير المالية، بتاريخ كل تقرير مالي، وذلك لتحديد الحالات التي تشير إلى وقوع خسارة انخفاض في القيمة أو عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل لتحديد حجم خسارة الانخفاض في القيمة أو عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت).

وفي الحالات التي لا يمكن فيها تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المدركة للنقدية التي ينتمي إليها ذلك الأصل. وعند إمكانية تحديد أساس معقول ومتماثل للتخصيص، فإنه يتم أيضاً تخصيص الموجودات إلى كل وحدة مدركة للنقدية، أو يتم بطريقة أخرى تخصيصها إلى أصغر وحدة مدركة للنقدية في المجموعة يمكن أن يحدد لها أساس معقول ومتماثل للتخصيص. يتم اختبار الموجودات غير الملموسة التي لها عمر غير محدد والموجودات غير الملموسة غير المتاحة بعد للاستخدام للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك مرة واحدة على الأقل في السنة أو عند وجود دليل على وقوع انخفاض في قيمة الأصل.

تمثل القيمة القابلة للاسترداد للقيمة الأعلى للقيمة العادلة ناقصة تكاليف البيع والقيمة الحالية. وعند تحديد القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الزكاة (حيثما ينطبق ذلك) الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل والتي لم يتم بشأنها تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية.

وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حال تعذر تحديد هذه المعاملات، تُستخدم طريقة تقييم ملائمة، إن عمليات الاحتساب هذه مدعومة بمضاعفات التقويم، وأسعار الأسهم المتداولة للشركات المدرجة، والمؤشرات الأخرى المتوفرة عن القيمة العادلة.

تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض في القيمة على أساس أحدث المعلومات المستخدمة في احتساب الموازنات والتوقعات والتي يتم إعدادها بصورة مستقلة لكل وحدة مدركة للنقدية في المجموعة التي يخصص إليها الأصل. تغطي هذه الموازنات والتوقعات عادة فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو للمدى الطويل الأجل، ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٤-٢ الانخفاض في قيمة الموجودات غير العالية (تتمة)

وفي الحالات التي يقدر فيها المبلغ القابل للاسترداد للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) بأقل من قيمته الدفترية، عندئذ تخفض القيمة الدفترية لذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة القابلة للاسترداد لها. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

وإذا ما تم لاحقاً عكس قيد الانخفاض في القيمة، عندئذ تتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) إلى القيمة المعدلة القابلة للاسترداد له، على ألا تزيد القيمة الدفترية التي تمت زيادتها عن القيمة الدفترية التي كان من المفترض تحديدها فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في قيمة ذلك الأصل (أو الوحدة المدرة للنقدية) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

١١-٤-٢ الأدوات العالية

الإثبات والقياس الأولي

يتم إثبات الحسابات المدينة الصادرة في الأصل عند استحداثها. يتم إثبات جميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى في الأصل عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم في الأصل قياس الموجودات المالية (ما لم تكن حسابات مدينة لا تتضمن مكون تمويل هام) أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملات المتعلقة مباشرة بالاستحواذ أو الإصدار. ويتم في الأصل قياس الذمم المدينة التي لا تتضمن مكون تمويل هام بسعر العاملة.

تصنف الموجودات المالية، عند الإثبات الأولي لها، كمقاسة بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على مكون تمويلي هام أو الذي طبقت عليهم المجموعة الوسيلة العملية، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة زائداً، في حال لم يكن الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة. تقاس الذمم المدينة، التي لا تتضمن مكون تمويل هام أو التي قامت المجموعة بشأنها باستخدام وسيلة عملية، بسعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (١٥).

ولقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقويم بـ «اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والعمولة»، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية.

يشير نموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما.

يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية - التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني تنص عليه الأنظمة أو تلك المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) - بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١١-٤-٢ الأدوات المالية (تتمة)

الإثبات والقياس الأولي (تتمة)

قامت المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية على النحو التالي:

بنود القوائم المالية	التصنيف طبقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩)
مدينون تجاريون	التكلفة المطفأة
النقد وما في حكمه	التكلفة المطفأة
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	القيمة العادلة

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم إعادة تدوير المكاسب والخسائر المتراكمة عند قيامنا
- التوقف عن لاثبات (أدوات حقوق الملكية)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والممولة على المبلغ الأصلي القائم.

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم إثبات المكاسب أو الخسائر ضمن الربح أو الخسارة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تشتمل الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة الخاصة بالمجموعة على الحسابات المدينة والمرابحات المدينة.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الإثبات الأولي، يجوز للمجموعة أن تختار بشكل لا رجعة فيه، تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كمقتناء بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وذلك عند الوفاء بضوابط تعريف أدوات حقوق الملكية الواردة في معيار المحاسبة الدولي (٣٢) - الأدوات المالية: العرض، وألا تكون مقتناة لأغراض المتاجرة. يحدد التصنيف على أساس كل أداء على حدة.

لا يعاد تدوير المكاسب أو الخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية مطلقاً إلى الربح أو الخسارة. يتم إثبات توزيعات الأرباح في قائمة الربح أو الخسارة عند الإقرار بأحقية دفعها، إلا إذا كانت الشركة تستفيد من هذه المتحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تقيد هذه الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقويم الانخفاض في القيمة.

قررت المجموعة، بشكل لا رجعة فيه، تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية والمحافظ الاختيارية الخاصة بها ضمن هذه الفئة.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١١-٤-٢ الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تشتمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على الموجودات المالية المقتناة لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة عند الإثبات الأولي لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو الموجودات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة بشكل إلزامي. تصنف الموجودات المالية كـ «مقتناه لأغراض المتاجرة» في حالة شراؤها لبيعها أو إعادة شراؤها في المستقبل القريب. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والعمولة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال. تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. تشمل هذه الفئة على وحدات في صناديق استثمارية. كما يتم إثبات توزيعات الأرباح من الصناديق الاستثمارية كدخل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند الإقرار بأحقية دفعها.

عمليات إعادة التصنيف

لا يعاد تصنيف الموجودات المالية بعد الإثبات الأولي لها، باستثناء الفترة بعد قيام المجموعة بتغيير نموذج الأعمال الخاصة بها لإدارة الموجودات المالية.

التوقف عن الإثبات

تتوقف المجموعة عن إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة بالتدفقات النقدية الخاصة بهذه الموجودات أو تحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية بموجب معاملة ما يتم بموجبها تحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة لملكية الأصل المالي أو عدم قيام المجموعة بتحويل أو الإبقاء على كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للملكية وعدم احتفاظها بالسيطرة على الموجودات المالية.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة، بناءً على كافة المعلومات المستقبلية المتاحة، بإجراء تقييم لخسائر الائتمان المتوقعة المصاحبة لموجوداتها المقيمة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تستند الطريقة المطبقة بشأن الانخفاض في القيمة إلى ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان. ولتحديد ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر التي تقع بشأن الأصل كما بتاريخ التقرير المالي مع مخاطر التعثر بتاريخ الإثبات الأولي وذلك بناءً على كافة المعلومات المتاحة والمعلومات المستقبلية المؤيدة والمعقولة.

تقويم خسارة الائتمان المتوقعة بشأن الحسابات المدينة

بالنسبة للحسابات المدينة فقط، تقوم المجموعة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة باستخدام الطريقة المبسطة المذكورة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩). إن الطريقة المبسطة المتعلقة بإثبات خسائر الائتمان المتوقعة لا تتطلب من المجموعة تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تقوم المجموعة بإثبات مخصص الخسارة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ التقرير المالي اعتباراً من تاريخ الحسابات المدينة.

على مدى فترة المراجعات المدينة، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن خسائر الائتمان المتعلقة بها وذلك بتجنب مخصص لقاء خسائر الائتمان المتوقعة بصورة منتظمة. وعند احتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة، تنظر المجموعة في معدلات الخسارة السابقة لكل جهة مقترضة، ويتم تعديلها بالبيانات المستقبلية المتعلقة بالاقتصاد الكلي.

الشطب والسيطرة

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية (إما بشكل جزئي أو بشكل كامل) عند عدم وجود توقعات معقولة لاستردادها. ويكون ذلك عادةً عندما تحدد المجموعة بأن لا يوجد لدى المدين أية موجودات أو مصادر دخل يمكن أن تدر عليه تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ الخاضعة للشطب.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١١-٤-٢ الأدوات المالية (تتمة)

تصنيف المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف مطلوباتها المالية بما في ذلك القروض طويلة الأجل وتمويلات المرابحة والدائنين التجاريين، بخلاف الضمانات المالية والتزامات القروض، ويتم إثبات كافة المطلوبات المالية في الأصل بالقيمة العادلة وضمن تكلفة القروض والسلف والذمم الدائنة، بعد خصم تكاليف المعاملات. يتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة، بما في ذلك الدائنين الآخرين والقروض، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي. يتم إثبات المكاسب والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل العمولة الفعلي. ويُدْرَج إطفاء معدل العمولة الفعلي كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

تمثل الحسابات الدائنة والحسابات الدائنة الأخرى التزامات لقاء البضاعة أو الخدمات المقدمة إلى المجموعة قبل نهاية الفترة المالية ولم يتم دفعها بعد. إن هذه المبالغ بدون ضمانات. ويتم إثباتها في الأصل بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العمولة الفعلي.

التوقف عن الاثبات

يتوقف اثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المُستحق ضمن المطلوبات أو إلغائه أو انتهاء مدته. وفي حالة تبديل المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس الجهة المقرضة بشروط مختلفة تماماً، أو بتعديل شروط المطلوبات الحالية بشكل جوهري، عندئذ يتم اعتبار مثل هذا التبديل أو التعديل كتوقف عن اثبات المطلوبات الأصلية وإثبات مطلوبات جديدة. يتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

التعديلات على الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، تقوم المجموعة بتقويم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة تماماً. وإذا كانت التدفقات النقدية مختلفة تماماً، يتم اعتبار الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي منتهية. وفي هذه الحالة، يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي الأصلي، ويتم إثبات الأصل المالي الجديد بالقيمة العادلة.

وإذا كانت التدفقات النقدية من الأصل المالي المعدل المسجل بالتكلفة المطفأة غير مختلفة تماماً، فإن التعديل لا يؤدي عندئذ إلى التوقف عن إثبات الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بإعادة احتساب إجمالي القيمة الدفترية للأصل المالي وإثبات المبلغ الناتج عن تعديل إجمالي القيمة الدفترية كمكاسب أو خسائر تعديل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

المطلوبات المالية

تتوقف المجموعة عن إثبات مطلوبات مالية ما وذلك في حالة تعديل شروطها وأن التدفقات النقدية للمطلوبات المعدلة كانت مختلفة تماماً. وفي مثل هذه الحالة، يتم إثبات أية مطلوبات مالية جديدة وفق الشروط المعدلة بالقيمة العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم استنفادها والمطلوبات المالية الجديدة مع الشروط المعدلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة وذلك فقط عند وجود حق نظامي ملزم لدى المجموعة لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه الظاهرة في قائمة المركز المالي الموحدة من النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق وتخضع لمخاطر غير هامة بشأن التغيرات في القيمة. ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة، يتكون النقد وما في حكمه من النقد والودائع قصيرة الأجل الموضحة أعلاه، بعد خصم الحسابات البنكية المكشوفة القائمة (إن وجدت) لأنها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد بالمجموعة.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٢-٤-٢ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم إثبات منافع الموظفين قصيرة الأجل كمصاريف عند تقديم الخدمات ذات العلاقة. يتم إثبات الالتزام لقاء المبلغ المتوقع سداؤه في حالة وجود التزام قانوني أو متوقع حالي على المجموعة لسداد هذا المبلغ نتيجة للخدمات السابقة المقدمة من قبل الموظفين، وإمكانية تقدير الالتزام بشكل موثوق به.

تستحق منافع الموظفين الدفع لكافة الموظفين طبقاً لشروط وأحكام أنظمة العمل المطبقة على المجموعة والشركات التابعة لها عند انتهاء عقود عملهم.

برامج المنافع المحددة

إضافة لما سبق، يجنب مخصص التزامات المنافع المحددة للموظفين وفقاً لمتطلبات نظام العمل السعودي وسياسات المجموعة. تمثل التزامات المنافع المحددة للموظفين برنامج منافع محددة. يمثل برنامج المنافع المحددة برنامج منافع لما بعد انتهاء الخدمة بخلاف برنامج المساهمات المحددة. يمثل التزام المنافع المحددة المثبت في قائمة المركز المالي الموحدة بشأن برامج المنافع المحددة لما بعد التوظيف القيمة الحالية لالتزام المنافع المحددة المتوقعة بتاريخ قائمة المركز المالي. يتم احتساب التزام المنافع المحددة سنوياً من قبل خبراء اكتواريين مؤهلين باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم إثبات مبالغ إعادة القياس، إن وجدت، والتصريح عنها ضمن حقوق الملكية في قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة وتحمل الزيادة أو النقص المقابل لذلك على الدخل الشامل الآخر والتي تتكون من مكاسب وخسائر اكتوارية عن التزام المنافع المحددة.

١٣-٤-٢ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (نظامية أو ضمنية) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة تعويض بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات التعويض كأصل مستقل وذلك فقط عندما يكون في حكم المؤكد بأن المنشأة ستحصل على التعويض. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل خصم والذي يعكس، عندما يكون ملائماً، المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل. إذا كان لدى المجموعة عقد متوقع خسارته، يتم إثبات وقياس الالتزام الحالي بموجب العقد كمخصص. إلا أنه وقبل تجنب مخصص مستقل للعقد المتوقع خسارته، تقوم المجموعة بإثبات أي خسارة انخفاض في القيمة قد حدثت على الموجودات المخصصة لذلك العقد. يمثل العقد المتوقع خسارته عقداً تزيد بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بحكم وجود العقد) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد عن المنافع الاقتصادية التي يتوقع استلامها بموجب العقد. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للعقد القائم والذي يمثل تكلفة الوفاء به وأي تعويضات أو غرامات ناتجة عن عدم الوفاء به - أيهما أقل. تشمل تكلفة الوفاء بالعقد على التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد (أي كل من التكاليف الإضافية والتكاليف الموزعة المتعلقة مباشرة بأعمال العقد).

١٤-٤-٢ الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في القوائم المالية الموحدة ولكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال تدفق منافع اقتصادية. يتم إجراء تقويم، بتاريخ كل تقرير مالي، لإثبات المطلوبات المحتملة، والتي تمثل التزامات محتملة ناتجة عن أحداث سابقة يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث مستقبلي واحد أو أكثر غير مؤكد لا يخضع لسيطرة المجموعة بصورة كاملة.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٥-٤-٢ تكاليف الاقتراض

تتم رسمة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل والذي يستغرق وقتاً طويلاً كي يكون جاهزاً للغرض الذي أنشئ من أجله أو البيع وذلك كجزء من تكلفة الأصل المعني. تقيد كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف خلال الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من تكاليف التمويل والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة بشأن اقتراض الأموال.

١٦-٤-٢ إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس العوض المنصوص عليه في العقد المبرم مع العميل، ويتم استبعاد المبالغ المحصلة نيابةً عن أطراف أخرى. تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات عند تحويل السيطرة على منتج أو خدمة إلى العميل. لقد تبين للمجموعة بشكل عام بأنها تعمل كأصيل في الترتيبات الخاصة بها لأنها تسيطر على البضاعة أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

تقوم المجموعة بتقويم البضاعة أو الخدمات المتعهد بها في العقد المبرم مع العميل وتحدد كالتزام أداء وذلك إما ك:

أ. بضاعة أو خدمة قابلة للتمييز؛ أو

ب. سلسلة من البضائع أو الخدمات القابلة للتمييز بذاتها والمتشابهة إلى حد كبير والتي تتضمن نفس طريقة التحويل إلى العميل (أي يتم الوفاء بكل بضاعة أو خدمة قابلة للتمييز على مدى الزمن ويتم استخدام نفس الطريقة لقياس مدى التقدم).

تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى زمني، إذا تم استيفاء الشروط التالية:

أ. لا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل لدى المجموعة، وأن المجموعة لها حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.

ب. أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.

ج. أن يتلقى العميل المنافع المقدمة من أداء المجموعة ويستهلكها في نفس الوقت طالما قامت المجموعة بالأداء.

بالنسبة لالتزامات الأداء، فإنه في حالة عدم الوفاء بأي من الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم الوفاء بالتزام الأداء فيها.

وفي الحالات التي تقوم فيها المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء من خلال تقديم الخدمات المتعهد بها، فإنها تقوم بإنشاء أصل قائم على العقد وذلك بمبلغ العوض الذي يحققه الأداء. وفي حالة زيادة مبلغ العوض المستلم من العميل عن مبلغ الخدمات المثبتة، فإنه ينشأ عن ذلك مطلوبات عقود.

العوض المتغير

إذا كان العوض المتعهد به في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ العوض الذي تستحقه المجموعة مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل. تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة للعقود التي تتضمن عوضاً متغيراً باستخدام القيمة المتوقعة أو طريقة المبلغ الأكثر ترجيحاً. يتم تطبيق الطريقة باستمرار خلال العقد ولأنواع مشابهة من العقود.

مكون التمويل الهام

تقوم المجموعة بتعديل مبلغ العوض المتعهد به بشأن القيمة الزمنية للنقود في حال اشتغال العقد على مكون تمويل هام.

قياس مدى التقدم نحو الوفاء الكامل بالتزام الأداء

بالنسبة لكافة التزامات الأداء التي يتم الوفاء بها على مدى زمني، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة واحدة لقياس مدى التقدم نحو الوفاء التام بالتزام الأداء. تقوم المجموعة باختيار طريقة المدخلات والمخرجات الملائمة، وتطبقها بصورة ثابتة على التزامات الأداء المماثلة وفي الظروف المماثلة.

٢- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٦-٤-٢ إثبات الإيرادات (تتمة)

تكاليف العقود

يتم إثبات أي تكاليف إضافية للحصول على العقد كمصاريف ما لم يكن لدى المجموعة توقعات معقولة باسترداد هذه التكاليف من العملاء وفي الحالات التي يتم فيها تحميل هذه التكاليف صراحة على العملاء.

١٧-٤-٢ الزكاة

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة»). ويُحْمَل مخصص الزكاة للشركة والزكاة المتعلقة بملكية الشركة في الشركات التابعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم المحاسبة عن المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عن الربوط النهائية عند تحديد تلك المبالغ.

١٨-٤-٢ ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف والموجودات بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا الحالات التالية:

- إذا كانت ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الموجودات أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطة الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من مصروف البند، حيثما ينطبق، و
 - عند إظهار الذمم المدينة والذمم الدائنة متضمنة مبلغ ضريبة القيمة المضافة.
- يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من أو المستحق الدفع إلى السلطات الضريبية كجزء من أرصدة المدينين أو الدائنين في قائمة المركز المالي الموحدة.

١٩-٤-٢ توزيعات الأرباح

تقوم المجموعة بتحديد الالتزامات المتعلقة بدفع توزيعات الأرباح النقدية إلى المساهمين في الشركة عند اعتماد التوزيع. وفقاً لنظام الشركات السعودي، يتم اعتماد توزيعات الأرباح عند الموافقة عليها من قبل المساهمين. يتم إثبات المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

٢٠-٤-٢ مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية

تشتمل مصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تعتبر بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. يتم التوزيع بين تكلفة الإيرادات ومصاريف البيع والتوزيع والمصاريف العمومية والإدارية، عند الضرورة، وفق أسس ثابتة. تقوم المجموعة بتحميل المبالغ المدفوعة، عدا تلك المتعلقة بالتخفيضات الممنوحة على أساس حجم المبيعات والتي تتعلق بالاتفاقيات طويلة الأجل مع العملاء والموزعين، على مصاريف البيع والتوزيع.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات. وقد تؤثر هذه التقديرات والافتراضات على الأرصدة المصرح عنها لبعض الموجودات والمطلوبات وكذلك الإفصاح عن بعض الموجودات والمطلوبات المحتملة كما بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. كما أن التقديرات والافتراضات التي تؤثر على الموجودات والمطلوبات قد تؤثر أيضاً على الإيرادات والمصاريف المصرح عنها لنفس فترة التقرير المالي. وبالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل المعلومات المتوفرة لدى الإدارة بشأن العمليات والأحداث الجارية، فإن النتائج الفعلية يمكن أن تختلف عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

٣- الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٣ الأحكام

تم إدراج المعلومات المتعلقة بالأحكام - التي تم إجراؤها عند تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها آثار جوهرية على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة - في الإيضاح التالي:

تصنيف عقود إيجار العقارات

المجموعة كمؤجر:

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية بشأن محفظة استثماراتها العقارية. وقد تبين للمجموعة بناءً على تقييم أحكام وشروط الترتيبات، مثل فترة الإيجار، أنها لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الإنتاجي للعقار التجاري وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار لا تساوي إلى حد كبير القيمة العادلة للعقار التجاري حيث أنها تحتفظ بكافة المنافع والمخاطر المصاحبة لملكية هذه العقارات وتقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي.

مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم لمقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن المجموعة لديها الموارد الكافية لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة علم بأي حالات عدم تأكيد جوهري قد تثير شكوكاً حول مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تحديد تحويل السيطرة لإثبات الإيرادات من تقديم الخدمات

يتم إثبات الإيرادات من تقديم الخدمات عند تقديم الخدمات إلى العميل. وعند إجراء هذا التقييم، قامت المجموعة بممارسة الأحكام بناءً على شروط وأحكام العقود المعنية.

تم إدراج المعلومات المتعلقة بالافتراضات وحالات عدم التأكد من التقديرات، والتي تؤثر تأثيراً جوهرياً يؤدي إلى إجراء تعديل جوهري في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، في الإيضاحات التالية:

التقييم العادل للاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بقيد استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. قامت المجموعة بتكليف خبير تقييم مستقل لتقدير القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. إضافة إلى ذلك، عند توفر البيانات القابلة للمقارنة في السوق، فإن المجموعة تقوم بإعادة تقييم العقارات وذلك على أساس المعاملات التي تتضمن عقارات ذات طبيعة وموقع وحالة مماثلة. قامت المجموعة بتكليف خبير تقييم مستقل لتقدير القيم العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

التزامات المنافع المحددة

يتم احتساب صافي التزام المجموعة بشأن برامج المنافع المحددة من خلال تقدير قيمة المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظفون لقاء خدماتهم في الفترات الحالية والسابقة؛ ويتم خصم هذه المنافع لتحديد قيمتها الحالية، ويتم خصم القيمة العادلة لكافة موجودات البرامج. يتم تحديد القيمة الحالية للالتزام بناءً على تقييم اكتواري بتاريخ قائمة المركز المالي يتم إجراؤه من قبل خبير اكتواري مستقل باستخدام طريقة وحدة الأثمان المتوقعة، وبموجبها يتم إثبات كل فترة من فترات الخدمة على أنها تؤدي إلى وحدة إضافية من استحقاقات وقياسات منافع الموظفين. يقاس الالتزام بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المقدرة. وفي المملكة العربية السعودية، يتم تحديد معدلات الخصم المستخدمة في تحديد القيمة الحالية للالتزام بموجب برنامج المنافع المحددة بالرجوع إلى عائدات السندات الأمريكية (حيث إن الريال السعودي مربوط بالดอลลาร์ الأمريكي) المعدلة بعلاوة المخاطرة الإضافية والتي تعكس إمكانية فك الارتباط. وتشتمل الافتراضات الأخرى على معدل الوفيات، ومعدل الزيادة المستقبلية في الرواتب، ومعدل الزيادة المستقبلية في المعاشات.

٣- الأحكام والتقدير والتأثيرات الافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٣ الأحكام (تتمة)

المحاسبة عن حقوق الملكية في الاستثمار في الشركات الزميلة التي تمتلك فيها المجموعة نسبة أقل من ٥٠% من حقوق التصويت (السيطرة الفعلية)

تعتبر شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري شركة زميلة للمجموعة كما هو مبين في الإيضاح (٩) حتى لو كانت المجموعة تمتلك نسبة ١٧,٥٧% عمولة في الشركة الزميلة. ينشأ التأثير الجوهري بحكم تمثيل المجموعة في مجلس الإدارة للشركة الزميلة.

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرات والافتراضات

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة ضمن قائمة المركز المالي الموحدة بناءً على الأسعار المعدلة في الأسواق النشطة، فإن ق يمتها العادلة تقاس باستخدام طرق تقييم تتضمن صافي قيمة الموجودات. تؤخذ المدخلات لهذه الطرق من الأسواق القابلة للملاحظة عندما يمكن ذلك، وعند عدم القدرة على القيام بذلك، يستلزم الأمر درجة من الأحكام عند إدراج القيم العادلة. تتضمن الأحكام ثمن المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل قد تؤثر على القيمة العادلة للأدوات المالية المفصّل عنها.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يظهر الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد أو قيمتها قيد الاستعمال - أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع على أساس البيانات المتاحة لمعاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل لموجودات مماثلة أو الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصاً التكاليف العرضية لبيع الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد التدفقات النقدية على أساس الموازنة التقديرية لمدة خمس سنوات قادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي من شأنها تعزيز أداء الأصل للوحدة المدرة للنقدية الخاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

تقدير صافي القيمة البيعية لمخزون العقارات

يظهر مخزون العقارات بالتكلفة وصافي القيمة البيعية، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية لمخزون العقار المنجز بالرجوع إلى الظروف السائدة في السوق والأسعار الموجودة بتاريخ التقرير المالي ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات القابلة للمقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق الجغرافي الذي يخدم نفس القطاع العقاري. يتم تقييم صافي القيمة البيعية فيما يتعلق بمخزون العقارات تحت التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق، بتاريخ التقرير المالي للعقارات المكتملة المماثلة، ناقصاً التكاليف المقدرة لإكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للنقود، إذا كانت جوهريّة.

تقدير الأعمار الانتاجية والقيم المتبقية

إن العمر الإنتاجي المستخدم لإطفاء أو استهلاك الموجودات غير الملموسة أو الممتلكات أو المعدات على التوالي يتعلق بالأداء المستقبلي المتوقع للموجودات المستحوذ عليها وحكم الإدارة بناءً على التقييم الفني للفترة التي سيتم على مداها تحقيق المنافع الاقتصادية من الأصل. ويحدد قسط الاستهلاك الدوري بعد تقدير العمر الإنتاجي المتوقع للأصل والقيمة المتبقية المتوقعة في نهاية عمر ذلك الأصل. إن القيمة المتبقية المتوقعة للأصل لها تأثير مباشر على الاستهلاك المحمل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم تحديد الأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية لموجودات المجموعة من قبل الإدارة بناءً على التقييم الفني وقت شراء الأصل ويتم مراجعتها سنوياً للتأكد من مدى ملازمتها. كما يتم تحديد الأعمار الإنتاجية على أساس الخبرة السابقة بشأن موجودات مماثلة بالإضافة إلى توقعات الأحداث المستقبلية والتي قد تؤثر على أعمار تلك الموجودات مثل التغيرات التقنية.

٣- الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢-٣ حالات عدم التأكد من التقديرية والافتراضات (تتمة)

خسائر الانخفاض في القيمة الناتجة عن المدينون التجاريون والحسابات المدينة الأخرى

تظهر المدينون التجاريون والحسابات المدينة الأخرى بالتكلفة المطفأة، وتُخفّض بالمخصصات للمبالغ المقدرة غير القابلة للاسترداد. يتم تحديد المبالغ المقدرة غير القابلة للاسترداد على أساس أعمار أرصدة المدينين والخبرة التاريخية المعدلة بشكل ملائم وفقاً للتوقعات المستقبلية. يتم شطب الذمم المدينة الفردية عندما ترى الإدارة أنها غير قابلة للتحويل.

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات الموجودات الخاصة بحق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها لأية عملية إعادة قياس التزامات عقود الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات عقود الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات عقود الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر.

في حالة تحويل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة العقد أو أن التكلفة تُظهر ممارسة خيار الشراء، فإنه يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الانتاجي المقدر للأصل. تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة. أنظر السياسات المحاسبية في قسم «الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية».

التزامات عقود الإيجار

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

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار فإن المجموعة تستخدم معدل الاقتراض الإضافي بتاريخ بدء عقد الإيجار لأن معدل العمولة الضمني في عقد الإيجار لا يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفّض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار (مثل التغييرات في دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم في تحديد تلك الدفعات) أو وجود تغيير في التقويم الخاص بخيار شراء الأصل المعني. يتم إدراج التزامات عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة ضمن الأعباء المالية.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالعقارات (أي عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة إجراء الأحكام والتقديرية والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات ومبالغ الإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات المصرح عنها، والإفصاح عن الالتزامات المحتملة بتاريخ التقرير المالي. وقد يترتب عن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرية نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر بذلك في الفترات المستقبلية.

٣- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٣ المعايير الصادرة وغير سارية المفعول بعد والتعديلات الأخرى

فيما يلي بياناً بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة للمجموعة. تعتزم المجموعة إتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

المعايير	البيان	تاريخ السريان الإلزامي
المعيار الدولي للتقرير المالي (١٧)	عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١)	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (١) وبيان ممارسات المعيار الدولي للتقرير المالي (٢)	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣م
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (٨)	تعريف التقديرات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣م

٤- الشهرة

خلال سنة ٢٠٢٠م، شاركت المجموعة في صندوق الدار للاستثمار وهو صندوق استثمار عقاري مقفل وفقاً لمعايير الشريعة والتي قامت بتأسيسه والسيطرة عليه شركة جدوى للاستثمار وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢. كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تمتلك الشركة ٢٧٪ سهماً بشكل مباشر و٤٣٪ بشكل غير مباشر من خلال صندوق الماجدية للاستثمار. خلال السنة، عند الاستحواذ على حصة إضافية من الحصص غير المسيطرة بنسبة ١٨٪، تم الاعتراف بها بالقيمة العادلة بناءً على صافي قيمة الأصول المعدلة والتي نتج عنها الشهرة.

فيما يلي بيان القيمة الدفترية لصافي الموجودات بتاريخ الشراء:

٢٠٢١م	ريال سعودي
الموجودات غير متداولة	
عقارات قيد التطوير	٧٣٥,٤٤٠,٠٠٠
الموجودات المتداولة	
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	٢٠,١٣٦,٩٣٧
ضريبة القيمة المضافة المستحقة	٤٦,٢٧٨,٥٧١
أرصدة لدى البنوك	١٢,٩٦٦,٢٢٨
إجمالي الموجودات (أ)	٨١٤,٨٢١,٧٣٦
المطلوبات غير المتداولة	
قروض وسلف	٣٨٤,٣٥٦,٥٣٥
المطلوبات المتداولة	
دائنون تجاريون ودائنون آخرون	٣٤,٥٩٩,٥٣٩
مبالغ مستحقة إلى جهة ذات علاقة	٧,٠٠٥,٤١٢
أتعاب إدارة مستحقة	٣,١٣٠,٣٦٨
إجمالي المطلوبات (ب)	٤٢٩,٠٩١,٨٥٤
صافي الموجودات في صندوق الدار الاستثماري (أ - ب)	٣٨٥,٧٢٩,٨٨٢
عوض المدفوع خلال السنة	٩٣,٦٣٩,٠٠٠
ناقصاً: القيمة العادلة من الحصص غير المسيطرة الإضافية (١٨٪)	(٦٩,١٤١,٤٥٨)
الشهرة	٢٤,٤٩٧,٥٤٢

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

0- الممتلكات والمعدات

الإجمالي	أجهزة حاسب آلي وبرامج وأجهزة إلكترونية	أثاث ومعدات مكتبية	سيارات	تحسينات مباني	مباني	أراضي (إيضاح ١-٥)	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
التكلفة:							
١,٢٩٠,٣٠٥	١٢٢,٤٢٣	٥٥٩,٩٠٧	٦٠٧,٩٧٥	-	-	-	كما في ١ يناير ٢٠٢١م
٢٣,٨٣٣,٨١٨	٧٩٥,٣٥٩	٢٦٤,٨١١	١٧١,٦٩٨	٦٠١,٩٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠	إضافات
٢٥,١٢٤,١٢٣	٩١٧,٧٨٢	٨٢٤,٧١٨	٧٧٩,٦٧٣	٦٠١,٩٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
١,٢٢٩,٨٧٨	٧٦٩,١٤٧	١٥٩,٢٨٦	١١٠,٧٦٥	١٩٠,٦٨٠	-	-	إضافات
(١٠٩,٠٥٠)	-	-	(١٠٩,٠٥٠)	-	-	-	استبعادات
٢٦,٢٤٤,٩٥١	١,٦٨٦,٩٢٩	٩٨٤,٠٠٤	٧٨١,٣٨٨	٧٩٢,٦٣٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
الاستهلاك المتراكم:							
٨١٦,٥٨٦	٤٢,٢٩٧	٤٥٩,٧٤٣	٣١٤,٥٤٦	-	-	-	كما في ١ يناير ٢٠٢١م
٣٥٣,٢٢١	٨٦,٦٨٦	٦٣,١٧٨	٧٨,١٠٥	٣٢,٤٣٦	٩٢,٨١٦	-	مخصص محمل للسنة
١,١٦٩,٨٠٧	١٢٨,٩٨٣	٥٢٢,٩٢١	٣٩٢,٦٥١	٣٢,٤٣٦	٩٢,٨١٦	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٧٤٤,٣٢١	٣١٤,٦٢٢	٨٤,٣٠٠	٩٨,١٣٤	٦٧,٨٢٧	١٧٩,٤٣٨	-	مخصص محمل للسنة
(٥٨,٩٩٣)	-	-	(٥٨,٩٩٣)	-	-	-	استبعادات
١,٨٥٥,١٣٥	٤٤٣,٦٠٥	٦٠٧,٢٢١	٤٣١,٧٩٢	١٠٠,٢٦٣	٢٧٢,٢٥٤	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م
صافي القيمة الدفترية:							
٢٣,٩٥٤,٣١٦	٧٨٨,٧٩٩	٣٠١,٧٩٧	٣٨٧,٠٢٢	٥٦٩,٥١٤	٣,٤٩٥,٩٣٤	١٨,٤١١,٢٥٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٢٤,٣٨٩,٨١٦	١,٢٤٣,٣٢٤	٣٧٦,٧٨٣	٣٤٩,٥٩٦	٦٩٢,٣٦٧	٣,٣١٦,٤٩٦	١٨,٤١١,٢٥٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١-٥ ان صك الأرض مسجل باسم اثنين من المساهمين، نظراً لعدم استطاعة تحويل ملكية العقار إلى شركة دار الماجد العقارية («الشركة الأم») نظراً للتعليق الذي صدر من قبل الجهات الحكومية لنقل صكوك الملكية إلى الملاك الجدد المتعلقة بحي القيروان. أكد المساهمون أن هذه الأرض مسجلة باسمهم للأغراض القانونية فقط وأكدوا ان ملكية الأرض تعود للمجموعة.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٦- موجودات حق الاستخدام

لدى بالمجموعة عقود إيجار للمباني السكنية لمدة إيجار تبلغ ٤-٥ سنوات. فيما يلي بيان القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المثبتة والحركة خلال السنة:

٢٠٢٠م معدلة (إيضاح ٣٠-١)	٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٣٠-٢)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١,٨٣٠,٧٤٥	١,٣٧٣,٣٧٢	كما في ١ يناير
٢,٠٧٦,٣٤٨	-	-	إضافات
(٢٤٥,٦٠٣)	(٤٥٧,٣٧٣)	(٤٥٧,٣٧٣)	مصروف استهلاك
١,٨٣٠,٧٤٥	١,٣٧٣,٣٧٢	٩١٥,٩٩٩	كما في ٣١ ديسمبر

فيما يلي بيان القيمة الدفترية للالتزامات عقود الإيجار المثبتة والحركة خلال السنة:

١ يناير ٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٣٠-١)	٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٣٠-٢)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٢,٩٧١,٧١٢	٢,٢٧٧,٠٨٢	كما في ١ يناير
٢,٩٠٢,٢٩٥	-	-	إضافات
٦٩,٤١٧	١٠٥,٣٧٠	٧٤,١١١	العمولة المستحقة
-	(٨٠٠,٠٠٠)	(٨٠٠,٠٠٠)	مبالغ مسددة
٢,٩٧١,٧١٢	٢,٢٧٧,٠٨٢	١,٥٥١,١٩٣	في ٣١ ديسمبر
٦٧٨,٣٦٢	٧٢٥,٨٨٩	٧٥٨,٥٥٤	متداول
٢,٢٩٣,٣٥٠	١,٥٥١,١٩٣	٧٩٢,٦٣٩	غير متداول

فيما يلي بيان المبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:

١ يناير ٢٠٢٠م معدلة (إيضاح ٣٠-١)	٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٣٠-٢)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٤٥,٦٠٣	٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام
٦٩,٤١٧	١٠٥,٣٧٠	٧٤,١١١	مصروف العمولة على التزامات عقود الإيجار (إيضاح ٢٤)
٣١٥,٠٢٠	٥٦٢,٧٤٣	٥٣١,٤٨٤	إجمالي المبلغ المثبت ضمن الربح أو الخسارة

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الصادرة للمجموعة فيما يتعلق بعقود الإيجار ٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م (٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي في عام ٢٠٢١م). كما لم يكن لدى المجموعة إضافات غير نقدية لموجودات حق الاستخدام والالتزام عقود الإيجار في عام ٢٠٢٢م (لا شيء في عام ٢٠٢١م).

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على مبنى سكني خاص بها. إن عقود الإيجار هذه هي عقود إيجار قصيرة الأجل. بلغت إيرادات الإيجار المعترف بها من قبل المجموعة خلال العام ٢٠٢٢م: ٩١٦,٠٧٥ ريال سعودي (٢٠٢١م: لا شيء).

٧- استثمارات عقارية

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٠١,٥٥٣,٣٥٢	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	أرض

٧-١ حركة الاستثمارات العقارية

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١٠١,٥٥٣,٣٥٢	كما في ١ يناير
٦٢,٧٥٧,٤٨٤	٤,٠٣٢,٤٦٥	مصاريف رأسمالية على عقار مملوك
-	(٣٥,٢٤٢,٩٢٦)	استبعادات (تم تسجيلها ضمن تكلفة المبيعات) (إيضاح ٢٢-٢)
٣٨,٧٩٥,٨٦٨	٩,١٨٩,٩٧٥	تعديل من إعادة قياس
١٠١,٥٥٣,٣٥٢	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	كما في ٣١ ديسمبر

د. بيان المدخلات الهامة القابلة للملاحظة المستخدمة بشأن التقييم

فيما يلي بيان المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة المستخدمة في عمليات قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المصنفة ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:

العقارات الاستثمارية	طريقة التقييم	المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة	بيان طريقة التقييم
أرض	طريقة السوق القابلة للمقارنة	حجم قطعة الأرض مساحة الأرض	باستخدام هذه الطريقة، تم إجراء مسح السوق من قبل مُقيّم لقطع أراضي مماثلة توجد في المنطقة المحيطة ومماثلة للأرض المستهدفة حسب حجم المساحة وفي نفس الحي.

يتم تقييم القيمة العادلة للأرض في منطقة الرمال في الرياض، المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة السوق القابلة للمقارنة.

بموجب طريقة السوق القابلة للمقارنة، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار بناءً على السوق القابلة للمقارنة بين العقار الذي يتم تقييمه والعقارات المماثلة التي تقع في نفس المنطقة والتي تم بيعها مؤخراً. إن مؤشر القيمة للعقار الذي يتم اشتقاق قيمته من تطبيق وحدات المقارنة الملائمة وإجراء التعديلات على أسعار بيع عقارات مماثلة وعناصر قابلة للمقارنة.

أجرت التقييمات شركة غادة الإدريسي للاستشارات المهنية، وهي مقيم مستقل بمؤهل معترف به وذو صلة وخبرة حديثة في عنوان وفئة العقار الاستثماري الذي تم تقييمه وهي معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين («تقييم») بموجب عضوية رقم ١٢١٠٠٠٨٢٠. وتم تطبيق طرق التقييم وفقاً للطريقة الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية. يتماشى نموذج التقييم مع المبادئ في المعيار الدولي للتقرير المالي (١٣).

المزيد من المعلومات حول قياس القيمة العادلة مبين في الإيضاح (٢٧).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٨- مخزون عقارات

تمتلك المجموعة شركات تابعة تقوم بتطوير العقارات السكنية، والتي تباع خلال دورة الأعمال العادية، وقامت بإبرام عقود لبيع بعض هذه العقارات. قامت المجموعة بتصنيف كافة العقارات كموجودات متداولة والتي يتوقع إنجازها وبيعها خلال فترة التقرير المالي التالية فيما عدا العقارات التي سوف يتم تطويرها التي لا يتوقع إنجازها في فترة التقرير المالي التالية.

وفيما يلي ملخص الحركة في مخزون عقارات.

٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٢-٣٠)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤١٥,٢٦٦,١٦٥	١,١٨٧,٤٨٠,٤٧٦	في ١ يناير
١,٤١٦,٣٢١,٥٣٨	١,٢٢١,١٠٥,٧٣٠	تكاليف التطوير متكبدة
١١,٥٢٦,٩٣٠	٤٣,٤١٢,٧٥٠	تكاليف اقتراض مرسلة (إيضاح ٨-١ و ٢٤)
(٦,٧٧٨,٢٨٥)		محول إلى جهات ذات علاقة
(٦٤٨,٨٥٥,٨٧٢)	(٧٨٠,١٣٤,٩٥٣)	استبعادات (تم تسجيلها ضمن تكلفة المبيعات) (إيضاح ٢-٢٢)
١,١٨٧,٤٨٠,٤٧٦	١,٦٧١,٨٦٤,٠٠٣	
٣٣٥,٢٤٨,٩٩٠	٢٧٥,٧٨٧,٩٨٥	مخزون عقارات المتوقع أنجاهه وبيعه خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة
٨٥٢,٢٣١,٤٨٦	١,٣٩٦,٠٧٦,٠١٨	مخزون عقارات قيد التطوير غير المتوقع أنجاهه وبيعه خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة

٨-١ تكاليف اقتراض مرسلة

لدى المجموعة ٣٥ مشروعًا جارياً حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٢٠٢١م: ٢٦). من المتوقع أن تكون هذه المشاريع على فترات مختلفة تتراوح بين ١-٤ سنوات. بلغت القيمة الدفترية لهذه المشاريع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ١,٦٧١,٨٠٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ١,١٨٧,٤٨٠ مليون ريال سعودي).

يتم تمويل جميع هذه المشاريع عن طريق القروض المتاحة للمجموعة. هناك عقاران مضمونان كرهن بقيمة ١٥٠٪ من مبلغ التمويل لدى بنك الرياض. أرض واحدة في حي نرجس مضمونة لدى البنك السعودي الفرنسي بقيمة عادلة تبلغ ٣٩٦ مليون ريال سعودي (إيضاح ١٧).

بلغت تكاليف الاقتراض المرسلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ٤٣,٤١٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ١١,٥٢٦ مليون ريال سعودي). يتراوح المعدل المستخدم لتحديد مقدار تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسلة لهذه المشاريع بين ٨,١٪ - ١٢,٣٪، وهو سعر الفائدة الفعلي للاقتراض المحدد.

٨-٢ المبالغ المثبتة في تكلفة المبيعات للسنة كما يلي:

٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٢-٣١)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٢٥,٢٠٩,١٨٨	٥٨٨,٥٧١,٦٣٢	ما يتعلق ببيع مخزون عقارات المنجزة (إيضاح ٢-٢٢)
١٢٣,٥٤٦,٦٨٤	١٩١,٥٦٣,٣٢١	ما يتعلق ببيع أراضي (إيضاح ٨-٢ و ٢-٢٢)
٢٣,٥٦٥,٩٨٩	-	ما يتعلق بمخصص للعقود غير المجدية (إيضاح ١٩ و ٢-٢٢)
٦٧٢,٤٢١,٨٦١	٧٨٠,١٣٤,٩٥٣	

٨-٢-١ تتضمن الأراضي أعلاه أراضي متاحة للبيع تم إدراجها ضمن مخزون العقارات.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٩- الاستثمار في الشركة الزميلة

تمتلك المجموعة نسبة ١٧,٥٧٪ عمولة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري والتي تزاوّل أنشطة التطوير العقاري في المملكة العربية السعودية. شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري هي شركة ذات مسؤولية محدودة غير مطروحة لأي تداول عام. تتم المحاسبة عن عمولة المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري باستخدام طريقة حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة. يوضح الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة لاستثمار المجموعة في شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري.

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٩,٨١٦,٨٧٥	١٤٨,٥٠٦,٤٤١	موجودات متداولة
١٤٥,٤٨٠,١٢٢	٢٦٣,٣٥٧,٣٢٨	موجودات غير متداولة
(٢٤,٧٣٢,١٠٤)	(٨٧,١٢٨,٤٩٠)	مطلوبات متداولة
(٤٩,٠٧٧,٤٨٢)	(٤٥,٤٢٣,١٣٥)	مطلوبات غير متداولة
١٢١,٤٨٧,٤١١	٢٧٩,٣١٢,١٤٤	حقوق الملكية
١٨,٢٢٣,١١٢	٤٩,٠٧٥,١٤٤	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ١٧,٥٧٪ (٢٠٢١م: ١٥٪)
٨,٧٥٦,٢٤٠	١٢,٥٨١,٩٩٤	حصة المجموعة في النتائج

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٤٢,٧٦٧,٨٦٠	٢٤٨,٤٠٢,٠٤١	إيرادات
(١٨٣,٨٠٨,٤٩٧)	(١٩٧,٣٢٩,٧٤٨)	تكلفة إيرادات
٥٨,٩٥٩,٣٦٣	٥١,٠٧٢,٢٩٣	إجمالي الربح
٥٢,٠٢٧,٥٤٧	٤٦,٠٠٦,٤٨٨	صافي الدخل من العمليات الرئيسية
٥٢,٣٧٣,٤٥٦	٤٤,٩٦١,٨٠١	صافي الدخل قبل الزكاة
٥٠,٦١٢,٧٥٢	٤٣,٨٣٣,٨٤٣	صافي دخل السنة
٥٨,٣٧٤,٩٣٣	٧١,٥٧٧,٤٣٦	إجمالي الدخل الشامل
٨,٧٥٦,٢٤٠	١٢,٥٨١,٩٩٤	حصة المجموعة في الدخل

وفيما يلي ملخص الحركة في الاستثمار في شركة زميلة.

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
معدلة		
(إيضاح ٣١-٢)	ريال سعودي	
-	٦٩,٥٠٦,٢٤٠	في ١ يناير
٦٠,٧٥٠,٠٠٠	٣١,٥١١,٦٧٥	إضافات (إيضاح ٩-١)
٧,٥٩١,٩١٣	٧,٧٠٥,١٨٢	الحصة في الربح والخسارة
١,١٦٤,٣٢٧	٤,٨٧٦,٨١٢	حصة في الدخل الشامل الآخر
٦٩,٥٠٦,٢٤٠	١١٣,٥٩٩,٩٠٩	

٩-١ اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠٢١م، حصلت المجموعة على ١٥٪ من رأس المال شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري بإجمالي مبلغ ٦٠,٧٥ مليون ريال سعودي. بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع الشركة المستثمر فيها لشراء أسهم إضافية عدد ٤٨٤,٧٩٥ سهماً بمبلغ ٦٥ ريال سعودي للسهم الواحد وإجمالي مبلغ ٣١,٥ مليون ريال سعودي مقابل ٢,٤٤٢,٥٧٨ وحدة في صندوق الشرفة للاستثمار بمبلغ ١٢,٩ ريال سعودي للسهم الوحدة وإجمالي ٣١,٥ مليون ريال سعودي مما أدى إلى إجمالي ملكية المجموعة إلى ١٧,٥٧٪ كما في نهاية السنة. (إيضاح ١٠).

٩-٢ لدى الشركة الزميلة التزام رأسمالي متعلق بالعقارات قيد التطوير بقيمة ٣٨,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١٠٩,٣ مليون ريال سعودي).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٠- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

معدل ٢٠٢١ (إيضاح ٢-٣٠)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٩,٥٠١,٥١٣	٣١,١٨٤,٢٨٠	صناديق عقارية (إيضاح ١-١٠)
١,٦٤٦,١٣٦	٣,٤٣٠,٣٥١	أسهم متداولة (إيضاح ٢-١٠)
٢٠,١٣٦,٨٢٧	-	صندوق المراجعة (إيضاح ٣-١٠)
٦١,٢٨٤,٤٨٦	٣٤,٦١٤,٦٣١	

كانت الحركة خلال السنة في القيمة الدفترية على النحو التالي:

معدل ٢٠٢١ (إيضاح ٢-٣٠)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٦١,٢٨٤,٤٨٦	كما في ١ يناير
٥١,٧٨٨,٧٢٩	٢٢,٤٣٨,٥٣٣	إضافات
-	(٥١,٦٤٨,٦١٢)	استبعادات
٩,٤٩٥,٧٥٧	٢,٥٤٠,٢٢٤	مكاسب تقييم (إيضاح ٢٥)
٦١,٢٨٤,٤٨٦	٣٤,٦١٤,٦٣١	كما في ٣١ ديسمبر

فيما يلي تفاصيل الإضافات والاستبعادات ومكاسب التقييم:

معدل ٢٠٢١ (إيضاح ٢-٣٠)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		إضافات
٥٠,٥٣٣,٦٢٧	٢٢,٠٠٠,٠٠٠	صناديق عقارية
١,٢٥٥,١٠٢	٤٣٨,٥٣٣	أسهم متداولة
		استبعادات
-	٣١,٥١١,٦٧٥	صناديق عقارية
-	٢٠,١٣٦,٩٣٧	صندوق المراجعة
		مكاسب تقييم
٨,٩٦٧,٨٨٦	١,١٩٤,٤٤١	صناديق عقارية (إيضاح ١-١٠)
٣٩٠,٩٣٤	١,٣٤٥,٧٨٣	أسهم متداولة (إيضاح ٢-١٠)
١٣٦,٩٣٧	-	صندوق المراجعة (إيضاح ٢-١٠)

١٠-١ تم تلك المجموعة استثمارات في ثلاثة صناديق عقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، وهي صندوق الشرفة الاستثماري وصندوق بلووم الاستثماري وصندوق الدار الاستثماري الثاني، بقيمة ٨,٦ مليون ريال و ١,١ مليون و ٢٠,٥٦ مليون ريال على التوالي. وخلال العام، تم استثمار ٢ مليون ريال و ٢٠ مليون ريال في صندوق بلووم الاستثماري وصندوق الدار الاستثماري الثاني، وتم تبادل ٣١,٥ مليون ريال في صندوق الشرفة الاستثماري مقابل حصة إضافية في شركة زميلة (الإيضاح ٩).

بلغ إجمالي الأرباح غير المحققة من الصناديق العقارية المذكورة أعلاه ١,٢ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ديسمبر ٢٠٢٢م (٢٠٢١م: ٨,٩ مليون ريال سعودي).

١٠- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

- ٢-١٠ استثمرت المجموعة في أربعة من الأسهم المتداولة، وهي شركة علم، وشركة مرافق، والشركة العربية لخدمات الإنترنت والاتصالات («سوليوشنز باي اس تس سي»)، وشركة أكوا باور بقيمة ٣,٤ مليون ريال سعودي (مقارنة مع ١,٦ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢١م).
- بلغ إجمالي الأرباح غير المحققة من الأسهم المدرجة أعلاه ١,٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ديسمبر ٢٠٢٢م (٢٠٢١م: ٠,٤ مليون ريال سعودي).
- ٣-١٠ استثمرت المجموعة في وحدات صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي - الفئة (أ) الذي تديره شركة جدوى للاستثمار، بتكلفة بلغت ٢٠ مليون ريال سعودي. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، تم بيع جميع الوحدات في الصندوق بقيمة ٢٠,١ مليون ريال سعودي.

١١- المدينون التجاريون وموجودات العقود

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣,٧٣٩,٥٤٨	٣٨,٩٥١,٩٩٧	ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١١-١)
(١,٣٥٥,٧٩٣)	(٥,٤٨٦,٥٩٧)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١٢,٣٨٣,٧٥٥	٣٣,٤٦٥,٤٠٠	

- ١١-١ تشمل الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: لا شيء) تتعلق ببيع أرض في إحدى الشركات التابعة كاستثمارات العقارية، والتي يتم تسويتها بالكامل لاحقاً.

الشروط والأحكام الخاصة بالموجودات المالية أعلاه:

إن الذمم المدينة التجارية غير مرتبطة بعمولة وتكون فترة سدادها عادة على ٣٠ يوماً. وأنها ليست من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات بشأن الذمم المدينة وبالتالي فإن معظمها بدون ضمانات.

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
١,٣٥٥,٧٩٣	١,٣٥٥,٧٩٣	كما في ١ يناير
-	٤,١٣٠,٨٠٤	المكون خلال السنة (إيضاح ٢٣)
١,٣٥٥,٧٩٣	٥,٤٨٦,٥٩٧	كما في ٣١ ديسمبر

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١٨,٢٥٦,٤٨٤	موجودات العقود

يتم إثبات موجودات العقود بالأصل للإيرادات المكتسبة من التطوير العقاري وخدمات الإدارة المقدمة وغير المفوترة بعد للعملاء. وعند تقديم المطالبة بالفاتورة، يتم إثبات المبالغ كموجودات العقود إلى الذمم المدينة التجارية. كانت الزيادة في موجودات العقود في ٢٠٢٢م بشكل أساسي نتيجة للزيادة في أعمال التطوير العقاري في نهاية السنة الحالية مقارنة مع السنة السابقة. وبعد نهاية السنة، تم إصدار فواتير بالمبلغ الإجمالي البالغ ١٨,٣ مليون ريال سعودي للعملاء.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٢- مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى

٢٠٢١ معدلة (إيضاح ٣٠-٢)	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩٥,٤٥٧,٧٧٨	٧٨,٧٥٥,٧٨١	ضريبة قيمة مضافة مدينة (إيضاح ١٢-١)
٤٩,٢٠٩,٢٦٦	١٤,٢٨٧,٢٧٩	دفعات مقدمة لموردين
٦٤٤,٩٥٨	١٠,٢٤٣,٥٣٤	مبالغ مدفوعة مقدماً
١,٣٥٦,٤٩٧	١,٧٤٥,٢٢٤	ذمم موظفين
٢,٢٧٨,٠٦٥	١,٦٤١,٥١١	ضريبة عقارية (إيضاح ١٢-٣)
٥٢٩,٠٣٨	٢,١٦٣,٢٤١	أخرى
١٤٩,٤٧٥,٦٠٢	١٠٨,٨٣٦,٥٧٠	

- ١-١٢ تتعلق مستحقات ضريبة القيمة المضافة المذكورة أعلاه بمدخلات لشراء السلع والخدمات. بعد نهاية العام، قدمت المجموعة إقرار ضريبة القيمة المضافة الخاص بها وإن إدارة المجموعة والمستشار الضريبي واثقون من أنه سيتم تحصيل المبالغ المذكورة أعلاه خلال الإطار الزمني القانوني.
- ٢-١٢ تمثل الضريبة أعلاه ضريبة العقارات التي يخصمها البائعون على شراء الأراضي ويتم احتسابها على أساس ٢,٥٪ من قيمة الأرض. بعد نهاية العام، قدمت المجموعة إقراراتها الضريبية وإن إدارة المجموعة والمستشار الضريبي واثقون من أن المبالغ المذكورة أعلاه سيتم تحصيلها خلال الإطار الزمني القانوني.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة

١٣-١ مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة

اسم الجهات ذات العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملات	مبلغ المعاملات		الرصيد	
			٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م
			ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
محمد ابراهيم الماجد	جهة ذات علاقة لمساهم	بيع أرض	-	٧,٩٥٠,٨١٧	٧,٩٥٠,٨١٧	٧,٩٥٠,٨١٧
المساهمين (إيضاح ١٣-١)	الديون القابلة للاسترداد من الطرح الأولي	مصاريف الطرح	٤,٣٨٤,٧٤٤	-	٤,٣٨٤,٧٤٤	-
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شركة زميلة	تحصيلات مستلمة	(٢٦,١٣٨,١٢٢)	-	-	٢٨,١١٨,٥٢٣
		أرض مشتراة بالنيابة	-	(٦٧,٣٣٠,٧١٩)	-	-
		الدفع مقابل الأرض	-	٦٧,٤١٥,٠٦٦	-	-
		الإيرادات من الخدمات المقدمة	-	٢٨,٥٤٦,٦٠٧	-	-
نادر حسن عطالله العمري	مساهم	تحصيل / (مسحوبات)	(٤٠٠,٠٠٠)	٤٠٠,٠٠٠	-	٤٠٠,٠٠٠
شركة دار الماجد القابضة	مساهم الأغلبية	مصرفات مدفوعة بالنيابة	٢٤,٧٨٨	-	٢٤,٧٨٨	-
شركة عمار الاستثمارية القابضة	جهة ذات علاقة لمساهم	مصرفات مدفوعة بالنيابة	١٨,٢٩١	٧٤٦	١٩,٠٣٧	٧٤٦
شركة مسكن الرفاه العقاري	جهة ذات علاقة لمساهم	مصرفات مدفوعة بالنيابة	٧,٧٦٨	٥٧	٧,٨٢٥	٥٧
شركة المجد الأولى العقارية	مساهم	مصرفات مدفوعة بالنيابة	-	٢,٠٨٨	٢,٠٨٨	٢,٠٨٨
محمد عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	تحصيل	(١٣,٤٣٦,٩٢١)	-	-	١٣,٤٣٦,٩٢١
		صافي التمويل المستلم من المساهمين	-	٢٢,٥٧٠,٧٧٦	-	-
خالد عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	تحصيل	(١٢,٩٢٠,٠٧١)	-	-	١٢,٩٢٠,٠٧١
		صافي التمويل المستلم من المساهمين	-	٢٢,٥٧٠,٧٧٦	-	-
شركة عبدالله بن عبد الرحمن العقارية	جهة ذات علاقة لمساهم	(سداد) / مصرفات مدفوعة بالنيابة	(٨,٠٠٤)	٨,٠٠٤	-	٨,٠٠٤
شركة اللبنة للتطوير العقاري	جهة ذات علاقة لمساهم	(سداد) / مصرفات مدفوعة بالنيابة	(٧,٧٢٨)	٧,٧٢٨	-	٧,٧٢٨
عبد الرحمن وأحمد بيت الماجد العقاري	جهة ذات علاقة لمساهم	(سداد) / مصرفات مدفوعة بالنيابة	(٢,٢٤٣)	٢,٢٤٣	-	٢,٢٤٣
شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري	جهة ذات علاقة لمساهم	(سداد) / مصرفات مدفوعة بالنيابة	(٦٦٦)	٦٦٦	-	٦٦٦
شركة المجد الثانية العقارية	جهة ذات علاقة لمساهم	(سداد) / مصرفات مدفوعة بالنيابة	(٢,٠٨٨)	٢,٠٨٨	-	٢,٠٨٨
عكس / مخصص للجهات ذات علاقة (إيضاح ١٣-٢)			-	١٤,٣٦٩,٦٩٩	١٤,٣٦٩,٦٩٩	٦٢,٨٤٩,٩٥٢
			-	-	-	(٢,٥٢٤,٩٣٠)
			-	١٤,٣٦٩,٦٩٩	١٤,٣٦٩,٦٩٩	٦٠,٣٢٥,٠٢٢

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

١-١٣ المبلغ المستحق من الجهات ذات العلاقة (تتمة)

- ١-١-١٣ يمثل هذا المبلغ تكلفة الاكتتاب العام التي تم الاتفاق على سدادها من قبل المساهمين عند إتمام عملية الإدراج.
- ٢-١-١٣ كانت الإدارة قد كونت مخصصات لجهات ذات علاقة في السنة السابقة والتي تم عكسها في عام ٢٠٢٢م بعد التسوية مع الأطراف المعنية.
- ٣-١-١٣ إنَّ الأرصدة المذكورة أعلاه غير مكفولة بضمانات ولا تحمل فائدة ولا يوجد تاريخ محدد لسدادها. وتقدرُ الإدارة المخصص المتعلق بالأرصدة المستحقة من الجهات ذات العلاقة كما في تاريخ التقرير بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. لا يوجد أرصدة جوهرية مستحقة من الجهات ذات العلاقة بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة متأخرة السداد، بعد الأخذ في الاعتبار الخبرة السابقة في التعثر والتوقعات المستقبلية للقطاعات التي تعمل فيها الجهات ذات العلاقة، ترى الإدارة أن أرصدة الجهات ذات العلاقة غير منخفضة القيمة. لم يطرأ أي تغيير في أساليب التقديرات أو الافتراضات الهامة التي تم إجراؤها خلال الفترة المالية الحالية عند تقييم مخصصات الأرصدة المستحقة من الجهات ذات العلاقة.

٢-١٣ المبلغ المستحق إلى الجهات ذات العلاقة

اسم الجهات ذات العلاقة	العلاقة	طبيعة المعاملات	مبلغ المعاملات		الرصيد	
			٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م
			ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
الأمير سعود بن عبدالله بن محمد السعود	مساهم	تمويل	(١١,٧٠٠,٠٠٠)	(١٠٨,٤٣٦,١١٨)	١٣١,٤٢٨,١١٨	١١٩,٧٢٨,١١٨
خالد عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	تمويل	(٤١,٤٦٧,٣٨٦)	-	٤١,٤٦٧,٣٨٦	-
محمد عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	تمويل	(٣٩,٥١٨,٥٢٧)	-	٣٩,٥١٨,٥٢٧	-
الأمير فيصل بن عبدالله بن محمد السعود	مساهم	تمويل	(٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	(٩,٩٠٠,١١٢)	٣٨,٧٣٣,١١٢	١٣,٧٢٣,١١٢
ماجد عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	تمويل	(٨,٩٢٢,٤٠٣)	-	٩,٤٨٧,٧٩٤	٥٦٥,٣٩١
حسام عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	(تمويل)/سداد	٧,٩١٠,٨٣٠	(١٧,٦١٠,٠٠٠)	٩,٤٨٧,٧٩٤	١٧,٣٩٨,٦٢٤
شركة فرص الإعمار العقارية	المشروع ذو الغرض الخاص لشركة تابعة	تكاليف تمويل	٢٥,٧٣٦,٩٤٦	٧,٣٦٥,٨٨١	٨,٥٥٠,٩٧٩	٧,٠٠٥,٤١٢
شركة جدوى للاستثمار	مدير الصندوق في شركة تابعة	أتعاب إدارة (إيضاح ٢٣)	١٠,٩٠٢,٢٦٦	٧,١٤٨,٨١٤	٥,١٣١,٥٩٦	-
		رسوم إعادة هيكلة الديون	٢,٤٢٢,٥٢٤	٨,٠٣٦,٨٩٣	-	-
		رسوم إنشاء الصناديق	١٦,٠٠٠	٢٣٢,٠٤٦	-	-
شركة محمد ومصعب العجلان	جهة ذات علاقة لمساهم	تمويل	-	٤,٥١٥,٠٠٠	٤,٥١٥,٠٠٠	٤,٥١٥,٠٠٠
شركة دار الماجد للتطوير العقاري	جهة ذات علاقة لمساهم	سداد	٣,٤١٨,٥٥٠	٦,٤٧١,١٩٥	٣,٤١٨,٥٥٠	٦,٤٧١,١٩٥
عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	سداد/(تمويل)	٨١,٢٤٩,٦٧٥	(٨١,٤٥٤,٦٧٥)	٥,٠٠٠	٨١,٤٥٤,٦٧٥
ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد	مساهم	سداد/(تمويل)	٨١,٢٣٤,٢٥٢	(٨١,٤٣٩,٢٥٢)	٥,٠٠٠	٨١,٤٣٩,٢٥٢
شركة البلاد للاستثمار	أمين الشركة التابعة	أتعاب الحفظ	(٨٢,١٧٠)	-	٨٢,١٧٠	-
شركة صندوق الماجدية العقاري	جهة ذات علاقة لمساهم	تحصيل مقابل خدمات مقدمة	(٣,٧٤٧,٣٣٣)	-	-	٣,٧٤٧,٣٣٣
		إيراد مقابل خدمات مقدمة	-	٣,٧٤٧,٣٣٣	-	-
					٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٢٣٦,٠٤٨,١١٢

١٣- الأرصدة والمعاملات مع الجهات ذات العلاقة (تتمة)

٣-١٣ تعويضات كبار موظفي الإدارة

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,٥٤٠,٠٠٠	٦,٥٤٠,٠٠٠	منافع الموظفين قصيرة الأجل
٥٤٥,٠٠٠	١,٠٩٠,٠٠٠	منافع نهاية الخدمة
٧,٠٨٥,٠٠٠	٧,٦٣٠,٠٠٠	
-	٢٣٠,٠٠٠	منافع أعضاء مجلس الإدارة

١٤- نقد وما في حكمه

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
معدلة (إيضاح ٢-٣٠)	ريال سعودي	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٩٠,٠٩٠,٣٤٦	١٩٧,٤٠٠,٣٧٨	نقد لدى البنك
-	٣٩,٤٣٨,٠٠٠	ودائع قصيرة الأجل (إيضاح ١٤-١)
٤١,٧٧٤	٣٨٧,٢٠٢	نقد في الصندوق
٢٩٠,١٣٢,١٢٠	٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	

١٤-١ يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات مختلفة تتراوح من يوم واحد إلى ثلاثة أشهر، وذلك بناء على المتطلبات النقدية الحالية للمجموعة ويتحقق عنها عمولة وفقاً لمعدلات الودائع قصيرة الأجل المعنية.

١٥- رأس المال

بلغ رأسمال الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م ٣٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٣٠٠ مليون ريال سعودي) المكون من ٣٠٠,٠٠٠ سهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٣٠٠,٠٠٠ سهم) قيمة كل منها ١,٠٠٠ ريال سعودي.

الإجمالي		%		عدد الأسهم		اسم المساهمين
٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
-	١٧٣,٢٥٠,٠٠٠	-	٥٧,٧٥%	-	١٧٣,٢٥٠	شركة دار الماجد القابضة
٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥%	٧,٥%	٢٢,٥٠٠	٢٢,٥٠٠	شركة أوج للتطوير والاستثمار السياحي
-	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	-	٧,٥%	-	٢٢,٥٠٠	شركة رفيد الحديثة للاستثمار
-	١٤,٨٥٠,٠٠٠	-	٤,٩٥%	-	١٤,٨٥٠	شركة المجد الأولى العقارية
٤٩,٥٠٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	١٦,٥%	٣,٩٦%	٤٩,٥٠٠	١١,٨٨٠	خالد عبد الرحمن ناصر الماجد
٤٩,٥٠٠,٠٠٠	١١,٨٨٠,٠٠٠	١٦,٥%	٣,٩٦%	٤٩,٥٠٠	١١,٨٨٠	محمد عبد الرحمن ناصر الماجد
٣٧,١٢٥,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	١٢,٣٧٥%	٢,٩٧%	٣٧,١٢٥	٨,٩١٠	حسام عبد الرحمن ناصر الماجد
٣٧,١٢٥,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	١٢,٣٧٥%	٢,٩٧%	٣٧,١٢٥	٨,٩١٠	عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد
٣٧,١٢٥,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	١٢,٣٧٥%	٢,٩٧%	٣٧,١٢٥	٨,٩١٠	ماجد عبد الرحمن ناصر الماجد
٣٧,١٢٥,٠٠٠	٨,٩١٠,٠٠٠	١٢,٣٧٥%	٢,٩٧%	٣٧,١٢٥	٨,٩١٠	ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد
٤,٥٠٠,٠٠٠	٤,٥٠٠,٠٠٠	١,٥%	١,٥%	٤,٥٠٠	٤,٥٠٠	عبد الله عبد الرحمن ناصر الماجد
٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١%	١%	٣,٠٠٠	٣,٠٠٠	نادر حسن عطا الله العمري
٢٢,٥٠٠,٠٠٠	-	٧,٥%	٠%	٢٢,٥٠٠	-	شركة الفيصلية للاستثمار التجاري
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%	١٠٠%	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٦- الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يجب على المجموعة تحويل ١٠٪ من صافي دخل السنة إلى الاحتياطي النظامي حتى يعادل هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع حالياً على المساهمين في المجموعة.

١٧- القروض والسلف

معدل معدلة (إيضاح ٢-٣٠)	٢٠٢٢م	تاريخ الاستحقاق	معدل العمولة الفعلي	
ريال سعودي	ريال سعودي			
٣٠٥,٩٧٤,٦٤٨	٣١٤,٤٤٤,٨٥٠	٢٠٢٥م	سايبور + معدل ثابت	مصرف الراجحي - مرابحة
٢٨٤,٣٥٦,٥٣٥	٢٤٥,٨٢٨,٥٦٩	٢٠٢٤م	سايبور + ٢٪	بنك الرياض - مرابحة
-	٢٢٦,٢٥١,٦٥٢	٢٠٢٤م	سايبور + ٢٪	البنك السعودي الفرنسي - تورق
-	١٥٣,٧٨٤,١٢٢	٢٠٢٧م	سايبور + ٢,٥٪	البنك العربي الوطني - تورق
١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٢٧٠,٦٨٥	٢٠٢٤م	٨٪	شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري - مرابحة
٧٠٠,٣٣١,١٨٣	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨			

فيما يلي بيان الحركة في القروض والسلف التي تحمل فائدة:

معدل معدلة (إيضاح ٢-٣٠)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٦,٥٠٠,٠٠٠	٧٠٠,٣٣١,١٨٣	المبلغ الرئيسي في ١ يناير
٧٠٣,٥٠٩,٠٩٠	١,٤٣٧,٥٦٢,٠٩٩	إضافة: متحصلات
(١٦,٥٠٠,٠٠٠)	(١,١٨٦,٠٩٧,٥٢٦)	ناقصاً: مبالغ مسددة
(٣,١٧٧,٩٠٧)	(١,٢١٥,٨٧٨)	ناقصاً: تكاليف المعاملات
٧٠٠,٣٣١,١٨٣	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	المبلغ الرئيسي في ٣١ ديسمبر

خلال سنة ٢٠٢١م، وقعت المجموعة على اتفاقية للحصول على قرض من مصرف الراجحي بقيمة ٣١٠ مليون ريال سعودي. إن الغرض من القرض هو تمويل الاستحواذ على الأرض العقارية والتطوير والإنشاء ذي صلة. تمتد مدة القرض على مدى ٣ سنوات ويجب سدادها على قسط واحد بعد ثلاثة سنوات. يحمل القرض هامش سايبور + ٤,٢٪. إن القرض مرهون بضمانات شخصية من المساهمين.

خلال سنة ٢٠٢٠م، وقعت المجموعة على اتفاقية للحصول على قرض من بنك الرياض. إن القرض لغرض تمويل مشاريع التطوير والإنشاء للمجموعة. تمتد مدة القرض على مدى ٣ سنوات ويجب سدادها على قسط واحد بعد ثلاثة سنوات. ويحمل القرض هامش سايبور + ٢,٥٪. القرض مضمون برهن عقارين بقيمة ١٥٠٪ من مبلغ التمويل.

خلال سنة ٢٠٢٢م، وقعت المجموعة على اتفاقية للحصول على قرض من البنك السعودي الفرنسي. إن القرض لغرض شراء أرض في مدينة الرياض. يجب سداد القرض على قسطين خلال سنة ٢٠٢٤م. يحمل القرض هامش سايبور + ٢,٥٪. إن القرض مرهون بضمان أرض في حي النرجس بالرياض بقيمة عادلة ٣٦٩ مليون ريال سعودي وسندات إذنية بمبلغ ٢٤٥ ريال سعودي.

خلال سنة ٢٠٢٢م، وقعت المجموعة على اتفاقية للحصول على قرض من البنك العربي الوطني. إن القرض لغرض تمويل استثمار المجموعة في الموجودات ومشاريع التطوير الأخرى. يجب سداد القرض سنوياً. يحمل القرض هامش سايبور + ٤,٢٪. إن هذا القرض مرهون بسندات إذنية.

١٧- القروض والسلف (تتمة)

خلال سنة ٢٠٢١م، وقعت المجموعة على اتفاقية للحصول على قرض من أملاك العالمية للتمويل العقاري. إن الغرض من القرض تمويل مشاريع التطوير والإنشاء للمجموعة. تمتد مدة القرض على مدى ٣ سنوات ويجب سدادها على قسط واحد بعد ثلاثة سنوات. يحمل القرض تكلفة تمويل ٨٪. إن القرض مرهون بضمانات شخصية من المساهمين.

بلغت رسوم التمويل وإطفاء تكلفة المعاملات على القروض للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م مبلغ ٥٤,٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ٨,٣ مليون ريال) منها ٤٣,٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ١١,٥ مليون ريال). تم رسميتها ضمن خصائص المخزون (إيضاح ٨).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، كان لدى الشركة مبلغا متاحا بقيمة ١٨٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٤٣٥ مليون ريال سعودي) من تسهيلات القروض غير المسحوبة الملتمزم بها.

١٨- التزامات المنافع المحددة للموظفين

١-١٨ الوصف العام للمنافع

تقوم المجموعة بإدارة برنامج غير ممول لمنافع نهاية الخدمة وفقاً لأنظمة العمل السائدة في المملكة العربية السعودية. يتم تجنب مخصص لمنافع البرنامج على أساس التوصيات الاكتوارية. يتم إجراء عمليات التقويم الاكتوارية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٦,٤٦٣,٣٥٢	٤,٢٤٤,٩٦٢	صافي التزام المنافع المحددة للموظفين

٢-١٨ الحركة في صافي التزام المنافع المحددة

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٣٠٧,٤٦١	٦,٤٦٣,٣٥٢	كما في ١ يناير
٢,١٧٤,٢٧٠	٢,٢٩٠,٢٩٣	محمل للسنة
(٨٢,٢٧٣)	(٢١٧,٦٤٠)	منافع مدفوعة
٣,٠٦٣,٨٩٤	(٤,٢٩١,٠٤٣)	(مكاسب) خسائر اكتوارية ناتجة عن الالتزام
٦,٤٦٣,٣٥٢	٤,٢٤٤,٩٦٢	كما في ٣١ ديسمبر

٣-١٨ صافي مصاريف المنافع

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		مُدرج في الربح أو الخسارة
٢,١٥٠,٨٩٤	٢,١٣٨,٢٠٠	تكلفة خدمة حالية
٢٣,٢٧٦	١٥٢,٠٩٣	تكلفة عمولة
٢,١٧٤,٢٧٠	٢,٢٩٠,٢٩٣	
		المدرج في الدخل الشامل الآخر:
		مكسب إعادة قياس نتيجة لـ:
(٣,٠٦٣,٨٩٤)	٤,٢٩١,٠٤٣	الافتراضات الاكتوارية:

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

١٨- التزامات المنافع المحددة للموظفين (تتمة)

٤-١٨ الافتراضات الاكتوارية الرئيسية

فيما يلي بيان الافتراضات الهامة المستخدمة عند تحديد منافع نهاية الخدمة المتعلقة ببرنامج المجموعة:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
١,٩٧%	٤,٩٠%	معدل الخصم
٥%	٥%	معدلات الزيادة في الرواتب
١٥%	١٥%	معدل السحب سنوياً

٥-١٨ تحليل الحساسية

كان من المفترض أن تؤثر التغيرات المحتملة بصورة معقولة، بتاريخ التقرير المالي، في أحد الافتراضات الاكتوارية ذات العلاقة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، على التزام المنافع المحددة بالمبالغ المبينة أدناه:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		معدل الخصم
٧٢٣,٤٩٩	٥٥٠,٧٥٦	زيادة بواقع ١%
٨٥٣,١٥٦	٥٩٧,١٥١	نقص بواقع ١%
		الزيادة في الرواتب طويلة الأجل
٨١٨,٥٣٦	٥٧٨,٠٥٩	زيادة بواقع ١%
٧١٠,٩٦١	٥٣٤,٦٦٥	نقص بواقع ١%

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه وفقاً لطريقة يتم بموجبها توقع الأثر على التزام المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الأساسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير المالي. تعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغير في الافتراضات الهامة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة، وقد لا تكون مؤشراً على وجود تغير فعلي في التزام المنافع المحددة حيث أنه من غير المحتمل أن تحدث التغيرات في الافتراضات بصورة منفصلة عن بعضها البعض.

١٩- الدائون التجاريون والدائون الآخرون

٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٣٠-٢)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢٢,٩٩١,٤١٠	١٥٩,٢٢١,٣٢٩	ذمم دائنة تجارية
٥٣,١٨٨,١٣٠	٣٤,٢٣٥,٣١٨	مخصص للعقود غير المجدية (إيضاح ١٩-١ وإيضاح ٣٠-٢)
٤,٣٣٤,١٤٦	٢٣,٦٨٧,١٧٦	ضريبة عقارية مستحقة الدفع
٦,١٥٠,٠٩٦	١٦,٦٦٥,٨٨٢	تكاليف تمويل مستحقة
٥,١٢٧,٤٣٦	٦,٦١١,٣٨٣	مصاريف مستحقة
١٩١,٧٩١,٢١٨	٢٤٠,٤٢١,٠٨٨	

١٩- الدائنون التجاريون والدائنون الآخرون (تتمة)

١٩-١ في عام ٢٠٢٢م، قامت الإدارة بعمل تقييم سنوي لكامل مشاريعها القائمة في نهاية العام، لتقييم ما إذا كان قد تم تكبد أي تكاليف إضافية، وبالتالي تحديد ما إذا كان أي من هذه المشاريع عقود غير مجدية. كشف هذا التقييم أن هناك ١٥ عقداً تم تحديدها على أنها عقود غير مجدية بقيمة ٣٤٦,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١م: ٣٩١ مليون ريال سعودي). العقد غير المجدي هو عقد تكون فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالواجبات بموجب العقد أكبر من المنافع الاقتصادية المتوقعة أن يتم الحصول عليها بموجب العقد. وتعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أدنى صافي تكلفة للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به أو أي تعويض أو غرامات تنشأ عن الإخفاق في الوفاء به، أيهما أقل.

٢٠- التزامات العقود

٢٠٢١ معدلة (إيضاح ٢-٣٠)	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١١٥,٥٥٦,٥٤٢	١٥٤,٥٢٤,١٠٤	التزامات العقود - ودائع العملاء ودفعات مقدمة
١١٥,٥٥٦,٥٤٢	١٢٧,٧٢٥,٥١٥	جزء متداول
-	٢٦,٧٩٨,٥٨٩	جزء غير متداول

تتضمن التزامات العقود المبالغ المستلمة من العملاء على التبادل المشروط للعقود المتعلقة بالتزام الصيانة المستقبلي كجزء من الوحدة المنجزة من عقد البيع للعقار. استلمت المجموعة مبلغ إيداع غير مسترد لقاء خدمة صيانة لخمس سنوات. إن إجمالي مطلوبات العقود المتعلقة بودائع العملاء بلغت ٢٦,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٢ مليون ريال سعودي).

تتضمن مطلوبات العقود ١٢٧,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ١١٣,٦ مليون ريال سعودي) دفعات مدفوعة مقدماً من العملاء لقاء خدمات تطوير وإدارة العقارات التي تؤديها المجموعة. كما اعترفت المجموعة بالإيرادات المؤجلة من العملاء لبيع مخزون عقارات منجزة والتي بلغت ٥٥,٥ مليون ريال سعودي في عام ٢٠٢٢م. (٢٠٢١م: لا شيء ريال سعودي).

٢١- زكاة مستحقة الدفع

المحمل للسنة

تتكون الزكاة المحملة من مخصص السنة الحالية وقدره ١٩,٥٨٨,٦٤٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٢٠,٣٤٤,١٩٨ ريال سعودي).

الحركة في مخصص الزكاة:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢,٢٠٢,٩٦٤	٢٦,٣٧٧,٩٠٨	كما في ١ يناير
٢٠,٣٤٤,١٩٨	١٩,١٦١,٣٤٠	محمل خلال السنة
(٦,١٦٩,٢٥٤)	(٥,٤٦٣,٠١٧)	مدفوع خلال السنة
٢٦,٣٧٧,٩٠٨	٤٠,٠٧٦,٢٣١	كما في ٣١ ديسمبر

٢١- زكاة مستحقة الدفع (تتمة)

الوضع الزكوي

تقدم الشركة وشركاتها التابعة ربوط زكوية منفصلة بناء على القوائم المالية المنفصلة لكل منشأة. يتم تحديد الوعاء الزكوي واحتسابه لكل منشأة بشكل منفصل. يتم عرض إجمالي الزكاة المقدرة في قائمة الربح والخسارة الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية (الشركة الام)

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك («الهيئة») عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١م. تم استلام الربط النهائي الأخير وتسويته للعام ٢٠١٨م.

شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة فكرة للتطوير العقاري

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة الرائعة العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة جادة الشاطئ العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة جادة الربيع العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة تاج الهدوء العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

شركة نبراس الأماكن العقارية

قدمت الشركة إقراراتها الزكوية إلى الهيئة عن كافة السنوات حتى السنة المنتهية في ٢٠٢١م. لم يتم إصدار أي ربوط زكوية بعد.

صندوق الماجدية الاستثماري، صندوق الدار الاستثماري، صندوق النرجس الاستثماري

بموجب النظام الضريبي الحالي في المملكة العربية السعودية، فإن الصناديق ليست مسؤولة عن دفع أي زكاة أو ضريبة دخل لأنها تعتبر التزاماً على مالكي الوحدات، وبالتالي، لم يتم إدراجها في البيانات المالية المنفصلة للصندوق. ولذلك فقد تم أخذ الزكاة في الاعتبار في البيانات المالية المنفصلة للشركة الأم.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٢- إيرادات وتكاليف تشغيلية

١-٢٢ إيرادات تشغيلية

٢٠٢١ معدلة (إيضاح ٢-٣٠)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٤١,٦٨٦,١٥٦	٧٥٩,٨٠٦,٧١٧	إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة
٢٣٧,١٣٦,٨٦١	٢٠٤,١٩١,٨٣٩	إيرادات من بيع أراضي
-	٣٩,٥٨٧,٤٨٠	إيرادات من بيع استثمار عقاري
١٦,١١٨,٦٩٠	٣٣,١٥٢,٩٤٤	دخل من عمولة عقارات (إيضاح ٢٢-١)
١٠٤,٢٠٤,٨٦٣	٢٩,٠٨٦,٧٧٦	تطوير عقاري (إيضاح ٢٢-١)
١,٠٩٩,١٤٦,٥٧٠	١,٠٦٥,٨٢٥,٧٥٦	

تفصيل الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

في الجدول التالي، تم تفصيل الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء بشكل رئيسي حسب الأسواق الجغرافية وتوقيت إثبات الإيرادات.

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		الأسواق الجغرافية الرئيسية
١,٠٩٩,١٤٦,٥٧٠	١,٠٦٥,٨٢٥,٧٥٦	المملكة العربية السعودية
		توقيت إثبات الإيرادات
٩٩٤,٩٤١,٧٠٧	١,٠٣٦,٧٣٨,٩٨٠	خدمات مقدمة عند نقطة من الزمن
١٠٤,٢٠٤,٨٦٣	٢٩,٠٨٦,٧٧٦	خدمة مقدمة على مدى فترة من الزمن

٢٢-١-١ يمثل هذا المبالغ المفروضة على العملاء فيما يتعلق بخدمات التسويق المقدمة. يتم تحصيل العمولة بنسبة ٢,٥٪ من كل عقار تم بيعه والذي تم تسويقه من قبل المجموعة.

٢-١-٢٢ يمثل التطوير العقاري خدمات البناء والتطوير المقدمة للعملاء.

٢-٢٢ تكلفة تشغيلية

٢٠٢١ معدلة (إيضاح ٢-٣٠)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٥٢٥,٣٠٩,١٨٨	٥٨٨,٥٧١,٦٣٢	تكلفة مخزون عقارات منجز (إيضاح ٨)
١٢٣,٥٤٦,٦٨٤	١٩١,٥٦٣,٣٢١	تكلفة بيع أراضي (مدرجة في مخزون عقارات) (إيضاح ٨)
-	٣٥,٢٤٢,٩٢٦	تكلفة بيع استثمار عقاري (إيضاح ٧-١)
١٢٥,٤٨١,٢٧٦	١٢,٥٠٢,٩٦٣	تكاليف تشغيلية أخرى - تطوير وعمولة
٢٣,٥٦٥,٩٨٩	-	مخصص للعقود غير المجدية (إيضاح ٨)
٤٥٧,٣٧٣	٤٥٧,٣٧٣	استهلاك أصل حق الاستخدام
٧٩٨,٣٦٠,٥١٠	٨٢٨,٣٣٨,٢١٥	

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٣- مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٢-٣٠)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٤,٠٦٢,١٨١	٢٠,٤١٤,١٣٢	رواتب ومنافع أخرى
٧,١٤٨,٨١٤	١٠,٩٠٢,٢٦٦	أتعاب إدارة (إيضاح ٢٣-١)
١,٧٧٢,٠٧٦	٩,١٨٢,٤٨٤	أتعاب مهنية
-	٤,١٣٠,٨٠٤	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة من المدينون التجاريون (إيضاح ١١)
٢,٠٢١,٠٨٤	(٢,٥٢٤,٩٣٠)	(عكس)/مخصص خسائر الائتمان المتوقعة من المستحق من جهات ذات علاقة (إيضاح ١٣-١)
٥٩٧,٣٢٨	٩٥٥,٩٢٠	تبرعات وهدايا
٣٥٣,٢٢١	٧٤٤,٣٢١	استهلاك (إيضاح ٥)
٢٨٣,٤٢٦	٥١٦,٤٢٧	رسوم حكومية
٢٠٠,٦٦١	٤٦٠,٠١٨	خدمات
٥١٨,٢٤٥	٣٢٥,٤٠٢	ضيافة
٢٨٥,٨٥١	٢٩٥,٦٨٨	تحسينات
٨٣,٣٨٣	١٦١,٢٧٥	صيانة
١٦٧,٤٠١	١٥٥,٢٢٩	تحسينات المكتب
٢,٧١٩,١٤٥	٤,٧٢٢,١١٥	أخرى
٣٠,٢١٢,٨١٦	٥٠,٤٤١,١٥١	

٢٣-١ تمثل أتعاب الإدارة أتعاباً إدارية سنوية تدفع لمدير الصندوق مقابل إدارة أصول الصندوق مقابل رسوم تعادل ٠,٧٥ ٪ إلى ٢ ٪ من رأس مال الصندوق المستثمر فيها وفقاً لشروط وأحكام الصناديق.

٢٤- تكاليف تمويل

٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٢-٣٠)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٣,٢٣٤,٠١٠	٥٢,٣٠٢,٨٣٨	تكلفة تمويل على القروض والسلف
١,٣٥٣,٠٩٣	١,٩٦٢,٠٢٩	زيادة في تكاليف المعاملات بشأن القروض والسلف
٢٤٥,٦٠١	٩٩٨,٠٩٦	عمولات بنكية
١٠٥,٣٧٠	٧٤,١١١	عمولة على التزام عقد الإيجار
١٤,٩٣٨,٠٧٤	٥٥,٣٣٧,٠٧٤	إجمالي تكاليف الاقتراض
(١١,٥٢٦,٩٣٠)	(٤٣,٤١٢,٧٥٠)	ناقصاً: تكلفة تمويل والمعاملات مرسلة (إيضاح ٨)
٣,٤١١,١٤٤	١١,٩٢٤,٣٢٤	إجمالي تكاليف التمويل المحملة على الربح أو الخسارة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٥- إيرادات أخرى

٢٠٢١م معدلة (إيضاح ٣٠-٢)	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٩,٤٩٥,٧٥٧	٢,٥٤٠,٢٢٤	مكاسب تقييم من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح ١٠)
٢,٢٠٨,٢٦٣	٣,٨٣١,٩٥٥	أخرى
١١,٧٠٤,٠٢٠	٦,٣٧٢,١٧٩	

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية

١-٢٦ الموجودات المالية

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٣٩,٥٠١,٥١٣	٣١,١٨٤,٢٨٠	صناديق عقارية
١,٦٤٦,١٣٦	٣,٤٣٠,٣٥١	أسهم متداولة
٢٠,١٣٦,٨٣٧	-	صندوق مرابحة
٦١,٢٨٤,٤٨٦	٣٤,٦١٤,٦٣١	إجمالي الموجودات المالية بالقيمة العادلة (إيضاح ١٠)
		أدوات الدين بالتكلفة المطفأة
١٢,٣٨٣,٧٥٥	٣٣,٤٦٥,٤٠٠	مدينون تجاريون
٦٠,٣٢٥,٠٢٢	١٤,٣٦٩,٦٩٩	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١٣٣,٩٩٣,٢٦٣	٨٢,٤٤٩,٧٣٠	إجمالي الموجودات المالية*
٧٢,٧٠٨,٧٧٧	٤٧,٨٣٥,٠٩٩	إجمالي الموجودات المالية المتداولة
٦١,٢٨٤,٤٨٦	٣٤,٦١٤,٦٣١	إجمالي الموجودات المالية غير المتداولة (إيضاح ١٠)

* الموجودات المالية بخلاف النقد والودائع قصيرة الأجل.

٢-٢٦ المطلوبات المالية

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	تاريخ الاستحقاق	معدل العمولة الفعلي	
ريال سعودي	ريال سعودي			
٧٠٠,٣٣١,١٨٣	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٢٠٢٢م-٢٠٢٥م	سايبور + ٢٪ إلى ٨٪	قروض وسلف
٢,٢٧٧,٠٨٢	١,٥٥١,١٩٣	٢٠٢٤م	٤,٥٪	التزام عقود إيجار
١٨٧,٤٥٧,٠٧٢	٢١٦,٧٣٣,٩١٢	عند الطلب		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
٣٣٦,٠٤٨,١١٢	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦			مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
١,٢٣٦,١١٣,٤٤٩	١,٤٦٠,٦٥١,٠٠٩			إجمالي المطلوبات المالية

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٣-٢٦ القيمة العادلة

فيما يلي مقارنة، حسب الفئة، للقيم الدفترية والقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة، عدا تلك التي تقارب قيمها الدفترية القيم العادلة لها بصورة معقولة:

٢٠٢١م ريال سعودي		٢٠٢٢م ريال سعودي		
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
الموجودات المالية				
١٢,٣٨٣,٧٥٥	١٢,٣٨٣,٧٥٥	٣٣,٤٦٥,٤٠٠	٣٣,٤٦٥,٤٠٠	مدينون تجاريون
		١٨,٢٥٦,٤٨٥	١٨,٢٥٦,٤٨٥	موجودات العقود
٥١,٧٣٩,٧٥٩	٥١,٧٣٩,٧٥٩	٢٨,٤٣٩,٢٧٨	٢٨,٤٣٩,٢٧٨	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٦٠,٣٢٥,٠٢٢	٦٠,٣٢٥,٠٢٢	١٤,٣٦٩,٦٩٩	١٤,٣٦٩,٦٩٩	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٣٩,٥٠١,٥١٣	٣٩,٥٠١,٥١٣	٣١,١٨٤,٢٨٠	٣١,١٨٤,٢٨٠	صناديق عقارية
١,٦٤٦,١٣٦	١,٦٤٦,١٣٦	٣,٤٣٠,٣٥١	٣,٤٣٠,٣٥١	أسهم متداولة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
٢٠,١٣٦,٨٣٧	٢٠,١٣٦,٨٣٧	-	-	صندوق مربحة
١٨٥,٧٣٣,٠٢٢	١٨٥,٧٣٣,٠٢٢	١٢٩,١٤٥,٤٩٣	١٢٩,١٤٥,٤٩٣	
المطلوبات المالية				
٧٠٠,٣٣١,١٨٣	٧٠٠,٣٣١,١٨٣	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	قروض وسلف
١٨٧,٤٥٧,٠٧٢	١٨٧,٤٥٧,٠٧٢	٢١٦,٧٣٣,٩١٢	٢١٦,٧٣٣,٩١٢	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
٣٣٦,٠٤٨,١١٢	٣٣٦,٠٤٨,١١٢	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢,٢٧٧,٠٨٢	٢,٢٧٧,٠٨٢	١,٥٥١,١٩٣	١,٥٥١,١٩٣	التزام عقود إيجار
١,٢٢٦,١١٣,٤٤٩	١,٢٢٦,١١٣,٤٤٩	١,٤٦٠,٦٥١,٠٠٩	١,٤٦٠,٦٥١,٠٠٩	

أ. يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المتداولة والمطلوبات المالية الأخرى وذلك بخضم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام المعدلات السائدة حالياً للديون بشروط مماثلة ومخاطر الائتمان وتواريخ الاستحقاق المتبقية. وبالإضافة إلى أنها تتأثر بالتغيرات المحتملة المعقولة في التدفقات النقدية المتوقعة أو معدل الخصم، فإن القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية تتأثر أيضاً بالتغيرات المحتملة المعقولة في معدلات النمو. تقوم الإدارة بانتظام بمراجعة عدد متنوع من البدائل المحتملة المعقولة لهذه المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة وتحديد أثرها على إجمالي القيمة العادلة.

ب. يتم تقدير القيم العادلة للاستثمار في الصناديق الاستثمارية الخاصة باستخدام إما صافي قيمة الموجودات أو القيمة العادلة المقدمة من الصناديق الاستثمارية الخاصة على أساس شهري أو ربع سنوي أو سنوي.

٤-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة من القروض والحسابات والذمم الدائنة الأخرى. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في تمويل عمليات المجموعة وتقديم الضمانات اللازمة لدعم عملياتها. وتشتمل الموجودات المالية الرئيسية الخاصة بالمجموعة على المدينين التجاريين والآخرين والموجودات المالية المقتناة بالتكلفة المطفأة، والموجودات المالية المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، والنقدية الناتجة مباشرة من عملياتها. تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا بالمجموعة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر.

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

١-٤-٢٦ مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار في السوق. تتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار العملات ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر أسعار السلع. تشتمل الأدوات المالية التي تأثرت بمخاطر السوق على القروض والسلف والودائع والموجودات المالية المقاسة بموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتعلق تحليلات الحساسية الواردة في الأقسام التالية بالوضع كما في ٢١ ديسمبر ٢٠٢٢م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

٢-٤-٢٦ مخاطر أسعار العملات

تمثل مخاطر أسعار العملات المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة للتغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات السائدة في السوق تتعلق بشكل رئيسي بالالتزامات لقاء الديون طويلة الأجل الخاصة بالمجموعة والمرتبطة بمعدلات عمولة عائمة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العملات الخاصة بها من خلال الاحتفاظ بمحفظة متوازنة من القروض المرتبطة بعمولة ثابتة ومتغيرة.

حساسية أسعار العملات

يوضح الجدول التالي الحساسية تجاه التغير المحتمل المعقول في أسعار العملات المتعلقة بذلك الجزء من القروض والسلف التي تأثرت بذلك. ومع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، تأثر ربح المجموعة قبل الزكاة من خلال الأثر على القروض المرتبطة بعمولة عائمة، على النحو التالي:

٢٠٢٢م	٢٠٢١م		
ريال سعودي	ريال سعودي		
٢٦٠,٩٤٨,١٣٨	٣١٢,٩٤٩,٢٩٤	١٠+	الزيادة في نقاط الأساس لأسعار العملات
٢١٣,٥٠٣,٠٢٢	٣١٠,٩٥٦,٢٨٩	١٠-	النقص في نقاط الأساس لأسعار العملات

إن الحركة المفترضة في نقاط الأساس المتعلقة بتحليل أثر أسعار العملات تستند إلى بيئة السوق القابلة للملاحظة السائدة والتي تظهر تقلبات أصغر بصورة جوهريّة مقارنة مع الفترات السابقة.

٣-٤-٢٦ مخاطر العملات الأجنبية

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية الخاصة بالمجموعة (عندما تكون الإيرادات أو المصاريف مسجلة بعملة أجنبية). إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في العملات الأجنبية بالنسبة لكافة العملات الأخرى يعتبر غير جوهري.

٤-٤-٢٦ مخاطر أسعار الأسهم

إن سندات الأسهم المدرجة وغير المدرجة الخاصة بالمجموعة محفوفة بالشكوك نتيجة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للسندات الاستثمارية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الأسهم من خلال التنويع ووضع حدود لكل أداة مالية على حده وبشكل إجمالي. يتم تقديم التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة بشكل منتظم. يقوم مجلس إدارة المجموعة بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة باستثمارات الأسهم. وبالنسبة لاستثمارات وأدوات حقوق الملكية المتداولة في المحافظ غير المقيدة، فإن الحد الأقصى للمخاطر يعادل القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات.

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٢٦ مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن إخفاق الطرف الآخر في الوفاء بالتزاماته تجاه أداة مالية ما أو عقد عميل مما يؤدي إلى تكبد خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية الذمم المدينة التجارية) ومن أنشطتها التمويلية، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمرابحات المدينة والذمم المدينة الأخرى ومعاملات الصرف الأجنبي والأدوات المالية الأخرى. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشأن الأرصدة لدى البنوك والذمم التجارية المدينة وذلك على النحو التالي:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٢٩٠,١٣٢,١٢٠	٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠	أرصدة لدى البنوك
١٢,٣٨٣,٧٥٥	٣٣,٤٦٥,٤٠٠	المدينون التجاريون
٦٠,٣٢٥,٠٢٢	١٤,٣٦٩,٦٩٩	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
٣٦٢,٨٤٠,٨٩٧	٢٨٥,٠٦٠,٦٧٩	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. تقتصر مخاطر الائتمان المتعلقة بالذمم المدينة والأرصدة لدى البنوك على:

- الأرصدة النقدية محتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد.
- إظهار الذمم المدينة بعد خصم مخصص خسائر ائتمان متوقعة.
- استقرار المركز المالي للجهات ذات العلاقة.

فيما يلي بيان خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٤,١٣٠,٨٠٤	مخصص خسارة الائتمان المتوقعة على الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى (إيضاح ١١)
٢,٠٢١,٠٨٤	(٢,٥٢٤,٩٣٠)	(عكس)/مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على الجهات ذات العلاقة (إيضاح ١٣)
٢,٠٢١,٠٨٤	١,٦٠٥,٨٧٤	

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. ومع ذلك، تأخذ الإدارة أيضاً بعين الاعتبار العوامل التي قد تؤثر على مخاطر الائتمان المتعلقة بقاعدة عملائها، بما في ذلك مخاطر التعثر المصاحبة للنشاط والدولة التي يعمل بها العملاء. تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الائتمان من الحسابات المدينة التجارية من خلال وضع حد أقصى لفترة السداد قدره شهر واحد وثلاثة أشهر للأفراد وعملاء الشركات، على التوالي. وفيما يتعلق بالقروض المقدمة من المجموعة إلى الجهات ذات العلاقة والشركات الأخرى، تعتقد المجموعة بأن الجهات ذات العلاقة والشركات الأخرى لها مركز مالي قوي وأنه سيتم سداد القروض بالكامل خلال الأطر الزمنية المحددة.

لم يتم شطب أي أرصدة لعملاء المجموعة بتاريخ التقرير المالي. وعند مراقبة مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء، يتم تصنيف العملاء وفقاً لخصائصهم الائتمانية، بما في ذلك ما إذا كانوا أفراداً أو منشآت نظامية، وموقعهم الجغرافي، ومجال عملهم وتاريخهم السابق مع المجموعة والصعوبات المالية الموجودة سابقاً.

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٢٦ مخاطر الائتمان (تتمة)

إن الحسابات المدينة الخاصة بالمجموعة مستحقة من جهات أخرى في المملكة العربية السعودية. وفيما يلي بيان تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشأن الحسابات المدينة وفقاً للأساس الجغرافي:

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٢,٣٨٣,٧٥٥	٣٣,٤٦٥,٤٠٠	المملكة العربية السعودية (إيضاح ١١)

تقويم خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى:

تقوم المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة الواردة في المعيار الدولي للتقرير المالي (٩) لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تستخدم مخصص الخسائر المتوقعة على مدى العمر لكافة الحسابات المدينة والحسابات الأخرى.

يتم تحديد معدلات الخسائر المتوقعة على أساس بيانات السداد بشأن الذمم المدينة على مدى فترة ١٢ شهراً قبل ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١م على التوالي، وخسائر الائتمان السابقة المقابلة خلال هذه الفترة. يتم تعديل معدلات الخسائر السابقة لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية عن عوامل الاقتصاد الكلي التي تؤثر على مقدرة العملاء على سداد الذمم المدينة. قامت المجموعة بتحديد إجمالي الناتج المحلي للدول التي تقوم فيها بإجراء المعاملات على أنه العامل الأكثر ملائمة، وعليه تقوم المجموعة بتعديل معدلات الخسائر السابقة على أساس التغيرات المتوقعة في هذه العوامل.

وعلى هذا الأساس، تم تحديد مخصص الخسارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢١م على النحو التالي بشأن الحسابات المدينة والحسابات الأخرى:

٢٠٢٢م	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	مجموع القيمة الدفترية عند التعثر عن السداد	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
		ريال سعودي	ريال سعودي
عدد أيام التأخر في السداد ٠٠ - ٩٠	٠%	-	-
عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ١٨٠	١٤%	٣٨,٩٥١,٩٩٧	(٥,٤٨٦,٥٩٧)
عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ - ٢٧٠	٠%	-	-
عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ - ٣٦٠	٠%	-	-
عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً	٠%	-	-
		٣٨,٩٥١,٩٩٧	(٥,٤٨٦,٥٩٧)

٢٠٢١م	معدل خسائر الائتمان المتوقعة	مجموع القيمة الدفترية عند التعثر عن السداد	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
		ريال سعودي	ريال سعودي
عدد أيام التأخر في السداد ٠٠ - ٩٠	٩,٩%	١٣,٧٣٩,٥٤٨	(١,٣٥٥,٧٩٣)
عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ١٨٠	٠%	-	-
عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ - ٢٧٠	٠%	-	-
عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ - ٣٦٠	٠%	-	-
عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً	٠%	-	-
		١٣,٧٣٩,٥٤٨	(١,٣٥٥,٧٩٣)

يتم إظهار خسائر الانخفاض في قيمة الحسابات المدينة والحسابات المدينة الأخرى كصافي خسائر الانخفاض في القيمة ضمن الربح التشغيلي. يتم قيد الاسترداد اللاحقة من المبالغ المشطوبة سابقاً على نفس البند.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٥-٤-٢٦ مخاطر الائتمان (تتمة)

فيما يلي تقادم الأصول التعاقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:

٢٠٢١م	مجموع القيمة الدفترية
ريال سعودي	ريال سعودي
عدد أيام التأخر في السداد ٠ - ٩٠	٤,٦٩١,٠٠٨
عدد أيام التأخر في السداد ٩٠ - ١٨٠	٣,٥٠٨,٥١٠
عدد أيام التأخر في السداد ١٨٠ - ٢٧٠	-
عدد أيام التأخر في السداد ٢٧٠ - ٣٦٠	١٠,٠٥٦,٩٦٧
عدد أيام التأخر في السداد أكثر من ٣٦٠ يوماً	-
	١٨,٢٥٦,٤٨٥

التركز المفرط للمخاطر

تنشأ تركيزات المخاطر عند مزاوله عدد من الأطراف الأخرى لنشاطات عمل مماثلة أو نشاطات في نفس المنطقة الجغرافية أو وجود خصائص اقتصادية لديهم قد تؤثر على قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية التي تتأثر بالتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على صناعة معينة. ولتجنب التركيز المفرط للمخاطر، تتضمن السياسات والإجراءات الخاصة بالمجموعة بعض الإرشادات التي تركز على الإبقاء على محفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة وفقاً لذلك.

٦-٤-٢٦ مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المجموعة في الوفاء بالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تسدد نقداً أو على شكل موجودات مالية أخرى. وتتمثل طريقة المجموعة في إدارة السيولة في التأكد، قدر المستطاع، من توفر السيولة الكافية للوفاء بالتزاماتها حين استحقاقها، في ظل كل من الظروف العادية أو الظروف الصعبة، وذلك بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو الاضرار بسمعة المجموعة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م:	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	١-٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
قروض وسلف	-	-	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	-	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨
دائنون تجاريون	٢٤٠,٤٢١,٠٨٨	-	-	-	٢٤٠,٤٢١,٠٨٨
التزام عقود إيجار	-	٨٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	-	١,٦٠٠,٠٠٠
مستحق إلى جهات ذات علاقة	-	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	-	-	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦
	٢٤٠,٤٢١,٠٨٨	٢٩٢,٥٨٦,٠٢٦	٩٥١,٣٧٩,٨٧٨	-	١,٤٨٤,٣٨٦,٩٩٢

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م:	أقل من ٣ أشهر	٣ إلى ١٢ شهراً	١-٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
قروض وسلف	-	-	٧٠٠,٣٣١,١٨٣	-	٧٠٠,٣٣١,١٨٣
دائنون تجاريون	١٩١,٧٩١,٢١٨	-	-	-	١٩١,٧٩١,٢١٨
التزام عقد إيجار	-	٨٠٠,٠٠٠	١,٦٠٠,٠٠٠	-	٢,٤٠٠,٠٠٠
مستحق إلى جهات ذات علاقة	-	٣٣٦,٠٤٨,١١٢	-	-	٣٣٦,٠٤٨,١١٢
	١٩١,٧٩١,٢١٨	٣٣٦,٨٤٨,١١٢	٧٠١,٩٣١,١٨٣	-	١,٢٣٠,٥٧٠,٥١٣

٢٦- الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

٤-٢٦ أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٧-٤-٢٦ إدارة رأس المال

لغرض إدارة رأس، المال الخاص بالمجموعة، يشتمل رأس المال على رأس المال المصدر وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم. يتمثل الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال الخاص بالمجموعة في زيادة العائد للمساهمين. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية حيثما ينطبق ذلك على منشآت المجموعة. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل دفع توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إليهم أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسب الرفع المالي، والتي تمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة ضمن صافي الدين القروض طويلة الأجل والدائنين التجاريين والمصرفوف المستحق الدفع إلى المساهمين ناقصاً النقد وما في حكمه، باستثناء العمليات المتوقعة.

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
٧٠٠,٣٣١,١٨٣	٩٥٠,٥٧٩,٨٧٨	قروض وسلف
٣٣٦,٠٤٨,١١٢	٢٩١,٧٨٦,٠٢٦	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
١٩١,٧٩١,٢١٨	٢٤٠,٤٢١,٠٨٨	دائنون تجاريون
(٢٩٠,١٣٢,١٢٠)	(٢٣٧,٢٢٥,٥٨٠)	ناقصاً: النقد وما في حكمه
٩٣٨,٠٣٨,٢٩٣	١,٢٤٥,٥٦١,٤١٢	صافي الدين
٥٧٨,٦٢٣,٢٤٤	٦٧٨,٣٨٥,٠١٨	حقوق الملكية
١,٥١٦,٦٦١,٧٣٧	١,٩٢٣,٩٤٦,٤٣٠	رأس المال وصافي الدين
%٦٢	%٦٥	نسبة الرفع المالي

٢٧- قياس القيمة العادلة

يقدم الجدول التالي التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات الخاصة بالمجموعة:

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م				
عقار استثماري				
٧٩,٥٣٢,٨٦٦	-	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	-	أراضي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
٣١,١٨٤,٢٨٠	٣١,١٨٤,٢٨٠	-	-	صناديق عقارية
٣,٤٣٠,٣٥١	-	-	٣,٤٣٠,٣٥١	أسهم متداولة
١١٤,١٤٧,٤٩٧	٣١,١٨٤,٢٨٠	٧٩,٥٣٢,٨٦٦	٣,٤٣٠,٣٥١	الإجمالي

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٢٧- قياس القيمة العادلة (تتمة)

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م				
عقار استثماري				
١٠١,٥٥٣,٣٥٢	-	١٠١,٥٥٣,٣٥٢	-	أراضي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة				
٣٩,٥٠١,٥١٣	٣٩,٥٠١,٥١٣	-	-	صناديق عقارية
١,٦٤٦,١٣٦	-	-	١,٦٤٦,١٣٦	أسهم متداولة
٢٠,١٣٦,٨٢٧	-	٢٠,١٣٦,٨٢٧	-	صندوق مزايا
١٦٢,٨٣٧,٨٢٨	٣٩,٥٠١,٥١٣	١٢١,٦٩٠,١٨٩	١,٦٤٦,١٣٦	الإجمالي

إن القيم العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف كثيراً عن قيمها الدفترية المدرجة في القوائم المالية الموحدة.

٢٨- توزيعات الأرباح

بتاريخ ٢٧ جمادى الأولى ١٤٤٣هـ (الموافق في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م)، وافق المساهمون على توزيع الأرباح بقيمة ٢٥١,٣٢١,٥١٠ مليون ريال سعودي والتي تم تحويلها إلى حسابات المساهمين ضمن الأرصدة المستحقة للجهات ذات العلاقة.

٢٩- التعهدات والالتزامات المحتملة

الالتزامات المحتملة

- أ. قدمت المجموعة خطابات ضمان، أي ضمانات مالية وسندات عطاء وضمانات أداء من خلال بنوكها المحلية لأنشطتها التجارية الخاصة ونيابة عن بعض الشركات التابعة، بعد أقصى ٣١٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٣١١ مليون ريال سعودي).
- ب. تمتلك المجموعة مشروعين تم بيعهما في ٢٠٢١م و٢٠٢٢م والتي لم يتم تحويل صكوك الملكية النظامية بشأنها إلى المشتريين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م وذلك نتيجة لإيقاف الأرض من قبل الهيئة الملكية لمدينة الرياض. قد يكون هناك التزام على المجموعة في حال استمرت الهيئة الملكية في عملية الإيقاف. (إيضاح ٣٢-٢)
- د. ليس هناك مطالبات متوقع أن تنشأ نتيجة التأخير في تحويل صكوك الملكية النظامية.

التعهدات الرأسمالية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، لدى المجموعة التزامات رأسمالية مستقبلية قدرها ٣٩٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١م: ٧٠٠ مليون ريال سعودي).

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣٠- تعديلات الفترات السابقة

١-٣٠ قامت الإدارة بتعديل خطأ من السنوات السابقة، والتي تم تعديلها في هذه القوائم المالية والمتعلقة بعدم تسجيل عقد تأجير للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والتي تم تصحيحها من خلال الأرباح المبقة كما في ١ يناير ٢٠٢١م.

فيما يلي أثر الأخطاء المتراكم على قائمة المركز المالي كما في ١ يناير ٢٠٢١م.

١ يناير ٢٠٢١م:	المبالغ كما هي مدرجة بالأصل	التعديل	المبالغ المعدلة
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
قائمة المركز المالي:			
موجودات حق الاستخدام	-	١,٨٣٠,٧٤٥	١,٨٣٠,٧٤٥
أرباح مبقة	٥٩,٨٤٣,٦٥٢	(١,١٤٠,٩٦٧)	٥٨,٧٠٢,٦٨٥
التزام عقد الإيجار - جزء متداول	-	٦٧٨,٣٦٢	٦٧٨,٣٦٢
التزام عقود الإيجار - جزء غير متداول	-	٢,٢٩٣,٣٥٠	٢,٢٩٣,٣٥٠

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣٠- تعديلات الفترات السابقة (تتمة)

٢-٣٠ خلال السنة، لاحظت الإدارة بعض الأخطاء المتعلقة والتي تم تعديلها بأثر رجعي كما يلي:

المعدل كما في	التعديل	كما هو مصرح عنه سابقا		إيضاح	
		٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
الموجودات					
الموجودات غير المتداولة					
٢٣,٩٥٤,٣١٦	-	٢٣,٩٥٤,٣١٦			ممتلكات ومعدات
١,٣٧٣,٣٧٢	١,٣٧٣,٣٧٢	-	ج		موجودات حق الاستخدام
١٠١,٥٥٣,٣٥٢	-	١٠١,٥٥٣,٣٥٢			استثمارات عقارية
٨٥٢,٢٣١,٤٨٦	٦٩٧,٧٠٢,٦٥٦	١٥٤,٥٢٨,٨٣٠	أ، د		استثمارات عقارية قيد التطوير
٦٩,٥٠٦,٢٤٠	(١٣٠,٩٦٣,٣١٤)	٢٠٠,٤٦٩,٥٥٤	أ، ب		استثمار في شركة زميلة
٦١,٢٨٤,٤٨٦	٢٠,١٣٦,٩٣٧	٤١,١٤٧,٥٤٩	أ		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٩٧,٨٠٠,٠٠٠)	٩٧,٨٠٠,٠٠٠	ب		الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١,١٠٩,٩٠٣,٢٥٢	٤٩٠,٤٤٩,٦٥١	٦١٩,٤٥٣,٦٠١			إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة					
٣٣٥,٢٤٨,٩٩٠	-	٣٣٥,٢٤٨,٩٩٠			مخزون عقارات
١٢,٣٨٣,٧٥٥	-	١٢,٣٨٣,٧٥٥			مدينون تجاريون
١٤٩,٤٧٥,٦٠٢	٤٦,٢٧٨,٥٧١	١٠٣,١٩٧,٠٣١			مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى
٦٠,٣٢٥,٠٢٢	(١٩,٠٤٦,١٩٩)	٧٩,٣٧١,٢٢١	أ		مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢٩٠,١٣٢,١٢٠	١٢,٩٦٦,٢٢٨	٢٧٧,١٦٥,٨٩٢	أ		نقد وما في حكمه
٨٤٧,٥٦٥,٤٨٩	٤٠,١٩٨,٦٠٠	٨٠٧,٣٦٦,٨٨٩			إجمالي الموجودات المتداولة
١,٩٥٧,٤٦٨,٧٤١	٥٣٠,٦٤٨,٢٥١	١,٤٢٦,٨٢٠,٤٩٠			إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات					
حقوق الملكية					
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	-	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠			رأس المال
٣٣,٦٤٧,٧٦٥	(٧,٩٦١,٣٧٧)	٤١,٦٠٩,١٤٢			احتياطي نظامي
٦٣,٦٤١,٨٣٤	(٥٧,٤٠٩,١٠٨)	١٢١,٠٥٠,٩٤٢	ب - و		أرباح مبقاة
-	(٣٧,٠٥٠,٠٠٠)	٣٧,٠٥٠,٠٠٠	ب		احتياطي القيمة العادلة
٣٩٧,٢٨٩,٥٩٩	(١٠٢,٤٢٠,٤٨٥)	٤٩٩,٧١٠,٠٨٤			حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين
١٨١,٣٣٣,٧٤٥	١٨١,٠٨٣,٤٣٦	٢٥٠,٣٠٩	أ		حصة غير مسيطرة
٥٧٨,٦٢٣,٣٤٤	٧٨,٦٦٢,٩٥١	٤٩٩,٩٦٠,٢٩٣			إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات					
المطلوبات غير المتداولة					
٧٠٠,٣٣١,١٨٣	٢٨٤,٣٥٦,٥٣٥	٢١٥,٩٧٤,٦٤٨	أ		قروض وسلف
١,٥٥١,١٩٣	١,٥٥١,١٩٣	-	ج		التزام عقود الإيجار
٦,٤٦٣,٣٥٢	-	٦,٤٦٣,٣٥٢			صافي التزامات المنافع المحددة للموظفين
٧٠٨,٣٤٥,٧٢٨	٢٨٥,٩٠٧,٧٢٨	٢٢٢,٤٣٨,٠٠٠			إجمالي المطلوبات غير المتداولة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣٠- تعديلات الفترات السابقة (تتمة)

المعدلة كما في	التعديل	كما هو مصرح عنه سابقا	إيضاح	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		٣١ ديسمبر ٢٠٢١م		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
المطلوبات المتداولة				
٧٢٥,٨٨٩	٧٢٥,٨٨٩	-	ج	التزامات عقود الإيجار
١٩١,٧٩١,٢١٨	٥٦,٦٤٥,٠٢٧	١٣٥,١٤٦,١٨١	أ، هـ	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
١١٥,٥٥٦,٥٤٢	١,٧٠١,٢٢٤	١١٣,٨٥٥,٣٠٨	هـ	التزامات عقود
٣٣٦,٠٤٨,١١٢	٧,٠٠٥,٤١٢	٣٢٩,٠٤٢,٧٠٠	أ	مبالغ مستحقة إلى جهات ذات علاقة
٢٦,٣٧٧,٩٠٨	-	٢٦,٣٧٧,٩٠٨		زكاة مستحقة الدفع
٦٧٠,٤٩٩,٦٦٩	٦٦,٠٧٧,٥٧٢	٦٠٤,٤٢٢,٠٩٧		إجمالي المطلوبات المتداولة
١,٣٧٨,٨٤٥,٣٩٧	٤٥١,٩٨٥,٣٠٠	٩٢٦,٨٦٠,٠٩٧		إجمالي المطلوبات
١,٩٥٧,٤٦٨,٧٤١	٥٣٠,٦٤٨,٢٥١	١,٤٢٦,٨٢٠,٤٩٠		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
إيرادات من بيع مخزون عقارات منجزة				
٧٤١,٦٨٦,١٥٦	(١,٩٦٨,٢٣٤)	٧٤٣,٦٥٤,٣٩٠	هـ	إيرادات من بيع الأراضي
٢٣٧,١٣٦,٨٦١	-	٢٣٧,١٣٦,٨٦١		تكلفة مبيعات - مخزون عقارات
(٦٧٢,٤٢١,٨٦١)	(٢٤,٥٥١,٧٨٥)	(٦٤٧,٨٧٠,٠٧٦)	د، و	إجمالي الربح من مخزون العقارات
٣٠٦,٤٠١,١٥٦	(٢٦,٥٢٠,٠١٩)	٣٣٢,٩٢١,١٧٥		دخل من عمولة عقارات
١٦,١١٨,٦٩٠	-	١٦,١١٨,٦٩٠		دخل من تطوير عقارات
١٠٤,٢٠٤,٨٦٣	(٢٢,٨٨٦,٧١٢)	١٢٧,٠٩١,٥٧٥	أ	تكلفة تشغيل مباشرة
(١٢٥,٤٨١,٢٧٦)	(٢٩,٦٢٢,١٤١)	(٩٥,٨٥٩,١٣٥)	و	الربح/(الخسارة) في التطوير العقاري والعمولات
(٥,١٥٧,٧٢٣)	(٥٢,٥٠٨,٨٥٣)	٤٧,٣٥١,١٣٠		مكاسب تقييم استثمارات عقارية
٣٨,٧٩٥,٨٦٨	-	٣٨,٧٩٥,٨٦٨		استهلاك أصل حق الاستخدام
(٤٥٧,٣٧٣)	(٤٥٧,٣٧٣)	-	ج	مصاريف عمومية وإدارية
(٣٠,٢١٢,٨١٦)	(٧,٩٦٩,١٨٦)	(٢٢,٢٤٣,٦٣٠)	أ	مصاريف بيع وتسويق
(٧,٧٢٤,٧٤٥)	-	(٧,٧٢٤,٧٤٥)		الربح التشغيلي
٣٠١,٦٤٤,٣٦٧	(٨٧,٤٥٥,٤٣١)	٣٨٩,٠٩٩,٧٩٨		تكلفة تمويل
(٣,٤١١,١٤٤)	(٣٥٠,٩٧١)	(٣,٠٦٠,١٧٣)	ج	حصة في نتائج شركة زميلة
٧,٥٩١,٩١٣	١٥,٩٠٠,٧٨٦	(٨,٣٠٨,٨٧٣)	ب	دخل آخر
١١,٧٠٤,٠٢٠	٢٠٣,١٣٥	١١,٩٠٧,١٥٥	أ	ربح السنة قبل الزكاة
٣١٧,٥٢٩,١٥٦	(٧١,٧٠٢,٤٨١)	٣٨٩,٢٣١,٦٣٧		الزكاة
(٢٠,٣٤٤,١٩٨)	-	(٢٠,٣٤٤,١٩٨)		ربح السنة
٢٩٧,١٨٤,٩٥٨	(٧١,٧٠٢,٤٨١)	٣٦٨,٨٨٧,٤٣٩		الدخل الشامل الآخر
(٣,٠٦٣,٨٩٤)	-	(٣,٠٦٣,٨٩٤)		خسارة إعادة قياس صافي التزامات المنافع المحددة للموظفين
١,١٦٤,٣٢٧	١,١٦٤,٣٢٧	-	ب	حصة في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
-	(٣٧,٠٥٠,٠٠٠)	٣٧,٠٥٠,٠٠٠	ب	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة في الدخل الشامل الآخر
(١,٨٩٩,٥٦٧)	(٣٥,٨٨٥,٦٧٢)	٣٣,٩٨٦,١٠٦		إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
٢٩٥,٢٨٥,٢٩١	(١٠٧,٥٨٨,١٥٤)	٤٠٢,٨٧٣,٤٤٥		إجمالي الدخل الشامل للسنة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣- تعديلات الفترات السابقة (تتمة)

المعدلة كما في	التعديل	كما هو مصرح عنه سابقاً	
		٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٤٥٠,٢١٨,٩٠٣	٢٦٢,٢٩١,٢١١	١٨٧,٩٢٧,٦٩٢	
(٣٢٧,٥٧٦,٨٦٦)	(٦٧,٩٧٢,٢٥٩)	(٢٥٩,٦٠٤,٦٠٧)	
١١٨,٣٤٢,٣٠٠	(١٨١,٣٥٢,٧٢٤)	٢٩٩,٦٩٥,٠٢٤	

قائمة التدفقات النقدية

أ. يتعلق هذا التعديل بعدم توحيد صندوق دار الاستثمارية في السنة السابقة بنسبة ملكية ٩٧,٥١٪. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، امتلكت المجموعة ٢٠,٨٨٤,٤٦٣ وحدة بقيمة ١٢,٦٧ ريال سعودي لسهم الوحدة وإجمالي قيمة ٢٦٤,٦٠٦,١٤٠ ريال سعودي والتي تمثل ٩٧,٥١٪ من الوحدات في صندوق الاستثمار.

قامت الإدارة باحتساب معاملتها كاستثمار في شركة زميلة بموجب معيار المحاسبة الدولي (٢٨). بناءً على نسبة الملكية ٩٧,٥١٪، تعتقد الإدارة بأنه كان عليها توحيد القوائم المالية مع صندوق الاستثمار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (١٠) - بحيث وجود سيطرة.

بناءً على الاتفاقية بين شركة دار الماجد العقارية وشركة الدار الاستثمارية، على المجموعة كافة مسؤوليات تطوير المشاريع واتخاذ كافة القرارات التشغيلية. أيضاً، وبناءً على نسبة الملكية للمجموعة ٩٧,٥١٪ ووجود مساهمين اثنين لشركة دار الماجد والتي قد ترفع نسبة حقوق التصويت إلى ٤٠٪ (٢ من ٥ أعضاء مجلس الإدارة)، تعتقد الإدارة بأن على المجموعة القيام بتوحيد صندوق الدار الاستثماري في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

ب. يتعلق هذا التعديل بالتصنيف الخاطئ للاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بدلاً من المحاسبة عن حقوق الملكية. بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١م، حصلت المجموعة على ١,٥ مليون سهماً في شركة الجادة الأولى العقارية بسعر ٤٠,٥ ريال سعودي للسهم الواحد وإجمالي مبلغ ٦٠,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي. يمثل هذا ١٥٪ من أسهم الشركة المستثمر فيها. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ١٥٪ من أسهمها في الشركة المستثمر فيها كأداة حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (٩). قامت الإدارة بتقييم ما إن كان تأثير المجموعة الجوهرية موجود وفقاً للشرط التالي من معيار المحاسبة الدولي (٢٨) لتحديد ما إن كان يجب المحاسبة على الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي (٢٨): الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. تعتقد الإدارة أن وجود التأثير الجوهرية هو نتيجة لتمثيل الرئيس التنفيذي للمجموعة في مجلس الإدارة ووجود معاملات هامة.

ج. يتعلق هذا التحريف بمعاملة البيع وإعادة التأجير التي لم يتم المحاسبة عنها في عام ٢٠٢٠م ولكن تم المحاسبة عن كامل المعاملة في ٢٠٢٢م. وبالتالي، يعتبر ذلك خطأً والذي يتطلب إجراء تعديل على الأرصدة الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠٢٠م نتيجة للانحراف عن متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (١٦) فيما يتعلق بمعاملة البيع وإعادة التأجير.

د. يتعلق هذا التحريف بالخطأ في اثبات تكلفة بيع العقار في ٢٠٢١م ببيع تم في ٢٠٢٢م.

هـ. يتعلق هذا التحريف بتأجيل إيرادات التزامات الصيانة، التي كانت جزءاً من عقود العملاء ولم يتم احتسابها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥.

و. يتعلق هذا التحريف بالخسائر المتعلقة بالعقود غير المجدية نشأت في عام ٢٠٢١م تتعلق بمشاريع قيد التطوير.

٣١- الشركات التابعة الهامة المملوكة بشكل جزئي

١-٣١ الأرصدة المتراكمة لحقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٨٥,٢٦٠,٣٢٨	١٠١,٩١٥,٨٥٤	صندوق الدار الاستثماري
١٢١,٣٧٩	(٧٦٣,٠٢٤)	شركة جادة الربيع العقارية
١٢٨,٩٣٣	٢,٧٠٣,٣٦٦	شركة جادة الشاطئ العقارية
	٤٧,٢٦٩,٣٤٨	صندوق النرجس الاستثماري
١٨٥,٥١٠,٦٤٠	١٥١,١٢٥,٥٤٤	

٢-٣١ الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١٨١,٣٣٣,٧٤٥	في ١ يناير
١٨٥,١٨٣,٤٨٤	-	استثمار إضافي
١٠,٣٤٠,٢٦١	٤٠,٢٨٢,٢٢٢	حصة في الربح (الخسارة)
(١٤,١٩٠,٠٠٠)	(٦٠,٢٠٨,١١٤)	توزيعات أرباح
-	(١٦,١٦٣,٠٩١)	إعادة شراء حصص غير مسيطرة
١٨١,٣٣٣,٧٤٥	١٤٥,٢٤٤,٧٦٢	في ٣١ ديسمبر

٣-٣١ إجمالي الدخل الشامل الموزع على حقوق الملكية غير المسيطرة الهامة

٢٠٢١م	٢٠٢٢م	
ريال سعودي	ريال سعودي	
(٣,٨٧٩,٦٧١)	٤٦,٠٠٣,٦٢٥	صندوق الدار الاستثماري
١٤,٢٣٦,٣٧٩	(٨٨٤,٤٠٢)	شركة جادة الربيع العقارية
(١٦,٤٤٦)	٢,٥٧٤,٤٣٤	شركة جادة الشاطئ العقارية
-	(١,٥٣٠,٦٥٢)	صندوق النرجس الاستثماري
١٠,٣٤٠,٢٦٢	٤٦,١٦٣,٠٠٥	

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة

تم تقديم المعلومات المالية الملخصة لهذه الشركات التابعة أدناه. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل المحذوفات المتداخلة بين الشركات.

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣١- الشركات التابعة الهامة المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة (تتمة)

قائمة الربح أو الخسارة الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

صندوق الترخس الاستثماري	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار الاستثماري	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٩٠,٤٤١,٠٠٠	-	٧١٠,١٥٢,٦٢٥	إيرادات
-	-	-	١٠١,٦٨٢	مكسب محقق من بيع الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(٨١,١٢٣,٦٥٢)	-	(٥٤٨,٧٧٨,٥٤٦)	تكاليف التشغيل
(٤,١٩٦,٧٤٧)	(٤٩٢,٥٢٤)	(١,١٧٩,٢٠٣)	(٨,٦٦٠,٣٩٥)	مصاريف عمومية وإدارية
(٤,١٩٦,٧٤٧)	٨,٨٢٤,٨٢٤	(١,١٧٩,٢٠٣)	١٥٢,٨١٥,٣٦٦	ربح / (خسارة) قبل الزكاة
-	(٢٤٣,٣٧٨)	-	-	زكاة
(٤,١٩٦,٧٤٧)	٨,٥٨١,٤٤٦	(١,١٧٩,٢٠٣)	١٥٢,٨١٥,٣٦٦	ربح السنة
(١,٥٣٠,٦٥٢)	٢,٥٧٤,٤٣٤	(٨٨٤,٤٠٢)	٤٦,٠٠٣,٦٢٥	المتعلق بحقوق الملكية غير المسيطرة

قائمة الربح أو الخسارة الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

صندوق الترخس الاستثماري	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار الاستثماري	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	-	٨٤,٢٣٥,١٧٦	-	إيرادات
-	-	-	١٣٦,٩٣٧	مكسب القيمة العادلة غير المحقق من استثمارات عقارية
-	-	(٦٦,١٧٢,٧٧١)	-	تكاليف التشغيل
-	(٤٣,٤١٤)	(٤٥,٨٢٣)	(٨,٢١٤,٧٨٧)	مصاريف عمومية وإدارية
-	-	١,٤٥٥,١٣٥	-	دخل آخر
-	(٤٣,٤١٤)	١٩,٤٧١,٧١٧	(٨,٠٧٧,٨٥٠)	(خسارة) / ربح قبل الزكاة
-	(١١,٤٠٦)	(٤٨٩,٨٧٩)	-	زكاة
-	(٥٤,٨٢٠)	١٨,٩٨١,٨٣٨	(٨,٠٧٧,٨٥٠)	خسارة / ربح السنة
-	(١٦,٤٤٦)	١٤,٢٣٦,٣٧٩	(٣,٨٧٩,٦٧١)	المتعلق بحقوق الملكية غير المسيطرة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣١- الشركات التابعة الهامة المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة (تتمة)

قائمة المركز المالي الملخصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

صندوق النرجس الاستثماري	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار الاستثماري	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
٣٣٤,٥٣١,١٢٢	-	٢٠١,٩٠٠,٦٧٣	٥٢٥,٣٢٠,٧٠٦	ممتلكات تحت التطوير
-	٣,٠٢٣,٩٢٥	-	١٣,٧٢٠,٠٠٠	مستحق من جهات ذات علاقة
٧,٥٤٣,٩١٩	٦,١٢٥,٠٨٧	٤,٩٧٤,٢٥٨	٤١,٢١٤,٦٨٢	حسابات مدينة وحسابات مدينة أخرى
٢٣,٨٩٨,٠٤٣	١٧٩,٧١٢	٢٦٤,٦٩٥	٧٢,٣١٩,٠٣٢	نقد وما في حكمه
(٢٢٥,٠٠٠,٠٠٠)	-	-	(٢٤٤,١٦٠,٩٩٥)	قروض طويلة الأجل
(٧,٦٤٦,٠٦٤)	(٧٤,١٢٥)	(١٧٨,٧٥٠)	(٦٥,٧١٧,٨٦٢)	حسابات دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وأرصدة دائنة أخرى
(٣,٧٢٣,٧٦٦)	-	(٢٠٧,٤٨٨,٣٦٢)	(٤,١٥٠,٣١٥)	مستحق إلى جهات ذات علاقة
-	(٢٤٣,٣٧٨)	(٤٨٩,٨٧٩)	-	مخصص الزكاة
١٢٩,٦٠٣,٢٥٤	٩,٠١١,٢٢١	(١,٠١٧,٣٦٥)	٣٣٨,٥٤٥,٢٤٨	إجمالي حقوق الملكية
				المتعلق بـ:
٨٢,٣٣٣,٩٠٦	٦,٣٠٧,٨٥٥	(٢٥٤,٣٤١)	٢٣٦,٦٢٩,٣٩٤	مساهمين في الشركة الأم
٤٧,٢٦٩,٣٤٨	٢,٧٠٣,٣٦٦	(٧٦٣,٠٢٤)	١٠١,٩١٥,٨٥٤	حقوق ملكية غير مسيطرة

قائمة المركز المالي الملخصة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

صندوق النرجس الاستثماري	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار الاستثماري	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	٨١,١٢٣,٦٥٢	٩١,٤٤٨,٥٨٣	٧٣٥,٤٤٠,٠٠٠	ممتلكات تحت التطوير
-	٤٠٠,٠٠٠	٦٢٩,٣٨٨	-	مستحق من جهات ذات علاقة
-	٦,٤٦٥,٨٩٣	١,٠٢١,٥١٨	٤٦,٢٧٨,٥٧١	حسابات مدينة وحسابات مدينة أخرى
-	١٨٠,٠٨٦	٤١,٠٣٥,٠٨٤	١٢,٩٦٦,٢٢٨	نقد وما في حكمه
-	-	-	٢٠,١٣٦,٩٣٧	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	-	(٢٨٤,٣٥٦,٥٣٥)	قروض طويلة الأجل
-	(٣١,٦٢٤)	(٣١,٦٢٦)	(٢٧,٧٢٩,٩٠٧)	حسابات دائنة ومبالغ مستحقة الدفع وأرصدة دائنة أخرى
-	(٨٧,٦٩٦,٨٢٦)	(١٣٣,٤٥١,٢٣٠)	(٧,٠٠٥,٤١٢)	مستحق إلى جهات ذات علاقة
-	(١١,٤٠٦)	(٤٨٩,٨٧٩)	-	مخصص الزكاة
-	٤٢٩,٧٧٥	١٦١,٨٢٨	٣٨٥,٧٢٩,٨٨٢	إجمالي حقوق الملكية
				المتعلق بـ:
-	٣٠٠,٨٤٢	٤٠,٤٥٩	٢٠٠,٤٦٩,٥٥٤	مساهمين في الشركة الأم
-	١٢٨,٩٣٣	١٢١,٣٧٩	١٨٥,٢٦٠,٣٢٨	حقوق ملكية غير مسيطرة

شركة دار الماجد العقارية وشركاتها التابعة
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

٣١- الشركات التابعة الهامة المملوكة بشكل جزئي (تتمة)

٤-٣١ المعلومات المالية الملخصة (تتمة)

قائمة التدفقات النقدية الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م

صندوق النرجس الاستثماري	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار الاستثماري	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
(٣٣٤,٩٠١,٩٥٧)	(٣٧٤)	(١١٤,٦٢٣,٩٣١)	٦٩٨,٦٧٤,٤٥٦	تشغيلي
-	-	-	(٢٩٧,٦١٥,٧٧٩)	استثماري
(٣٥٨,٨٠٠,٠٠٠)	-	٧٣,٨٥٣,٥٤٢	(٣٤١,٧٠٥,٨٧٣)	تمويلي

قائمة التدفقات النقدية الملخصة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

صندوق النرجس الاستثماري	جادة الشاطئ	جادة الربيع	صندوق الدار الاستثماري	
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	
-	(٣١٩,٩١٤)	(٧٣,٥٧١,١٤٦)	(١٧,١٢٣,٩٢٠)	تشغيلي
-	-	-	(٧٤٦,٧٢١,٠٢٦)	استثماري
-	-	١١٤,٦٠٦,٢٣٠	٧٧٦,٨١١,١٧٤	تمويلي

٣٢- الأحداث اللاحقة

- ١-٢٢ في ٢٠ أغسطس ٢٠٢٢م، أبرمت المجموعة عقدًا مع شركة مشاركة المالية لإنشاء صندوق استثمار عقاري مغلق يسمى صندوق برج مكتب الماجدية. والغرض من هذا الترتيب هو الاستثمار العقاري وتطوير الوحدات المكتبية والتجارية على الأراضي المملوكة للصندوق وبيع تلك الوحدات للجمهور لتحقيق مكاسب رأسمالية.
- ٢-٢٢ بالإشارة إلى الإفصاح المبين في إيضاح ٢٩-١(ب)، قامت الهيئة الملكية لمدينة الرياض رفعت التعليق الخاص بالمشروعين.
- ٣-٢٢ تم الإفصاح عن بعض الأحداث اللاحقة في الإيضاحات المتعلقة بتلك الأحداث، فيما عدا ذلك، ترى الإدارة أنه لا توجد أحداث هامة أخرى لاحقة بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م والتي من شأنها أن يكون لها أثر جوهري على قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة.

٣٣- أرقام المقارنة

أعيد تبويب بعض المبالغ للسنة السابقة لتتماشى مع عرض السنة الحالية.

٣٤- تاريخ اعتماد القوائم المالية

تم اعتماد إصدار هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة المجموعة بتاريخ ١٦ ربيع الأول ١٤٤٥هـ (الموافق ٠١ أكتوبر ٢٠٢٣م).

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
و تقرير المراجع المستقل



شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
القوائم المالية الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

صفحة	فهرس
١ - ٢	تقرير المراجع المستقل
٣	قائمة المركز المالي الموحدة
٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
٥	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٦	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٣٧-٧	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل إلى الشركاء في شركة دار الماجد العقارية (شركة ذات مسئولية محدودة)

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة المرفقة لشركة دار الماجد العقارية ("الشركة") وشركاتها التابعة (مجتمعين "المجموعة")، والتي تشمل على قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وقوائم الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر الموحدة والتغيرات في حقوق الملكية الموحدة والتدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية في تقريرنا. إننا مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية، كما أننا التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. باعتقادنا أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من قبل مراجع آخر، والذي أبدى رأياً غير معدل على تلك القوائم في ٢٢ جمادى الأولى ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٦ ديسمبر ٢٠٢١).

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة حول القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها العادل، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والمتطلبات السارية التي تنطبق من نظام الشركات وعقد تأسيس الشركة، وعن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهرى سواء بسبب غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقويم مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية والإفصاح، حسبما هو ملائم، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية، وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ليس هناك خيار ملائم بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحكومة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهرى ناتج عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالي من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريف جوهرى موجود. يمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.



الليحيد واليحيى
محاسبون قانونيون
ALLUHAIID & ALYAHYA
CHARTERED ACCOUNTANTS

الليحيد واليحيى محاسبون قانونيون
ترخيص رقم (٧٣٥) س.ت: ١٠١٤٦٨٣١٤
رأس المال: ١٠٠,٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل
شركة ذات مسؤولية محدودة
المملكة العربية السعودية
الرياض طريق الملك فهد حي المحمدية جراندي تاور الدور ٤

تقرير المراجع المستقل - تمة إلى الشركاء في شركة دار الماجد العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة - تمة

وكجزء من المراجعة، وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. كما نقوم بـ:

- تحديد تقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة ملائمة وفقاً للظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقويم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا حول المراجعة. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- نتواصل مع المكلفين بالحكومة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بالنطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج الهامة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال مراجعتنا.

تقرير عن المتطلبات القانونية والأمر التنظيمية الأخرى

استناداً إلى المعلومات التي توفرت لنا، كان هناك رصيد مستحق من أطراف ذات علاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ والذي يعتبر مخالفاً لإحكام نظام الشركات السعودي. إن هذا الأمر ليس له تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة.

عن الليحيد واليحيى محاسبون قانونيون

تركي عبد المحسن الليحيد
محاسب قانوني
ترخيص رقم (٤٣٨)



الرياض: ٢٠ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ
(١٦ أكتوبر ٢٠٢٢)

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
٤٧٣,٧١٩	٢٣,٩٥٤,٣١٦	٦	ممتلكات ومعدات، صافي
-	١٥٤,٥٢٨,٨٣٠	٧	عقارات التطوير
٤٧,٢٢٨,٤٢٧	٢٠٠,٤٦٩,٥٥٤	٨	استثمارات في شركات زميلة
-	١٠١,٥٥٣,٣٥٢	٩	عقارات استثمارية
-	٤١,١٤٧,٥٤٩	١٠	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
-	٩٧,٨٠٠,٠٠٠	١١	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٤٧,٧٠٢,١٤٦	٦١٩,٤٥٣,٦٠١		إجمالي الموجودات غير المتداولة
موجودات متداولة			
٦٣,٩٣٧,٤٧٥	١١٥,٥٨٠,٧٨٦	١٢	ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
٤١٥,٢٦٦,١٦٥	٣٣٥,٢٤٨,٩٩٠	٧	عقارات التطوير
٩١,٠٦٦,٤٨٠	٧٩,٣٧١,٢٢١	١٦- أ	مستحق من أطراف ذات علاقة
٤٩,١٤٧,٧٨٣	٢٧٧,١٦٥,٨٩٢		أرصدة لدى البنوك
٦١٩,٤١٧,٩٠٣	٨٠٧,٣٦٦,٨٨٩		إجمالي الموجودات المتداولة
٦٦٧,١٢٠,٠٤٩	١,٤٢٦,٨٢٠,٤٩٠		إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩	رأس المال
٤,٩٦٣,٢٩٥	٤١,٦٠٩,١٤٢	٢٠	احتياطي نظامي
٦٠,٠١٨,٥٧٨	١٢٤,٢٨٩,٧٦٢	١٣	أرباح مبقاة
(١٧٤,٩٢٦)	(٣,٢٣٨,٨٢٠)	١١	احتياطي اكتواري
-	٣٧,٠٥٠,٠٠٠		احتياطي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر
-	٢٥٠,٣٠٩		الحصص غير المسيطرة
٣٦٤,٨٠٦,٩٤٧	٤٩٩,٩٦٠,٣٩٣		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
١,٣٠٧,٤٦١	٦,٤٦٣,٣٥٢	١٣	التزامات منافع الموظفين
-	٣٢٢,١٢٤,٧٤٤	١٥	قروض طويلة الأجل
١,٣٠٧,٤٦١	٣٢٨,٥٨٨,٠٩٦		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
مطلوبات متداولة			
١٦,٥٠٠,٠٠٠	-	١٥	قروض قصيرة الأجل
١٣,٢٤٠,٠٩٧	١٢٢,٩٩١,٤١٠	١٦- ب	ذمم دائنة تجارية
٢٤٩,١٢٣,٣٧٧	٣٢٩,٠٤٢,٧٠٠	١٤	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩,٩٣٩,٢٠٣	١١٩,٨٥٩,٩٨٣	١٧	مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
١٢,٢٠٢,٩٦٤	٢٦,٣٧٧,٩٠٨		مخصص الزكاة
٣٠١,٠٠٥,٦٤١	٥٩٨,٢٧٢,٠٠١		إجمالي المطلوبات المتداولة
٣٠٢,٣١٣,١٠٢	٩٢٦,٨٦٠,٠٩٧		إجمالي المطلوبات
٦٦٧,١٢٠,٠٤٩	١,٤٢٦,٨٢٠,٤٩٠		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
المدير العام			
عبد السلام عبدالرحمن الماجد			
المدير التنفيذي			
ناصر عبدالرحمن الماجد			
المدير المالي			
محمد بكير			

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)

قائمة الربح او الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح	
٢٥٥,٦١٢,٧١٩	١,١٢٤,٠٠١,٥١٦	٢٢	الإيرادات
(١٧٢,٨٣٤,٩٥٠)	(٧٤٦,١٥٨,١٧٦)	٢٣	تكلفة الإيرادات
٨٢,٧٧٧,٧٦٩	٣٧٧,٨٤٣,٣٤٠		مجمول الربح
(٢٣٧,١٩٥)	(٧,٧٢٤,٧٤٥)		مصاريف بيعية وتسويقية
(٦,٤٥٤,٢٠٣)	(٢٠,٢٢٢,٥٤٦)	٢٤	مصاريف عمومية وإدارية
(١,٣٥٥,٧٩٣)	-	١٢	مخصص خسائر انتمائية متوقعة في قيمة ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
(٥٠٣,٨٤٦)	(٢,٠٢١,٠٨٤)	١٦-ج	مخصص خسائر انتمائية متوقعة في قيمة المستحق من الأطراف ذات العلاقة
٧٤,٢٢٦,٧٣٢	٣٤٧,٨٧٤,٩٦٥		الربح من العمليات التشغيلية
-	٣٨,٧٩٥,٨٦٨	٩	ربح إعادة تقييم استثمارات عقارية
-	٩,٣٥٨,٨٢٠	١٠	ربح فروق تقييم استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
٧٠٦,٧٠١	٢,١٤٢,٠٦٥		إيرادات أخرى
(٦٦,١٩٨)	(٨,٣٠٨,٨٧٣)	٨	حصة الشركة في نتائج شركة زميلة
-	(٣,٠٦٠,١٧٣)		تكاليف التمويل
٧٤,٨٦٧,٢٣٥	٣٨٦,٨٠٢,٦٧٢		صافي الربح قبل الزكاة
(١١,٤٥٧,٥١٠)	(٢٠,٣٤٤,١٩٨)	١٧	الزكاة
٦٣,٤٠٩,٧٢٥	٣٦٦,٤٥٨,٤٧٤		صافي ربح السنة
(٣٤,٨٦٢)	(٣,٠٦٣,٨٩٤)	١٣	الدخل الشامل الآخر:
-	٣٧,٠٥٠,٠٠٠		إعادة قياس التزامات منافع موظفين
(١٠٥,٢٠٤)	-		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الآخر
٦٣,٢٦٩,٦٥٩	٤٠٠,٤٤٤,٥٨٠		الدخل الشامل الآخر من شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
			إجمالي الدخل الشامل للسنة

المدير العام
عبدالسلام عبدالرحمن الماجد

المدير التنفيذي
ناصر عبدالرحمن الماجد

المدير المالي
محمد بكير

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

الإجمالي	الحصص الغير مستورة	احتياطي التغير في القيمة العادلة للاستثمارات من خلال الدخل الشامل الاخر	احتياطي ائتموري	أرباح متقاة	احتياطي نظامي	رأس المال	
١,٦٦٦,٥٦١ (٢٨,٧٧٣)	-	-	-	١,٥٣٦,٥٦١ ٦,٨٨٧	٣٠,٠٠٠ -	١٠٠,٠٠٠ -	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ أثر تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي
١,٦٣٧,٢٨٨	-	-	(٣٤,٨٦٠)	١,٥٤٢,١٤٨	٣٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٠ المعدل وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي
٦٣,٤٠٩,٧٢٥ (١٤٠,٠٦٦)	-	-	-	٦٣,٤٠٩,٧٢٥	-	-	صافي ربح السنة
-	-	-	(١٤٠,٠٦٦)	-	-	-	الحسارة الشاملة الأخرى
٢٩٩,٩٠٠,٠٠٠	-	-	-	(٤,٩٣٣,٢٩٥)	٤,٩٣٣,٢٩٥	-	المحول إلى احتياطي نظامي
٣٦٤,٨٠٦,٩٤٧	-	-	(١٧٤,٩٢٦)	٦,٠٠١,٨٥٧٨	٤,٩٣٣,٢٩٥	٢٩٩,٩٠٠,٠٠٠ ٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	مساهمات إضافية في رأس المال الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٣٦٤,٨٠٦,٩٤٧	-	-	(١٧٤,٩٢٦)	٦,٠٠١,٨٥٧٨	٤,٩٣٣,٢٩٥	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١
٢٢٠,٣٧٦	٢٢٠,٣٧٦	-	-	-	-	-	استحواد على شركات تابعة
٣٦٦,٤٥٨,٤٧٤	١٤,٣١٩,٩٣٣	-	-	٣٥٢,٢٣٨,٥٤١	-	-	صافي ربح السنة
٣٣,٩٨٦,١٠٦	-	٣٧,٥٥٠,٠٠٠	(٣,٠٦٣,٨٩٤)	-	-	-	الدخل الشامل الاخر
(٢٦٥,٥١١,٥١٠)	(١٤,١٩٠,٠٠٠)	-	-	(٣٦,٦٤٥,٨٤٧) (٢٥١,٣٢١,٥١٠)	٣٦,٦٤٥,٨٤٧ -	-	المحول إلى احتياطي نظامي توزيعات أرباح (إيضاح ٢١)
٤٩٩,٩٦٠,٣٩٣	٢٥٠,٣٠٩	٣٧,٥٥٠,٠٠٠	(٣,٢٣٨,٨٢٠)	١٢٤,٢٨٩,٧٦٢	٤١,٦٠٩,١٤٢	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

المدير المالي
محمد بكير

المدير التنفيذي
ناصر عبدالرحمن الماجد

المدير العام
عبد السلام عبدالرحمن الماجد

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٧٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
٧٤,٨٦٧,٢٣٥	٣٨٦,٨٠٢,٦٧٢	
٧٩,٥٢٤	٣٥٣,٢٢١	٦
١,٠٢٢,٢٧١	٢,١٧٤,٢٧٠	٢-١٣
٧٤٥,٤٥٣	-	١٧-ب
٥٠٣,٨٤٦	٢,٠٢١,٠٨٤	
١,٣٥٥,٧٩٣	-	
-	(٩,٣٥٨,٨٢٠)	
٦٦,١٩٨	٨,٣٠٨,٨٧٣	٨
-	٦,١٥٠,٠٩٦	١٥
٧٨,٦٤٠,٣٢٠	٣٩٦,٤٥١,٣٩٦	
(٣٩٧,٩٤٠,٩١٩)	(٧٤,٥١١,٦٥٥)	٧
-	(١٠١,٥٥٣,٣٥٢)	٩
(٥٧,٢٩٧,٧٤٧)	(٦٩,٩٦١,٢٥١)	١٢
١٣١,٨٥٢,٢٤٥	٩,٦٧٤,١٧٥	١-١٦
٢٥٥,٨٨١,٧٦٠	(١٨٥,٥٩٢,١٨٧)	١٦-ب
١٠,٨٧٣,٣٨٦	١٠٩,٧٥١,٣١٣	
٥٢,٠٦٦,٨١٢	١٠٩,٩٢٠,٧٨٠	
(٩٦٤,٧١٧)	(٦,١٦٩,٢٥٤)	
-	(٨٢,٢٧٣)	
٧٣,١١١,١٤٠	١٨٧,٩٢٧,٦٩٢	
(٢٣,٦٦٠)	(٢٣,٨٣٣,٨١٨)	٦
(٢١٨,٥٦٢)	-	
-	(١٣,٤٧٠,٧٨٩)	١٠
-	(٦٠,٧٥٠,٠٠٠)	١١
(٤٧,٢٩٤,٦٢٥)	(١٦١,٥٥٠,٠٠٠)	٨
(٤٧,٥٣٦,٨٤٧)	(٢٥٩,٦٠٤,٦٠٧)	
-	٢٢٠,٣٧٦	
١٦,٥٠٠,٠٠٠	٣١٥,٩٧٤,٦٤٨	١٥
-	(١٦,٥٠٠,٠٠٠)	١٥
١٦,٥٠٠,٠٠٠	٢٩٩,٦٩٥,٠٢٤	
٤٢,٠٧٤,٢٩٣	٢٢٨,٠١٨,١٠٩	
٧,٠٧٣,٤٩٠	٤٩,١٤٧,٧٨٣	
٤٩,١٤٧,٧٨٣	٢٧٧,١٦٥,٨٩٢	
-	(٢٥١,٣٢١,٥١١)	٢١
-	١٨,٣١٧,٩٤٠	٩-٤
٢٩٩,٩٠٠,٠٠٠	(٣٧,٠٥٠,٠٠٠)	
٤٠٠,٠٩٧,٥٢٤	-	
-	-	
المدير العام	المدير التنفيذي	المدير المالي
عبد السلام عبدالرحمن الماجد	ناصر عبدالرحمن الماجد	محمد بكير

تعتبر الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٢٩) جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١ - الوضع القانوني والنشاط

تأسست شركة دار الماجد العقارية ("الشركة") كشركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ١٠١٠٤١٧٨٧٤ الصادر بتاريخ ٢٠ شعبان ١٤٣٥ هـ الموافق ٨ يونيو ٢٠١٤ م. ويتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، إنشاءات المباني الجاهزة في المواقع، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، لايحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

قام الشركاء بتعديل اسم الشركة من شركة ناصر وعبد السلام الماجد العقارية إلى شركة دار الماجد العقارية بتاريخ ٨ شوال ١٤٤٢ هـ الموافق ١٩ مايو ٢٠٢١ م.

إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب ٣٤٦٣، الرياض ١٣٥٣١، المملكة العربية السعودية.

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعين "بالمجموعة")، التي تتمتع الشركة بالسيطرة على سياساتها المالية والتشغيلية.

٢ - عرض المجموعة

تشتمل القوائم المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة"):

نسبة الملكية الفعلية	الشركة التابعة	بلد التأسيس	الشكل القانوني	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (١)	المملكة العربية السعودية	ذات مسؤولية محدودة	١٠٠٪	١٠٠٪	
شركة حسام وامايد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية (٢)	المملكة العربية السعودية	ذات مسؤولية محدودة	١٠٠٪	١٠٠٪	
شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري (٣)	المملكة العربية السعودية	ذات مسؤولية محدودة	١٠٠٪	١٠٠٪	
شركة نيراس الاماكن للتطوير العقاري (٤)	المملكة العربية السعودية	ذات مسؤولية محدودة	١٠٠٪	١٠٠٪	
شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري (٥)	المملكة العربية السعودية	ذات مسؤولية محدودة	١٠٠٪	١٠٠٪	
شركة الرانعة العقارية (٦)	المملكة العربية السعودية	شخص واحد ذات مسؤولية محدودة	١٠٠٪	-	
شركة جادة الشاطئ العقارية (٧)	المملكة العربية السعودية	ذات مسؤولية محدودة	٧٠٪	-	
شركة جادة الربيع العقارية (٨)	المملكة العربية السعودية	ذات مسؤولية محدودة	٢٥٪	-	

تبدأ السنة المالية للمجموعة من بداية شهر يناير وتنتهي بنهاية شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية.

(١) خلال عام ٢٠٢٠ م، استحوذت الشركة على شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية ("الشركة") هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ١٠١٠١٥٩٨٠٤ الصادر بتاريخ ٢٥ ربيع الأول ١٤٢١ هـ الموافق ٢٧ يونيو ٢٠٠٠ م.

ويتمثل نشاط الشركة في الإنشاءات العامة للمباني السكنية، ترميمات المباني السكنية والغير السكنية، والنقل البري للضياع وشراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية، وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية.

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢- عرض المجموعة (تتمة)

- (٢) خلال عام ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية ("الشركة") هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ١٠١٠٤٢٥٤٩١ الصادر بتاريخ ١ ذي الحجة ١٤٣٥هـ الموافق ٥ أكتوبر ٢٠١٤م.
- ويتمثل نشاط الشركة في الانشاءات العامة للمباني السكنية، ترميمات المباني السكنية والغير سكنية، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.
- (٣) خلال عام ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري ("الشركة") هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٦٩٥٢٣ الصادر بتاريخ ٢٧ رجب ١٤٤٠هـ الموافق ٣ أبريل ٢٠١٩م.
- ويتمثل نشاط الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.
- (٤) خلال عام ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة نبراس الاماكن للتطوير العقاري ("الشركة") هي شركة ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٧١٣٤ الصادر بتاريخ ١١ ذو القعدة ١٤٤٠هـ الموافق ١٤ يوليو ٢٠١٩م.
- ويتمثل نشاط الشركة في انشاءات المباني الجاهزة في المواقع، التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية، لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.
- (٥) خلال عام ٢٠٢٠م، استحوذت الشركة على شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري ("الشركة") ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ١٠١٠٥٨٦٩٨٧ الصادر بتاريخ ٨ ذي القعدة ١٤٤٠هـ الموافق ١١ يوليو ٢٠١٩م.
- ويتمثل نشاط الشركة في التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة، شراء وبيع أراضي العقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، إدارة وتشغيل الشقق الفندقية لا يحق لغير السعوديين ممارسة الأنشطة العقارية في مكة المكرمة والمدينة المنورة.
- (٦) خلال عام ٢٠٢١م، قامت الشركة بتأسيس شركة الرائعة للعقارات ("الشركة") شركة شخص واحد ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٩٧٣٠٩ الصادر بتاريخ ١٨ شعبان ١٤٤٢هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١).
- ويتمثل نشاط الشركة في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، شراء وبيع أراضي العقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.
- (٧) خلال عام ٢٠٢١م، استحوذت الشركة على ٣٥٠ حصة (من إجمالي ٥٠٠ حصة) في شركة جادة الشاطئ العقارية ("الشركة") ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ٤٠٣٠٣٨١٤٤٦ الصادر بتاريخ ٠٩ شوال ١٤٤١هـ (الموافق ١ يونيو ٢٠٢٠).
- يتمثل نشاط الشركة في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، شراء وبيع أراضي العقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للمسلة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢- عرض المجموعة (تتمة)

(٨) خلال عام ٢٠٢١ م، قامت الشركة بالمشاركة في تأسيس شركة جادة الربيع العقارية ("الشركة") ذات مسؤولية محدودة بموجب نظام الشركات في المملكة العربية السعودية تحت السجل التجاري رقم ١٠١٠٦٦٢٥١٠ بتاريخ ٣ ربيع الأول ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٠ أكتوبر ٢٠٢٠). تمتلك شركة دار الماجد العقارية ٢٥ حصة نقدية من إجمالي ١٠٠ حصة نقدية في شركة جادة الربيع العقارية.

يتمثل نشاط الشركة في المقاولات العامة للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة، شراء وبيع أراضي العقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة.

تتمثل الشركات التابعة التي تم الاستحواذ عليها خلال سنة ٢٠٢٠ والتي تملكها الشركة بنسبة ١٠٠٪ فيما يلي :

الشركة التابعة	نسبة الحصة في رأس المال	عدد الحصص	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
			قيمة الحصة في رأس المال	إجمالي رأس المال
شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية	١٠٠٪	٦٠,٠٠٠	١,٠٠٠	٦٠,٠٠٠,٠٠٠
شركة حسام وماغد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية	١٠٠٪	٣٠,٠٠٠	٥٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠
شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠٠٪	١٠٠	١,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
شركة نبراس الاماكن للتطوير العقاري	١٠٠٪	١٠٠	١,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠
شركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري	١٠٠٪	١٠٠	١,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢- عرض المجموعة (تتمه)

الموجودات والمطلوبات المعترف بها نتيجة لعملية الاستحواذ خلال عام ٢٠٢٠ هي كما يلي:

القيمة التقديرية		شركة محمد وخالد / أبناء عبد الرحمن الماجد		شركة حسام وهاجر / أبناء عبد الرحمن الماجد		شركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار		شركة نهراس الامكان للتطوير العقاري		شركة تاج الهوى للتطوير والاستثمار العقاري	
المقابلة	المقابلة	المقابلة	المقابلة	المقابلة	المقابلة	المقابلة	المقابلة	المقابلة	المقابلة	المقابلة	المقابلة
٣٨,٧٦٧	٩٢,٣٣٦,٧٥٣	١٧٩,٧٩٥	١١١,٢٩٤,٧٨٤	-	٢٤,٩٢٨,٠٨٧	٩٧,٢٩١,٣٧٨	-	٩٧,٢٩١,٣٧٨	٤٢٨,٧٦١	-	-
عقارات التطوير	٥,٩٠١,٦٧٩	١٢,٠٢٧,٠١٩	٣,٩٥٠	-	-	-	-	-	-	-	-
ذمم مدنية تجارية	٢,٢٢٦,١٨٢	٢,٧٤٠,٣٩٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مصرفيات مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى	١,٨٠,٢٧٤,٨٩٣	٧,٢٢٩,٩٣٠	٤٤,١٤٧,٦٣٤	-	-	-	-	-	-	-	-
النقد وما في حكمه	٢,٠٨٤,٤٠٤	١١,٢٥٢,٠٢٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مستحق من أطراف ذات علاقة	(٣٧٤,٦٣٨)	(٢٠١,٨٥٥)	(٢,٩٢٨,٠٤٢)	-	-	-	-	-	-	-	-
مزايا نهاية الخدمة للموظفين	(٤,٨١٨,٢٨٣)	(٩١٨,٤٥٠)	(٢,٤٧٧,٤٤١)	-	-	-	-	-	-	-	-
ذمم دائنة تجارية	(٥٩٣,٠٩٦)	(٨٠١,٤٧٥)	(٢,٧٠١,٠١٦)	-	-	-	-	-	-	-	-
مصرفيات مستحقة ومطلوبات متداولة أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
قروض قصيرة الأجل	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مستحق إلى أطراف ذات علاقة	(٣٢,٦١٤)	(٤١,٨١٦)	(٣,٨٩٧)	-	-	-	-	-	-	-	-
مخصص الأمانة	١٣٣,٨٠٤,٠٤٧	١٤١,٤٢٩,٣٣٠	٤٧,٥٧٤,٣٤٦	١١٥,٦٤٢	١١٥,٦٤٢	١١٥,٦٤٢	١١٥,٦٤٢	١١٥,٦٤٢	١١٥,٦٤٢	١١٥,٦٤٢	١١٥,٦٤٢
مجموع صافي الموجودات المجددة بالقيمة التقديرية التي تم تسويتها في ضمن الأخطار ذات العلاقة											

شركة دار الماجد العقارية

(شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(ريال سعودي)

٣- أسس الإعداد

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة "القوائم المالية" وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الحالات التي تتطلب فيها المعايير الدولية للتقرير المالي أساساً آخر للقياس كما هو مفصّل عنها في السياسات المحاسبية بالإيضاح رقم (٤) من الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة المرفقة.

٣-٣ عملة العرض والنشاط

تم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.

٤-٣ أساس التوحيد

الشركات التابعة

الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي تسيطر عليها المجموعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة حقوق في العائدات من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة جميع ما يلي:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة على توجيه أنشطة الشركة المستثمر فيها)؛
- التعرض أو يكون لديها الحقوق في العوائد المتغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت أو أعمالاً خاضعة لسيطرة مشتركة

بشكل عام، هناك افتراض بأن أحقية التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى. و
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم السيطرة على الشركة المستثمر فيها في حال كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ويتم إلغاء توحيدها من تاريخ توقف تلك السيطرة.

إن المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت أو أعمالاً خاضعة لسيطرة مشتركة تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ "تجميع الأعمال". في حالة عدم وجود إرشادات محددة في المعايير الدولية للتقرير المالي، تستخدم الإدارة حكمها في وضع وتطبيق سياسة محاسبية ملائمة وموثوق بها. وعند استخدام هذا الحكم، يمكن للإدارة أيضاً الأخذ بالاعتبار آخر إصدارات من الجهات الأخرى التي تضع المعايير التي تستخدم إطار مفاهيم مماثل لوضع معايير المحاسبة بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع إطار المعايير الدولية للتقرير المالي أو أي معايير دولية للتقرير المالي أخرى أو تفسير لها. وقد أصدرت العديد من هذه الجهات إرشادات وبعضها يسمح بطريقة جمع الحصص عند المحاسبة عن تجميع الأعمال التي تتضمن منشآت خاضعة لسيطرة مشتركة.

شركة دار الماجد العقارية

(شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(ريال سعودي)

٣- أسس الإعداد (تتمة)

٤-٣ أسس التوحيد (تتمة)

اعتمد الإدارة طريقة جمع الحصص للمحاسبة عن جميع الأعمال في المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة. تشمل هذه الطريقة على ما يلي:

- تظهر موجودات ومطلوبات المنشآت المجتمعة بقيمتها الدفترية (وليس بقيمتها العادلة).
- لا يتم إثبات أي شهرة جديدة نتيجة التجميع. وإذا كانت هناك شهرة ستتأثر من الفرق بين المبلغ المدفوع وحقوق الملكية المستحوذ عليها، يتم إظهارها مباشرة في حقوق الملكية.
- إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة للمنشآت المجتمعة تظهر نتائج السنة الكاملة بغض النظر عن تاريخ حدوث التجميع.

الحصة غير المسيطرة

يتم قياس الحصص غير المسيطرة مبدئيًا بنسبة حصتها في صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المشتراة في تاريخ الاستحواذ.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة المجموعة في شركة تابعة لا ينتج عنها فقدان السيطرة على أنها معاملات حقوق ملكية.

يتم عرض حصة الأرباح أو الخسائر وصافي الموجودات التي لا تسيطر عليها المجموعة في حال وجودها بشكل منفصل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وضمن حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة. في حال احتفاظ المجموعة بأي حصة في الشركة التابعة السابقة يتم قياس تلك الحصة بالقيمة العادلة في تاريخ فقدان السيطرة.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد المعاملات والأرصدة والأرباح أو الخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. يتم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة لضمان توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد القوائم المالية الموحدة يتطلب قيام الإدارة باجتهادات وتقديرات وافتراسات تؤثر في تطبيق السياسات والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات، قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

إن التقديرات الهامة الموضوعية من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الهامة لحالات عدم التأكد من التقديرات كانت مماثلة لتلك المبينة في القوائم المالية السنوية الأخيرة.

ومع ذلك، كما هو موضح في إيضاح ١ أعلاه، قامت المجموعة بمراجعة المصادر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد التي تم الإفصاح عنها في القوائم المالية السنوية الأخيرة على خلفية جائحة كوفيد-١٩. ستواصل الإدارة مراقبة الوضع وأي تغييرات مطلوبة ستعكس في فترات التقارير المستقبلية.

قامت إدارة الشركة بإجراء تقييم لقدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي شكوك جوهرية قد تلقي بظلال من الشك على قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة. لذلك، تم إعداد البيانات المالية على أساس مبدأ الاستمرارية.

شركة دار الماجدية العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة

الممتلكات والمعدات

يتم الاعتراف بالممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الإقتناء، بما في ذلك أية تكاليف منسوبة مباشرة لإعادة الموجودات إلى الموقع والحالة اللازمة لتمكينها من العمل بالطريقة التي تنشدها إدارة المجموعة. يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة المتراكمة إن وجدت.

عندما يكون للمكونات الرئيسية لبند الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم المحاسبة عنها كبنود منفصلة في الممتلكات والمعدات.

يتم تحميل الإستهلاك على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة واحتسابه بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من الممتلكات والمعدات. وفيما يلي نسب إستهلاك المقدرة للموجودات التي سيتم إستهلاكها:

بيان	النسبة
مباني	٥%
تحسينات	١٠%
سيارات	٢٠%
أثاث ومفروشات	١٠-١٥%
حواسيب وبرامج وأجهزة كهربائية	١٠-١٥%

تم مراجعة الموجودات غير المتداولة فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التخيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المتبقية للاستخدام أيهما أعلى. لا يتم إستهلاك الأصول قيد الإنشاء، والتي ليست جاهزة للغرض المقصود منها.

يتم تحميل مصاريف الإصلاح والصيانة على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تتم رسملة مصاريف الإصلاح والصيانة التي تزيد من قيمة الأصول أو تزيد من عمرها الإنتاجي بشكل جوهري.

تتم مراجعة طريقة الإستهلاك وتقديرات القيمة المتبقية وتقديرات الأعمار الإنتاجية سنوياً.

يتم التوقف عن إثبات أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء هام تم إثباته في البداية وذلك عند الاستبعاد أو عند عدم وجود منافع مستقبلية متوقعة من الاستعمال أو الاستبعاد. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التوقف عن إثبات أي أصل (التي يتم احتسابها كفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية الأصل) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وذلك عند التوقف عن إثبات الأصل. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل فوراً إلى قيمته القابلة للاسترداد في حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة له.

تصنيف الموجودات والمطلوبات الي متداول أو غير متداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس متداول أو غير متداول. يتم تصنيف الأصل ضمن الموجودات المتداولة في حالة:

- توقع تحقق الأصل أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة العمل العادية للمجموعة.
- محتفظ بالأصل بشكل رئيسي من أجل المتاجرة.
- توقع تحقق الأصل خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.
- كونه نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً بتبادل الأصل أو استخداماً لتسوية التزام ما خلال ١٢ شهراً على الأقل من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

شركة دار الماجد العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

- يعتبر الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حالة:
- توقع تسوية الالتزام خلال دورة العمل العادية للمجموعة.
 - محتفظ بالالتزام بشكل رئيسي من أجل المتاجرة.
 - عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع الالتزامات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.
يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

٣-٤ الأدوات المالية

الأداة المالية تمثل العقود التي ينتج عنها موجودات مالية لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة ملكية لمنشأة أخرى.

٣-٤-١ الموجودات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) ثلاث فئات رئيسية لتصنيف الموجودات المالية: تقاس بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تقوم الشركة بتصنيف موجوداتها المالية بصفة عامة استناداً إلى نموذج الأعمال الذي يتم على أساسه إدارة الموجودات المالية وتدفعاتها النقدية التعاقدية.

١- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة:

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفي الشرطين التاليين ولم يتم اختيار تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- الفترات التعاقدية للموجودات المالية التي ينشأ عنها تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تكون فقط مدفوعات لأصل وفائدة على المبلغ الأصلي مستحق السداد.

تقييم نموذج الأعمال

تقوم الشركة بإجراء تقييم الهدف من نموذج الأعمال الذي يحتفظ فيه بالأصل على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتقديم المعلومات إلى الإدارة.

٢- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات الدين

لا يتم قياس أداة الدين على أساس القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا استوفت الشرطين التاليين ولم يتم اختيار تصنيفها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

يتم الاحتفاظ بالموجودات ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال جمع التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصول المالية وتنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة التدفقات النقدية التي تكون فقط مدفوعات مبدئية والفائدة على المبلغ الأساسي غير المسدد.

أدوات حقوق الملكية

عند الاعتراف الأولي للاستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها بغرض المتاجرة، قد تختار الشركة بشكل غير قابل للإلغاء عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إجراء الاختيار على أساس كل استثمار على حدى.

٣- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى باعتبارها مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
بالإضافة إلى ذلك، عند الاعتراف الأولي، يمكن للشركة اختيار تصنيف أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا لم تنطبق عليه متطلبات تصنيفه كأداة مالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، إذا أدى ذلك إلى تقليص أو تقليل عدم التطابق المحاسبي بشكل جوهري الذي قد يظهر في أمور أخرى.

شركة دار الماجد العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤ الأدوات المالية (تتمة)

١-٣-٤ الموجودات المالية (تتمة)

لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية بعد الاعتراف الأولي، باستثناء الفترة التي تلي تغيير الشركة لنموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية.

يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها بغرض المتاجرة، إن وجدت، والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وإدراجها ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لأنها غير محتفظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية كما لا يتم الاحتفاظ بها لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية.

إنخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم تكوين مخصص للانخفاض في قيمة الموجودات المالية عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن المجموعة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية. إن الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه العميل، وإمكانية دخول العميل في مرحلة إفلاس أو إعادة الهيكلة المالية، والعجز أو التأخر في السداد تعتبر جميعها مؤشرات على وجود دليل موضوعي للانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية. بالنسبة للمبالغ الفردية الهامة، يتم إجراء تقييم على أساس فردي. وبالنسبة للمبالغ غير الفردية الهامة، ولكنها متأخرة، فيتم تقييمها بشكل جماعي، ويتم إثبات مخصص بالأخذ بالاعتبار طول المدة الزمنية وفقاً لمعدلات الاسترداد السابقة.

إلغاء الاعتراف

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متمثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي غير الموحدة للشركة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام الشركة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية "تمرير"، أو (أ) قيام الشركة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الأصل أو (ب) عدم قيام الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم الشركة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من أصل ما أو الدخول في ترتيبات تمرير، فإنها تقوم بتقييم إذا ما، وإلى أي مدى، احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهري بجميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل ولم تحوّل سيطرتها على الأصل، وتستمر الشركة في الاعتراف بالأصل المحوّل إلى المدى الذي تستمر علاقة الشركة به. وفي تلك الحالة تستمر الشركة بالاعتراف أيضاً بالمطلوبات المرتبطة بالأصل. ويقاس الالتزام المرتبط بالأصل المحوّل على أساس يعكس الحقوق والمطلوبات التي احتفظت بها الشركة. ويقاس استمرار العلاقة الذي يتخذ شكل ضمان على الأصل المحوّل بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى مبلغ يمكن مطالبة الشركة بسداده أيهما أقل.

المطلوبات المالية

تقوم الشركة بتصنيف مطلوباتها المالية، بخلاف الضمانات المالية والتزامات القروض، كمطلوبات يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ بعين الاعتبار أي خصومات أو علاوات خاصة بالحصول على تمويل وتشكيل تكاليف الحصول على التمويل جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعال.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عند الوفاء به أو الغاؤه أو انتهاءه. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقترض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم تسجيل الفرق ما بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية

(شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(ريال سعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المقاصة

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوافر النية لدى الشركة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

العقارات التطويرية

تصنف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة عقارات التطوير بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير بعد خصم تكاليف الإكمال مصروفات البيع.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي. تعمل دورة تشغيل العقارات التطويرية على أساس أن غالبية العقارات التطويرية من المتوقع أن يتم تحقيقها بعد فترة ١٢ شهراً من تاريخ التقرير. في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف العقارات التطويرية كموجودات متداولة أو غير متداولة بناءً على التاريخ المتوقع لتحقيقها.

العقارات الاستثمارية

تصنف العقارات المخصصة لأغراض الإيجار أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية كعقارات استثمارية. وتقاس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم إعادة قياسها إلى القيمة العادلة بتاريخ كل تقرير مالي. ولا يتم خصم أي تكاليف للمعاملات التي قد يتم تكبدها عند استبعاد الأصل في المستقبل.

التقيد وما في حكمه

ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية الموحدة يتكون بند النقد وما في حكمه من نقد بالصندوق والحسابات الجارية وودائع لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة ذات الاستحقاق الأصلي خلال ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الحيازة والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي محدد وتخضع لمخاطر غير جوهرية للتغير في القيمة، المطلوبات تحت الطلب والسحب على المكشوف والتي يتم دفعها عند الطلب يتم خصمها.

منافع الموظفين

الالتزامات قصيرة الأجل

إن المطلوبات المتعلقة بالأجور والرواتب، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات المتراكمة وتذاكر السفر المتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهراً بعد انتهاء الفترة التي يقوم فيها الموظفون بتقديم الخدمات ذات العلاقة، يتم إثباتها بناءً على الخدمات المقدمة من الموظفين حتى نهاية فترة إعداد القوائم المالية وتقاس بالمبالغ المتوقعة دفعها عند تسوية المطلوبات. يتم عرض المطلوبات كإلتزامات منافع الموظفين الحالية ضمن المصروفات المستحقة في قائمة المركز المالي الموحدة.

الالتزامات الأخرى المتعلقة بمنافع الموظفين طويلة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام أو الأصل في قائمة المركز المالي بخصوص المكافأة المحددة. يتمثل التزام مكافأة نهاية الخدمة للموظفين في القيمة الحالية للالتزام بالمزايا المحددة في سنة التقرير المالي، ويتم احتساب الالتزام بالمزايا المحددة سنوياً من قبل خبراء اكتواريين مستقلين باستخدام طريقة وحدة الإلتزام المتوقعة.

وتحدد القيمة الحالية للالتزام بالمزايا المحددة بخصم التدفقات النقدية الخارجة التقديرية المستقبلية باستخدام معدلات فائدة سندات شركات عالية الجودة المقومة بالعملية التي سيتم بها سداد المكافآت، وتكون شروطها مقاربة لشروط الإلتزام ذي العلاقة. وتصنف تكاليف المزايا المحددة على النحو التالي:

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

منافع الموظفين (تتمة)

تكلفة الخدمة

تتضمن تكاليف الخدمات تكلفة الخدمة الحالية وتكلفة الخدمة السابقة والتي يتم إثباتها مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة الحالية للالتزامات المزاي المحددة عن تعديلات الخطة أو التخفيضات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كتكاليف خدمة سابقة.

تكلفة الفائدة

يتم احتساب صافي تكلفة الفائدة بتطبيق معدل الخصم على صافي رصيد الالتزام المزاي المحددة. يتم إدراج هذه التكلفة في مصاريف مزاي الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

أرباح أو خسائر إعادة القياس

يتم إثبات أرباح أو خسائر إعادة القياس الناشئة عن التعديلات أو التغيرات في الافتراضات الاكتوارية في السنة التي تحدث فيها مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر الموحدة.

اختبار انخفاض قيمة الموجودات غير المتداولة

يتم مراجعة الموجودات غير المتداولة فيما إذا كان هناك أي خسائر نتيجة الانخفاض في قيمتها كلما كانت الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. ويتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت) بالقيمة التي تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل قيمتها القابلة للاسترداد. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المتبقية للاستخدام أيهما أعلى. يتم تجميع الموجودات إلى أدنى مستوى لها حيث يوجد تدفقات نقدية مستقلة قابلة للتحديد. يتم مراجعة الموجودات غير المالية بخلاف الموجودات المالية وتلك التي تعرضت للانخفاض في قيمتها وذلك لإحتمالية عكس الانخفاض في القيمة بتاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة. وعندما يتم لاحقاً عكس خسارة الانخفاض في القيمة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل أو وحدة توليد النقد إلى التقدير المعدل لقيمتها القابلة للاسترداد، ولكن القيمة الدفترية التي تمت زيادتها يجب ألا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، والتي فيما لو تم تحديدها لم يتم تسجيل أي خسارة للانخفاض في قيمة الموجودات أو وحدة توليد النقد في السنوات السابقة. ويتم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كإيرادات مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. لا يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إدراجها للموجودات غير الملموسة والأوراق المالية المتاحة للبيع.

الالتزامات قصيرة الأجل

إن الالتزامات المتعلقة بالأجور والرواتب، بما في ذلك المنافع غير النقدية والإجازات المتراكمة وتذاكر السفر المتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهراً بعد انتهاء الفترة التي يقوم فيها الموظفون بتقديم الخدمات ذات العلاقة، يتم إثباتها بخصوص خدمات الموظفين حتى نهاية فترة إعداد القوائم المالية الموحدة وتقاس بالمبالغ المتوقع دفعها عند تسوية الالتزامات. يتم عرض التزامات منافع الموظفين الحالية في قائمة المركز المالي الموحد.

إن الالتزامات الأخرى المتعلقة بمنافع الموظفين طويلة الأجل (بما في ذلك مكافآت الخدمة المستمرة وإجازة الخدمة الطويلة والإجازة السنوية التي لا يتوقع سدادها بالكامل خلال اثني عشر شهراً بعد انتهاء الفترة التي يقدم فيها الموظفون الخدمة طويلة ذات العلاقة) يتم قياسها بالقيمة الحالية للدفعات المستقبلية المتوقعة التي سيتم إجراؤها بشأن الخدمات التي يقدمها الموظفون حتى نهاية فترة إعداد القوائم المالية الموحدة باستخدام طريقة الوحدة الائتمانية المتوقعة، وتسجل كالتزامات غير متداولة، يتم الأخذ بعين الاعتبار مستويات الأجور والرواتب المستقبلية المتوقعة، واستقالات الموظفين، ومعدلات تقلص الأيدي العاملة، وفترات الخدمة. يتم خصم المدفوعات المستقبلية باستخدام عوائد السوق في نهاية فترة إعداد القوائم المالية الموحدة على سندات الحكومية أو الشركات ذات الجودة العالية بشروط وعمليات تتطابق قدر الإمكان مع التدفقات النقدية الصادرة المستقبلية المقدرة. يتم إثبات إعادة القياس نتيجة لتسويات التغيرات في الافتراضات الاكتوارية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إن صافي الأصول أو التزامات التقاعد المثبتة في قائمة المركز المالي الموحدة المتعلقة ببرنامج المنافع المحددة لما بعد انتهاء فترة الخدمة يمثل القيمة العادلة لأصول البرنامج، إن وجدت، ناقصة القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة المتوقعة بتاريخ إعداد القوائم المالية الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الالتزامات قصيرة الأجل (تتمة)

يحتسب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لطريقة تكلفة الوحدة المتوقعة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي للمحاسبة رقم ١٩ "مناقص الموظفين" مع الأخذ في الاعتبار نظام العمل في المملكة العربية السعودية، يتم الاعتراف بالمخصص بناءً على القيمة الحالية للالتزامات المزاي المحددة باستخدام افتراضات لم توسط النسبة السنوية لزيادة الرواتب ومتوسط فترة عمل الموظفين ومعدل الخصم المناسب. يتم احتساب الافتراضات المستخدمة على أساس ثابت لكل فترة وتمعكس أفضل تقدير للإدارة. وتحدد معدلات الخصم بناءً على أفضل التقديرات المتوفرة عن العائدات السائدة في السوق المتوفرة حالياً في تاريخ القوائم المالية الموحدة بالرجوع إلى منحني مقايضات أسعار العوالات في المملكة العربية السعودية أو أساس آخر، إذ ينطبق ذلك.

تم احتساب تكاليف التزامات المناقص المحددة على أساس السنة حتى تاريخه باستخدام تكاليف التقاعد المحددة إكتوارياً في نهاية السنة المالية، بعد تعديلها بالتقلبات الهامة التي تطرأ على السوق ويأتي أحداث هامة تقع لمرة واحدة يتم تمديد الالتزامات الإكتوارية استناداً للافتراضات في بداية السنة. وفي حالة وجود تغيرات هامة في الافتراضات أو الترتيبات خلال الفترة فإنه يجب إعادة قياس هذه الالتزامات.

يتم إثبات أرباح وخسائر إعادة القياس الناتجة عن التسويات والتغيرات في الافتراضات الإكتوارية في الفترة التي تحدث فيها بنود الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات التغيرات في القيمة الحالية للالتزامات المناقص المحددة الناتجة عن تعديلات البرنامج أو تقليص الأيدي العاملة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة كتكاليف خدمة سابقة.

يتم إثبات تكاليف الخدمات الحالية والسابقة المتعلقة بمنافع ما بعد انتهاء الخدمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. بينما يتم تسجيل الزيادة في الالتزام بمعدلات الخصم المستخدمة كتكاليف تمويلية. إن أية تغيرات في صافي الالتزامات نتيجة لعمليات التقييم الإكتوارية والتغيرات في الافتراضات يتم إعادة قياسها في بنود الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تعرض خطة المجموعة لمخاطر إكتوارية مثل مخاطر الخصم ومخاطر الرواتب.

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص إذا ظهر نتيجة لأحداث سابقة أن لدى الشركة التزام حالي قانوني أو تعاقد يمكن تقدير مبلغه بشكل موثوق ومن المحتمل أن يتطلب تدفقات خارجة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام. إذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي يعكس التقييمات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالالتزام. تتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل قائمة مركز مالي موحد ويتم تعديلها لتعكس أفضل التقديرات الحالية.

المطلوبات المحتملة

جميع الالتزامات المحتملة الناجمة عن أحداث سابقة والتي سوف يتأكد وجودها فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة والتي لا تخضع لسيطرة كاملة من قبل المجموعة، أو جميع الالتزامات الحالية الناجمة عن أحداث سابقة ولكنها غير مثبتة للأسباب التالية: (١) عدم وجود احتمال بأن تدفق الموارد الخارجة الكاملة في المنافع الاقتصادية سيكون مطلوباً لتسوية الالتزام، أو (٢) عدم إمكانية قياس مبلغ الالتزام بموثوقية كافية؛ فإنه يجب تقييمها جميعاً بتاريخ كل قائمة مركز مالي والإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة للشركة ضمن المطلوبات المحتملة.

الاعتراف بالإيرادات

تتمثل الإيرادات في مبيعات العقارات المكتملة، والعائدات من بناء تطوير العقارات ومن تأجير العقارات السكنية بيع العقارات المكتملة تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥:

الخطوة ١. تحديد العقد مع عميل: العقد هو اتفاقية تفقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.

شركة دار الماجد العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة .
الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء .
الخطوة ٥. إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء .

إذا كان المبلغ المزمع دفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الذي تستحقه المجموعة مقابل نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل.

يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد بها إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطاً بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي. قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الخصومات أو المبالغ المستردة أو الائتمانات أو الحوافز أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. ويتم يتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المتعهد به من قبل العميل، إن وجد، صراحة في العقد. وبناءً عليه، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء لبيع الممتلكات، بالإضافة إلى نموذج الخطوات الخمس، تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، في حال استيفاء أحد المعايير التالية :

١. حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة؛ أو
٢. أداء المجموعة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت إيجاد أو تحسين الأصل؛ أو
٣. أداء المجموعة للالتزام لا يكون موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء .

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد نظير المقابل الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من مطلوبات العقد.

إيرادات إيجارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المحتملة أو الحوافز في التفاوض ويعتبر ترتيب عقد إيجار تشغيلي جزءاً لا يتجزأ من القيمة الدفترية لعقد الإيجار ويتم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيرادات خدمات

يتم إثبات الإيرادات من تقديم الخدمة على مدى فترة زمنية عندما يمكن تقدير نتائج الخدمة بشكل موثوق استناداً على مرحلة إنجاز الخدمة في تاريخ التقرير المالي. وفي حال عدم القدرة على قياس النتائج بطريقة يحد بها، فإنه يتم إدراج الإيرادات فقط في حدود إمكانية استرجاع المصروفات المتكبدة.

تكلفة إيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتستند إلى التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تختص على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

شركة دار الماجد العقارية

(شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(ريال سعودي)

٤- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

المصروفات

تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن أعمال المجموعة في إدارات المبيعات والتسويق. يتم تصنيف جميع المصروفات باستثناء الأعباء المالية، الاستهلاك، الإطفاء وخسائر الانخفاض في القيمة كمصروفات عمومية وإدارية. يتم تكوين مخصصات المصروفات المشتركة ما بين تكلفة الإيرادات ومصروفات بيع وتسويق ومصروفات عمومية وإدارية، عند الاقتضاء، على أساس ثابت.

ضريبة القيمة المضافة

- يتم إثبات الإيرادات والمصاريف والأصول بعد خصم ضريبة القيمة المضافة قيماً عداً:
- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء أصول أو خدمات غير قابلة للاسترداد من الهيئة العامة للزكاة والدخل، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة المعاملة كجزء من تكلفة شراء الأصل أو كجزء من بنود المصاريف، حيثما ينطبق ذلك؛
- الذمم المدينة والدائنة التي تم إدراجها مع مبلغ ضريبة المعاملات.

يتم إدراج صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد من، أو المستحقة الدفع إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك كجزء من الذمم المدينة أو الدائنة في قائمة المركز المالي

الزكاة

وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") تخضع المجموعة للزكاة. يتم إثبات مخصص الزكاة للشركة ويحمل على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. ويتم احتساب مطلوبات الزكاة الإضافية، إن وجدت، والتي تتعلق بالربوط على سنوات سابقة من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") في الفترة التي يتم فيها إصدار الربوط النهائية.

تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب على بعض المعاملات مع الأطراف المقيمين في المملكة العربية السعودية حسب نظام قوانين الضريبة بالمملكة العربية السعودية.

إن المجموعة مؤهلة بالدرجة الأولى لدفع الزكاة فقط. وحيث أن عكس فروقات التوقيت، إن وجد، ليس من المتوقع أن يكون له أي تأثير جوهري على مبلغ الزكاة في المستقبل المنظور، وبالتالي لم يتم الاعتراف بأي التزام أو أصل ضريبي مؤجل في هذه القوائم المالية الموحدة.

المعاملات والأرصدة بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الريال السعودي باستخدام سعر الصرف السائد في تاريخ المعاملات. يتم إثبات أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

توزيعات الأرباح النقدية والتوزيعات غير النقدية للمساهمين

يتم إثبات التوزيعات النقدية أو غير النقدية للمساهمين كمطلوبات وذلك عند الموافقة على التوزيع، وطبقاً لنظام الشركات في المملكة العربية السعودية، تتم الموافقة على توزيعات الأرباح عند المصادقة عليها من قبل الشركاء. يتم خصم المبلغ الموزع مباشرة من حقوق الشركاء والاعتراف به كمطلوبات.

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٥- التقديرات والإفتراسات المحاسبية الهامة

٥-١ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة في المملكة العربية السعودية استخدام التقديرات والإفتراسات التي تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ القوائم المالية الموحدة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال فترة التقرير. بالرغم من أن هذه التقديرات مبنية على أفضل معرفة للإدارة بالأحداث والأحداث الحالية التي يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والإفتراسات المتعلقة بها على أساس مستمر. التعديلات التي تترتب عنها مراجعة التقديرات المحاسبية يتم إظهار أثرها في فترة المراجعة والفترات المستقبلية التي تتأثر بهذه التعديلات.

٥-٢ عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي معلومات حول المجالات الهامة للتقديرات وحالات عدم التأكد والأحكام الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية والتي لها تأثيراً جوهرياً على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة:

٥-٢-١ مخصص تعويض نهاية الخدمة للموظفين

تعتمد القيمة الحالية للالتزام على عدد من العوامل التي تحدد على أساس اكتواري باستخدام عدد من الافتراضات. إضافة لذلك، يتطلب الالتزام المحدد الافتراضات التي يجب اتخاذها للنتائج المستقبلية والتي تتضمن أساساً زيادة في الرواتب والمزايا، ومعدل الخصم المستخدم لتحويل التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية. إن أي تغييرات في هذه الافتراضات سوف تؤثر على القيمة الدفترية للالتزام.

٥-٢-٢ تقدير العمر الإنتاجي ومعدل الاستهلاك وطريقة الاستهلاك والقيم المتبقية للممتلكات والمعدات

تقوم الإدارة بمراجعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للإستهلاك ومعدل الإستهلاك / الإطفاء وطريقة الإستهلاك والقيمة المتبقية المستخدمة في احتساب الإستهلاك في تاريخ كل تقرير على أساس الإستخدام المتوقع للموجودات. وتتعلق أوجه عدم التيقن في هذه التقديرات بالتقدم التكنولوجي الذي قد يغير من منفعة الأصول.

٥-٢-٣ مخصص الزكاة

عند تقدير الزكاة الحالية المستحقة من قبل المجموعة، تأخذ الإدارة في الإعتبار القوانين السارية وقرارات / أحكام الهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك بشأن بعض القضايا السابقة.

٥-٢-٤ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

عند تقدير الانخفاض في القيمة، تقوم الإدارة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد لكل أصل أو الوحدة المولدة للنقد على أساس التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة وتستخدم سعر الفائدة لخصمها. إن عدم التأكد من التقديرات يتعلق بالإفتراسات حول النتائج التشغيلية المستقبلية وتحديد معدل خصم مناسب.

٥-٢-٥ انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم تكوين مخصص لانخفاض في قيمة الموجودات المالية عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن المجموعة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للاتفاقية. إن الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه العميل، وإمكانية دخول العميل في مرحلة إفلاس أو إعادة الهيكلة المالية، والعجز أو التأخر في السداد تعتبر جميعها مؤشرات على وجود دليل موضوعي لانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية. بالنسبة للمبالغ الفردية الهامة، يتم إجراء تقييم على أساس فردي. وبالنسبة للمبالغ غير الفردية الهامة، ولكنها متأخرة، فيتم تقييمها بشكل جماعي، ويتم إثبات مخصص بالأخذ بالاعتبار طول المدة الزمنية وفقاً لمعدلات الاسترداد السابقة.

٥-٢-٦ قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة تقنيات التقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر أسعار السوق النشطة). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وإفتراسات تتفق مع كيفية تسعير المشاركين في السوق للأداة. وتستند الإدارة إلى افتراضها على القوائم القابلة للملاحظة قدر الإمكان ولكن هذا ليس متوفراً دائماً. وفي تلك الحالة تستخدم الإدارة أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقترحة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة تجارية بحثة في تاريخ التقرير.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية، إن وجدت، بالقيمة العادلة للموجودات المراد توزيعها ويتم إثبات إعادة قياس القيمة العادلة مباشرة في حقوق الملكية. عند توزيع الموجودات غير النقدية يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(بإلء سعودي)

٦- ممتلكات وآلات ومعدات

المجموع ٢٠٢٠	المجموع ٢٠٢١	حوااسب وبرامج وأجهزة كهربائية	أثاث ومفروشات	سيارات	تحسينات المباني المستأجرة	مباقي	اراضي
٤٢٥,٧٨٨	١,٢٩,٠٣٥	١٢٢,٤٢٣	٥٥٩,٩٠٧	٦٠٧,٩٧٥	-	-	-
٨٤٠,٨٥٧	-	-	-	-	-	-	-
٢٣,٦٦٠	٢٣,٨٢٣,٨١٨	٧٩٥,٣٥٩	٢٦٤,٨١١	١٧١,٦٩٨	٦٠١,٩٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠
١,٢٩,٠٣٥	٢٥,١٢٤,١٢٣	٩١٧,٧٨٢	٨٢٤,٧١٨	٧٧٩,٦٧٣	٦٠١,٩٥٠	٣,٥٨٨,٧٥٠	١٨,٤١١,٢٥٠
١١٤,٧٦٧	٨١٦,٥٨٦	٤٢,٢٩٧	٤٥٩,٧٤٣	٣١٤,٥٤٦	-	-	-
٦٢٦,٢٩٥	-	-	-	-	-	-	-
٧٩,٥٢٤	٣٥٣,٢٢١	٨٦,٦٨٦	٦٣,١٧٨	٧٨,١٠٥	٣٧,٤٣٦	٩٢,٨١٦	-
٨١٦,٥٨٦	١,١٦٩,٨٠٧	١٢٨,٩٨٣	٥٢٢,٩٢١	٣٩٢,٦٥١	٣٧,٤٣٦	٩٢,٨١٦	-
٢٣,٩٥٤,٣١٦	٧٨٨,٧٩٩	٣٠١,٧٩٧	٣٨٧,٠٢٢	٥١٩,٥١٤	٣,٤٩٥,٩٣٤	١٨,٤١١,٢٥٠	-
٤٧٣,٧١٩	٨٠,١٢٦	١٠٠,١٢٤	٢٩٣,٤٢٩	-	-	-	-

التكلفة
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١
أصول محولة من شركات مستحوذ عليها
إضافات
الرصيد في نهاية السنة

مجموع الإهلاك
مجموع الإهلاك في ١ يناير ٢٠٢١
استهلاك مراكم من شركات مستحوذ عليها
إستهلاك العام (إيضاح ٢٤)
الرصيد في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٧- عقارات التطوير

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٧,٣٢٥,٢٤٧	٤١٥,٢٦٦,١٦٥	الرصيد في بداية السنة
٣٢٦,٢٧٩,٧٦٣	-	الرصيد من الشركات المستحوذ عليها
٢١٩,١٩٥,٦٤٧	٧٣٠,٧٨٨,٩٨١	إضافات
-	(٦,٧٧٨,٢٨٥)	محول إلى أطراف ذات علاقة
(١٤٧,٥٣٤,٤٩٢)	(٦٤٩,٤٩٩,٠٤١)	محول إلى تكلفة المبيعات (إيضاح ٢٤)
٤١٥,٢٦٦,١٦٥	٤٨٩,٧٧٧,٨٢٠	الرصيد في نهاية السنة
٤١٥,٢٦٦,١٦٥	٣٣٥,٢٤٨,٩٩٠	عقارات قصيرة الأجل
-	١٥٤,٥٢٨,٨٣٠	عقارات طويلة الأجل
٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٥٠,٣٤١,٥٨٣	٤٠٤,٢٤٢,٧٧٣	وحدات سكنية تحت الإنشاء
٤١,٩٣٩,٢٨١	٧٤,٥٢٢,٦٤٣	وحدات سكنية متاحة للبيع
٢٢,٩٨٥,٣٠١	١١,٠١٢,٤٠٤	مخزون أراضي
٤١٥,٢٦٦,١٦٥	٤٨٩,٧٧٧,٨٢٠	

٨- استثمارات في شركات زميلة

٢٠٢٠	٢٠٢١	أسم الصندوق
٤٧,٢٢٨,٤٢٧	٢٠٠,٤٦٩,٥٥٤	صندوق الدار للاستثمار *
٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	٤٧,٢٢٨,٤٢٧	الرصيد في بداية السنة
٤٧,٢٩٤,٦٢٥	١٦١,٥٥٠,٠٠٠	شراء حصص
(٦٦,١٩٨)	(٨,٣٠٨,٨٧٣)	حصة الشركة في الخسائر
٤٧,٢٢٨,٤٢٧	٢٠٠,٤٦٩,٥٥٤	الرصيد في نهاية السنة

* يمثل الرصيد حصة الشركة في صندوق الدار للاستثمار المدار من قبل شركة جدوى للاستثمار ، وهو صندوق استثماري عقاري خاص مغلق في المملكة العربية السعودية، تمتلك الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ عدد ٢٠,٨٨٤,٤٦٣ سعر الوحدة ١٢,٦٧ ريال، وبلغت القيمة الاجمالية ٢٦٤,٦٠٦,١٤٠ ريال سعودي ويمثل إجمالي الوحدات نسبة ٥١,٩٧٪ من إجمالي قيمة الوحدات لدى الصندوق. (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ عدد ٤,٧٢٩,٤٦٢ سعر الوحدة ١٠ ريال، وبلغت القيمة الاجمالية ٤٧,٢٩٤,٦٢٥ ريال سعودي ويمثل إجمالي الوحدات نسبة ١١,٧٧٪ من إجمالي قيمة الوحدات لدى الصندوق).

تم تقييم استثمار صندوق الدار للاستثمار كاستثمارات في شركات زميلة وليست موجودات مالية بالقيمة العادلة للأسباب التالية:

١. أن أحد المساهمين /عبد السلام الماجد والذي يمتلك ٥٠٪ من أسهم الشركة عضو مجلس إدارة الصندوق.
٢. اجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين منذ تأسيسه وذلك بتاريخ ٢٠٢٠/١١/١٠م وتاريخ ٢٠٢١/٠٦/٠٨م، حيث تم استعراض هيكل ومعلومات الصندوق وعرض مشاريع التطوير المقترحة والتوصيات والقرارات المطلوب الموافقة عليه، كما تم استعراض تطورات أعمال الصندوق، كما أصدر مجلس إدارة الصندوق عدد من القرارات عبر التمرير المتعلقة بالموافقة على استثمارات الصندوق وتعيين مقدمي الخدمات والحصول على تسهيلات بنكية لتمويل مشاريع الصندوق، وقد قام عضو مجلس إدارة الصندوق باعتماد جميع القرارات فيما عدا قرار تعيين المطور للصندوق.

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٨- استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

٣. بتاريخ ١٧ نوفمبر ٢٠٢٠م قامت شركة محمد وخالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية إحدى الشركات التابعة للشركة الأم ببيع أرض ملقا بقيمة ٤٥ مليون ريال سعودي إلى صندوق الدار وهذا يعتبر من المعاملات الجوهرية بين الصندوق والشركة. (تم الإفصاح عن المعاملات الجوهرية خلال عام ٢٠٢١ في إيضاح ١٦).
٤. تم تعيين شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري والذي يساهم بها ١/ عبد السلام الماجد بنسبة جوهرية كمطور لمشاريع الصندوق وهي كالتالي (حطين، الياسمين، ملقا، الواحة، عقيق، البساتين) بما يمثل ١٠٠% من إجمالي عقارات التطوير في الصندوق وقد قامت شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري بعقد اتفاق من الباطن مع شركة ناصر وعبد السلام أبناء عبد الرحمن العقارية (شركة دار الماجد العقارية) كمطور لهذه المشروعات وتعتبر من المعاملات الجوهرية بين الصندوق والشركة.

٩- عقارات استثمارية

٢٠٢١
-
٦٢,٧٥٧,٤٨٤
٣٨,٧٩٥,٨٦٨
١٠١,٥٥٣,٣٥٢

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١م

إضافات

أرباح إعادة تقييم

الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

أن العقارات الاستثمارية تتمثل في قطعة أرض في حي المونسية جنوب شرق مدينة الرياض.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الخاصة بالشركة

إن تقييم الأرض الذي تم إجراؤه من قبل مقيم عقاري باسم شركة غادة بنت علي الإدريسي (ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٨٢٠) معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) باستخدام تقنيات التقييم المعتمدة مثل طريقة السوق (نهج المقارنة)

وصف المدخلات الهامة القابلة للملاحظة المستخدمة بشأن التقييم

فيما يلي بيان المدخلات الهامة الغير قابلة للملاحظة المستخدمة في عمليات قياس القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المصنفة ضمن المستوى الثالث من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

العقار الاستثماري	طريقة التقييم الفنية	المدخلات الهامة الغير قابلة للملاحظة	بيان طريقة التقييم الفني
أرض المونسية	أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة	التسويات والوزن النسبي لسعر المتر المربع ومعدل الخصم	تم إجراء مسح السوق من قبل مقيم لقطع أراضي مماثلة توجد في المنطقة المحيطة ومماثلة للأرض المستهدفة حسب حجم المساحة وفي نفس الحي لمعرفة سعر المتر التجاري في المنطقة

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١٠ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر

قامت المجموعة بتصنيف استثماراتها في شركات محلية وصناديق استثمارية ، التي لم تختر المجموعة إثبات مكاسب وخسائر القيمة العادلة لها من خلال الدخل الشامل الآخر، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

قامت شركة حسام وماجد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية بالاستثمار في عدد ٥,٧٥٤ سهم من أسهم شركة أكوا باور وعدد ٦,١٧٨ سهم من أسهم الشركة العربية لخدمات الانترنت والاتصالات (سلوشنز) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

قامت شركة دار الماجد العقارية بالاستثمار في عدد ٣,٠٥٣,٣٦٣ وحدة من وحدات صندوق الشرفة الاستثمارية وبلغت قيمة الوحدة ١٢,٩٤ ريال للوحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

فيما يلي الحركة خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
١ يناير	-	-
محول من دفعات مقدمة للاستثمار (إيضاح ١٢)	١٨,٣١٧,٩٤٠	-
إضافات	١٣,٤٧٠,٧٨٩	-
التغير في القيمة العادلة	٩,٣٥٨,٨٢٠	-
٣١ ديسمبر	٤١,١٤٧,٥٤٩	-

١١ - استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

	٢٠٢١	٢٠٢٠
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة - غير مدرجة	٩٧,٨٠٠,٠٠٠	-
	٩٧,٨٠٠,٠٠٠	-

يتم إظهار جميع الأدوات المالية بالقيمة العادلة المفصلة أعلاه من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يتم الاحتفاظ بهذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية للتداول، بدلاً من ذلك، يتم الاحتفاظ بها لأغراض إستراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وفقاً لذلك، يختار أعضاء مجلس إدارة الشركة إظهار هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كما في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لأنهم يعتقدون أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في قائمة الأرباح والخسائر لن يكون متسقاً مع إستراتيجية الشركة المتمثلة في الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض طويلة الأجل على المدى الطويل.

فيما يلي حركة الاستثمارات المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال السنة:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
١ يناير	-	-
إضافات	٦٠,٧٥٠,٠٠٠	-
أرباح غير محققة بقيمة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٣٧,٠٥٠,٠٠٠	-
٣١ ديسمبر	٩٧,٨٠٠,٠٠٠	-

يتمثل أدوات حقوق الملكية في استثمار الشركة في ١٥٪ من أسهم شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري (شركة غير مدرجة مسجلة في المملكة العربية السعودية).

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١٢ - ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣٣,٠٦١,٧٣٢	١٣,٧٣٩,٥٤٨	ذمم مدينة تجارية
٤,٨٢٣,٤٧٩	٤٩,٢٠٩,٢٦٦	موردين دفعات مقدمة
٥,١٤١,٥٦٨	٤٩,١٧٩,٢٠٧	ضريبة القيمة المضافة
٣٦٢,١٤٦	٢,٢٧٨,٠٦٥	ضريبة التصرفات العقارية
٥٧٩,٧٧٣	١,٣٥٦,٤٩٧	عهد سلف عاملين
٣٥٥,٥٩٣	٦٤٤,٩٥٨	مصرفات مدفوعة مقدماً
٦٥٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	خطاب ضمان
٢,٠٠١,٠٣٧	٢٩,٠٣٦	أرصدة مدنية أخرى
١٨,٣١٧,٩٤٠	-	دفعات مقدمة في صندوق الشفعة الاستثمارية (إيضاح ١٠)
٦٥,٢٩٣,٢٦٨	١١٦,٩٣٦,٥٧٧	
(١,٣٥٥,٧٩٣)	(١,٣٥٥,٧٩٣)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
٦٣,٩٣٧,٤٧٥	١١٥,٥٨٠,٧٨٦	

كانت الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية خلال السنة كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	١,٣٥٥,٧٩٣	الرصيد في اول السنة
١,٣٥٥,٧٩٣	-	المكون خلال السنة
١,٣٥٥,٧٩٣	١,٣٥٥,٧٩٣	

١٣ - التزامات منافع الموظفين

وصف عام

ينص النظام على استحقاقات ما بعد انتهاء الخدمة لجميع الموظفين الذين يكملون فترة الخدمة المؤهلة ويحق لهم الحصول على مبالغ مذكورة بموجب نظام العمل والعمال السعودي لكل سنة / فترة من هذه الخدمة. ويستند المخصص السنوي إلى التقييم الاكتواري. تم إجراء التقييم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م و ٢٠٢٠ م، من قبل خبير اكتواري مستقل، وذلك باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

١٣-١ الافتراضات الاكتوارية الرئيسية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢,٤٧ %	١,٩٧ %	معدل الخصم
٠ %	٥ %	معدل زيادة الراتب

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١٣- التزامات منافع الموظفين (تتمة)

٢-١٣ التغيرات في التزامات منافع الموظفين

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٤٥,١٢٤	١,٣٠٧,٤٦١	القيمة الحالية في بداية السنة
٥٧٦,٤٩٣	-	القيمة الحالية المحولة من شركات
٤٤٥,٧٧٨	٢,١٧٤,٢٧٠	تكلفة الخدمة والفائدة
١٤٠,٠٦٦	٣,٠٦٣,٨٩٤	خسائر أرباح أكتوارية
-	(٨٢,٢٧٣)	الدفعات خلال السنة
١,٣٠٧,٤٦١	٦,٤٦٣,٣٥٢	

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١٤٥,١٢٠	١,٣٠٧,٤٦١	أقل من سنة
١,١٦٢,٣٤١	٥,١٥٥,٨٩١	١ - ٥ سنوات
١,٣٠٧,٤٦١	٦,٤٦٣,٣٥٢	

٣-١٣ إن حساسية التزام منافع الموظفين للتغيرات في المتوسط المرجح للافتراضات الرئيسية هي:

٢٠٢١	٢٠٢١	تغيير في الافتراض	عامل
٢٥٠,٦٩٣	٧٢٣,٤٩٩	٪١+	معدل الخصم
٣٣٥,٥٧٢	٨٥٣,١٥٦	٪١-	
٣٣٦,٢٩٣	٨١٨,٥٣٦	٪١+	معدل زيادة الراتب
-	٧١٠,٩٦١	٪١-	

١٤- مصروفات مستحقة وارصدة دائنة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
١,٥٩٩,٤٥٥	١١٣,٥٨٨,٣٠٨	موردين
١,٩١٢,٤٤١	٤,٣٣٤,١٤٦	دفعات مقدمة من العملاء
٤٦٦,٣٦١	٦٠٤,٥٤٠	ضريبة التصرفات العقارية المستحقة
٤,٢٦٠,١٧٨	٥١٥,٣٢٧	أرصدة دائنة أخرى
١,٧٠٠,٧٦٨	٣٨٠,٥٣٢	أوراق دفع
-	٣١٣,٥٠٥	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
-	١٢٣,٦٢٥	مصروفات مستحقة
-	-	أتعاب مهنية مستحقة
٩,٩٣٩,٢٠٣	١١٩,٨٥٩,٩٨٣	

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
(ريال سعودي)

١٥- قروض

لدى الشركة قرض من مصرف الراجحي بمبلغ ٣٠٥,٩٧٤,٦٤٨ ريال سعودي. يحمل القرض هامش ربح ٢,٤٪ زائد السابوير، تم تأمين هذا القرض من خلال ضمانات شخصية من الشركاء. يتم سداد القرض على دفعة واحدة بعد مرور ٣ سنوات. ان القرض من هذا القرض هو تمويل ٦٠٪ من عملية استحواذ على أرض عقارية وتطوير بناءها.

لدى شركة نبراس قرض من شركة أمالك العالمية للتمويل العقاري بمبلغ ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. يحمل القرض هامش ربح ٨٪ تم تأمين هذا القرض من خلال ضمانات شخصية من الشركاء و - شركة دار الماجد العقارية وشركة تاج الهدوء للتطوير والاستثمار العقاري وشركة فكرة استثمار للتطوير والاستثمار العقاري. يتم سداد القرض على دفعة واحدة بعد مرور ٣ سنوات. ان الغرض من هذا القرض هو تمويل إنشاءات مشروعات الشركة المختلفة.

وقما يلي بيان حركة القروض خلال السنة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
ريال سعودي	ريال سعودي	
-	١٦,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد في بداية السنة
١٦,٥٠٠,٠٠٠	-	الرصيد محولة من شركات تابعة في تاريخ الاستحواذ
-	٣١٥,٩٧٤,٦٤٨	محصلات من القروض
-	٦,١٥٠,٠٩٦	فوائد مستحقة
-	(١٦,٥٠٠,٠٠٠)	المسدد خلال السنة
١٦,٥٠٠,٠٠٠	٣٢٢,١٢٤,٧٤٤	الرصيد نهاية السنة

١٦- معاملات وارصدة مع أطراف ذات علاقة

تعتبر الأطراف كأطراف ذات علاقة إذا كان لدى أحد الطرفين القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة تأثير هام على الطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. تتكون الأطراف ذات العلاقة من المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والأعمال التي يكون فيها للمساهمين وأعضاء مجلس الإدارة، بشكل فردي أو جماعي، تأثير هام. يتم إجراء معاملات الشركة مع الأطراف ذات العلاقة على أسس تجارية بحتة في سياق الأعمال العادية ويتم اعتمادها من قبل الإدارة.

الشركة	العلاقة
شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري	شركة شقيقة
محمد عبدالرحمن ناصر الماجد	طرف ذو علاقة
خالد عبدالرحمن ناصر الماجد	طرف ذو علاقة
حسام عبدالرحمن ناصر الماجد	طرف ذو علاقة
ماجد عبدالرحمن ناصر الماجد	طرف ذو علاقة
ناصر عبدالرحمن ناصر الماجد	شريك ، عضو مجلس المديرين
عبدالسلام عبدالرحمن ناصر الماجد	شريك ، عضو مجلس المديرين
صندوق الدار للاستثمار	شركة زميلة
شركة الجادة الاولى للتطوير العقاري	طرف ذو علاقة

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١٦- معاملات وإرصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

١٦- أ المستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠٢٠	٢٠٢١	الجهة ذات العلاقة
-	٢٨,١١٨,٥٢٣	شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري
-	١٩,٠٤٦,١٩٩	صندوق الدار للاستثمار
-	١٣,٤٣٦,٩٢١	محمد عبد الرحمن الماجد
-	١٢,٩٢٠,٠٧١	خالد عبد الرحمن الماجد
-	٧,٩٥٠,٨١٧	محمد إبراهيم الماجد
-	٤٠٠,١٠٠	نادر العمري
-	٨,٠٠٤	شركة عبدالله بن عبد الرحمن الماجد العقارية
-	٧,٧٢٨	شركة البنية الأولى للتطوير العقاري
-	٢,٢٤٣	شركة عبد الرحمن و أحمد بيت الماجد
-	٢,٠٨٨	شركة المجد الأولى العقارية
-	٢,٠٨٨	شركة المجد الثانية العقارية
-	٦٦٦	شركة أملاك العالمية
-	٧٤٦	شركة عمار للاستثمار القليضة
-	٥٧	شركة مسكن رفاه العقارية
١٢,١٢٣,٦٥١	-	شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري
٤٠,٣٤٨,١٥٦	-	ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد
٣٩,٠٩٨,٥١٩	-	عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد
٩١,٥٧٠,٣٢٦	٨١,٨٩٦,١٥١	
(٥٠٣,٨٤٦)	(٢,٥٢٤,٩٣٠)	
٩١,٠٦٦,٤٨٠	٧٩,٣٧١,٢٢١	مخصص الإنخفاض في قيمة الأطراف ذات العلاقة

مخصص الإنخفاض في قيمة الأطراف ذات العلاقة
الرصيد أول السنة
المكون خلال السنة

٢٠٢٠	٢٠٢١
-	٥٠٣,٨٤٦
٥٠٣,٨٤٦	٢,٠٢١,٠٨٤
٥٠٣,٨٤٦	(٢,٥٢٤,٩٣٠)

١٦- ب المستحق إلى أطراف ذات علاقة
الجهة ذات العلاقة

٢٠٢٠	٢٠٢١	الجهة ذات العلاقة
-	١١٩,٧٢٨,١١٨	الأمير سعود بن عبد الله بن محمد آل سعود
-	٨١,٤٣٩,٢٥٢	ناصر عبد الرحمن ناصر الماجد
-	٨١,٤٥٤,٦٧٥	عبد السلام عبد الرحمن ناصر الماجد
٧٧,٦٥٤,٣١١	١٧,٣٩٨,٦٢٤	حسام عبد الرحمن الماجد
-	١٣,٧٢٣,١١٢	الأمير فيصل بن عبد الله بن محمد آل سعود
-	٦,٤٧١,١٩٥	شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري
-	٤,٥١٥,٠٠٠	شركة محمد و مصعب العجلان
-	٣,٧٤٧,٣٣٣	صندوق الماجدية
٥٦,٩٧٠,٨٩٠	٥٦٥,٣٩١	ماجد عبد الرحمن الماجد
٤٣,٠٤٣,٢٧٥	-	صندوق الدار للاستثمار
٣٦,١٠٣,١٤٠	-	خالد عبد الرحمن الماجد
٣٥,٠٣٩,٦٥١	-	محمد عبد الرحمن الماجد
٣١٢,١١٠	-	شركة دار الماجد للتطوير والاستثمار العقاري
٢٤٩,١٢٣,٣٧٧	٣٢٩,٠٤٢,٧٠٠	

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١٦ - معاملات وارصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

١٦ - ج تتمثل أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع اطراف ذات العلاقة خلال السنة ما يلي:

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملات	٢٠٢١ م مدين / (دائن)	٢٠٢٠ م مدين / (دائن)
عبدالله بن عبد الرحمن الماجد	تمويل	(١٧,٧٢٨,١٧٠)	١٠٣,٧٢٨,٤١٩
	مسحوبات	٩,٧٩٩,٦٨٦	(٢٢٠,٨٦٨,٩٣٥)
	تسوية حساب بين الشركاء	(١٠٣,٣١١,٣٧٩)	-
	استثمارات	(٣٧,٣٠٥,٩١٨)	-
	توزيعات أرباح	(١٢٥,٦٦٠,٧٥٦)	-
ناصر بن عبد الرحمن الماجد	سدادات	١٩٢,٧٥١,٨٦٢	-
	زيادة رأس المال	-	١٤٩,٩٥٠,٠٠٠
	تمويل	(١٠,٨٧١,٩٥٠)	١٠٢,٦٧٨,٤١٩
	مسحوبات	٧,٩٣٤,٨٢٦	(٢١٩,٨١٨,٩٣٥)
	استثمارات	(٤٠,٠٨٠,٩١٨)	-
ماجد بن عبد الرحمن الماجد	توزيعات أرباح	(١٢٥,٦٦٠,٧٥٦)	-
	تسوية حساب بين الشركاء	(٩٧,٢٩٦,٨٠٢)	-
	سدادات	١٨٤,٥٣٦,٣٤٨	-
	زيادة رأس المال	-	١٤٩,٩٥٠,٠٠٠
	قيمة التنازل عن حصته في الشركة	-	(٦٦,٩٠٢,٠٢٤)
حسام بن عبد الرحمن الماجد	استثمارات	(٣٨,٦٩٣,٤١٩)	-
	تسويات	٣١,٧٤٠,٦٢٨	-
	سداد	٤٢٥,٠٠٠	-
	تمويل	(٥١,٠٠٨,٤٩٠)	(١٤,١٥١,٨٣٥)
	قيمة التنازل عن حصته في الشركة	-	(٦٦,٩٠٢,٠٢٤)
محمد بن عبد الرحمن الماجد	مسحوبات	١٢,٧٥٦,٦١٤	-
	استثمارات	(٣٨,٦٩٣,٤١٩)	-
	سداد	٤٢٥,٠٠٠	-
	تمويل	(٥٢,١٤٢,٥٠٦)	(١٤,١٥١,٨٣٥)
	مصرفات بالإتابة	-	٢١,٩٨٢,٩٢٧
خالد بن عبد الرحمن الماجد	تسويات بين الشركاء	٣٥,١٠١,٨٠٩	-
	استثمارات	(٤٩,٧٤١,٢٢٥)	-
	سدادات	٤,٤٤٢,٠٧٣	-
	تمويل	(١١,٥٠٠,٠٠٠)	-
	قيمة التنازل عن حصته في الشركة	-	(٧٠,٧٣٤,٦٦٦)
مسحوبات	مسحوبات	٣٥,١٣٤,٢٦٤	(٣٣,٤٢٥,٨٨٤)
	مصرفات بالإتابة	-	٢١,٩٨٢,٩٢٧
	استثمارات	(٤٩,٧٤١,٢٢٥)	-
	تسويات بين الشركاء	٣٥,٦٤٨,٤٤٧	-
	تمويل	(١١,٥٠٠,٠٠٠)	-
مسحوبات	سداد	٤,٤٤٢,٠٧٣	-
	قيمة التنازل عن حصته في الشركة	-	(٧٠,٧٣٤,٦٦٦)
	مسحوبات	٣٤,٠٧٠,٧٧٦	(٣٣,٤٢٥,٨٨٤)

شركة دار الماجد العقارية

(شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

(ريال سعودي)

١٦- معاملات وارصدة مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

١٦- ج- تتمثل أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع أطراف ذات العلاقة خلال السنة ما يلي (تتمة):

الجهة ذات العلاقة	طبيعة المعاملات	٢٠٢١م مدين / (دائن)	٢٠٢٠م مدين / (دائن)
شركة محمد و مصعب العجلان	تمويل	(٤,٥١٥,٠٠٠)	-
الأمير سعود بن عبد الله بن محمد آل سعود	مساهمات	(١٠٨,٤٣٦,١١٨)	-
الأمير فيصل بن عبد الله بن محمد آل سعود	راس المال	٦٠,٠٠٠	-
الأمير فيصل بن عبد الله بن محمد آل سعود	توزيعات أرباح	(١١,٣٥٢,٠٠٠)	-
الأمير فيصل بن عبد الله بن محمد آل سعود	مساهمات	(١٢,٢١٦,٢٥٠)	-
الأمير فيصل بن عبد الله بن محمد آل سعود	مسحوبات	١,٣١٦,١٣٨	-
الأمير فيصل بن عبد الله بن محمد آل سعود	راس المال	١٥,٠٠٠	-
محمد إبراهيم الماجد	توزيعات أرباح	(٢,٨٣٨,٠٠٠)	-
محمد إبراهيم الماجد	بيع أراضي	٧,٩٥٠,٨١٨	-
صندوق الدار الأستثمار	مصرفات بالائابة	٣٤,٥٠٠,٠٠٠	-
صندوق الدار الأستثمار	قيمة الأستثمار	-	٤٧,٢٩٤,٦٢٥
صندوق الدار الأستثمار	بيع قطعة أرض من شركة محمد و خالد أبناء عبد الرحمن الماجد العقارية	-	٤٥,٠٤٢,٥٠٠
محمد إبراهيم الماجد	إيرادات من إدارة مشروعات تطوير	١٥,٤٥٣,٨٠١	١٠,٩٦٢,١٨٥
صندوق الماجدية	بيع أراضي	٧,٩٥٠,٨١٨	-
ناصر العمري	إيرادات من إدارة مشروعات تطوير	٣,٧٤٧,٣٣٣	-
دار الماجد للتطوير والأستثمار	مسحوبات	٤٠٠,٠٠٠	-
دار الماجد للتطوير والأستثمار	تطوير عقاري	(١٧,٥٣٧,٤٧٢)	(٢٩,٩٠٧,٤٤٣)
دار الماجد للتطوير والأستثمار	مسحوبات	-	-
دار الماجد للتطوير والأستثمار	تسويات حسابات بين الشركاء	(١,٧٠٠,٠٠٠)	-
دار الماجد للتطوير والأستثمار	مصرفات بالائابة	٩٥٤,٧٣٦	٤٢,٠٣١,٠٩٤
دار الماجد للتطوير والأستثمار	أستثمارات	(١٦٩,٦٠٨)	-
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	شراء أرض بالائابة عن الشركة	(١٧,٣٣٠,٧١٩)	-
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	مصرفات	(٣٤٠,٧٣٠)	-
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	سدادات	٢٧,٤١٥,٠٦٦	-
شركة الجادة الأولى للتطوير العقاري	إيرادات من إدارة مشروعات تطوير	٢٨,٥٤٦,٦٠٧	-

١٧- مخصص الزكاة

أ- الموقف الزكوي

قدمت شركات المجموعة بشكل منفصل إقراراتها لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") حتى السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

ب- حركة مخصص الزكاة

٢٠٢١	٢٠٢٠	
ريال سعودي	ريال سعودي	الرصيد في بداية السنة
١٢,٢٠٢,٩٦٤	٩٦٤,٧١٧	الرصيد المحول من شركات مستحوذ عليها
-	٧٤٥,٤٥٣	المحمل للسنة
٢٠,٣٤٤,١٩٨	١١,٤٥٧,٥١١	المدفوع خلال السنة
(٦,١٦٩,٢٥٤)	(٩٦٤,٧١٧)	الرصيد في نهاية السنة
٢٦,٣٧٧,٩٠٨	١٢,٢٠٢,٩٦٤	

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

١٩- رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، مقسم إلى (١٠٠٠) حصة نقدية متساوية القيمة، قيمة كل حصة (١,٠٠٠) ريال سعودي، وقد تم توزيعها على الشركاء كما يلي:

عدد الحصص	قيمة الحصة	٢٠٢١	٢٠٢٠
١٥٠,٠٠٠	١,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
١٥٠,٠٠٠	١,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٣٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠,٠٠٠

الإجمالي

قام الشركاء بزيادة رأس مال الشركة ليصبح ٣٠٠ مليون ريال سعودي وذلك من خلال حساب الأطراف ذات العلاقة بتاريخ ٧ ربيع ثاني ١٤٤٢ هـ الموافق ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠ م.

٢٠- احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي ونظام الشركات في المملكة العربية السعودية، يتعين على المجموعة تحويل ١٠٪ من صافي دخلها إلى الاحتياطي النظامي حتى يبلغ هذا الاحتياطي ٣٠٪ من رأسمالها. إن هذا الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع.

٢١- توزيعات أرباح

قررت المجموعة بتاريخ ٧ جمادى الآخرة ١٤٤٤ هـ الموافق ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ توزيعات على الشركاء بإجمالي مبلغ ٢٥١,٣٢١,٥١١ ريال سعودي.

٢٢- الإيرادات

٢٠٢١	٢٠٢٠
١,١١٦,٠٥٠,٦٩٨	٢٥٥,٦١٢,٧١٩
٧,٩٥٠,٨١٨	-
١,١٢٤,٠٠١,٥١٦	٢٥٥,٦١٢,٧١٩

خاص
طرف ذو علاقة

٢٣- تكلفة الإيرادات

٢٠٢١	٢٠٢٠
٥٢٥,٩٥٢,٣٥٧	١١١,٩٦١,٦٧٨
١٢٣,٥٤٦,٦٨٤	٣٥,٥٧٢,٨١٤
٨٦,٢٥٣,٥٠٦	١٩,٩٦٢,٧٥٧
١٠,٤٠٥,٦٢٩	٥,٣٣٧,٧٠١
٧٤٦,١٥٨,١٧٦	١٧٢,٨٣٤,٩٥٠

تكلفة مواد بناء العقارات المباعة (إيضاح ٧)
تكلفة الأراضي المباعة (إيضاح ٧)
تكلفة إيرادات اشراف وتطوير
مصاريف أخرى مباشرة

شركة دار الماجد العقارية
(شركة ذات مسؤولية محدودة)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢٤- مصاريف عمومية وإدارية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٤٥٧,٧٤٢	١١,١٣٨,٣٩٣	رواتب واجور وما في حكمها
٣٠٢,٣٧٣	١,٣٨٠,٤٩١	مكافأة نهاية الخدمة
-	٨٤٣,٧٥٩	اتعاب مهنية
١١٢,٧٤٣	٨٠٨,٢١٧	التأمينات الاجتماعية
-	٥٩٧,٣٢٨	صدقات وهبات و هدايا
٩٤,٦٠٣	٥١٨,٢٤٥	ضيافة واستقبال
٣٢٥,١٧٩	٣٨٥,٤٧٢	سعي و عمولات وإكراميات
-	٣٧٩,٩٦٠	اتعاب ادارة و اشراف
٧٩,٥٢٤	٣٥٣,٢٢١	استهلاك (ايضاح ٦)
١٥٨,٣٠٩	٣٤٩,٦٠٨	تأمين طبي
-	٣٢١,١٠٥	هاتف وبريد وانترنت
-	٣١٩,٤٨٠	مركز الاتصالات - كول سنتر
-	٢٨٥,٨٥١	تجهيزات و تشطيبات
١٥٩,٤١٤	٢٨٣,٤٢٦	رسوم وتصدقات حكومية
٨٩,٥٧٨	٢٤٥,٦٠١	تأشيرات واقامات
١٨٠,٣٧٩	٢٠٠,٦٦١	كهرباء ومياه
٢٥,٩٢٢	١٦٧,٤٠١	ادوات مكتبية ومطبوعات
٤٦,٦٨٦	٨٣,٣٨٣	صيانة وإصلاح
٣,١٨٢,٩٣٩	-	رسوم صناديق الاستثمار - جنوى
٢٣٨,٨١٢	١,٥٦٠,٩٤٤	اخرى
٦,٤٥٤,٢٠٣	٢٠,٢٢٢,٥٤٦	

٢٥- الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأسمالية

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٦٥٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	خطابات الضمان الغير مغطاة

٢٦- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية بالمجموعة النعم الدائنة التجارية والدائنون الآخرون والمستحق الي اطراف ذات علاقة. تتكون الموجودات المالية الرئيسية للشركة من النقد وما في حكمة والنعم المدينة التجارية والمدفوعات المقدمة والنعم المدينة الأخرى. إن المخاطر المالية الرئيسية الناشئة عن الأدوات المالية للشركة هي مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر العملة ومخاطر التركيز. تقوم الإدارة بمراجعة ومطابقة السياسات لإدارة تلك المخاطر.

١-٢٦ مخاطر السوق

هي مخاطر التذبذب في أداة مالية ما بسبب التغيرات في الأسعار السائدة في السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية ومعدلات الفوائد مما يؤثر على دخل المجموعة أو قيمة ما تمتلكه من أدوات مالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة التعرض لمخاطر السوق والسيطرة عليها ضمن الحدود المقبولة مع تعظيم العوائد. لم يكن هناك أي تغيير في تعرض المجموعة لمخاطر السوق أو الطريقة التي تدار بها هذه المخاطر وكيفية قياسها.

شركة دار الماجد العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢٦- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

١-٢٦ مخاطر السوق (تتمة)

١-٢٦-١ مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض للمخاطر المختلفة المرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للمجموعة وتدفقاتها النقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل بفائدة والتي تتمثل بشكل رئيسي في تسهيلات بنكية وقروض. تقوم الإدارة بالحد من مخاطر أسعار الفائدة من خلال مراقبة تغيرات أسعار الفائدة. تقوم الإدارة بمراقبة التغيرات في أسعار الفائدة وتعتقد أن مخاطر التدفقات النقدية ومخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة للمجموعة غير جوهريّة.

إن الذمم المدينة والذمم الدائنة للمجموعة والمدرجة بالتكلفة المطفأة لا تخضع لمخاطر أسعار الفائدة كما تم تعريفها في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٧) حيث لا تتغير القيمة الدفترية أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغير في أسعار الفائدة في السوق. وبالتالي، فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على القيمة العادلة.

إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة هو كما يلي :

٢٠٢١	٢٠٢٠	
١٦,٥٠٠,٠٠٠	١٠,٢٨١,٩٦٧	قروض بمعدلات فائدة ثابتة
-	٣١١,٨٤٢,٧٧٧	قروض بمعدلات فائدة متغيرة

تحليل الحساسية

يوضح الجدول التالي حساسية الدخل للتغيرات المحتملة المعقولة في أسعار الفائدة مع ثبات المتغيرات الأخرى، لا يوجد تأثير مباشر على حقوق الملكية للمجموعة.

قائمة الربح أو الخسارة				
٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	
تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	تخفيض ١٠٠ نقطة	زيادة ١٠٠ نقطة	
-	-	٣١٠,٩٥٦,٢٨٩	٣١٢,٩٤٩,٢٩٤	قروض بمعدلات فائدة متغيرة
-	-	٨٨٦,٤٨٨	(١,١٠٦,٥١٧)	التغيرات في التدفقات النقدية

- لا يوجد تأثير على قائمة حقوق الملكية.

٢-٢٦ مخاطر الائتمان

هي المخاطر المتمثلة في عدم مقدرة طرف ما على الوفاء بالتزاماته مما يتسبب في خسائر مالية للطرف الآخر. ليس لدى المجموعة تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. ويتم إيداع النقد وما في حكمه لدى بنوك محلية ذات تصنيف ائتماني مرتفع. وتستحق الذمم المدينة التجارية والحسابات المدينة الأخرى بصورة رئيسية من عملاء في السوق المحلية وتظهر بقيمتها القابلة للتحويل التقديرية. لدى المجموعة سياسات معمول بها لتقليل تعرضها لمخاطر الائتمان.

شركة دار الماجد العقارية

(شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

(ريال سعودي)

٢٦- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

٢٦-٢ مخاطر الائتمان (تتمة)

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لعناصر قائمة المركز المالي الموحدة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٤٩,١٤٧,٧٨٣	٢٧٧,١٦٥,٨٩٢	نقد وأرصدة لدى البنوك
٦٣,٩٣٧,٤٧٥	١١٥,٥٨٠,٧٨٦	ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
٩١,٠٦٦,٤٨٠	٧٩,٣٧١,٢٢١	مستحق من أطراف ذات علاقة
٢٠٤,١٥١,٧٣٨	٤٧٢,١١٧,٨٩٩	

٣-٢٧ مخاطر السيولة

هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالتزامات مرتبطة بأدوات مالية. وقد تنتج مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وتدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة لمدى كفاية السيولة المتوفرة للوفاء بالتزامات المالية للشركة. يتمثل النهج الذي تتبعه المجموعة في إدارة السيولة في ضمان أن يكون لديها سيولة كافية للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، في ظل الظروف العادية والمتبعة، دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة المجموعة.

يلخص الجدول التالي المطلوبات المالية للشركة في مجموعات الاستحقاق ذات الصلة بناءً على الفترة المتبقية في تاريخ قائمة المركز المالي وحتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. المبالغ الواردة في الجدول هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
مستحق لأطراف ذات علاقة	٣٢٩,٠٤٢,٧٠٠	٣٢٩,٠٤٢,٧٠٠	-	-
ذمم دائنة تجارية	١٢٢,٩٩١,٤١٠	١٢٢,٩٩١,٤١٠	-	-
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	١١٩,٨٥٩,٩٨٣	١١٩,٨٥٩,٩٨٣	-	-
	٥٧١,٨٩٤,٠٩٣	٥٧١,٨٩٤,٠٩٣	-	-
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات
مستحق لأطراف ذات علاقة	٢٤٩,١٢٣,٣٧٧	٢٤٩,١٢٣,٣٧٧	-	-
قروض قصيرة الأجل	١٦,٥٠٠,٠٠٠	١٦,٥٠٠,٠٠٠	-	-
ذمم دائنة تجارية	١٣,٢٤٠,٠٩٧	١٣,٢٤٠,٠٩٧	-	-
مصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	٩,٩٣٩,٢٠٣	٩,٩٣٩,٢٠٣	-	-
	٢٨٨,٨٠٢,٦٧٧	٢٨٨,٨٠٢,٦٧٧	-	-

شركة دار الماجد العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢٦- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

٣-٢٦ القيمة العادلة

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن به مبادلة أصل أو سداد التزام في معاملة تتم بين المتعاملين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى الافتراض بأن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام ستتم إما:

- من خلال السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام، أو
- من خلال السوق الأكثر منفعة للأصل أو الالتزام في ظل غياب السوق الرئيسية.

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو الأكثر منفعة متاحة أمام الشركة للوصول إليها.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما باستعمال الافتراضات التي يستخدمها أطراف السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام على افتراض أن أطراف السوق يعملون بما يحقق أفضل مصالح اقتصادية لهم.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة أطراف السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه فيما يحقق أفضل منفعة منه.

تستخدم الشركة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف والأحوال وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وتعظيم استخدام المعطيات الملحوظة ذات العلاقة وتقليص استخدام المعطيات غير الملحوظة إلى أكبر حد.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمها العادلة أو الإفصاح عن قيمها العادلة في القوائم المالية غير الموحدة في نطاق الهيكل الهرمي للقيم العادلة المبين أدناه استناداً إلى معطيات المستوى الأدنى الذي يعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى الأول: الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة لذات الموجودات أو المطلوبات.
- المستوى الثاني: أساليب تقييم أخرى يكون فيها الحد الأدنى من المعطيات الجوهرية ملحوظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة لقياس القيمة العادلة.
- المستوى الثالث: أساليب تقييم أخرى يكون فيها الحد الأدنى من المعطيات الجوهرية غير ملحوظة لقياس القيمة العادلة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في القوائم المالية على أساس متكرر، تحدد الشركة فيما إذا جرى تحويلات ما بين المستويات في التسلسل الهرمي أعلاه من خلال إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى المستوى الأدنى من المعطيات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة من فترات إعداد القوائم المالية.

يتم قياس جميع الموجودات والمطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستثناء الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر واستثمارات في شركات تابعة. إن القيمة الدفترية لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى المقاسة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها العادلة.

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة.

تم تقييم الموجودات بالقيمة العادلة بناءً على طريقة خصم التدفقات النقدية وطريقة مضاعف الربحية وبعد ذلك تم وضع وزن نسبي لكل طريقة من الطرق المستخدمة في عملية التقييم وذلك لحساب الوزن المرجح لقيمة أدوات حقوق ملكية.

تتكون الموجودات المصنفة ضمن المستوى ٣ من حصص في أدوات حقوق ملكية. وتشتمل المدخلات الرئيسية في طرق التقييم على معدل الخصم و المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال ومعدل النمو ومضاعفات الربحية (بناءً على إرباح المستثمر ومضاعفات إرباح الشركات القابلة للمقارنة).

من أجل إجراء تقييمات المستوى ٣ وفقاً لمسياسة الشركة، تقوم الإدارة بمراجعة أداء الشركات المستثمر فيها والتواصل بانتظام مع إدارة تلك الشركات من أجل إجراء تقييمات الأعمال والأموال التشغيلية التي يتم أخذها بعين الاعتبار في عملية التقييم. وتقوم أيضاً، عندما يكون ملائماً، بمتابعة مضاعفات الشركات النظيرة ونتائج المعاملات الحديثة والتصنيفات الائتمانية للأدوات والشركات المماثلة. كما يأخذ في الاعتبار حجم ومرحلة تطور وتحقيق الأرباح واستراتيجية الشركات القابلة للمقارنة.

شركة دار الماجد العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
(ريال سعودي)

٢٦- الأدوات المالية وإدارة المخاطر (تتمة)

٣-٢٦ القيمة العادلة (تتمة)

يعرض الجدول أدناه تلك الاستثمارات في الشركات التي يتم إثبات قيمتها العادلة، بشكل كامل أو جزئي، باستخدام طرق تقييم تستند إلى الافتراضات التي لا تدعمها الإجراءات أو المدخلات الأخرى من معاملات السوق الحالية القابلة للملاحظة في نفس الأداة، والأثر الناتج عن تغير واحد أو أكثر من تلك الافتراضات في طرق التقييم المطبقة، بناءً على افتراضات بديلة محتملة ومعقولة.

البيان	القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	طريقة التقييم	المدخلات غير القابلة للملاحظة	المتوسط المرجح للمدخلات	التغير المحتمل المعقول +/- (القيمة المطلقة)	التغير في التقييم +/ـ
شركة الجادة الأولى	٩٧,٨٠٠,٠٠٠	خصم التدفقات النقدية	المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال	%١١,٧٥ %٢,٧٥	٠,٥	(٣,١٤٠,٠٠٠) ٣,٧٥٥,٠٠٠
للتطوير العقاري		مضاعفات الربحية	مضاعف الربحية	٩,٥	٠,٥	٢,٠٠٠,٠٠٠ (١,٥٠٠,٠٠٠)

يوضح التغير في التقييم المفصّل عنه في الجدول أعلاه الزيادة أو النقص النسبي في متغير المدخلات الذي يعتبر خاضعاً لأغلب الأحكام والتقدير، والأثر ذي الصلة على القيمة العادلة المعروضة في هذه القوائم المالية غير الموحدة. بالنسبة لأدوات حقوق الملكية المالية، قد تؤدي الزيادات في مضاعفات الربحية إلى زيادة القيمة المقدرة. ومع ذلك، فإن زيادة معدل الخصم سيؤدي إلى انخفاض في القيمة.

لم يتم تحديد أي علاقات متبادلة بين المدخلات غير القابلة للرصد المستخدمة في تقييم الشركة لاستثمارات حقوق الملكية من المستوى ٣.

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لا تتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية مقارنة للقيمة العادلة بدرجة معقولة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م	القيمة الدفترية		القيمة العادلة		
	التكلفة المطفاة	الإجمالي	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
موجودات مالية					
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر	-	-	١,٦٤٦,٠٣٦	٣٠٤,٠٤١,٤٥٥	-
استثمارات في أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	٩٧,٨٠٠,٠٠٠
					٣٠٥,٦٨٧,٤٩١

إن القيم الدفترية للموجودات المالية الأخرى والمطلوبات المالية للشركة تقارب بشكل معقول قيمتها العادلة.

٢٧- الأحداث اللاحقة بعد تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة

لم تكن هناك أحداث لاحقة لتاريخ التقرير تتطلب تعديلات أو إفصاحات في القوائم المالية أو الإيضاحات حولها.

٢٨- أرقام المقارنة

تم عرض أرقام المقارنة بما يتماشى مع تنويب السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٢٩- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م من قبل إدارة المجموعة بتاريخ ٢٠ ربيع الأول ١٤٤٤ هـ (الموافق ١٦ أكتوبر ٢٠٢٢).



www.almajdiah.com

