

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

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

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع المستقل
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

<u>الصفحة</u>	<u>فهرس</u>
٤-١	تقرير المراجع المستقل
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٩-٨	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٤٦-١٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



تقرير المراجع المستقل

(٤/١)

المحترمين

إلى السادة/ مساهمي شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

شركة مساهمة سعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

الرأي

في رأينا، فإن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بشكل عادل، من جميع الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة حمد محمد بن سعيدان العقارية ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بلفظ "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م وأدائها المالي الموحد وتدقيقاتها 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.

لقد قمنا بمراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة والتي تشمل ما يلي:

- ❖ قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م،
- ❖ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ❖ قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ❖ قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ،
- ❖ الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة والتي تتضمن السياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

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

الأمر الرئيسية للمراجعة

الأمر الرئيسية للمراجعة هي تلك الأمور التي كانت لها، بحسب حكمنا المهني، الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للسنة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ونحن لا نقدم رأياً منفصلاً في هذه الأمور.

الكيفية التي تعاملنا بها أثناء المراجعة مع الأمور الرئيسية للمراجعة	الأمر الرئيسية للمراجعة
تحقق الإيراد	
<ul style="list-style-type: none"> ❖ اشتملت إجراءات مراجعتنا على مايلي : <ul style="list-style-type: none"> ❖ تقييم سياسات المجموعة فيما يتعلق بالاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) "الإيرادات من العقود مع العملاء". ❖ تقييم التصميم والتنفيذ لنظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بإجراءات الرقابة المتعلقة بعمليات الاعتراف بالإيرادات. ❖ تقييم بنود عقود الإيرادات ذات الصلة، على أساس عينة. ❖ إجراء اختبار تفصيلي على عينة من معاملات الإيرادات المسجلة ومقارنتها بالمستندات المؤيدة للتحقق من حدوث الإيرادات المسجلة. ❖ قمنا بإجراءات تحليلية وذلك بمقارنة توقعات الإيرادات بالنتائج الفعلية وتحليل الفروقات. ❖ إجراء اختبار قائم على العينة لمعاملات الإيرادات التي تمت قبل وبعد نهاية السنة، لتقييم ما إذا كان قد تم الاعتراف بالإيرادات في الفترة المحاسبية الصحيحة. ❖ قمنا بإعادة احتساب عينة من الإيرادات التأجيلية لعينة من العقود للتحقق من دقة التسجيل. ❖ تقييم مدى كفاية الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة. 	<ul style="list-style-type: none"> ❖ بلغت إيرادات المجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م مبلغ ٤٣,٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤م : ٨٩,٢ مليون ريال سعودي) ❖ اعتبرنا هذا الأمر من الأمور الرئيسية للمراجعة حيث إن هنالك مخاطر كامنة حول دقة الإيرادات المسجلة نظراً لتأثير تفاصيل العقود على عملية الاعتراف بالإيرادات والذي قد يؤثر بتسجيلها بأعلى أو أقل من قيمتها الفعلية، بالإضافة للأهمية النسبية للمبالغ المتعلقة بالإيرادات. ❖ وتُعد الإيرادات مؤشراً رئيسياً لقياس الأداء، مما يؤدي إلى مخاطر متصلة في عملية الاعتراف بالإيرادات من خلال المبالغة في الإيرادات عند إثبات عملية البيع. <p>يرجى الرجوع إلى إيضاح رقم (٣) للاطلاع على المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات وإيضاح (٢٢) لتفاصيل الإيرادات المحققة خلال العام .</p>

الخبر

هاتف 966 13 893 3378
ص.ب 4636
فاكس 966 13 893 3349
الذير 31952

جدة

هاتف 966 12 652 5333
ص.ب 1561
فاكس 966 12 652 2894
جدة 21454

الرياض

هاتف 966 11 206 5333
ص.ب 69658
فاكس 966 11 206 5444
الرياض 11557



إلى السادة/ مساهمي شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

شركة مساهمة سعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(٤/٤)

الأمر الرئيسية للمراجعة (تمة)

الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	الأمر الرئيسية للمراجعة
<p>اشتملت اجراءات مراجعتنا على مايلي :</p> <ul style="list-style-type: none"> قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية واستقلالية الخبير الذي استعانت به الإدارة وفهم العمل الذي قام به. قارنا القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في نهاية السنة مع القيم الموضحة في تقرير التقييم المقدم من المقيم. قيمنا طرق ومنهجية التقييم المستخدمة من قبل المقيم. قيمنا على أساس العينة، عمليات تقييم العقارات المنفذة من قبل المقيم، بالاستعانة بالمتخصصين لدينا، لمساعدتنا ف تقويم مدى معقولية الافتراضات الرئيسية التي تم استخدامها لتحديد القيم العادلة للعقارات الاستثمارية. اطلعنا على صكوك ملكية العقارات الاستثمارية قيمنا كفاية الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية. 	<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت قيمة العقارات الاستثمارية ٨٩ مليون ريال سعودي وتمثل ١٩% من إجمالي موجودات المجموعة وقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية وقدرها ٩٠,٧ ريال سعودي (٢٠٢٤: ١٦٥,١ مليون ريال سعودي) في الإفصاحات حول القوائم المالية الموحدة، والتي تم إظهارها بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد،</p> <ul style="list-style-type: none"> لأغراض اختبار الانخفاض في القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية للشركة، يتم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل خبير تقييم خارجي مستقل معتمد ("المقيم") والذي يقوم بعملية التقييم باستخدام طرق ومنهجية تقييم متعارف عليها استناداً إلى افتراضات وتقديرات متعلقة بعدة عوامل مؤثرة على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. <p>يرجى الرجوع إلى إيضاح رقم (٣) للاطلاع على المعلومات عن السياسات المحاسبية الجوهرية المتعلقة بالعقارات الاستثمارية وإيضاح (٥) لتفاصيل العقارات الاستثمارية والقيمة العادلة لها.</p>

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م من قبل مراجع حسابات آخر والذي أصدر رأياً غير معدل حول هذه القوائم المالية الموحدة في تقريره الصادر بتاريخ ١٨ شوال ١٤٤٦ هـ الموافق ١٦ ابريل ٢٠٢٥ م.

المعلومات الأخرى

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

ولا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ونحن لا نبدى أي شكل من أشكال الإستنتاج التأكيدي بشأنها.

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل "وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي" المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ووفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري سواء بسبب غش أو خطأ.

الخير

هاتف 966 11 893 3378
ص.ب 4636
فاكس 966 11 893 3349
الخير 3982

جدة

هاتف 966 12 652 5333
ص.ب 15651
فاكس 966 12 652 2894
جدة 21454

الرياض

هاتف 966 11 206 5333
ص.ب 69658
فاكس 966 11 206 5444
الرياض 11557



إلى السادة/ مساهمي شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

شركة مساهمة سعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(٤/٤)

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة (تمة)

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة وعن الإفصاح بحسب مقتضى الحال، عن الأمور المتعلقة بالإستمرارية، وإستخدام أساس الإستمرارية في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو ما لم يكن لديها أي خيار آخر واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على آلية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الوصول إلى تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل تخلو من التحريف الجوهرية، سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، لكنه لا يضمن أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن التحريف الجوهرية عند وجوده.

ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد التحريفات جوهرية إذا كان من المتوقع بدرجة معقولة أنها قد تؤثر، منفردة أو في مجملها، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون على أساس هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نمارس الحكم المهني ونحافظ على الشك المهني طوال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

1 تحديد وتقييم 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 ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهرية 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 إجراءات الرقابة الداخلية.

2 الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية.

3 تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.

4 استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهرية ذات علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهرية، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

5 تقييم العرض العام، وشكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.

6 تخطيط وتنفيذ عملية المراجعة للمجموعة للحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول القوائم المالية للمجموعة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة، ونظل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.

الخبر

هاتف 966 13893 3378 ص ب 4636
فاكس 966 13893 3349 الخبر 31952

جدة

هاتف 966 12652 5333 ص ب 15651
فاكس 966 12652 2894 جدة 21454

الرياض

هاتف 966 11 206 5333 ص ب 69658
فاكس 966 11 206 5444 الرياض 1557



إلى السادة/ مساهبي شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

شركة مساهمة سعودية

التقرير عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

(٤/٤)

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة من أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم بإكتشافها أثناء المراجعة.

ونقدم أيضاً للمكلفين بالحوكمة بياناً يفيد بأننا قد إنترمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالإستقلال، ونبلغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، ونبلغهم أيضاً عند الاقتضاء بالتدابير الوقائية ذات العلاقة.

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

عن شركة بي كي اف البسام
محاسبون ومراجعون قانونيون

عبدالآله حمد البسام

محاسب قانوني

ترخيص رقم: ٧٠٣

الرياض ، المملكة العربية السعودية

٧ شوال ١٤٤٧ هـ

الموافق: ٢٦ مارس ٢٠٢٦ م



الخبر

هاتف 966 13 893 3378 • ص ب 4636
فاكس 966 13 893 3349 • الخبر 39952

جدة

هاتف 966 12 652 5333 • ص ب 15651
فاكس 966 12 652 2894 • جدة 21454

الرياض

هاتف 966 11 2065 333 • ص ب 69658
فاكس 966 11 2065 444 • الرياض 1557

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	إيضاح	الأصول
			الأصول غير المتداولة
٦٤,٧٩٢,٦٨٨	٨٩,٠٣٧,٢٧٨	٥	عقارات استثمارية، بالصافي
٥٣,٨٣٠,٩٠١	١٤٣,٧٨٢,٤٣٩	٦	مشروعات تحت التنفيذ
٢١,٩٣٣,٧٩١	١,١١٦,٣٣٢	٧	استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٥٦,٤٩٢,٦٨٢	٧٠,١٥٣,٩٢٧	٨	استثمارات في مشروعات مشتركة
٩٤٨,٨٠٦	٦٧١,٠٧٥	٩	ممتلكات وآلات ومعدات، بالصافي
١٠,٠٩٢,٢٤٩	٤,٥٤٥,٠٩٥	١٠-١	حق استخدام أصول، بالصافي
٣,٦٩٧,٤٦٨	٣,٧٨٢,٠١٧	١١	موجودات غير ملموسة، بالصافي
٢١١,٧٨٨,٥٨٥	٣١٣,٠٨٨,١٦٣		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
٩,٠٤٢,٦٣١	٢٧,٢٩٥,٢١٥	١٢	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، بالصافي
١١٩,١٧٧,٠٧٢	٨٠,٧٨١,٠٢٦	١٣	مخزون عقاري، بالصافي
١,٥٣١	٤٥١,٦٩٤	١٤-١	مستحق من أطراف ذات علاقة
١٤,٥٠٨,١٣٥	٣٧,٤٧٥,٧٣٤	١٥	نقد لدى البنوك
١٤٢,٧٢٩,٣٦٩	١٤٦,٠٠٣,٦٦٩		مجموع الأصول المتداولة
٣٥٤,٥١٧,٩٥٤	٤٥٩,٠٩١,٨٣٢		مجموع الأصول
			حقوق الملكية والالتزامات
			حقوق الملكية
٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠	١٦-١	رأس المال
٢٤٥,٧٩٢	٢٤٥,٧٩٢	١٧	الاحتياطيات
١٤,٢٦٥,٣٨٠	٧,٧٠٦,٦٦٩		أرباح مبقاه
-	١٣,٩١٧,٧٤٢	٢٠-١٦	علاوة الإصدار
٢٥٤,٥١١,١٧٢	٣٠٤,٢٢٣,١٤٣		حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم
١,١٥٦,٧٤٣	٤,٢٣٠,٣٥٣	٢٩	حقوق الملكية غير المسيطرة
٢٥٥,٦٦٧,٩١٥	٣٠٨,٤٥٣,٤٩٦		مجموع حقوق الملكية
			الالتزامات
			الالتزامات غير المتداولة
٥٢,٥٧٠,٩٤٦	١٠٤,٥٨٧,١٦٣	١٨	تمويل مرابحة - الجزء غير المتداول
١١,٠٣٨,٩٨٠	٢,٦٤٨,٦٤٣	١٠-١٠	التزامات عقود إيجار - الجزء غير المتداول
٦,٣٦٧,٠٩٠	٧,٥٢٥,٣٤٢	١٩	التزام المنافع المحددة للموظفين
٦٩,٩٧٧,٠١٦	١١٤,٧٦١,١٤٨		مجموع الالتزامات غير المتداولة
			الالتزامات المتداولة
١٥,٧٠٦,٥١٢	٢٤,٢٦٤,٥٥١	١٨	تمويل مرابحة - الجزء المتداول
١,١٣٤,٥٧٧	١,٧٨٨,٣٨٥	١٠	التزامات عقود إيجار - الجزء المتداول
٥,٦٦٠,٩٤٩	٥,٥٢٠,٣٧٥	٢٠	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٤٦٤,٩٣٤	٦٩٨,٢١٢		التزامات عقود
٢,٥٧٤,٤٣٢	٤١٣,٥٧١	١٤-ب	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣,٣٣١,٦١٩	٣,١٩٢,٠٩٤	٢١-ب	مخصص الزكاة
٢٨,٨٧٣,٠٢٣	٣٥,٨٧٧,١٨٨		مجموع الالتزامات المتداولة
٩٨,٨٥٠,٠٣٩	١٥٠,٦٣٨,٣٣٦		مجموع الالتزامات
٣٥٤,٥١٧,٩٥٤	٤٥٩,٠٩١,٨٣٢		مجموع حقوق الملكية والالتزامات

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٤ (المعدلة) ايضاح ٢٨	٢٠٢٥	إيضاح
٨٩,٢٢٨,٢٠٦	٤٣,٢٩٣,٨٩٣	٢٢ الإيرادات، بالصافي
(٦٣,٢٣٠,٦٩٢)	(٢٦,٣٥٦,٠٥٥)	٢٣ تكلفة الإيرادات
٢٥,٩٩٧,٥١٤	١٦,٩٣٧,٨٣٨	مجمّل الربح
(١٨,٠٧٩,٥٤٣)	(٢٣,٨٠٢,٢٥٧)	٢٤ مصاريف عمومية وإدارية
(٦٣٩,٢٨٢)	(١,٨٥٥,٣٦٠)	مصاريف تسويقيه وبيعية
٨,٨١٥,٥٤٣	٢٠,٢٣٨,٠٢٠	٥ مكاسب من بيع عقارات استثمارية
١٣,٣١٠	٢,٩٩٢,١٢٧	٧ مكاسب محققة من استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة، بالصافي
٥٢٩,١٢٩	٢,١٥١,٨٠٩	٢٥ إيرادات أخرى بالصافي
١٦,٦٣٦,٦٧١	١٦,٦٦٢,١٧٧	الربح التشغيلي
(٧,٦٤٩,٨٧٤)	(٨,١٤٣,٩٣٦)	٢٦ تكاليف التمويل
٦٣,٢١٩	٢٢٩,٦٨٥	٨ حصة المجموعة من أرباح المشاريع المشتركة، بالصافي
٩,٠٥٠,٠١٦	٨,٧٤٧,٩٢٦	الربح قبل الزكاة للسنة
(٣,٣٢٢,٦٢٢)	(٣,١٩٢,٠٩٤)	٢١ الزكاة
٥,٧٢٧,٣٩٤	٥,٥٥٥,٨٣٢	صافي الربح للسنة
		الدخل الشامل الأخر:
		الدخل الشامل الأخر الذي لن يُعاد تصنيفه إلى قائمة الربح أو الخسارة
(٩١,٩٨٥)	(٢٣,٢٨٦)	١٩ إعادة قياس التزام المنافع المحددة للموظفين
(٩١,٩٨٥)	(٢٣,٢٨٦)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٥,٦٣٥,٤٠٩	٥,٥٣٢,٥٤٦	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٧,٠٣٦,١٥٩	٧,٥٩٠,٧٥٥	صافي الربح للسنة العائد إلى:
(١,٣٠٨,٧٦٥)	(٢,٠٣٤,٩٢٣)	المساهمين في الشركة الأم
٥,٧٢٧,٣٩٤	٥,٥٥٥,٨٣٢	حقوق الملكية غير المسيطرة
٦,٩٤٤,١٧٤	٧,٥٥٨,٩٣٦	صافي الدخل الشامل للسنة العائد إلى:
(١,٣٠٨,٧٦٥)	(٢,٠٢٦,٣٩٠)	المساهمين في الشركة الأم
٥,٦٣٥,٤٠٩	٥,٥٣٢,٥٤٦	حقوق الملكية غير المسيطرة
٠,٢٩	٠,٣٠	٢٧ ربحية السهم المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم: الأساسية والمخفضة

المدير المالي



الرئيس التنفيذي



رئيس مجلس الإدارة



إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم

مجموع حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح ٢٩)	حقوق الملكية المتعلقة بالمساهمين في الشركة الأم			علاوة الإصدار		رأس المال
		الإجمالي	أرباح مبقاة	الاحتياطيات	الإصدار	علاوة الإصدار	
٢٥٥,٦٦٧,٩١٥	١,١٥٦,٧٤٣	٢٥٤,٥١١,١٧٢	١٤,٢٦٥,٣٨٠	٢٤٥,٧٩٢	-	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	
٤٧,٤٥٢,٩٤٠	٥,١٠٠,٠٠٠	٤٢,٣٥٢,٩٤٠	-	-	-	٤٢,٣٥٢,٩٤٠	
١٣,٩١٧,٧٤٢	-	١٣,٩١٧,٧٤٢	-	-	١٣,٩١٧,٧٤٢	-	
٥,٥٥٥,٨٢٢	(٢,٠٣٤,٩١٣)	٧,٥٩٠,٧٥٥	٧,٥٩٠,٧٥٥	-	-	-	
(٧٣,٧٨٦)	٨,٥٣٣	(٦٥,٢٥٣)	(٣١,٨١٩)	-	-	-	
٥,٥٣٢,٥٤٦	(٢,٠٢٦,٣٨٠)	٣,٥٠٦,١٦٦	٣,٥٠٦,١٦٦	-	-	-	
(١٤,١١٧,٦٤٧)	-	(١٤,١١٧,٦٤٧)	(١٤,١١٧,٦٤٧)	-	-	-	
٣٠٨,٤٥٣,٤٩٦	٤,٢٣٠,٣٥٣	٣٠٤,٢٢٣,١٤٣	٧,٧٠٦,٦٦٦	٢٤٥,٧٩٢	١٣,٩١٧,٧٤٢	٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠	
٢٥٠,٠٣٢,٥٠٦	٢,٤٦٥,٥٠٨	٢٤٧,٥٦٦,٩٩٨	٧,٣٢١,٢٠٦	٢٤٥,٧٩٢	-	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	
٥,٧٢٧,٣٩٤	(١,٣٠٨,٧٦٥)	٧,٠٣٦,١٥٩	٧,٠٣٦,١٥٩	-	-	-	
(٩١,٩٨٥)	-	(٩١,٩٨٥)	(٩١,٩٨٥)	-	-	-	
٥,٦٣٥,٤٠٩	(١,٣٠٨,٧٦٥)	٦,٩٤٤,١٧٤	٦,٩٤٤,١٧٤	-	-	-	
٢٥٥,٦٦٧,٩١٥	١,١٥٦,٧٤٣	٢٥٤,٥١١,١٧٢	١٤,٢٦٥,٣٨٠	٢٤٥,٧٩٢	-	٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠	

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٤ (المعدلة-ايضاح ٢٨)	٢٠٢٥	ايضاح	
٩,٠٥٠,٠١٦	٨,٧٤٧,٩٢٦		الأنشطة التشغيلية الربح للسنة قبل الزكاة
			تعديلات لـ:
١,٠٩٩,٧٠٣	٧٩٢,٦٠٠	٩	استهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
١,٤١٤,٨٤٨	١,٤٢٧,١٥٩	٥	استهلاك عقارات استثمارية
٥٢٦,٤١٥	٦٢٤,٧٧٦	١١	إطفاء موجودات غير ملموسة
١,٤٨٥,٠٧٢	١,١٩٣,١٥٥	١-١٠	استهلاك حق استخدام أصول
٥٠٤,٨١٩	٧٨٦,٧٩٦	١٩	المكون من التزامات منافع الموظفين المحددة
(٨,٨١٥,٥٤٣)	(٢٠,٢٣٨,٠٢٠)	٥	مكاسب من بيع عقارات استثمارية
٥٦١,٠٣٧	١٤٠,٤٠٩	٧	خسائر غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٣,٣١٠)	(٢,٩٩٢,١٢٧)	٧	مكاسب بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ، بالصافي
-	(٢,٠٧١,٩٢٥)		أرباح استبعاد عقود ايجار
(٦٣,٢١٩)	(٢٢٩,٦٨٥)	٨	حصة المجموعة من أرباح / (خسائر) المشاريع المشتركة ، بالصافي
٧,٦٤٩,٨٧٤	٨,١٤٣,٩٣٦	٢٦	تكاليف تمويل
٢٠٣,٥٧٤	-		خسائر بيع ممتلكات وآلات ومعدات
(١,٠١٧,٥٩٦)	-		أرباح دفعات من تحت الاستثمار في وحدات وصناديق عقارية
١٢,٥٨٥,٦٩٠	(٣,٦٧٥,٠٠٠)		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٩,٣٧٨,٣٥٣	(١٨,٢٥٢,٥٨٤)	١٢	ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، بالصافي
٤,٥٢٨,٢٤٤	(٥٠,٢٦١,٩٤٨)	١٣	مخزون عقاري
١٣,٥٢٥,٠١١	(٢,٦١١,٠٢٤)	١٤	الأطراف ذات العلاقة
(٣,٤٥١,٧٤٦)	٢٣٣,٢٧٨		التزامات عقود
(٥٣٥,١٨٧)	(١٤٠,٥٧٥)	٢٠	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٣٦,٠٣٠,٣٦٥	(٧٤,٧٠٧,٨٥٣)		النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
(٤٧٨,٧٣٩)	(٢٢,٨٥٢)	١٩	المسدد من التزامات منافع الموظفين المحددة
(٢,٣٥٦,٨٤٦)	(٣,٣٣١,٦١٩)	٢١	المسدد من مخصص الزكاة
٣٣,١٩٤,٧٨٠	(٧٨,٠٦٢,٣٢٤)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
	(٨٢,٧٧٥,٠٠٠)	٥	الأنشطة الاستثمارية
١٠٤,٨٤٦,٨٠٠	٨٢,٧٧١,٨٤٣	٥	إضافات إلى العقارات الاستثمارية
(٥٨,٥٠٨,٦٦٨)	(٢,٧٣٢,٦٢٤)	٦	المحصل من بيع العقارات الإستثمارية
(١٧,٥٨٥)	(٥١٤,٨٦٩)	٩	إضافات إلى مشروعات تحت التنفيذ
٣٤,٥٨٤	-		إضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
(٦٥٢,٠٥٨)	(٧٠٩,٣٢٤)	١١	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(٣٨,٧٢١,١٩١)	(١٣,٤٣١,٥٦٠)	٨	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
٦,١٠٣,٤٦٣	٢٣,٦٦٩,١٧٧		استثمارات في مشروعات مشتركة
١٣,٠٨٥,٣٤٥	٦,٢٧٧,٦٤٣		المحصل من الوحدات المستردة من إستثمارات مالية في صناديق إستثمارية
			صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة





إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٤	٢٠٢٥		
-	٤٢,٣٥٢,٩٤٠	١-١٦	الأنشطة التمويلية
-	٥,١٠٠,٠٠٠		الزيادة في رأس المال
-	١٣,٩١٧,٧٤٢	٢-١٦	الزيادة في رأس المال من حقوق الملكية غير المسيطرة
-	(١٤,١١٧,٦٤٧)	٣-١٦	علاوة الإصدار
٥٧,٤٦١,٧٥٨	١٠٣,٠٠٠,٠٠٠	١٨	توزيعات أرباح
(٩٩,٤٥١,٧٩٥)	(٥٣,٤٥٨,٦٠٣)	١٨	المحصل من تمويل المرابحات
-	(٦٠٩,٥٤٦)	٢٦	المسدد من المرابحات
(١,٩٧١,٧٤٠)	(١,٤٣٢,٦٠٦)	١٠	فوائد السداد المبكر للقروض
(٤٣,٩٦١,٧٧٧)	٩٤,٧٥٢,٢٨٠		المسدد من التزامات عقود التأجير
			صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٢,٣١٨,٣٤٨	٢٢,٩٦٧,٥٩٩		صافي التغير في النقد وما في حكمه
١٢,١٨٩,٧٨٧	١٤,٥٠٨,١٣٥		النقد وما في حكمه في ١ يناير
١٤,٥٠٨,١٣٥	٣٧,٤٧٥,٧٣٤		النقد وما في حكمه في ٣١ ديسمبر

المعاملات الغير نقدية لقائمة التدفقات المالية كما في ٣١ ديسمبر كمايلي :

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٤٤,٩٩٤,٦٢٣	-	معاملات غير نقدية
١٩,٩٩١,٤٢٨	-	المحول من المشروعات تحت التنفيذ إلى المخزون العقاري
٣١,٦٦٧,٢١٢	٨٣,٢٢٧,٤٢٢	المحول من المشروعات تحت التنفيذ إلى الإستثمارات العقارية
٤٠٤,٣١٦	٣,٩٩١,٤٩٢	المحول من مخزون عقاري بغرض البيع إلى مشروعات تحت التنفيذ
		تكاليف تمويل مرسلة ضمن مشروعات تحت التنفيذ

المدير المالي



الرئيس التنفيذي



رئيس مجلس الإدارة



إن الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

١- التكوين والنشاط

أ- سجلت شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية - شركة مساهمة سعودية - تمارس نشاطها بموجب السجل التجاري الرئيسي الصادر من وزارة التجارة والصناعة رقم ١٠١٠٥٨٧٣٢٦ والرقم الموحد ٧٠٠٥٨٤٥٠٢٤ بتاريخ ١٢ ذو القعدة ١٤٤٠هـ (الموافق ١٥ يوليو ٢٠١٩م). بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٤٤هـ (الموافق ٢ أكتوبر ٢٠٢٢م) قرر الشركاء تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى شركة مساهمة مغلقة، وتم الحصول على موافقة وزارة التجارة بتحول الشركة إلى شركة مساهمة مغلقة بموجب قرار رقم ١٤٦٦ بتاريخ ١١ جمادى الآخرة ١٤٤٤هـ (الموافق ٤ يناير ٢٠٢٣م) وإعلان بتحول الشركة بموجب القرار رقم ١٥١٥ بتاريخ ٩ رجب ١٤٤٤هـ (الموافق ٣١ يناير ٢٠٢٣م). و بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢٥م، تم إدراج أسهم شركة حمد بن سعيدان العقارية في السوق المالية السعودية - السوق الموازية (نمو) وبدء تداولها تحت الرمز رقم ٩٦٤٨ وذلك بعد استكمال الإجراءات التنظيمية والتنفيذية اللازمة مع هيئة السوق المالية السعودية ومجموعة تداول السعودية.

ب- يقع مقر الشركة في مدينة الرياض - طريق الملك فهد - حي المحمدية (ص ب ٦٩٣٣ - رمز بريدي (١٢٣٦١)).

ج- يتمثل نشاط المجموعة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية) وإدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين والتطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة والتطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة والوساطة العقارية وأنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة خدمات التسجيل العيني للعقار والمزادات العقارية وإدارة عمليات الصيانة والتشغيل في المباني والمرافق التابعة لها.

د- تبدأ السنة المالية في ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل سنة ميلادية.

٢- أساس التوحيد

تشمل القوائم المالية الموحدة ("القوائم المالية") المرفقة موجودات ومطلوبات ونتائج أعمال الشركة الأم والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، (يشار إليهم معاً "المجموعة").

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

نسبة الملكية	رقم السجل التجاري	اسم الشركة	نشاط الشركة
٢٠٢٥م	٢٠٢٤م		
١٠٠%	١٠٠%	صففتك للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد)	يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في إدارة الشركات التابعة للشركات القابضة، استثمار أموال الشركات التابعة للشركات القابضة امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة، امتلاك حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، تأجير حقوق الملكية الصناعية للشركات التابعة للشركات القابضة، أنشطة الشركات الاستثمارية والتحقق من صحة الوثائق والمستندات والبيانات.
٦٦%	٦٦%	خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة)*	يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تصميم واجهة وتجربة المستخدم، تقنيات الروبوت، تقنية الطباعة ثلاثية الأبعاد تقنيات، الواقع الافتراضي والمعزز، تطوير التطبيقات تقنيات، الذكاء الاصطناعي، تحليل النظم، الأمن السيبراني، إقامة البنية الأساسية لاستضافة المواقع على الشبكة وخدمات تجهيز البيانات والأنشطة المتصلة بذلك، إدارة وتأجير المخازن ذاتية التخزين، حلول التقنية المالية تصميم وبرمجة البرمجيات الخاصة، النشر الالكتروني، الوساطة العقارية، أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة سكنية، إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة غير سكنية، المزادات العقارية، إدارة المرافق العقارية، التحليل العقاري، تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت، بناء وتشغيل منصة بوابة جيوميكانية، بناء قواعد البيانات الجيومكانية، تطبيقات وخدمات ويب، نظم المعلومات الجيومكانية، تقديم خدمة إدارة ومراقبة شبكات الاتصالات والمعلومات، نشر البرامج الجاهزة، أنظمة التشغيل، التسجيل لتقديم خدمات الحوسبة السحابية، تقنيات سلاسل الكتل البلوك تشين تقنيات البيانات الضخمة وعلم وتحليل البيانات.

*- تتمثل ملكية شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية في شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة) في أنها نسبة ملكية غير مباشرة حيث أن شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة ذات مسؤولية محدودة والمقاولات مملوكة لشركة صففتك للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة - شركة شخص واحد) (شركة تابعة) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م بنسبة ٦٦% (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بنسبة ٦٦%).

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢ - أساس التوحيد (تتمة)

يتم تضمين الأصول والالتزامات والدخل والمصروفات للشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو التخلص منها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

تتحقق السيطرة عندما يكون للمجموعة:

- القدرة على التحكم بالمنشأة المستثمر بها،
 - نشوء حق للشركة في العوائد المتغيرة نتيجة لارتباطها بالمنشأة المستثمر بها،
 - القدرة على استخدام سيطرتها بغرض التأثير على عوائد الاستثمار.
- تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على أي من المنشآت المستثمر بها أم لا، وإذا ما كانت الحقائق والظروف تشير إلى حدوث تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المشار إليها أعلاه.

عندما تقل حقوق التصويت الخاصة بالمجموعة في أي من المنشآت المستثمر بها عن أغلبية حقوق التصويت بها، يكون للمجموعة السيطرة على تلك المنشأة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها قدرة عملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالمنشأة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان للشركة حقوق التصويت في المجموعة المستثمر فيها لمنحها السيطرة، تشمل تلك الحقائق والظروف ما يلي:

- حجم حقوق التصويت التي تمتلكها الشركة القابضة بالنسبة لحجم ومدى ملكية حاملي حقوق التصويت الآخرين
 - حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها المجموعة وحاملي حقوق التصويت الآخرين والأطراف الأخرى.
 - الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى، و
- أية حقائق وظروف إضافية قد تشير إلى أن المجموعة لها، أو ليست لديها، القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة وقت الحاجة لاتخاذ قرارات، بما في ذلك كيفية التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

تبدأ عملية توحيد الشركة التابعة عندما تتمكن المجموعة من السيطرة على تلك الشركة التابعة، بينما تتوقف تلك العملية عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه الخصوص، يتم تضمين إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ أو المستبعدة خلال السنة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الموحدة من تاريخ استحواذ المجموعة على السيطرة حتى تاريخ فقدان السيطرة على المجموعة التابعة.

إن قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الأخرى موزعة على مساهمي الشركة. إن إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة موزع على مساهمي المجموعة.

عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة، لكي تتلائم سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة.

يتم إستبعاد جميع المعاملات بما في ذلك الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف والتدفقات النقدية الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند التوحيد.

التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في الشركات التابعة الحالية

إن التغيرات في ملكية المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة للملكية المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغيرات في ملكيتها في الشركات التابعة. إن أي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائداً إلى مساهمي المجموعة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة في قائمة قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ويتم احتسابها كالفرق بين (١) إجمالي القيمة العادلة للمبلغ المستلم والقيمة العادلة ألية حصة مستبقة و (٢) القيمة الدفترية المدرجة للموجودات (بما في ذلك الشبهة)، ومطلوبات الشركة التابعة وأية حقوق ملكية غير مسيطرة. يتم المحاسبة على جميع المبالغ المعترف سابقاً في الدخل الشامل الآخر المتعلقة بتلك الشركة التابعة كما لو كانت المجموعة قامت باستبعاد موجودات أو مطلوبات الشركة التابعة مباشرة (بمعنى آخر، إعادة التصنيف إلى قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر أو التحويل إلى تصنيف آخر في حقوق الملكية كما هو محدد/ مسموح به وفقاً لمعايير الدولية للتقارير المالية). إن القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة بتاريخ فقدان السيطرة يتم اعتباره كقيمة عادلة عند الاعتراف الأولي وذلك في المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (٩) أو عندما ينطبق، التكلفة عند الاعتراف الأولي بإستثمار في مشروع مشترك

٣- أساس إعداد القوائم المالية الموحدة

١-٣ بيان الالتزام

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والاصدارات الأخرى المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٢-٣ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية وباستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي، باستثناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة، والالتزام المنفعة المحددة للموظفين والتي يتم قياسها باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة كما هو موضح في السياسات المحاسبية.

٣-٣ عملة العرض والافصاح

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

٤-٣ الأحكام

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافترضاات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصاريف والأصول والالتزامات والافصاحات المرفقة وافصاحات الالتزامات المحتملة. يمكن أن ينتج من عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيم الدفترية للأصول أو الالتزامات والتي ستؤثر في الفترات المستقبلية.

تتضمن الافصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر وعدم التأكد ما يلي:

- القيمة العادلة وإدارة مخاطر الادوات المالية

الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييماً لقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها فئاعة أن لدى المجموعة الموارد الكافية لاستمرار اعمالها في المستقبل القريب. وبالتالي فإن الإدارة ليس لديها أي شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرارية، وعليه تم اعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

تصنيف عقود الإيجار العقارية - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تتعلق بشأن ممتلكاتها العقارية. وقد تبين للشركة بناء على تقييم أحكام شروط الترتيبات، بما في ذلك 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 المخاطر، والمنافع المصاحبة ملكية هذه العقارات، وتقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي.

تحديد مدة عقود الإيجار التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة عقد الإيجار غير القابلة للإلغاء، بالإضافة إلى أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة هذا الخيار، أو أي فترات مشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بصورة معقولة عدم ممارسته.

يوجد لدى المجموعة العديد من عقود الإيجار التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء. تطبق المجموعة الأحكام عند تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء من عدمه، أي أنها تأخذ بعين الاعتبار كافة العوامل ذات الصلة التي من شأنها إيجاد حافز اقتصادي لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار في حالة وقوع حدث هام أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (على سبيل المثال، إنشاء التحسينات المهمة على المباني المستأجرة أو التخصيص الهام للأصل المستأجر).

٥-٣ التقديرات والافتراضات الغير مؤكدة

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، لم تقم إدارة المجموعة بإتخاذ أي أحكام لها أثر جوهرى على المبالغ المدرجة في القوائم المالية الموحدة.

التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتم الإفصاح أدناه عن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لحالات عدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقرير المالي والتي لها مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى تعديل جوهرى على القيم الدفترية للأصول والالتزامات خلال السنة المالية التالية. استندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على البيانات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب تغيرات السوق أو الظروف التي تنشأ خارج سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند حدوثها

العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الإستثمارية والموجودات غير الملموسة

تقدر إدارة المجموعة العمر الإنتاجي التقديري للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الإستثمارية والموجودات غير الملموسة ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالحسبان الاستخدام المتوقع للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الإستثمارية والموجودات غير الملموسة أو التلف والتقدم الطبيعي. تقوم الإدارة بمراجعة العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الإستثمارية والموجودات غير الملموسة سنوياً، حيث يتم تعديل الاستهلاك حينما تعتقد الإدارة أن العمر الإنتاجي أو القيمة المتبقية أو طريقة الاستهلاك تختلف عن تلك التي تم استخدامها في الفترات السابقة.

٣ - أسس إعداد القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٥-٣ التقديرات والافتراضات الغير مؤكدة (تتمة)

قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة

يعد قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة تقديرًا هامًا، ويتضمن منهجية التحديد والنماذج ومدخلات البيانات. تم الإفصاح عن تفاصيل منهجية قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، للمكونات التي لها تأثير كبير على مخصص خسارة الائتمان: تعريف التعثر، احتمالية التعثر، والخسارة عند التعثر، وكذلك نماذج تصورات الاقتصاد الكلي. تقوم المجموعة بفحص والتحقق بصفة دورية من النماذج والمدخلات للنماذج لتقليل أي فروق بين تقديرات الخسارة الائتمانية المتوقعة وخسارة الائتمان التاريخية الفعلية. يتم تعريف التعثر في حالة تقادم الديون لأكثر من ٩٠ يوم.

انخفاض الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية في نهاية كل تاريخ تقرير مالي أو بشكل أكثر تكرارًا لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة، إن وجد فيتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للموجودات أو وحدة توليد النقد المبلغ القابل للاسترداد. القيمة القابلة للاسترداد للموجودات أو الوحدة المولدة للنقد هي القيمة الأكبر في الاستخدام والقيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لقيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل. إن القيمة العادلة ناقصًا التكلفة بالبيع تعتمد على أسعار السوق القابلة للملاحظة، أو إذا لم تكن هناك أسعار في السوق قابلة للملاحظة، فالأسعار المقدرة للموجودات المماثلة أو إذا لم تكن توجد فيعني ذلك تستند على حسابات التدفقات النقدية المستقبلية.

الانخفاض في قيمة المخزون العقاري

يقيد المخزون بالتكلفة أو بصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل تقوم الإدارة بتقدير صافي القيم القابلة للتحقق للمخزون العقاري، مع الأخذ في الاعتبار الأدلة الأكثر موثوقية في وقت استخدام التقديرات. قد يتأثر تحقق المخزون مستقبلاً بالتغيرات التي تحركها السوق والتي قد تقلل من أسعار البيع المستقبلية.

منافع الموظفين

تمثل المنافع المحددة للموظفين الالتزامات التي سيتم سدادها مستقبلاً عند إنهاء عقود العمل. يتعين على الإدارة وضع افتراضات بشأن المتغيرات مثل معدل الخصم ونسبة الزيادة في الرواتب ومعدلات الوفيات ودوران العمل. وتقوم إدارة المجموعة بأخذ المشورة دورياً من خبراء اكتواريين خارجيين بشأن هذه الافتراضات. ويمكن أن تؤثر التغيرات في الافتراضات الرئيسية تأثيراً جوهرياً على التزام المنافع المحددة للموظفين.

تصنيف عقود الإيجار العقارية

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارية تجارية مع أشخاص معنيين وبناء على تقييم شروط الاتفاقيات وأحكامها، حددت المجموعة أن مدة عقد الإيجار لا تشكل جزءاً رئيسياً في العمر الاقتصادي للعقار المؤجر وأن القيمة الحالية للجد الأدنى من دفعات الإيجار لا تعادل فعلياً كامل القيمة العادلة للعقار المؤجر التي تحتفظ بكافة المخاطر والمنافع الهامة المتعلقة بملكية هذه العقارات، وتُجري المجموعة المحاسبة عن هذه العقود كعقود إيجار تشغيلي.

٦-٣ التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

تتوافق السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المطبقة في إعداد القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مع تلك المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ فيما عدا تطبيق التعديلات الجديدة التي دخلت حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠٢٥. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أخرى أو تفسيرات أو تعديلات صدرت، ولكن لم تدخل حيز التنفيذ.

٧-٣ المعايير والتفسيرات الجديدة المعدلة

المعايير الدولية للتقرير المالي الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية في عام ٢٠٢٥ م، يسري عدد من التعديلات الجديدة على المعايير، الموضحة أدناه، خلال العام الحالي ولكن ليس لها تأثير مادي على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

التعديلات على المعايير	الوصف	ابتداءً من أو بعد تاريخ	سارية للفترات السنوية	ملخص للتعديلات
معيير المحاسبة الدولي رقم ٢١	صعوبة التحويل	١ يناير ٢٠٢٥		تحتوي التعديلات على إرشادات لتحديد متى تكون العملة قابلة للتحويل وكيفية تحديد سعر الصرف عندما لا تكون كذلك.
				تحتوي التعديلات على إفصاحات جديدة لمساعدة مستخدمي القوائم المالية في تقييم تأثير استخدام سعر الصرف المقدر

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣ - أسس إعداد القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٧-٣ المعايير والتفسيرات الجديدة المعدلة (تتمة)

ملخص للتعديلات	سارية للفترات السنوية ابتداءً من أو بعد تاريخ	الوصف	التعديلات على المعايير
توضح متطلبات توقيت الإعراف ببعض الموجودات والمطلوبات المالية والغاء الإعراف بها في تاريخ التسوية، مع إستثناء عمليات الشراء والبيع لبعض الموجودات والمطلوبات المالية التي تستوفي شروط الإستثناء الجديد، يسمح الإستثناء الجديد بإلغاء الإعراف ببعض الخصوم المالية التي يتم تسويتها عبر أنظمة الدفع الإلكتروني قبل تاريخ التسوية. كما تقدم هذه التعديلات إرشادات لتقييم خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصول المالية، والتي تنطبق على جميع التدفقات النقدية المحتملة، بما في ذلك تلك الناتجة عن الأهداف المرتبطة بالبيئة والمجتمع والحوكمة.	١ يناير ٢٠٢٦	عرض وإفصاح الأدوات المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ و ٧
بالإضافة إلى أن هذه التحديثات سوف تتطلب إيضاحات جديدة وتحديثات أخرى. المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ بدلا من معيار المحاسبة الدولي رقم ١، الذي يحدد متطلبات العرض والإفصاح الأساسية للقوائم المالية. تشمل التغييرات، التي تؤثر في الغالب على قائمة الدخل، المتطلبات الخاصة بتصنيف الإيرادات والمصروفات إلى ثلاث فئات جديدة – التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية – وعرض المجموعات الفرعية للربح أو الخسارة التشغيلية والربح أو الخسارة قبل التمويل والضرائب.	١ يناير ٢٠٢٧	العرض والإفصاح في القوائم المالية	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨
علاوة على ذلك، يتم عرض المصروفات التشغيلية مباشرة على وجه قائمة الدخل – مصنفة إما حسب الطبيعة (مثل تعويضات الموظفين)، أو حسب الوظيفة (مثل تكلفة المبيعات)، أو باستخدام عرض مختلط. تتطلب المصروفات المعروضة حسب الوظيفة إفصاحات أكثر تفصيلاً حول طبيعتها.	١ يناير ٢٠٢٧	المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩
يوفر معيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ أيضاً إرشادات لتجميع وتفصيل المعلومات في القوائم المالية، ويقدم متطلبات إفصاح جديدة لقياسات الأداء المحددة من قبل الإدارة، وبلغى خيارات التصنيف للفوائد والأرباح في بيان التدفقات النقدية.			
يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٩ بتقديم إفصاحات مخفضة للشركات التابعة المؤهلة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي.			

تكون الشركة التابعة مؤهلة عندما تقوم الشركة الأم النهائية بإعداد قوائم مالية موحدة معدة للإستخدام العام وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.

تتوقع الإدارة أنه سيتم تطبيق هذه التفسيرات والتعديلات الجديدة على القوائم المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق وقد لا يكون لتطبيق هذه التفسيرات والتعديلات أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق الأولى.

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية الجوهرية

تتوافق السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة مع السياسات المتبعة في إعداد القوائم المالية السنوية للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

١-٤ تصنيف ما هو متداول أو غير متداول

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

- عندما يتوقع تحققها أو بنوي بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.

تصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر كافة المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة العمليات العادية،
- في حالة اقتناؤها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة،
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد السنة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد السنة المالية.

تصنف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي العقارات التي تحتفظ بها المجموعة لغرض تحقيق عوائد إيجارية منتظمة أو تحقيق مكاسب رأسمالية نتيجة ارتفاع قيمتها مستقبلاً، أو لكلا الغرضين معاً. وتشمل العقارات الاستثمارية الأراضي والمباني التي لا تستخدمها المجموعة في عملياتها التشغيلية ولا تحتفظ بها للبيع في سياق النشاط الاعتيادي. تقوم المجموعة بإثبات العقارات الاستثمارية بالتكلفة عند الاعتراف الأولي، وتشمل التكلفة كافة المصاريف المباشرة اللازمة لوضع العقار في حالته الجاهزة للاستخدام، مثل تكاليف الشراء، الرسوم الحكومية، تكاليف التقييم، تكاليف التوثيق، وتكاليف التطوير الأولية. وبعد الاعتراف الأولي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة - إن وجدت - وذلك وفقاً للنموذج المسموح به في معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠. كما تشمل تكلفة العقارات الاستثمارية - عند توافر الشروط - تكاليف الاقتراض المتعلقة بالمشروع الإنشائية طويلة الأجل، وذلك وفقاً لمعيار ٢٣، بحيث تُضاف هذه التكاليف حتى تاريخ اكتمال الأصل وجاهزيته للاستخدام. وتُعرف المجموعة ضمن تكلفة الأصل بالقيمة الحالية للتكلفة المتوقعة لإزالة العقار أو تفكيكه أو إعادة تأهيل موقعه في نهاية عمره الإنتاجي، وذلك عند توافر متطلبات الاعتراف بالمخصص وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧.

وتُستهلك العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل أصل، كما يلي:

العمر الإنتاجي (بالسنوات)	البيان
من ٢٢ إلى ٣٣ سنة	المباني على الأراضي المملوكة للشركة
عمر المبني أو مدة العقد أيهما أقل	مباني على أرض مؤجره

وتخضع العقارات الاستثمارية لعملية تقييم سنوي للقيمة العادلة لأغراض الإفصاح في القوائم المالية أو لتقييم وجود مؤشرات للانخفاض في القيمة. ويتم هذا التقييم من قبل مقيّم خارجي مستقل ومعتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين (تقييم)، وذلك لضمان الشفافية وتقديم معلومات عادلة للمستخدمين. وإذا تبين وجود انخفاض في القيمة، يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في قائمة الدخل وفق منهجية الاختبار.

يتم استبعاد العقار الاستثماري من السجلات المحاسبية عند التخلص منه سواء بالبيع أو بالتوقف عن تحقيق المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة منه. ويتم تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن هذا الاستبعاد من خلال الفرق بين صافي المتحصلات والقيمة الدفترية للعقار في تاريخ الاستبعاد، ويتم إدراجها في قائمة الربح أو الخسارة ضمن البند المناسب.

تقوم المجموعة بتحويل العقار من بند العقارات الاستثمارية إلى بند الممتلكات والمعدات أو المخزون العقاري، أو العكس، عندما يتغير الاستخدام الفعلي للعقار ويتحقق أو يتوقف عن التحقق تعريف العقار الاستثماري وفقاً لمعيار ٤٠.

٤-٣ المشروعات تحت التنفيذ

تُثبت المشروعات تحت التنفيذ بالتكاليف التي تتكبدها المجموعة خلال مراحل التطوير والإنشاء إلى حين الانتهاء من تنفيذها بشكل كامل والبدء في استخدامها للأغراض التي أنشئت من أجلها. وتشمل هذه التكاليف جميع المصاريف المباشرة وغير المباشرة المرتبطة بالمشروع، مثل تكاليف الأعمال الإنشائية، والخدمات الهندسية، والإشراف، والتصاميم، والمواد، والمقاولين، وأي خدمات فنية أو مهنية تساهم في تقدم العمل. كما تضاف التكاليف غير المباشرة المناسبة التي يمكن تحميلها على المشاريع وفق أسس محاسبية عادلة ومتسقة، ويجري تحميلها إلى حساب المشروع وفق منهجية ثابتة إلى حين اكتماله. ولا يتم استهلاك المشروعات تحت التنفيذ خلال فترة التطوير، إذ يُرخل إجمالي التكلفة المتراكمة إلى بند العقارات الاستثمارية أو الممتلكات والمعدات أو أي بند آخر ذي صلة في تاريخ جاهزية الأصل للاستخدام المقصود. وبعد رسمة المشروع ضمن الأصل النهائي، يبدأ احتساب الاستهلاك وفق العمر الإنتاجي المقدر للأصل،

٤-٤ مخزون عقاري

تصنّف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تحت التطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير قصيرة الأجل 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 تحت على أساس أن غالبية العقارات من المتوقع أن يتم تحقيقها بين فترة ١٤ إلى ١٦ شهراً من تاريخ التقرير. في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف العقارات تحت التطوير كموجودات متداولة، يتم تحويل العقار تحت التطوير فور اكتماله إلى المخزون العقاري.

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٥-٤ الأدوات المالية

الموجودات المالية

الاعتراف الأولي

يتم تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في البداية بالقيمة العادلة. يتم تسجيل جميع الأدوات المالية الأخرى في البداية بالقيمة العادلة المعدلة لتكاليف المعاملات. يتم إثبات القيمة العادلة في الاعتراف الأولي بشكل أفضل من خلال سعر المعاملة. يتم تسجيل الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي فقط إذا كان هناك فرق بين القيمة العادلة وسعر المعاملة والذي يمكن إثباته من خلال معاملات السوق الحالية الأخرى التي يمكن ملاحظتها في نفس الأداة أو من خلال تقنية تقييم تتضمن مدخلاتها بيانات من الأسواق التي يمكن ملاحظتها فقط. بعد الاعتراف الأولي، يتم الاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة والاستثمارات في أدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مما يؤدي إلى خسارة محاسبية فورية.

التصنيف والقياس اللاحق - فئات القياس

تصنف المجموعة الموجودات المالية في فئات القياس التالية: القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتكلفة المستهلكة. يعتمد تصنيف الموجودات المالية للدين والقياس اللاحق لها على: (أ) نموذج الأعمال الذي تتبعه المجموعة لإدارة محفظة الموجودات ذات الصلة و(ب) خصائص التدفق النقدي للأصل.

التصنيف والقياس اللاحق - نموذج الأعمال. يعكس نموذج الأعمال كيفية إدارة المجموعة للموجودات من أجل توليد التدفقات النقدية - سواء كان هدف المجموعة هو: (أ) جمع التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات فقط ("الاحتفاظ بها لجمع التدفقات النقدية التعاقدية") أو (ب) جمع كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناشئة عن بيع الموجودات ("الاحتفاظ بها لجمع التدفقات النقدية التعاقدية والبيع") أو، إذا لم يكن أي من (أ) و(ب) قابلاً للتطبيق، يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج الأعمال "الأخر" وقياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تحديد نموذج الأعمال لمجموعة من الموجودات (على مستوى المحفظة) بناءً على جميع الأدلة ذات الصلة حول الأنشطة التي تقوم بها المجموعة لتحقيق الهدف المحدد للمحفظة والمتوفرة في تاريخ التقييم. تشمل العوامل التي أخذتها المجموعة في الاعتبار عند تحديد نموذج الأعمال الغرض وتكوين المحفظة، والخبرة السابقة في كيفية جمع التدفقات النقدية للموجودات المعنية، وكيفية تقييم المخاطر وإدارتها، وكيفية تقييم أداء الموجودات.

التصنيف والقياس اللاحق - خصائص التدفق النقدي. عندما يكون نموذج الأعمال هو الاحتفاظ بالموجودات لجمع التدفقات النقدية التعاقدية أو الاحتفاظ بالتدفقات النقدية التعاقدية وبيعها، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية تمثل فقط مدفوعات رأس المال والفائدة ("SPPI"). يتم النظر في الموجودات المالية ذات المشتقات المضمنة بالكامل عند تحديد ما إذا كانت تدفقاتها النقدية متوافقة مع ميزة SPPI. عند إجراء هذا التقييم، تدرس المجموعة ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية متوافقة مع ترتيب الإقراض الأساسي، أي أن الفائدة تشمل فقط مقابل مخاطر الائتمان والقيمة الزمنية للمال ومخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الربح.

عندما تفرض الشروط التعاقدية تعرضاً للمخاطر أو التقلبات غير المتسقة مع ترتيب الإقراض الأساسي، يتم تصنيف الموجودات المالية وقياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إعادة التصنيف. لا يتم إعادة تصنيف الأدوات المالية إلا عندما يتغير نموذج الأعمال لإدارة المحفظة ككل. ويكون لإعادة التصنيف تأثير مستقبلي ويحدث من بداية فترة الإبلاغ الأولى التي تلي التغيير في نموذج الأعمال. لم تغير المجموعة نموذج أعمالها خلال الفترة الحالية والمقارنة ولم تقم بأي عمليات إعادة تصنيف.

تُعرض أدوات الدين المقاسة بالتكلفة المطفأة، والمستحقات المدينة وغيرها، والقروض الصادرة والموجودات التعاقدية في قائمة المركز المالي الموحد صافيًا من مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. وبالنسبة لالتزامات القروض والضمانات المالية، يتم الاعتراف بمخصص منفصل لخسائر الائتمان المتوقعة كالتزام في بيان المركز المالي الموحد. وبالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم الاعتراف بالتغيرات في التكلفة المطفأة، صافيًا من مخصص خسائر الائتمان المتوقعة، في الأرباح أو الخسائر، ويتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية في الدخل الشامل الآخر كما سبب مطروحًا منها الخسائر على أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يتم عرض أدوات الدين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة والأرصدة المدينة الأخرى والقروض الصادرة وموجودات العقد في قائمة المركز المالي المجمعة مخصصاً منها مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. بالنسبة لارتباطات القروض والضمانات المالية، يتم الاعتراف بمخصص منفصل للخسائر الائتمانية المتوقعة كالتزام في قائمة المركز المالي المجمعة. بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم الاعتراف بالتغيرات في التكلفة المستهلكة، مخصصاً منها مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، في الربح أو الخسارة ويتم الاعتراف بالتغيرات الأخرى في القيمة الدفترية في الدخل الشامل الآخر كإرباح ناقصاً للخسائر من أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٥ الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية - مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة

تقوم المجموعة ، على أساس استطلاعي، بتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المدرجة بالتكلفة المستهلكة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وللتعرضات الناشئة عن ارتباطات القروض وعقود الضمانات المالية للموجودات العقد. تقيس المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة ويتم الاعتراف بصافي خسائر الأضعمال في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود في كل تاريخ تقرير. يعكس قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة: (١) مبلغ مرجح غير متحيز واحتمالي يتم تحديده من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة، (٢) القيمة الزمنية للنقود و(٣) جميع المعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة بدون تكلفة ومجهود غير مرير في نهاية كل فترة تقرير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف المستقبلية.

تطبق المجموعة نهج مبسط للأضعمال في قيمة ذمم مدينة تجارية يعتمد على طريقة مصفوفة المديونيات. حيث تستند معدلات الخسارة المتوقعة إلى ملفات تعريف العملاء خلال فترة ٣٦ شهرا قبل تاريخ كل قائمة مركز مالي .

الاستبعاد. تقوم المجموعة باستبعاد الموجودات المالية عندما (أ) يتم استرداد الموجودات أو تنتهي صلاحية حقوق التدفقات النقدية من الموجودات أو (ب) قامت المجموعة بتحويل حقوق التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو دخلت في ترتيب تمرير مؤهل بينما (١) حولت أيضًا جميع مخاطر ومزايا ملكية الموجودات أو (٢) تحويل مخاطر ومزايا ملكية الموجودات بصورة جوهرية أو (٢) عدم تحويل أو الاحتفاظ بصورة جوهرية بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولكن عدم الاحتفاظ بالسيطرة.

التزامات مالية

الالتزامات المالية التي تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يجوز للشركة تحديد التزامات معينة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف الأولي. يتم عرض الربح أو الخسارة من هذه الالتزامات في الأرباح أو الخسائر باستثناء مبلغ التغيير في القيمة العادلة العائد إلى التغيرات في مخاطر الائتمان ذلك الالتزام (يتم تحديده على أنه المبلغ غير العائد إلى التغيرات في أحوال السوق التي تؤدي إلى ارتفاع مخاطر السوق)، والتي يتم تسجيلها في الدخل الشامل الأخر ولا يتم إعادة تصنيفها لاحقًا في الأرباح أو الخسائر. هذا ما لم ينشأ عن مثل هذا العرض، أو يوسع، عدم تطابق محاسبي، وفي هذه الحالة يتم عرض الأرباح والخسائر العائدة إلى التغيرات في مخاطر الائتمان للالتزام في الأرباح أو الخسائر.

مقاصة الأدوات المالية) يتم عمل مقاصة بين موجودات مالية والتزامات مالية وعرض صافي المقاصة في قائمة المركز المالي المجمعة فقط عندما تمتلك المجموعة الحق القانوني القابل للنفاد لإجراء المقاصة بين المبالغ المعترف بها ويكون لديها النية إما لإجراء التسوية على أساس صافي المبالغ أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزام في أن واحد. يجب ألا يكون هذا الحق في إجراء مقاصة (أ) متوقفًا على أحداث مستقبلية (ب) يجب أن يكون الحق القانوني قابلاً للنفاد في جميع الظروف التالية: (١) في سياق العمل العادي، (٢) وفي حالة التعثر (٣) وفي حالة الإعسار أو الإفلاس.

إعدام الأدوات المالية) يتم إعدام الموجودات المالية، كليًا أو جزئيًا، عندما تستنفد المجموعة جميع جهود الاسترداد العملية وخلصت إلى أنه لا يوجد توقعات معقولة بالاسترداد. يمثل الإعدام حدث استبعاد.

٤-٦ قياس القيمة العادلة

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

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات، أو
 - في حالة عدم وجود السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق منفعة للموجودات أو المطلوبات.
- إن السوق الرئيسي أو الأكثر منفعة يجب أن تكون متاحة الوصول إليها من قبل المجموعة .

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

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

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

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٦ قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

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

المستوى الأول: الأسعار المتداولة في سوق نشط لموجودات أو مطلوبات مماثلة.

المستوى الثاني: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى الثالث: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

٤-٧ الاستثمارات في المشروعات المشتركة

المشروع المشترك هو شكل من أشكال الترتيبات المشتركة وبموجبه يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات المشروع المشترك. وتمثل السيطرة المشتركة المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على ترتيب ما، وتتواجد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة موافقة الأطراف المشاركة في السيطرة بالإجماع.

إن الأمور المتخذة في الاعتبار لتحديد السيطرة المشتركة تكون مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يحتسب استثمار المجموعة في المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية.

وبموجب طريقة حقوق الملكية، يتم في الأصل إثبات الاستثمار في المشروع المشترك بالتكلفة، وتُعدّل القيمة الدفترية للاستثمار لإثبات التغيرات التي تطرأ على حصة المجموعة في صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. وتدرج الشهرة المتعلقة بالمشروع المشترك في القيمة الدفترية للاستثمار، ولا يتم اختبارها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها بصورة مستقلة.

تعكس قائمة الربح أو الخسارة الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات المشروع المشترك. ويتم إظهار أي تغير في الدخل الشامل الآخر للمشروع المشترك كجزء من الدخل الشامل الآخر الموحد للمجموعة. إضافة إلى ذلك، في حالة إثبات أي تغير مباشرة ضمن حقوق ملكية المشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في تلك التغيرات - عند انطباق ذلك - في قائمة التغيرات في حقوق الملكية.

وبعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بالتأكد فيما إذا كان من الضروري إثبات أي خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في المشروع المشترك. وبتاريخ إعداد كل قوائم مالية، تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمار في المشروع المشترك. وعند وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض وذلك بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للمشروع المشترك وقيمه الدفترية، وإثبات الخسارة كحصة في نتائج المشروع المشترك في قائمة الربح أو الخسارة.

وعند فقدان السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس وإثبات الاستثمار المحتفظ به بالقيمة العادلة. ويتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمشروع المشترك عند فقدان السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به وكذلك متحصلات الاستبعاد - إن وجدت - في قائمة الربح أو الخسارة. عندما تتجاوز حصة المجموعة من الخسائر حصتها في المشروع المشترك، يتم تخفيض القيمة الدفترية لتلك الحصة إلى لا شيء، ويتم التوقف عن الاعتراف بأي خسائر إضافية، إلا في حدود الالتزامات النظامية أو الضمنية على المجموعة.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٨ الممتلكات والألات والمعدات

يتم عرض الممتلكات و المعدات بالتكلفة بعد خصم مجمع الإهلاك والاضمحلال في القيمة، 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.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للموجودات أو الاعتراف بها كممتلكات منفصلة، كما هو ملائم، فقط عندما يكون من المتوقع أن يحقق استخدام هذا البند مزايا اقتصادية مستقبلية للمجموعة ويمكن قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة. يتم احتساب تكاليف الإصلاحات الطفيفة والصيانة اليومية عند تكبدها. تتم رسمة تكلفة استبدال الأجزاء أو المكونات الرئيسية لبنود الموجودات الثابتة ويتم استبعاد الجزء المستبدل.

في نهاية كل فترة تقرير، تقوم الإدارة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشر على الاضمحلال في قيمة الممتلكات والمعدات. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، تقوم الإدارة بتقدير القيمة الاستردادية، والتي يتم تحديدها على أنها القيمة العادلة للموجودات ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمه الاستخدامية، أيهما أكبر. يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة الاستردادية ويتم الاعتراف بخسارة الاضمحلال في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة للسنة. يتم عكس خسارة الاضمحلال في القيمة المعترف بها الموجودات في السنوات السابقة، كما هو ملائم، إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الاستخدامية للموجودات أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد.

يتم احتساب إهلاك بنود الممتلكات و المعدات بطريقة القسط الثابت، لتخصيص تكلفتها أو المبالغ المعاد تقييمها إلى قيمها التخريدية على مدار الأعمار الإنتاجية المقدر لها على النحو التالي:

يتم احتساب الأهلاك إلى تكلفة بنود الممتلكات والمعدات بعد تنزيل القيم المتبقية المقدر باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر ويتم الاعتراف بها بشكل عام في الربح أو الخسارة

العمر الإنتاجي (بالسنوات)	البيان	العمر الإنتاجي (بالسنوات)	البيان
٥ سنوات	سنترال وهواتف ثابتة	٤ سنوات	السيارات
٣ سنوات أو مدة عقد الإيجار أيهما أقل	تحسينات على المباني المستأجرة	٣-٤ سنوات	الأثاث ومفروشات

القيمة التخريدية للممتلكات والمعدات هي المبلغ المقدر الذي ستحصل عليه المجموعة حالياً من استبعاد الموجودات ناقصاً التكاليف المقدر للاستبعاد، إذا كان الموجودات بالفعل في العمر وفي الحالة المتوقعة في نهاية عمره الإنتاجي. يتم سنوياً مراجعة وتعديل القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية للموجودات إذا لزم الأمر في نهاية كل فترة تقرير.

٤-٩ الموجودات غير الملموسة

يتم إثبات الأصول غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة والتي يتم شراؤها بشكل منفصل بالتكلفة مخصصاً منها الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى أعمارها الإنتاجية المقدر تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدر والإطفاء بنهاية كل فترة مالية، ويتم احتساب أي تغيرات على أساس مستقبلي يتم إطفاء الأصول غير الملموسة والتي هي عبارة عن برامج حاسب آلي على مدة ٣ سنوات. يتم شطب الأصول غير الملموسة عند استبعادها أو عندما لا يتوقع أن تنشأ أية منافع اقتصادية من استخدامها. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن الشطب في قائمة الربح أو الخسارة ويتم قياسها بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل.

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١٠ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة

يتم بشكل دوري إجراء مراجعة للقيمة الدفترية لموجودات المجموعة غير المتداولة للتأكد من وجود أي دليل على وقوع أي خسارة ناتجة عن انخفاض في قيمة الموجودات. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير قيمة الموجودات القابلة للاسترداد لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). عندما لا ينتج الموجودات تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي ينتمي إليها الموجودات عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة. يتم توزيع الموجودات المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

يتحقق الانخفاض في القيمة عند تجاوز القيمة الدفترية للموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل قيمته/قيمتها العادلة ناقصاً تكاليف البيع وقيمتها قيد الاستخدام أيهما أعلى. يتم تقدير تكاليف البيع بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع الملزمة. على أسس تجارية، الموجودات مماثلة تستند القيمة قيد الاستخدام بناء على نموذج التدفقات النقدية المخصومة حيث يتم خصم التدفقات النقدية المقدرة المستقبلية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالموجودات والتي لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية لها.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للموجودات (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة ما لم يتم قيد الموجودات بقيمة إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم التعامل مع استرداد خسارة انخفاض القيمة بانخفاض في إعادة التقييم.

يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة، إن وجدت، فيما يتعلق بالوحدات المولدة للنقد أولاً لتقليل القيمة الدفترية لأي شهرة مخصصة للوحدات، ومن ثم تقليل القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس تناسبي.

يمكن عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها في فترة سابقة للموجودات بخلاف الشهرة أو لوحدة مولدة للنقد إذا فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للموجودات أو الوحدة المولدة للنقد) منذ أن تم الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة.

عند عكس الانخفاض في قيمة الموجودات في الفترة اللاحقة، يتم تعديل القيمة الدفترية للموجودات بزيادتها إلى القيمة القابلة للاسترداد المعدلة بشرط ألا تتعدى هذه الزيادة القيمة الدفترية للموجودات فيما لو لم يتم تخفيض قيمة الموجودات في السنوات السابقة. يتم تسجيل عكس خسائر انخفاض القيمة مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة. ما لم يتم قيد الموجودات بقيمة إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم التعامل مع استرداد خسارة انخفاض القيمة كزيادة في إعادة التقييم

٤-١١ النقد وما في حكمه

تشمل النقد وما في حكمه النقدية بالصندوق والودائع المحتفظ بها تحت الطلب لدى البنوك والحسابات الجارية والاستثمارات قصيرة الأجل ذات السيولة العالية والتي تبلغ مدة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل. يتم إدراج النقدية وما في حكمها بالتكلفة المستهلكة للأسباب التالية: (١) يتم الاحتفاظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وتمثل تلك التدفقات النقدية المبالغ الحصرية للمبالغ الأصلية والفوائد، (٢) ولم يتم تخصيصها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

٤-١٢ الذمم المدينة

الذمم المدينة التجارية هي المبالغ المستحقة من العملاء نظير المنتجات المباعة في سياق العمل الاعتيادي. يتم إثبات الذمم المدينة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة في القيمة والتي يتم الاعتراف بها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

يتم عمل مخصص الهبوط عندما يكون هناك دليل موضوعي على عدم تمكن المجموعة من تحصيل المبالغ المستحقة بموجب الشروط الأصلية للمدينون التجاريون وللتعاقد ويتم قيد المخصص المكون كمصرف في قائمة الدخل الشامل. عندما تكون الذمم غير قابلة للتحصيل، يتم شطبها مقابل مخصص الهبوط. تقيد أي مبالغ تسترد في وقت لاحق للذمم قد تم شطبها سابقاً في قائمة الدخل الشامل.

٤-١٣ الأطراف ذات العلاقة

الطرف ذو العلاقة هو شخص أو منشأة ذات علاقة بالمجموعة، ويكون الشخص ذو علاقة إذا امتلك سيطرة أو تأثير جوهري على المجموعة أو كان عضو في الإدارة الرئيسية، وتكون المنشأة ذات علاقة إذا كانت المنشأة عضو في نفس المجموعة كشركة أم أو شركة تابعة أو شركة زميلة أو مرتبطين بمشروع مشترك أو تكون كلا المنشأتين مشروعاً مشتركاً لطرف ثالث.

المعاملة مع الأطراف ذات العلاقة هي تحويل للموارد أو الخدمات أو الالتزامات بين المجموعة والطرف ذو العلاقة بغض النظر عما إذا تم تحميل السعر. وأن أفراد الإدارة الرئيسيين هم الأشخاص المفوضين والمسؤولين عن التخطيط والإدارة ولهم سيطرة مباشرة أو غير مباشرة على العمليات التشغيلية للشركة بما فهم المديرين الرئيسيين.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٤ عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد عبارة عن عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار عند بداية العقد. وتتعرف المجموعة بالموجودات حق الاستخدام والتزام الإيجار المقابل له المتعلق بكافة الترتيبات التي يكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعترف على أنها عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل) وعقود تأجير الموجودات ذات القيمة المنخفضة، بالنسبة لهذه العقود تعترف المجموعة بدفعات الإيجار كمصاريف تشغيل باستخدام طريقة القسط الثابت على طول فترة عقد الإيجار، ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك الفوائد الاقتصادية من الموجودات المؤجر.

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية المدفوعات الإيجار غير المسددة في بداية الإيجار، يتم خصمه باستخدام سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر. إذا لم يكن بالإمكان تحديد هذا السعر بسهولة، فإن المجموعة تستخدم معدل الاقتراض الإضافي

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام عقد الإيجار ما يلي:

- عقود الإيجار المدفوعات الثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في الجوهر)، ناقصاً أي حوافر تأجير مستحقة
 - دفعات إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل يتم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقدا وجدا الإيجار
 - المبالغ التي يتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية
 - سعر ممارسة الشراء، إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار
 - دفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تظهر المستأجر الذي اختار إنهاء عقد الإيجار
- يتم عرض التزام عقد الإيجار كبند رئيسي منفصل في قائمة المركز المالي.
- يتم قياس التزامات عقود الإيجار عن طريق زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزامات عقود الإيجار (باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي) وعن طريق تخفيض القيمة الدفترية لتعكس الإيجارات المدفوعة.

وتقوم المجموعة بإعادة قياس التزام عقد الإيجار (والقيام بالتعديل اللازم مقابله في موجودات حق الاستخدام) إذا:

- تغيرت مدة عقد الإيجار أو عند وجود تغيير في تقديم استخدام خيار الشراء، وفي هذه الحالة، يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار من خلال خصم دفعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل.
- تغيرت دفعات الإيجار بسبب تغييرات في مؤشر أو معدل أو تغيير في الدفعات المتوقعة بموجب القيمة المتبقية المضمونة، وفي هذه الحالات، يتم إعادة قياس التزام الإيجار من خلال خصم دفعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر الخصم الأولي (ما لم يكن التغيير في دفعات الإيجار ناتجاً عن تغيير في سعر الفائدة المتغير، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- يتم تعديل عقد الإيجار ولا يتم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار بناء على مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل المطبق في تاريخ التعديل.

تشتمل موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي لالتزامات عقود الإيجار المقابلة لها، ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل بداية عقد الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة موجودات مؤجر، أو استعادة الموقع الذي يوجد فيه أو إعادة الأصل الأساسي إلى الحالة التي تتطلبها شروط وأحكام عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه بموجب معايير المحاسبة الدولية رقم ٣٧. إلى الحد الذي تتعلق فيه التكاليف بأصل حق الاستخدام، يتم إدراج التكاليف في أصل حق الاستخدام في الصلة، ما لم يتم تكبد هذه التكاليف الإنتاج المخزون

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على مدة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للموجودات الأساسي أيهما أقصر إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو إذا كانت تكلفة أصل حق الاستخدام تبين أن المجموعة تتوقع استخدام حق الشراء، عندها يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المتعلقة بها على طول فترة العمر الإنتاجي للأصل. ويبدأ حساب الاستهلاك بتاريخ بداية عقد الإيجار.

يتم عرض موجودات حق الاستخدام كبند منفصل في قائمة المركز المالي.

تقوم المجموعة بتطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان أصل حق الاستخدام قد انخفضت قيمته وللمحاسبة عن أي خسائر انخفاض تم تحديدها كما هو مبين في سياسة الممتلكات والمعدات.

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-١٤ عقود الإيجار (تتمة)

إن الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل لا يتم إدراجها في قياس التزام عقد الإيجار وحق استخدام الأصل. يتم الاعتراف بالدفعات ذات الصلة كمصرف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه الدفعات ويتم إدراجها في بند المصاريف الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة. وكوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ للمستأجر بعدم فصل المكونات غير الإيجارية، وبدلاً من ذلك يتم حساب أي مكون إيجاري أو غير إيجاري مرتبطة به كترتيب واحد. لم تستخدم المجموعة هذه الوسيلة خلال الاعوام المعروضة.

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود الإيجار التي لا تنقل المجموعة كمؤجر المخاطر والمنافع الهامة المصاحبة للملكية الأصل كعقود إيجار تشغيلية. يتم المحاسبة عن دخل الإيجار وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، ويدرج ضمن الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة الأولية التي يتم تكبدها أثناء التفاوض والترتيب بشأن أي عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر. ويتم إثباتها على مدى فترة الإيجار وفق نفس الأسس كدخل إيجار. يتم إثبات الإيجارات الشريطية كإيرادات في الفترة التي تتحقق فيها.

٤-١٥ الزكاة

تخضع المجموعة لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية. يتم تكوين مخصص الزكاة وضريبة الدخل على أساس الاستحقاق تحتسب الزكاة على أساس الوعاء الزكوي. يتم إثبات أي فرق بين مخصصات الزكاة والربط النهائي وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ٨، "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء".
إن الزكاة التقديرية التزم على المجموعة ويتم استدراكها في القوائم المالية الموحدة المرفقة بتحميلها على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وفقاً لمعيار الزكاة والرأي الصادر من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، حيث يتم احتسابها للسنة تقديراً وفقاً لمبدأ الاستحقاق.
يتم احتساب الزكاة في نهاية السنة على أساس صافي الدخل المعدل أو وعاء الزكاة أيهما أكبر طبقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في المملكة العربية السعودية. يتم معالجة الفروقات ما بين المخصص والربط النهائي بالسنة التي يتم استلام الربط فيها.

٤-١٥-١ ضريبة القيمة المضافة

يتم إثبات المصاريف والأصول بعد خصم مبلغ ضريبة القيمة المضافة، فيما عدا:
- عندما تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة بشأن شراء الأصول أو الخدمات غير قابلة للاسترداد من السلطات الضريبية، وفي هذه الحالة يتم إثبات ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة شراء الأصول أو كجزء من مصروف البند، عندما ينطبق ذلك، و/أو
- عند إظهار الذمم المدينة والدائنة شاملة مبلغ ضريبة القيمة المضافة
إن صافي مبلغ ضريبة القيمة المضافة القابل للاسترداد من /أو المستحق إلى السلطات الضريبية يتم إدراجه إما كجزء من المصروفات المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى أو المصروفات المستحقة والمطلوبات المتداولة الأخرى في قائمة المركز المالي الموحدة.

٤-١٦ القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة (كمحصلات مستلمة). بالصادف بعد خصم تكاليف المعاملة، إن وجدت. في وقت لاحق على الاعتراف المبدئي يتم قياس القروض طويلة الأجل بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بأي فرق بين المتحصلات (بالصادف بعد خصم تكاليف المعاملة) ومبلغ الاسترداد في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على مدى فترة القرض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض ضمن تكاليف معاملات القرض بالقدر الذي يكون فيه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى يتم سحب التسهيلات، ويتم رسملة الرسوم ضمن المدفوعات مقدماً لخدمات السيولة بالقدر الذي لا يكون هناك دليل على احتمالية سحب جزء أو كل التسهيلات، ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيل ذو العلاقة.

يتم التوقف عن الاعتراف بالقروض في قائمة المركز المالي الموحدة عندما يتم تسوية الالتزام أو إلغاؤه أو انتهاء مدته. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المادي المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المفترضة، في قائمة الربح والخسارة الموحدة ضمن الإيرادات الأخرى أو تكاليف التمويل.

يتم تصنيف القروض ضمن المطلوبات المتداولة ما لم يكن للمجموعة حق غير مشروط في تأجيل تسوية الالتزام لمدة ١٢ شهراً على الأقل بعد سنة التقرير المالي.

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

١٧-٤ تكلفة الاقتراض

يتم رسملة القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة للرسملة خلال الفترة الزمنية المطلوبة لإتمام وإعداد الأصل للاستخدام أو البيع المخصص له، كما هو مناسب. إن الأصول المؤهلة هي الأصول التي تستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع المخصصة له. يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة لحين إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة. يتم إثبات تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في السنة التي يتم تكبدها فيها في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

١٨-٤ إلزام مزاي نهاية الخدمة للموظفين

تدير المجموعة برنامج الالتزام منافع نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لمتطلبات نظام العمل السعودي على أساس الفترة التي أمضاها الموظف في الخدمة يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق بالتزامات المنافع المحددة للموظفين. من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظفون مقابل لخدمتهم في الفترة الحالية والفترات السابقة يتم خصم المنفعة لتحديد قيمتها الحالية وأي تكاليف خدمة سابقة غير معترف بها إن معدل الخصم المستخدم هو عائد السوق على السندات الحكومية في تاريخ التقرير الذي يحتوي على تواريخ استحقاق تقارب شروط التزامات المجموعة. يتم تحديد تكلفة تقديم المنافع بموجب خطط المنافع المحددة باستخدام طريقة ائتمان الوحدة المتوقعة لتحديد القيمة الحالية لالتزام المجموعة من قبل خبير اكتواري مؤهل، مع إجراء تقييمات اكتوارية كل ثلاثة أعوام وتحديثها للعامين التاليين في حال وجود تغييرات جوهرية.

يتضمن التزام المنافع المحددة ما يلي:

- تكاليف الخدمة (بما في ذلك تكلفة الخدمة الحالية وتكلفة الخدمة السابقة، فضلاً عن المكاسب والخسائر من التخفيضات والتسويات)
- صافي مصروف الفوائد
- أرباح/ (الخسائر) اكتوارية

تعرض المجموعة المكونين الأولين لتكاليف المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بأرباح/ خسائر إعادة اكتواري في الدخل الشامل الآخر على الفور يتم احتساب أرباح/ خسائر التقليل وتعديلات الخطة على أنها تكلفة خدمة سابقة في قائمة الربح أو الخسارة في فترة تعديل الخطة. يتعين على المجموعة المساهمة في خطة المنافع المملوكة للدولة حيث يكون التزام المجموعة بموجب الخطة هو تقديم مساهمة شهرية محددة بناء على نسبة مئوية محددة من تكلفة الرواتب على النحو المنصوص عليه في اللوائح. يتم الاعتراف بهذه المساهمات كمصروف عندما يقوم الموظفون بتقديم الخدمة التي تؤهلهم للمساهمات. يتم تصنيف أي مبالغ غير مدفوعة على أنها مستحقات.

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم الاعتراف بالالتزام الخاص بالمنافع المستحقة للموظفين فيما يتعلق بالأجور والرواتب والإجازة السنوية وتذاكر الطيران والمنافع الأخرى التي من المتوقع تسويتها بالكامل خلال اثني عشر شهراً بعد نهاية الفترة التي يقدم فيها الموظفون الخدمة ذات الصلة. ويتم قيد الالتزام بالمبلغ المخصص للمنافع المتوقع دفعها مقابل تلك الخدمات.

١٩-٤ 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 المساهمين. يتم خصم المبلغ الموزع مباشرة من حقوق الملكية والاعتراف به كمطلوبات.

٢٠-٤ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص في قائمة المركز المالي عندما يكون للشركة التزام قانوني أو تعاقدية نتيجة لحدث سابق ومن المرجح أن يتطلب تدفق خارج للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغها بصورة يمكن الاعتماد عليها. عندما يكون التأثير جوهري يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل خصم قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال، والمخاطر التي ينطوي عليها الالتزام. يتم الاعتراف بتخفيض الخصم كتكلفة تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة.

٢١-٤ الإلتزامات المحتملة

جميع الإلتزامات 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 الإلتزامات الحالية الناجمة عن أحداث سابقة ولكنها غير مثبتة للأسباب التالية: (١) عدم وجود احتمال بأن تدفق الموارد الخارجة الكامنة في المنافع الاقتصادية سيكون مطلوباً لتسوية الإلتزام،

أو (٢) عدم إمكانية قياس مبلغ الإلتزام بموثوقية كافية؛ فانه يجب تقييمها جميعاً بتاريخ كل قائمة مركز مالي موحدة والإفصاح عنها في القوائم المالية الموحدة للمجموعة ضمن المطلوبات المحتملة.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢٢ الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات المطلوبات لقاء المبالغ الواجب دفعها مستقبلاً عن البضاعة أو الخدمات المستلمة، سواء قدمت أم لم تقدم بها فواتير من قبل الموردين.

٤-٢٣ 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 والخسارة الموحدة. 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.

٤-٢٤ اثبات الإيرادات

تتمثل الإيرادات في مبيعات العقارات المكتملة، والعائدات من بناء تطوير العقارات ومن تأجير العقارات السكنية وبيع الأراضي. تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥:

الخطوة ١. تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاقية تعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتبعات 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.

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

الخطوة ٥. إثبات الإيراد 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 به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطاً بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي. قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الحسومات أو المبالغ المستردة أو الائتمانات أو الحوافز أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. ويتم 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 العقارات، بالإضافة إلى نموذج الخطوات الخمس، تقوم المجموعة 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 للشركة، كما يكون للشركة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٤- ملخص لأهم السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

٤-٢٤ اثبات الإيرادات (تتمة)

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 للتعامل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من مطلوبات العقد.

الإيراد	طبيعة وتوقيت الوفاء بواجبات الأداء
إيرادات بيع الوحدات المكتملة والعقارات تحت التطوير المباعة أثناء مرحلة التطوير	تدخل المجموعة في عقود مع العملاء لبيع عقارات مكتملة أو وحدات سكنية مكتملة أو عقارات تحت التطوير يتم بيعها أثناء مرحلة التطوير. عادةً ما تستغرق هذه التطويرات دورة تشغيلية حتى الاكتمال. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة ببيع هذه الوحدات من خلال الشروط والأحكام التعاقدية لكل ترتيب، وعند نقطة زمنية معينة، وذلك عندما يتم استيفاء شروط السيطرة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ الفقرة ٣٨. يشكل بيع الوحدات المكتملة التزام أداء واحد يتم استيفائه في نقطة زمنية. قامت الإدارة بالتوصل إلى اجتهادات موضوعية من خلالها أيقنت إلى أنه يتم استيفاء مؤشرات انتقال السيطرة من خلال قبول العملاء على التحكم في المنافع الاقتصادية من الوحدات العقارية، ويتم ذلك عند تسليمها وفقاً للشروط التعاقدية ذات الصلة. يجب أن تكون جميع الوعود الفردية في العقد كاملة، ويشمل ذلك العقارات التي تتطلب أن تكون الوحدات متاحة للاستعداد التشغيلي.
إيرادات تطوير عقاري للغير	تدخل المجموعة في عقود مع العملاء لتطوير عقارات للغير. يتم الاعتراف بالإيرادات على مدى فترة زمنية يمكن فيها تقدير نتيجة المعاملة بشكل موثوق به، بالرجوع إلى مرحلة إتمام المعاملة في تاريخ التقرير المالي. عند قياس التقدم نحو الوفاء بالتزامات الأداء، تستخدم المجموعة طريقة المخرجات، حيث يعتمد الاعتراف بالإيرادات على قياس قيمة العمل المحول / المنجز حتى تاريخه بالمقارنة مع إجمالي السلع أو الخدمات أو التكاليف التي يتوجب تقديمها بموجب العقد. تستند قيمة العمل المنجز حتى تاريخه إلى تقارير الاستشاري. كما تقدم المجموعة خدمات تطوير مشاريع للغير ("الصناديق العقارية") وفق عقود تتضمن احتساب رسوم التطوير بناءً على تكلفة الأعمال المنفذة، مع استبعاد بعض العناصر المحددة. يُعترف بالإيراد المتعلق بهذه الرسوم تدريجياً على مدى فترة تنفيذ المشروع وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي
إيرادات عقود التأجير	تدخل المجموعة في عقود مع عملاء لتأجير عقاراتها الاستثمارية. يتم إثبات إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتحملة 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.
الإيراد	طبيعة وتوقيت الوفاء بواجبات الأداء
إيرادات عمولات التسويق والسعي	تقوم المجموعة بتحصيل عمولة تسويق عقاري من عمليات بيع الوحدات السكنية، وتُحتسب هذه العمولة كنسبة محددة من قيمة بيع الوحدة السكنية وذلك وفقاً لشروط وأحكام العقود المبرمة مع المطورين. يتم الاعتراف بالإيراد الناتج عن هذه العمولات عند إتمام عملية البيع واستلام الدفعات المتعلقة بها.

٤-٢٥ المصروفات

تكلفة الإيرادات

يعترف بكافة المصروفات على أساس الاستحقاق. ويعترف بالتكاليف التشغيلية على أساس التكلفة التاريخية. يتضمن الجانب الأكبر من هذا البند تكاليف رواتب المدرسين والمدرين وإيجارات المباني التعليمية.

مصروفات تسويقية

تتكون المصاريف التسويقية من جميع تكاليف تسويق الخدمات التعليمية وخدمات التوظيف والتدريب للمجموعة وتشمل على مصاريف الدعاية ورسوم التسويق عبر المنصات الإلكترونية واللوحات الخارجية الثابتة والرقمية.

مصروفات عمومية وإدارية

تشمل المصروفات العمومية والإدارية على التكاليف التي لا تكون بالضرورة جزءاً من المصروفات التسويقية أو تكلفة الإيرادات أو تكاليف التمويل أو مصروفات الزكاة.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٥- عقارات استثمارية ، بالصافي

المجموع	المباني	الأراضي	٢٠٢٥ م	التكلفة
٦٦,٩٢٥,٩٣٠	٤٦,٣٤٥,٩٤٠	٢٠,٥٧٩,٩٩٠		الرصيد، بداية السنة
٨٢,٧٧٥,٠٠٠	٤١,١٧٦,٣١٢	٤١,٥٩٨,٦٨٨		الإضافات*
٥,٤٣٠,٥٧٢	٥,٤٣٠,٥٧٢	-		المحول من المخزون
(٦٥,٠٠٢,٧٥٣)	(٤٤,٤٢٢,٧٥٣)	(٢٠,٥٨٠,٠٠٠)		إستبعادات**
٩٠,١٢٨,٧٤٩	٤٨,٥٣٠,٠٧١	٤١,٥٩٨,٦٧٨		الرصيد، نهاية السنة
٢,١٣٣,٢٤٢	٢,١٣٣,٢٤٢	-		الرصيد، بداية السنة
١,٤٢٧,١٥٩	١,٤٢٧,١٥٩	-		المحمل للسنة***
(٢,٤٦٨,٩٣٠)	(٢,٤٦٨,٩٣٠)	-		مجمع استهلاك استبعادات
١,٠٩١,٤٧١	١,٠٩١,٤٧١	-		الرصيد، نهاية السنة
				صافي القيمة الدفترية
٨٩,٠٣٧,٢٧٨	٤٧,٤٣٨,٦٠٠	٤١,٥٩٨,٦٧٨		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
المجموع	المباني	الأراضي	٢٠٢٤ م	التكلفة
١٤٤,٢٥٢,٤٥٨	٤٥,٥٢٦,١٨٦	٩٨,٧٢٦,٢٧٢		الرصيد، بداية السنة
١٩,٩٩١,٤٢٨	١٩,٩٩١,٤٢٨	-		محول من مشروعات التنفيذ
(٩٧,٣١٧,٩٥٦)	(١٩,١٧١,٦٧٤)	(٧٨,١٤٦,٢٨٢)		استبعادات
٦٦,٩٢٥,٩٣٠	٤٦,٣٤٥,٩٤٠	٢٠,٥٧٩,٩٩٠		الرصيد، نهاية السنة
				الاستهلاك المتراكم
٢,٠٠٥,٠٩٣	٢,٠٠٥,٠٩٣	-		الرصيد، بداية السنة
١,٤١٤,٨٤٨	١,٤١٤,٨٤٨	-		المحمل للسنة
(١,٢٨٦,٦٩٩)	(١,٢٨٦,٦٩٩)	-		استبعادات
٢,١٣٣,٢٤٢	٢,١٣٣,٢٤٢	-		الرصيد، نهاية السنة
				صافي القيمة الدفترية
٦٤,٧٩٢,٦٨٨	٤٤,٢١٢,٦٩٨	٢٠,٥٧٩,٩٩٠		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات الإستثمارية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م مبلغ وقدره ٨٩,٠٣٧,٢٧٨ ريال سعودي وبلغت القيمة العادلة لتلك العقارات مبلغ ٩٠,٦٤٧,٩٧٠ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م بلغت القيمة الدفترية ٦٤,٧٩٢,٦٨٨ ريال سعودي والقيمة العادلة ١٦٥,١٥٥,٩٠٠ ريال سعودي) وذلك وفقاً لعملية التقييم التي قامت بها شركة آراء للتقييم العقاري (مقيم مستقل معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين) ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٣٩٧.

تم إجراء تقييم الاستثمارات العقارية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وطريقة رسملة الدخل بناءً على مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، وبالتالي تم إدراجها ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. تشمل المدخلات الرئيسية ما يلي:

معدلات الخصم: التي تعكس تقييمات السوق الحالية بشأن عدم التأكد من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.

معدلات الرسملة: بناءً على الموقع الفعلي للعقارات وحجمها ومدى جودتها وأخذ بيانات السوق في تاريخ التقييم بعين الاعتبار (المعدل المستخدم من قبل المقيم هو ٨٪).

التدفقات النقدية الإيجابية المستقبلية: بناءً على الموقع الفعلي للعقارات ونوعها ومدى جودتها والمدعومة بالشروط الواردة في أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل إيجارات السوق الحالية لعقارات مماثلة.

معدلات الشواغر المقدرة: بناءً على ظروف السوق الحالية والمتوقعة في المستقبل بعد انتهاء مدة أي عقد إيجار حالي.

القيمة الهائية: في ضوء الافتراضات المتعلقة بتكاليف الصيانة ومعدلات الشواغر وإيجارات السوق.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٥- عقارات استثمارية ، بالصافي (تتمة)

* خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، قامت المجموعة بشراء عقار استثماري بمبلغ ٨٢,٧٧٥,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك بهدف تحقيق عوائد إيجارية وزيادة القيمة الرأسمالية على المدى البعيد. وقد تم رهن هذا العقار لصالح أحد البنوك المحلية كضمان مقابل تسهيلات ائتمانية ممنوحة للمجموعة.
** خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية تتضمن مبنى مقام على أرض مستأجرة. وبلغ إجمالي المبلغ المحصل من بيع العقارات الاستثمارية مبلغ ٨٢,٧٧١,٨٤٣ ريال سعودي، في حين بلغت صافي القيمة الدفترية للعقارات المباعة ٦٢,٥٣٣,٨٢٣ ريال سعودي بصافي مكسب قدرة ٢٠,٢٣٨,٠٢٠ ريال سعودي.

** تم تحميل مصروف استهلاك عقارات استثمارية بالكامل ببند تكاليف عقارات مؤجرة ضمن تكلفة الإيرادات.

تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات مرهونة لبنوك وشركات تمويل محلية على النحو التالي :

عقارات استثمارية بلغت صافي قيمتها الدفترية ٨١,٩٨٩,٨٣٠ ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٤٥,٨٧٠,٢٥١ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م) مرهونة لبعض شركات التمويل والبنوك المحلية.

٦- مشروعات تحت التنفيذ

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٧١,٩٥٧,١٨٧	١٥٥,١٨٤,٦٠٩	أراضي
-	٢,٧٣٢,٦٢٤	تكاليف تطوير
٤٠٤,٣١٦	٤,٣٩٥,٨٠٨	تكاليف التمويل
٧٢,٣٦١,٥٠٣	١٦٢,٣١٣,٠٤١	
(١٨,٥٣٠,٦٠٢)	(١٨,٥٣٠,٦٠٢)	يخصم: مشاركات للغير
٥٣,٨٣٠,٩٠١	١٤٣,٧٨٢,٤٣٩	

تتمثل الحركة على المشروعات تحت التنفيذ فيما يلي:

مشروعات بلوكات نمار	مشروع اليونسية*	مشروع المستودعات النظيم**	مشروع حى أبحر الشمالية	المجموع	
					<u>التكلفة</u>
-	-	٥٢,٣٤٨,٤٥٣	٢٠,٠١٣,٠٥٠	٧٢,٣٦١,٥٠٣	الرصيد، بداية السنة
٤٤,٣٣٣,٩٢٢	٣٨,٨٩٣,٥٠٠	-	-	٨٣,٢٢٧,٤٢٢	تحويلات من المخزون***
١٣٧,٥٩٢	٢,٥٣٦,٧٥٥	٢,٩٠٨,٠٧٧	١,١٤١,٦٩٢	٦,٧٢٤,١١٦	تكاليف تطوير
٤٤,٤٧١,٥١٤	٤١,٤٣٠,٢٥٥	٥٥,٢٥٦,٥٣٠	٢١,١٥٤,٧٤٢	١٦٢,٣١٣,٠٤١	
-	-	-	(١٨,٥٣٠,٦٠٢)	(١٨,٥٣٠,٦٠٢)	يخصم: مشاركات للغير****
٤٤,٤٧١,٥١٤	٤١,٤٣٠,٢٥٥	٥٥,٢٥٦,٥٣٠	٢,٦٢٤,١٤٠	١٤٣,٧٨٢,٤٣٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
-	-	٥٢,٣٤٨,٤٥٣	١,٤٨٢,٤٤٨	٥٣,٨٣٠,٩٠١	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

* يتمثل مشروع اليونسية في إنشاء أودار سكنية بعدد ٦٠ وحدة وبتاريخ ١١ يناير ٢٠٢٥ م، قامت المجموعة برهن جميع صكوك أراضي المشروع لصالح أحد البنوك المحلية للحصول على تسهيلات ائتمانية بقيمة ٢٨,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

** يتمثل مشروع المستودعات التنظيم في إنشاء مستودعات بيع التنظيم بهدف التأجير، وبتاريخ ٢٤ سبتمبر ٢٠٢٥ م قامت المجموعة برهن جميع صكوك أراضي مشروع مستودع التنظيم لصالح أحد البنوك المحلية للحصول على تسهيلات ائتمانية بقيمة ٢٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

*** خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض قطع الأراضي من بند المخزون العقاري إلى بند مشروعات تحت التنفيذ، وذلك بعد بدء أعمال التطوير الفعلية عليها واعتمادها ضمن خطط التطوير المعتمدة من الإدارة.

**** يتمثل المبلغ في قيمة مشاركة طرف خارجي بما يعادل قيمة أرض المشروع المنقول ملكيتها إلى المجموعة في مشروع تطوير عقاري لمشروع حى أبحر الشمالية.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٨- استثمارات في مشروعات مشتركة (تتمة)

* تمتلك الشركة نسبة ٥٠٪ من رأس مال شركة موطن التشييد المحدودة وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في مدينة الرياض ويتمثل نشاطها الرئيسي في الإنشاءات العامة للمباني السكنية و الإنشاءات العامة للمباني الحكومية وإنشاءات المباني الجاهزة في المواقع بالإضافة إلى إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) إدارة و تأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية).

** بتاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٤، تم تأسيس شركة ديم المتحدة للعقارات بغرض تملك وإنشاء عقارات سكنية أو تجارية وتمثلت حصة الشركة ٥٠٪ في رأس مال شركة ديم المتحدة للعقارات، حيث تم إثبات الاستثمار كمشروع مشترك. وبتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٤، تم الاتفاق بين الشركاء علي تخصيص حصه من مشروع ديم ١٤ السليمانية بنسبة ٢٥% لصالح شركة طرح للاستثمار (طرف ذو علاقته) خصما من حصه المجموعة ، حيث تنحصر مشاركة شركة طرح للاستثمار (طرف ذو علاقته) بمشروع مشروع ديم ١٤ السليمانية في حدود نسبة المشاركة ولا تمتلك أي صلاحيات من شأنها منح شركة طرح للاستثمار تأثير مهم على المشروع.

*** خلال السنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م قامت المجموعة بتأسيس شركة أساس الخام بالمشاركة مع شركة هلا السعودية للخدمات البترولية وذلك بهدف تنوع الإستثمارات بالدخول في مجال تشغيل محطات المحروقات حيث ان ملكية المجموعة في رأس المال تبلغ ٥٠%.

فيما يلي الحركة التي تمت على الاستثمارات في المشروعات المشتركة خلال السنة:

الإجمالي	شركة أساس الخام للاستثمار	شركة ديم المتحدة للعقارات	شركة موطن التشييد المحدودة	
٥٦,٤٩٢,٦٨٢	١,٨٨٥,٩١٥	١٤,٧٠٨,٨٣٨	٣٩,٨٩٧,٩٢٩	الرصيد في يناير ٢٠٢٥ م
١٣,٤٣١,٥٦٠	٤,٠١٨,٢٥٩	٤,٤١٣,٣٠١	٥,٠٠٠,٠٠٠	إضافات*
٢٢٩,٦٨٥	(١,٥٥٣,٥٩٢)	(٦٠,٩٣٠)	١,٨٤٤,٢٠٧	حصة المجموعة من أرباح/ (خسائر) المشاريع المشتركة
٧٠,١٥٣,٩٢٧	٤,٣٥٠,٥٨٢	١٩,٠٦١,٢٠٩	٤٦,٧٤٢,١٣٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
الإجمالي	شركة أساس الخام للاستثمار	شركة ديم المتحدة للعقارات	شركة موطن التشييد المحدودة	
٢٩,٢٠٨,٢٧٢	-	-	٢٩,٢٠٨,٢٧٢	الرصيد في يناير ٢٠٢٤ م
٣٨,٧٢١,١٩١	٢,١٢٣,٠٩١	٢٦,٢٧٦,٢١٦	١٠,٣٢١,٨٨٤	إضافات*
(١١,٥٠٠,٠٠٠)	-	(١١,٥٠٠,٠٠٠)	-	استيعادات
٦٣,٢١٩	(٢٣٧,١٧٦)	(٦٧,٣٧٨)	٣٦٧,٧٧٣	حصة المجموعة من أرباح/ (خسائر) المشاريع المشتركة
٥٦,٤٩٢,٦٨٢	١,٨٨٥,٩١٥	١٤,٧٠٨,٨٣٨	٣٩,٨٩٧,٩٢٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

* يتمثل مبلغ الإضافات في مبالغ التمويل الإضافية على المشروعات المشتركة خلال السنة.

ب- المعلومات المالية المخصصة للمشروع المشترك:

تقدم الجداول أدناه المعلومات المالية المخصصة للمشروع المشترك. تعكس المعلومات المخصصة المبالغ الظاهرة في القوائم المالية المتاحة للشركات المستثمر فيها المعنية وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ:

شركة أساس الخام للاستثمار	شركة ديم المتحدة للعقارات	شركة موطن التشييد المحدودة	
٣,١٠١,٨٠٠	٢,٧٨٧,٢٣٥	١١,٠٥٥,٧٤١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٧,١٥٤,٩٢٢	٥٥,٨٧٥,٠٨٢	١٢٧,٤٥٧,٠٨٦	موجودات متداولة
١٣,٧٣٨,٢٥٩	١,٣١٨,١٤٧	٧,٩٥٦,٦١٩	موجودات غير متداولة
-	٥٧,٥٠٠,٧٨٤	٣٧,٠٧١,٩٣٨	التزامات متداولة
(٣,٤٨١,٥٣٦)	(١٥٦,٦١٥)	٩٣,٤٨٤,٢٧٠	التزامات غير متداولة
٢,٠٤٤,٢٢٥	-	١٠,٠٥٨,٦٧٨	صافي حقوق الملكية
(٣,١٠٧,١٨٤)	(١٢١,٨٥٩)	٣,٦٨٨,٤١٤	إيرادات
%٥٠	%٥٠	%٥٠	صافي ربح / (خسارة) السنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(١,٥٥٣,٥٩٢)	(٦٠,٩٣٠)	١,٨٤٤,٢٠٧	نسبة التملك
			حصة المجموعة من صافي الربح / (الخسارة)

- تتضمن الإلتزامات غير المتداولة لشركة ديم المتحدة للعقارات لإلتزامات لصالح المجموعة بقيمة ١٩,١٣٩,٥١٧ ريال سعودي والتي تم تضمينها ضمن قيمة الإستثمار في المشروع المشترك.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥

(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

- تتضمن الإلتزامات غير المتداولة لشركة أساس الخام للإستثمار إلتزامات لصالح المجموعة بقيمة ٦,٠٩١,٣٥٠ ريال سعودي والتي تم تضمينها ضمن قيمة الإستثمار في المشروع المشترك.

٨-١ إستثمارات في مشروعات مشتركة (تتمة)

شركة أساس الخام للإستثمار	شركة ديم المتحدة للعقارات	شركة موطن التشييد المحدودة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٢,٥١٢,١٧٩	٨,٠٥٥,١٣٥	٩,٠٣٠,٤٩٤	موجودات متداولة
١,٧٩٢,١٩٧	٣٦,٦٤٧,٥١٨	١١٢,٠٢٤,١٨٧	موجودات غير متداولة
٤,٦٧٨,٧٢٨	٤٧٧,٩٣٥	٩,٢٦٨,٨٣١	التزامات متداولة
-	٤٤,٢٥٩,٩٦١	٣١,٩٨٤,٩٩٤	التزامات غير متداولة
(٣٧٤,٣٥٢)	(٣٤,٧٥٦)	٧٩,٨٠٠,٨٥٦	صافي حقوق الملكية
١٤٨,١٩٢	-	١,٣٢٨,٠٨٣	إيرادات
(٤٧٤,٣٥٣)	(١٣٤,٧٥٦)	٧٣٥,٥٤٥	صافي ربح / (خسارة) السنة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
%٥٠	%٥٠	%٥٠	نسبة التملك
(٢٣٧,١٧٦)	(٦٧,٣٧٨)	٣٦٧,٧٧٣	حصة المجموعة من صافي الربح / (الخسارة)

- تتضمن الإلتزامات غير المتداولة لشركة ديم المتحدة للعقارات إلتزامات لصالح المجموعة بقيمة ١٤,٧٢٦,٢١٦ ريال سعودي والتي تم تضمينها ضمن قيمة الإستثمار في المشروع المشترك.

- تتضمن الإلتزامات غير المتداولة لشركة أساس الخام للإستثمار إلتزامات لصالح المجموعة بقيمة ٢,٠٧٣,٠٩١ ريال سعودي والتي تم تضمينها ضمن قيمة الإستثمار في المشروع المشترك.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠- حق استخدام أصول والتزامات التأجير، بالصافي

١٠-أ حق استخدام أصول بالصافي

يتمثل حق استخدام الأصول في المبني الإداري المؤجر من قبل المجموعة للإستخدام كمقر رئيسي للشركة.

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
		التكلفة
١٤,٣٨٩,٢٨٧	١٤,٣٨٩,٢٨٧	الرصيد بداية السنة
-	٥,٢٧٣,٤٩٣	الإضافات
-	(٢,٧٠٢,١٤٦)	استبعادات عقود منتهية
-	(١١,٦٨٧,١٤١)	إستبعادات**
١٤,٣٨٩,٢٨٧	٥,٢٧٣,٤٩٣	الرصيد نهاية السنة
		الإستهلاك المتراكم
(٢,٨١١,٩٦٦)	(٤,٢٩٧,٠٣٨)	الرصيد بداية السنة
(١,٤٨٥,٠٧٢)	(١,١٩٣,١٥٥)	المحمل للسنة*
-	٢,٧٠٢,١٤٦	مجمع اهلاك عقود منتهية
-	٢,٠٥٩,٦٤٩	مجمع اهلاك استبعادات
(٤,٢٩٧,٠٣٨)	(٧٢٨,٣٩٨)	الرصيد نهاية السنة
١٠,٠٩٢,٢٤٩	٤,٥٤٥,٠٩٥	صافي القيمة الدفترية

* تم تحميل مبلغ ١٤,٣٣٩ ريال سعودي ضمن تكاليف الايرادات ومبلغ ١,١٧٨,٨١٦ ريال سعودي ضمن المصروفات الإدارية والعمومية (إيضاح ٢٤).

** خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، قامت المجموعة بإنهاء إحدى عقود الإيجار والذي يمثل الأرض المقام عليها أحد العقارات الإستثمارية المستبعدة، وعليه تم إلغاء الاعتراف بكل من أصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار المرتبط به، وتم إثبات الأثر المالي الناتج عن إنهاء العقد ضمن قائمة الربح أو الخسارة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) عقود الإيجار.

١٠-ب التزامات عقود الأيجار:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٣,٣٨٥,٣٤١	١٢,١٧٣,٥٥٧	الرصيد، بداية السنة
-	٥,٢٧٣,٤٩٣	إضافات
٧٥٩,٩٥٦	١٢٢,٠٠١	مصروف الفائدة المحمل على السنة
(١,٩٧١,٧٤٠)	(١,٤٣٢,٦٠٦)	المسدد خلال السنة
-	(١١,٦٩٩,٤١٧)	استبعادات
١٢,١٧٣,٥٥٧	٤,٤٣٧,٠٢٨	الرصيد، نهاية السنة

وفيما يلي بيان بالمتداول والغير متداول كما في قائمة المركز المالي :

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١١,٠٣٨,٩٨٠	٢,٦٤٨,٦٤٣	الجزء الغير متداول
١,١٣٤,٥٧٧	١,٧٨٨,٣٨٥	الجزء المتداول
١٢,١٧٣,٥٥٧	٤,٤٣٧,٠٢٨	

فيما يلي تحليل باستحقاق دفعات الإيجار:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١,٤٨٥,٨٧٠	١,٨٩٣,٤٧٢	خلال سنة واحدة
٥,٣١٥,٠٠٠	٢,٨٤٠,٢٠٥	٢ إلى ٥ سنوات
١٢,٣٨٤,٧١٥	-	أكثر من خمس سنوات
١٩,١٨٥,٥٨٥	٤,٧٣٣,٦٧٧	دفعات الإيجار غير المخصصة
(٧,٠١٢,٠٢٨)	(٢٩٦,٦٤٩)	تكلفة التمويل المؤجلة
١٢,١٧٣,٥٥٧	٤,٤٣٧,٠٢٨	القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار المستحقة

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠- حق استخدام أصول والتزامات التأجير، بالصافي (تتمة)

١٠-ب التزامات التأجير (تتمة)

المصروف المحمل على قائمة الربح أو الخسارة

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١,٤٨٥,٠٧٢	١,١٩٣,١٥٥	مصروف الاستهلاك
٧٥٩,٩٥٦	١٢٢,٠٠١	مصروف الفائدة
١٨٠,٣٨٦	١٢٢,٥٢٥	مدفوعات إيجارية قصيرة الأجل

المدفوعات المحملة على قائمة التدفقات النقدية

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
(١,٩٧١,٧٤٠)	(١,٤٣٢,٦٠٦)	مدفوعات إيجارية

١١- موجودات غير ملموسة، بالصافي

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٣,٧٥١,٨٦٥	٤,٤٠٣,٩٢٣	<u>التكلفة</u>
٦٥٢,٠٥٨	٧٠٩,٣٢٤	الرصيد، بداية السنة
٤,٤٠٣,٩٢٣	٥,١١٣,٢٤٧	إضافات خلال السنة
		الرصيد، نهاية السنة
١٨٠,٠٤٠	٧٠٦,٤٥٤	<u>الإطفاء المتراكم</u>
٥٢٦,٤١٥	٦٢٤,٧٧٦	الرصيد، بداية السنة
٧٠٦,٤٥٥	١,٣٣١,٢٣٠	المحمل للسنة
٣,٦٩٧,٤٦٨	٣,٧٨٢,٠١٧	الرصيد، نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية

- تتمثل الموجودات الغير ملموسة في برنامج محاسبي يتم تطويره ويشمل أنظمة متقدمة تم تطويرها داخليا وقد تم رسملة كافة النفقات الخاصة بمرحلة التطوير التي يمكن عزوها بشكل مباشر الى الاصل وذلك بعد استيفاء متطلبات الفقرة ٥٧ من المعيار الدولي للمحاسبة ٣٨ باستخدام دراسات فنية مستقلة من قبل طرف ثالث تم تعيينه من قبل الادارة، تقوم المجموعة بتطوير تلك البرامج لتلبي متطلبات عملائها في ظل التوسع في التقنيات. يتم توزيع الاطفاء للموجودات غير الملموسة على النحو التالي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	إيضاح	
٥١٤,٩٧٤	٦١٣,٣٧٦	٢٣	تكلفة الإيرادات
١١,٤٤١	١١,٤٠٠	٢٤	المصاريف العمومية والإدارية
٥٢٦,٤١٥	٦٢٤,٧٧٦		

١٢- ذمم مدينة ومصاريف مدفوعة مقدماً وموجودات أخرى، بالصافي

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١,٠٠٠,٠٠٠	١٤,٦٣١,٨١٣	دفعات مقدمة على حساب شراء أراضي وعقارات بغرض البيع*
٣٨,٧٦٤	٥,٧٤٧,٩٣٣	دفعات مقدمة للموردين
٣,٢٩٥,٩٩٣	٣,٠٧٦,٨٨٥	ذمم مدينة**
٢,٤٩١,٧٥٤	١,٦٩٥,٤٠٥	ضريبة القيمة المضافة
١,٤٧٨,٥٦٧	٨٤٩,٣٤٥	مصاريف مدفوعة مقدماً
٢٦٢,٨٨٢	٢٦,٥٠٧	موجودات عقود
١٩٣,٠٠٨	٨٩,٩٥١	ذمم وعهد موظفين
٢٨١,٦٦٣	١,١٧٧,٣٧٦	مدينون متنوعون
٩,٠٤٢,٦٣١	٢٧,٢٩٥,٢١٥	

* يمثل الرصيد في مبلغ تم دفعة لشركة العامرية للتطوير العقاري مقابل بلوكات أراضي بمساحة إجمالية وقدرها ٥٠,٠٢٣ متر ولم يتم نقل ملكيتها للشركة حتى تاريخ القوائم المالية.

** يمثل رصيد الذمم المدينة قيمة الدفعة الأخيرة المستحقة من عقد بيع المجموعة لحصتها في بلوكات حي الرمال. ويتم استحقاق هذا المبلغ عند إتمام عملية إفراغ ملكية الأرض، والتي لم تتم حتى الآن. وتعتقد الإدارة أن الذمم المدينة قابلة للتحويل، ولا توجد حاجة لتكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة حيث أن اعتبار صك الملكية كضمان لسداد المبلغ المستحق.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٣- مخزون عقاري، بالصافي

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٨٥,٨٢٨,١٣٦	٥٠,٤٦٢,٣٤٩	مخزون أراضي وعقارات بغرض البيع
٤٤,٧٥٧,٥٦٥	٤١,٠٧٠,١٥٧	حصص ومشاركات عقارية لدى الغير
١٣٠,٥٨٥,٧٠١	٩١,٥٣٢,٥٠٦	الإجمالي
(١١,٤٠٨,٦٢٩)	(١٠,٧٥١,٤٨٠)	يطرح: مشاركات الغير*
١١٩,١٧٧,٠٧٢	٨٠,٧٨١,٠٢٦	

* تمثل مشاركات الغير نصيب طرف ذو علاقة شركة طرح للإستثمار (شركة شقيقة) بمبلغ ١٠,٧٥١,٤٨٠ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (١١,٤٠٨,٦٢٩) ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م).

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٤,٠٧٠,٩٣٥	٢١,٩٨٢,٢٧٣	- يتضمن المخزون العقاري بغرض البيع عقارات مرهونة بلغت تكلفتها الدفترية

١٤- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في المساهمين بالمجموعة وكبار موظفي الإدارة في المجموعة والمنشآت التي يملكها أو يديرها هذه الجهات وكذلك المنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. ويتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية من خلال عقود معتمدة من قبل الإدارة. وفيما يلي ملخصاً بأهم المعاملات التي تمت بين المجموعة والأطراف ذات العلاقة خلال العام وكذلك بياناً بصافي أرصدة الأطراف ذوي العلاقة في:

أ- مستحق من أطراف ذات علاقة

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١,٥٣١	١,٥٣١	شركة مفازة العقارية
-	٤,٧١٥	شركة طرح للاستثمار
-	٥,٢٥١	شركة ديم المتحدة للعقارات
-	٤٤٠,١٩٧	شركة اساس الخام
١,٥٣١	٤٥١,٦٩٤	

ب- مستحق إلى أطراف ذات علاقة

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١,٥٨٥,٧٢١	٢٦٥,٢١٩	الشيخ حمد محمد بن سعيدان
٤٤٣,٦٣٤	٨٧,٢٦٧	شركة حمد محمد الموسى للاستثمار
٣١٠,٥٤٤	٦١,٠٨٥	الأستاذة / نورة حمد محمد بن سعيدان
٢٣٢,٦٦٤	-	شركة طرح للاستثمار
١,٣٨١	-	شركة حمد محمد بن سعيدان وشركاه للاستثمار
٤٨٨	-	شركة ديم المتحدة للعقارات
٢,٥٧٤,٤٣٢	٤١٣,٥٧١	

١٤- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

ج- فيما يلي أهم المعاملات الجوهرية التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة:

حجم المعاملات		نوع المعاملة	طبيعة العلاقة	الطرف ذو العلاقة
م ٢٠٢٤	م ٢٠٢٥			
(١٠,٠٩٧,٦٢٨)	(١٠,٠٠٣,٠٧١)	مصرفات مدفوعة بالإئابة	مساهم بالشركة	الشيخ حمد محمد بن سعيدان
١٠,٠٣٧,٣١٢	١٠,٠٩٥,٥٠٩	مدفوعات مصرفات مدفوعة بالإئابة		
-	٤٥٦,٣٤٩	مبيعات خدمات وساطة عقارية		
-	(٤٥٦,٣٤٩)	متحصلات مبيعات	منشأة تحت سيطرة أحد أفراد الإدارة العليا	وقف حمد محمد بن سعيدان
-	(٢٣٠,٠٠٠)	مشتريات		
-	٣٤٥,٠٠٠	مدفوعات مشتريات		
-	٦٤٢,٠٨٣	مبيعات إدارة عقارات وعمولات إشراف	منشأة تحت سيطرة أحد أفراد الإدارة العليا	شركة ثروات للأوراق المالية
-	(٦٤٢,٠٨٣)	مقبوضات مبيعات		
٣٢,١٢٧,٩٨٧	١,٧٣٤,٠٥٥	مبيعات إدارة عقارات وعمولات إشراف		
(٣٢,١٣٠,٥٣٤)	(١,٧٣٤,٠٥٥)	متحصلات من مبيعات	اقارب أعضاء مجلس الإدارة	ابراهيم محمد بن سعيدان
-	٢١٣,٥٣٤	مبيعات إدارة عقارات وعمولات إشراف		
-	(٢١٣,٥٣٤)	مقبوضات مبيعات	عضو مجلس إدارة	عبد العزيز حمد بن سعيدان
-	٣٢٠,٩١٠	مبيعات		
-	(٣٢٠,٩٠٧)	مقبوضات مبيعات	نائب الرئيس التنفيذي	حمد محمد آل موسى
-	(١٦,٠٣٢,٩٩٠)	متحصلات تصفية مشاركات عقارية		
-	٣٩,٣٨٧	مبيعات	اقارب أعضاء مجلس الإدارة	محمد حمد بن سعيدان
-	(٥,٧٣٨)	مصرفات مدفوعة بالإئابة		
-	٤,٤١٣,٣٠١	مدفوعات تمويل اضافي للشركة	مشروع مشترك	شركة ديم المتحدة للعقارات
-	(١٩,٠٠٠)	مشتريات		
-	٩٥,٠٠٠	مدفوعات مشتريات	اقارب أعضاء مجلس الإدارة	طلال فهد بن سعيدان
-	٥,٠٠٠,٠٠٠	مدفوعات تمويل اضافي للشركة		
-	٧١٢,٦٧٣	مبيعات إدارة عقارات وعمولات إشراف	مشروع مشترك	شركة موطن التشييد
-	(٧١٢,٦٧٣)	متحصلات مبيعات		
-	(١,١٠٠)	مصرفات مدفوعة بالإئابة	مشروع مشترك	شركة اساس الخام للاستثمار
-	٤,٠١٨,٢٥٩	مدفوعات تمويل اضافي للشركة		
-	٤٣٨,٨٤٨	مبيعات	مساهم بالشركة	شركة حمد بن محمد بن سعيدان وشركاه للإستثمار
-	(٦٥,٤٢٢)	مشتريات		
-	٦٤,٠٤١	مدفوعات مشتريات	شركة يشغل أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة عضوية مجلس إدارتها.	صندوق ثروات النخلة
-	(١١,٣٤١,٠٢٢)	متحصلات تصفية باقى وحدات صندوق		
-	٢٥,٧٥٢,٥٠٨	مبيعات إستثمارات عقارية		
-	(٢٥,٧٥٢,٤٧٥)	متحصلات مبيعات استثمارات عقارية	شركة يشغل أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة عضوية مجلس إدارتها.	شركة طرح للإستثمار
٣٢,٩٥٢,٦٣٠	٢٢,٥٩٦,٣٠٢	مشاركات عقارية و مصرفات بالإئابة		
(٤١,٣٢٧,١٧٥)	(٢٢,٨٢٤,٢٥١)	مدفوعات ومشاركات عقارية ومصرفات		
-	١,٣٩٧,٦٠٩	مبيعات إدارة عقارات وعمولات إشراف	شركة يشغل أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة عضوية مجلس إدارتها.	شركة حمد محمد بن سعيدان لإدارة الأملك
-	(١,٣٩٧,٦٠٩)	متحصلات مبيعات		
٩٦٢,١٧٢	(١٢,٥٧٧)	مشتريات	شركة يشغل أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة عضوية مجلس إدارتها.	شركة حمد محمد بن سعيدان لإدارة الأملك
(٩٣٦,٤٥٢)	١٢,٥٧٧	مدفوعات		

١٤- المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

د- تعويضات الإدارة العليا

البيان	طبيعة العلاقة	طبيعة المعاملة	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
أعضاء مجلس الإدارة واللجان	أعضاء مجلس الإدارة	مكافآت وبدلات	٩٠٧,٢٠٨	٧٤٥,٤٠٠
أعضاء مجلس الإدارة واللجان	لجنة المراجعة	مكافآت وبدلات	٢٢٢,٠٠٠	٢٤٦,٠٠٠
أعضاء مجلس الإدارة واللجان	لجنة الترشيحات	مكافآت وبدلات	١٦٥,٠٠٠	-
موظفي الإدارة العليا	كبار موظفي الإدارة	رواتب وبدلات وحوافز	٤,٣٤٦,٤٩٨	٣,٤١٨,٠٦٨
موظفي الإدارة العليا	كبار موظفي الإدارة	مكافأة نهاية الخدمة	٦٧٥,٥١٠	٢٧٢,٨٣٩
			٦,٣١٦,٢١٦	٤,٦٨٢,٣٠٧

١٥- نقد لدى البنوك

نقد لدى البنوك *	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
	٣٧,٤٧٥,٧٣٤	١٤,٥٠٨,١٣٥
	٣٧,٤٧٥,٧٣٤	١٤,٥٠٨,١٣٥

* يمثل بند النقد لدى البنك في أرصدة الحسابات الجارية لدى عدة بنوك محلية، وهي متاحة للاستخدام الفوري في تمويل العمليات التشغيلية والوفاء بالالتزامات قصيرة الأجل.

١٦- رأس المال وعلاوة الإصدار وتوزيعات الأرباح

١٦-١ رأس المال

تاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢٥ م، تم إدراج أسهم شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية في السوق الموازية (نمو) بسوق الأسهم السعودية، وبدأ تداول الأسهم. تم الإدراج من خلال زيادة رأس المال وذلك عن طريق إصدار أسهم جديدة قدرها ٤,٢٣٥,٢٩٤ سهم بقيمة اسمية ١٠ ريال سعودي للسهم وعلاوة إصدار قدرها ٣,٥ ريال للسهم وعليه تم زيادة رأس المال بمبلغ ٤٢,٣٥٢,٩٤٠ ريال سعودي، وبقيمة اسمية للسهم ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد، ليصبح رأس المال بعد الزيادة ٢٨٢,٣٥٢,٩٤٠ ريال سعودي (رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٢٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

٢-١٦ علاوة الإصدار

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، بلغت متحصلات الطرح مبلغ ٥٧,١٧٦,٤٦٩ ريال. تم تخصيص ٤٢,٣٥٢,٩٤٠ ريال لرأس المال الاسمي للأسهم المصدر، بينما يمثل المبلغ المتبقي البالغ ١٤,٨٢٣,٥٢٩ ريال سعودي تم إثبات مبلغ ١٣,٩١٧,٧٤٢ ريال سعودي كعلاوة إصدار بعد خصم التكاليف الخاصة بعملية الطرح وفيما يلي بيان يوضح توزيع متحصلات الطرح:

٢٠٢٥	
٥٧,١٧٦,٤٦٩	متحصلات الطرح
٤٢,٣٥٢,٩٤٠	الزيادة في رأس المال
١٤,٨٢٣,٥٢٩	إجمالي علاوة الإصدار
(٩٠٥,٧٨٧)	يخصم: (تكاليف الطرح)
١٣,٩١٧,٧٤٢	المتبقي: صافي علاوة الإصدار

٣-١٦ توزيعات الأرباح

تاريخ ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٥ وافقت الجمعية العامة غير العادية على توزيع أرباح نقدية على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ بإجمالي مبلغ قدره ١٤,١١٧,٦٤٧ ريال سعودي، بما يعادل ٠,٥٠ ريال للسهم الواحد، على أن تكون أحقية الأرباح للمساهمين المالكين للأسهم بنهاية يوم انعقاد الجمعية والمقيدين في سجل مساهمي الشركة لدى مركز الإيداع في نهاية ثاني يوم تداول يلي تاريخ الاستحقاق، وقد تم صرف الأرباح خلال شهر ديسمبر ٢٠٢٥.

١٧- الاحتياطات

طبقاً لنظام الشركات الجديد للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطات، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة المجموعة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين.

١٨- تمويل مراجعة

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٠٢,٢٩٠,١٨٣	٦٨,٢٧٧,٤٥٨	الرصيد، بداية السنة
٥٧,٤٦١,٧٥٨	١٠٣,٠٠٠,٠٠٠	المستلم خلال السنة
٧,٩٧٧,٣١٢	١١,٠٣٢,٨٥٩	التكاليف التمويلية
(٩٩,٤٥١,٧٩٥)	(٥٣,٤٥٨,٦٠٣)	المسدد خلال السنة
٦٨,٢٧٧,٤٥٨	١٢٨,٨٥١,٧١٤	الرصيد، نهاية السنة
١٥,٧٠٦,٥١٢	٢٤,٢٦٤,٥٥١	الجزء المتداول
٥٢,٥٧٠,٩٤٦	١٠٤,٥٨٧,١٦٣	الجزء غير المتداول

وفيما يلي ملخص بالقروض المستخدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥	الحد المسموح	الغرض من التمويل	معدل الفائدة	جهة التمويل
٢٦,٨٨٥,٦٠٦	٤٣,٠٠٠,٠٠٠	تمويل مشروع التنظيم	%٦,٩	بنك البلاد
٢٩,٥٢٧,٢٦٢	٨٣,٠٠٠,٠٠٠	تمويل مشروع اليونسية	%٧,٤٤	بنك البلاد
٥,٦٤٩,٢٧١	١٥,٠٠٠,٠٠٠	تمويل رأس المال العامل	%١١,٤٢	شركة أجل التمويلية
١٥,٦٨٢,٨٨٧	٢٠,٠٠٠,٠٠٠	تمويل رأس المال العامل	%١١,٣١	شركة أجل التمويلية
٥١,١٠٦,٦٨٨	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠	تمويل شراء استثمار عقاري	%٧,١٠	بنك الإنماء
١٢٨,٨٥١,٧١٤	٣١١,٠٠٠,٠٠٠			

التعهدات والضمانات

- لدى المجموعة إتفاقيات تمويل مع بنك البلاد بموجبها تم الحصول على مبلغ القرض بضمان سندات لأمر من السيد/ حمد محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة) والسيد/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان (الرئيس التنفيذي).
- لدى المجموعة إتفاقيات تمويل مع شركة أجل التمويلية بموجبها تم الحصول على مبلغ القرض بضمان سند لأمر من السيد/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان (الرئيس التنفيذي) بمبلغ ٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
- لدى المجموعة إتفاقية تمويل مع بنك الإنماء بموجبها تم الحصول على مبلغ القرض ، بضمان سند لأمر من السيد/ عبدالعزيز حمد محمد بن سعيدان (الرئيس التنفيذي) والسيد/ حمد محمد بن سعيدان (رئيس مجلس الإدارة) بمبلغ ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

وفيما يلي ملخص بالقروض المستخدمة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	الحد المسموح	الغرض من التمويل	معدل الفائدة	جهة التمويل
٢٦,٩٠٤,١٥٧	٤٣,٠٠٠,٠٠٠	تمويل مشروع التنظيم	%٧,٢٦	بنك البلاد
١٠,١٩١,٠٩٩	١٥,٠٠٠,٠٠٠	تمويل رأس المال العامل	%١١,٤٢	شركة أجل التمويلية
٣,٧٥٦,٧٦٤	١,٠٠٠,٠٠٠	تمويل رأس المال العامل	%١٢,٥٤	شركة أجل التمويلية
٢٧,٤٢٥,٤٣٨	٢٨,٧٥٠,٠٠٠	تمويل شراء استثمار عقاري	%٩	شركة أملاك
٦٨,٢٧٧,٤٥٨	٨٧,٧٥٠,٠٠٠			

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

١٨- تمويل مرابحة (تتمة)

يوضح الجدول التالي استحقاقات سداد القروض القائمة كما في نهاية السنة المالية، موزعة وفقاً لأجل السداد التعاقدية.

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٥,٧٠٦,٥١٢	٢٤,٢٦٤,٥٥١	خلال سنة
٥٢,٤٨٠,٩٤٦	٩٢,٧٢٢,٨٦٩	من سنة الى خمس سنوات
-	١١,٨٦٤,٢٩٤	أكثر من خمس سنوات
٦٨,٢٧٧,٤٥٨	١٢٨,٨٥١,٧١٤	

١٩- التزامات منافع الموظفين المحددة

أ- تقوم المجموعة بتحديد القيمة الحالية لالتزامات قياس منافع الموظفين المحددة بإجراء تقييم إكتواري بطريقة الوحدة الإضافية المقدرة بعد الأخذ في الاعتبار شركة الافتراضات التالية:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٤,٨٪	٥٪	معدل الخصم
٣٪	٣٪	الزيادة في الراتب

ب- فيما يلي حركة التزامات منافع الموظفين المحددة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٥,٩٧٨,٥٥٦	٦,٣٦٧,٠٩٠	الرصيد، بداية السنة
-	-	<u>المدرج بقائمة الربح أو الخسارة</u>
٥٠٤,٨١٩	٧٨٦,٧٩٦	تكلفة الخدمة الحالية
٢٧٠,٤٦٩	٣٧١,٠٢٢	تكلفة الفائدة (إيضاح ٢٦)
(٤٧٨,٧٣٩)	(٢٢,٨٥٢)	المسدد خلال السنة
٢٩٦,٥٤٩	١,١٣٤,٩٦٦	
٩١,٩٨٥	٢٣,٢٨٦	<u>المدرج بقائمة الدخل الشامل الأخر</u>
٦,٣٦٧,٠٩٠	٧,٥٢٥,٣٤٢	(خسائر) / أرباح من إعادة قياس التزامات منافع الموظفين المحددة
		الرصيد، نهاية السنة

ج- تحليل الحساسية

التغيرات المحتملة بشكل معقول في تاريخ التقرير لأحد الافتراضات الاكتوارية ذات الصلة، مع بقاء الافتراضات الأخرى ثابتة، كانت ستؤثر على التزام منافع الموظفين المحددة بالمبلغ الموضح أدناه:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
انخفاض ١٪	انخفاض ١٪	معدل الخصم
٦,٥٧٩,٢٠٥	٧,٩٧١,٤٧٨	الزيادة في الراتب
٦,١٦١,٣٢٦	٧,١٠٤,٨٨١	
	زيادة ١٪	
	٧,١١٣,٢٤٥	
	٧,٩٧٢,٢٣٥	

د- الجدول التالي يوضح التدفقات النقدية غير المخصومة وذلك على النحو التالي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٣٩,٣١٦	٨٢٦,١٣٦	أقل من سنة
١,٠٥٤,١٠٨	٣,٧٣٨,٧٨٤	٥-١ سنوات
٥,٦٩٠,٦٤٦	٥,٢٧١,٩٠٦	أكثر من خمس سنوات
٦,٩٨٤,٠٧٠	٩,٨٣٦,٨٢٦	

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٠- ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١,٧٨٠,٧١٣	١,٦٧٢,٤٨١	ذمم دائنة تجارية
٩٧١,٦٧٣	١,٥٩٧,٤٤٨	مصاريف مستحقة
٦٤٥,٦٠٠	٧٨١,٣٥٦	عمولات ومكافآت مستحقة
٦٣٤,٦٩٧	٦٧١,٦٩٩	صندوق أعمال الخدمة الاجتماعية و أمانات المتعاونين
٥٣٤,٢٧٥	١٩٧,٥٨١	ضمان حسن تنفيذ
٢٠١,٧٨٥	٢٧٥,٠٦٢	صندوق تكافل العاملين
٨٩٢,٢٠٦	٣٢٤,٧٤٨	ذمم دائنة أخرى
٥,٦٦٠,٩٤٩	٥,٥٢٠,٣٧٥	

٢١- مخصص الزكاة

أ- ملخص فيما يلي العناصر الرئيسية لوعاء الزكاة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢٥٤,٥٨٣,٩٩٣	٣٠٧,٧٨٧,٥٥٩	حقوق الملكية
٥,٨٠٠,٢١٥	٧,٥٧٩,٩١٠	صافي الربح المعدل
٣٣١,٤١٧,٤٩١	٤٢١,٣٨٢,٤٦٩	عناصر الوعاء الموجبة
٢١٤,٢٠٧,٩٧٤	٣٠٦,٧٠١,٥٢٣	عناصر الوعاء السالبة
١١٧,٢٠٩,٥١٧	١١٤,٦٨٠,٩٤٦	الوعاء الزكوي المعدل
٣,٣٣١,٦١٩	٣,١٩٢,٠٩٤	الزكاة

ب- فيما يلي الحركة التي تمت على مخصص الزكاة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٢,٣٦٥,٨٤٣	٣,٣٣١,٦١٩	الرصيد، بداية السنة
٣,٣٢٢,٦٢٢	٣,١٩٢,٠٩٤	المكون خلال السنة
(٢,٣٥٦,٨٤٦)	(٣,٣٣١,٦١٩)	المسدد خلال السنة
٣,٣٣١,٦١٩	٣,١٩٢,٠٩٤	الرصيد، نهاية السنة

ج- الموقف الزكوي

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية وقامت بسداد المستحق عليها وحصلت على شهادة الزكاة لعام ٢٠٢٤ م سارية حتى تاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م، ولم يتم استلام الربط الزكوي منذ تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢٤ م.

شركة صفقتك للأستثمار

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية وحصلت على شهادة الزكاة لعام ٢٠٢٤ م سارية حتى تاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م ولم يتم استلام الربط الزكوي منذ تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢٤ م.

خطوة تك لتقنية نظم المعلومات

قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية وقامت بسداد المستحق عليها وحصلت على شهادة الزكاة لعام ٢٠٢٤ م سارية حتى تاريخ ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م ولم يتم استلام الربط الزكوي منذ تاريخ التأسيس حتى عام ٢٠٢٤ م.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

(جميع المبالغ بالريال السعودي مالم يذكر خلاف ذلك)

٢٢- الإيرادات، بالصافي

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٦٧,٩٥١,٦٧٤	١١,٣٥٢,٢٢٢	إيرادات مبيعات الأراضي والعقارات
٨,٦٤١,٤٦٨	٥,٨٩٢,٧٤٧	إيرادات عقود الإيجار
٨,٥٠٢,١٤٠	٢٠,٥١٧,٨٩٧	أرباح مشاركات عقارية مع الغير
٣,٩٨٩,٠٢٢	٥,١٨٤,٠٥٩	أتعاب إدارة عقارات وخدمات وساطة عقارية وعمولات اشراف
١٤٣,٩٠٢	٣٤٦,٩٦٨	إيرادات برامج واشتركت
٨٩,٢٢٨,٢٠٦	٤٣,٢٩٣,٨٩٣	

فيما يلي توقيت الاعتراف بالإيرادات:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٨٠,٤٤٢,٨٣٦	٣٧,٠٥٤,١٧٨	عند نقطة معينة من الزمن
٨,٧٨٥,٣٧٠	٦,٢٣٩,٧١٥	خلال فترة من الزمن (إيرادات عقود إيجار وإيرادات برامج واشتركات)
٨٩,٢٢٨,٢٠٦	٤٣,٢٩٣,٨٩٣	

جميع الإيرادات تحققت داخل المنطقة الجغرافية للمملكة العربية السعودية. ولم يتم منح العملاء أي شروط سداد أو خصومات جوهرية.

٢٣- تكلفة الإيرادات

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٧,٥٨٩,٠٨٨	١٣,١٧٢,٣٥٤	تكاليف مشاركات عقارية مع الغير
٤٩,٣٤٦,٥٥٢	٧,٨٣٧,٠٨٤	تكلفة مبيعات الأراضي والعقارات
٢,٨٤٥,٠٠٠	١,٧٦٥,٤٨٣	تكاليف عقارات مؤجرة
١,٨٦٥,٩٠٨	١,٢٦٠,٧٢٣	تكلفة وخدمات وساطة عقارية
٥١٤,٩٧٤	٦١٣,٣٧٦	إطفاء موجودات غير ملموسة
١,٠٦٩,١٧٠	١,٧٠٧,٠٣٥	أخرى
٦٣,٢٣٠,٦٩٢	٢٦,٣٥٦,٠٥٥	

٢٤- المصاريف العمومية والإدارية

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٠,٨٤٨,٦١٨	١١,٨٣٦,٦٩٩	رواتب و أجور و بدلات
١,٤٥٥,٢٨٨	٣,٦٤٨,٦٥٥	أتعاب مهنية واستشارات ودراسات*
١,٤٠٢,٩٩٠	١,٦٨٩,١١٨	رسوم واشتركات
١,١٩٢,٨٩٤	١,١٧٨,٨١٦	استهلاك حق الاستخدام
-	٩٧١,٠٠٠	بدلات حضور اجتماعات مجلس الإدارة ولجنة المراجعة
٣٦٣,٨٣٣	٨١٨,٣١١	العلاقات العامة
١,٠٩٩,٧٠٣	٧٩٢,٦٠٠	استهلاك ممتلكات ومعدات
٥٦٩,٠١٥	٧١٨,٣١٩	تأمين طبي
٤,٤٦٢	٢٢٠,١٦٤	عمولات ومصروفات بنكية
١١٤,٤٥٣	١٧٩,٤١٧	ضيافة ووفيه
١٣٤,٧١٦	١٣٣,١٩٢	كهرباء ومياه وهاتف وبريد
١٨٠,٣٨٦	١٢٢,٥٢٥	إيجارات
٢١٨,١٩٨	١٢٠,٣٤٥	صيانة عامة
٧٩,٠٦٧	٦٠,٧٣٣	مطبوعات وأدوات مكتبية
١١,٤٤١	١١,٤٠٠	إطفاء موجودات غير ملموسة
٤٠٤,٤٧٩	١,٣٠٠,٩٦٣	أخرى
١٨,٠٧٩,٥٤٣	٢٣,٨٠٢,٢٥٧	

* بلغت أتعاب المراجع الخارجي للحسابات عن المراجعة وفحص القوائم المالية النصف سنوية للمجموعة وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ مبلغ ٤١٣,٠٠٠ ريال سعودي (٢٠٢٤): ٢١٥,٠٠٠ ريال سعودي).

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٥- إيرادات أخرى بالصفافي

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
(٥٦١,٠٣٧)	(١٤٠,٤٠٩)	خسائر غير محققة من استثمارات في صناديق عقارية
(٢٠٣,٥٧٤)	-	خسائر بيع ممتلكات ومعدات
١,٠١٧,٥٩٦	-	أرباح رأسمالية
-	٢,٠٧١,٩٢٥	أرباح إستبعاد عقود إيجار
٢٧٦,١٤٤	٢٢٠,٢٩٣	أخرى
٥٢٩,١٢٩	٢,١٥١,٨٠٩	

٢٦- تكاليف التمويل

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٦,٩٧٩,٦٥٩	٧,٠٤١,٣٦٧	فوائد تسهيلات وتمويلات بالمرابحة
٣٩٩,٧٤٦	١٢٢,٠٠١	فوائد التزامات عقود الإيجار
٢٧٠,٤٦٩	٣٧١,٠٢٢	فوائد إحتساب إكتوراي
-	٦٠٩,٥٤٦	تكاليف تمويلية مدفوعة للسداد المبكر للقروض
٧,٦٤٩,٨٧٤	٨,١٤٣,٩٣٦	

٢٧- ربحية السهم الأساسية

تم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة دخل السنة العائد إلى المساهمين في المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما هو موضح فيما يلي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٧,٠٣٦,١٥٩	٧,٥٩٠,٧٥٥	صافي ربح السنة
٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٢٥,٢٢١,٤٦٧	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٢٩	٠,٣٠	

٢٨- أرقام المقارنة

تم تعديل ارقام المقارنة كما يلي لتتوافق مع اسلوب العرض الحالي. لا تؤثر هذه التغيرات على قائمة المركز المالي او صافي الدخل أو التدفقات النقدية أو حقوق الملكية المصرح عنها سابقاً. تم تعديل أرقام المقارنة حيث أن المعالجة المحاسبية لبيع العقارات الإستثمارية وكذلك نتائج المشاركات العقارية بغرض البيع مع الغير لم تكن متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي.

وفيما يلي أثر إعادة تبويب أرقام المقارنة على قائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر

الرصيد بعد التعديل (مدين)/دائن	إعادة تبويب	التعديل (مدين)/دائن	الرصيد كما عرض سابقاً (مدين)/دائن	اسم البند
٨٩,٢٢٨,٢٠٦	-	(٩٦,٣٤٤,٦٦٠)	١٨٥,٥٧٢,٨٦٦	٢٠١ الإيرادات، بالصفافي
(٦٣,٢٣٠,٦٩٢)	-	٨٨,٤٤٢,١٦٩	(١٥١,٦٧٢,٨٦١)	٢٠١ تكلفة الإيراد
٨,٨١٥,٥٤٣	-	٨,٨١٥,٥٤٣	-	١ مكاسب من بيع عقارات استثمارية
-	-	(٩١٣,٠٥٢)	٩١٣,٠٥٢	٢ ارباح مشاركات عقارية بغرض البيع مع الغير
٥٢٩,١٢٩	(١٣,٣١٠)	-	٥٤٢,٤٣٩	٣ إيرادات أخرى
١٣,٣١٠	١٣,٣١٠	-	-	٣ مكاسب محققة من استبعاد استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
٥,٧٢٧,٣٩٤	-	-	٥,٧٢٧,٣٩٤	صافي أرباح السنة

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٢٨ - أرقام المقارنة (تتمة)

وفيما يلي أثر إعادة تبويب أرقام المقارنة على قائمة التدفقات النقدية

اسم البند	الرصيد كما عرض سابق	التعديل	الرصيد بعد التعديل
مكاسب بيع عقارات استثمارية	-	(٨,٨١٥,٥٤٣)	(٨,٨١٥,٥٤٣)
صافي التغير في المخزون العقاري	١٠٠,٥٥٩,٥٠١	(٩٦,٠٣١,٢٥٧)	٤,٥٢٨,٢٤٤
المحصل من بيع العقارات الإستثمارية	-	١٠٤,٨٤٦,٨٠٠	١٠٤,٨٤٦,٨٠٠
صافي التغير في النقد لدي البنوك	٢٢,٩٦٧,٥٩٩	-	٢٢,٩٦٧,٥٩٩

- ١- تم تعديل ارقام المقارنة بقائمة الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر لتتوافق العرض مع الفقرة "٦٩" من المعيار المحاسبي رقم ٤٠ "الاستثمارات العقارية" المتعلقة بانبات المكاسب الرأسمالية المتعلقة باستبعاد الاستثمارات العقارية بالصافي بقائمة الأرباح والخسائر وكان أثرها إنخفاض في الإيرادات بقيمة ١٠٤,٨ مليون ريال سعودي و إنخفاض في تكلفة الإيرادات بقيمة ٩٦ مليون ريال سعودي و نتج عنها أرباح رأسمالية من بيع استثمار عقاري بقيمة ٨,٨ مليون ريال سعودي، و لا يوجد اثر علي صافي الربح من هذا التعديل.
- ٢- تم تعديل أرقام المقارنة بقائمة الدخل لتتوافق مع متطلبات اثبات الإيراد في معيار التقارير المالية الدولية رقم ١٥ مما نتج عنه ارتفاع في الإيرادات بقيمة ٨,٥ مليون ريال سعودي و ارتفاع في تكلفة الإيرادات بقيمة ٧,٦ مليون ريال سعودي و انخفاض حساب ارباح مشاركات عقارية بغرض البيع مع الغير بقيمة ٩١٣ ألف ريال سعودي.
- ٣- تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع عرض السنة الحالية.

٢٩ - حقوق الملكية غير المسيطرة

تمثل حقوق الملكية غير المسيطرة الحصص في صافي أصول و نتائج أعمال الشركات التابعة التي لا تعود ملكيتها، بشكل مباشر أو غير مباشر، إلى مساهمي الشركة الأم. تمتلك المجموعة نسبة ١٠٠% من شركة صفقتك للإستثمار (شركة تابعة)، والتي تمتلك نسبة ٦٦% من شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات (شركة تابعة غير مملوكة بالكامل). وبناءً عليه، تمتلك المجموعة حصة غير مباشرة قدرها ٦٦% في شركة خطوتك.

في ما يلي ملخصاً بإجمالي المعلومات المتعلقة بالشركة التابعة للمجموعة (شركة خطوة تك لتقنية نظم المعلومات) وتمثل المبالغ قبل الإستبعادات بين شركات المجموعة:

ملخص قائمة المركز المالي	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
الأصول غير المتداولة	٤,٩٩٥,٧٠٥	٣,٧٠٧,٨٥١
الأصول المتداولة	١٠,١٣٨,٨٣٨	٥,٧٦٢,١٣٥
الالتزامات غير المتداولة	١,١٦٦,٢٣٨	٦٤٧,٢٠٥
الالتزامات المتداولة	١,٥٢٦,٠٩١	٥,٤٢٠,٥٩٦
صافي الأصول	١٢,٤٤٢,٢١٤	٣,٤٠٢,١٨٥
حقوق الملكية غير المسيطرة	٤,٢٣٠,٣٥٣	١,١٥٦,٧٤٣

ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر

الإيرادات، بالصافي	٦٨٣,٢٩٣	٤٨٤,٨٤٦
المصروفات التشغيلية والمصروفات الأخرى	(٦,٤٢٩,٨٠٦)	(٤,٣٣٤,٠٨٩)
صافي الخسارة للسنة	(٥,٩٨٥,٠٦٨)	(٣,٨٤٩,٣٠٨)
الدخل الشامل الأخر:	٢٥,٠٩٧	-
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(٥,٩٥٩,٩٧١)	(٣,٨٤٩,٣٠٨)
حقوق الملكية غير المسيطرة	(٢,٠٢٦,٣٩٠)	(١,٣٠٨,٧٦٥)

ملخص قائمة التدفقات النقدية

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	(٥,٤٥٥,٥٣٥)	(٣,٢٩٢,٧٥٧)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١,١٧٤,٨٠٧)	(٦٨٤,٨٦٣)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	١٠,٤٦٥,١٠٩	٥,٢٦٢,٥١٤

٣٠- الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة

قياسات القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والاستثمارات العقارية التي لا يتم تداولها في سوق نشط باستخدام طرق التقييم. وتزيد طرق التقييم هذه من استخدام بيانات السوق القابلة للملاحظة وتعتمد بأقل قدر ممكن على التقديرات الخاصة بالمنشأة. وإذا كانت جميع المدخلات الهامة المطلوبة لقياس القيمة العادلة لأداة ما قابلة للملاحظة، فإنه يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٢. في حالة عدم استناد واحد أو أكثر من المدخلات الهامة إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة، يتم إدراج الأداة ضمن المستوى ٣. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه المدخلات يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المسجلة للبنود في هذه القوائم المالية والمستوى الذي يتم فيه الإفصاح عن البنود ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة.

لم يكن هناك تحويلات بين المستويات المختلفة للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

إدارة المخاطر المالية

إن المخاطر المالية متأصلة في أنشطة المجموعة ويتم إدارتها من خلال عملية تحديد وقياس ومراقبة مستمرة، مع مراعاة حدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه العملية في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار ربحية المجموعة. تتعرض أنشطة المجموعة لأصناف متنوعة من المخاطر المالية التي تتضمن بشكل رئيسي مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في الخسارة المحاسبية التي يتم الإعتراف بها في تاريخ التقرير المالي في حال عدم مقدرة الأطراف الأخرى على الوفاء بالتزاماتها على النحو المتعاقد عليه. لدى المجموعة سياسات قائمة للحد من تعرضها لمخاطر الائتمان. إن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير هو كما يلي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٤,٥٠٨,١٣٥	٣٧,٤٧٥,٧٣٤	نقد لدى البنوك
١,٥٣١	٤٥١,٦٩٤	مستحق من أطراف ذات علاقة
٣,٢٩٥,٩٩٣	٣,٠٧٦,٨٨٥	ذمم مدينة
٢٦٢,٨٨٢	٢٦,٥٠٧	موجودات عقود
١٩٣,٠٠٨	٨٩,٩٥١	مدينون آخرون
١٨,٢٦١,٥٤٩	٤١,١٢٠,٧٧١	

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لمخاطر الائتمان.

ذمم مدينة وموجودات العقود

تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة وموجودات العقود من خلال التجميع على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة. تتعلق موجودات العقود بالعمل قيد الإنجاز والذي لم يصدر فواتير به وله إلى حد كبير نفس خصائص المخاطر مثل الذمم المدينة لنفس النوع من العقود. وبناءً عليه، خلصت المجموعة إلى أن معدلات الخسارة المتوقعة للذمم المدينة هي تقديرات تقريبية معقولة لمعدلات الخسارة للذمم المدينة وموجودات العقود. تقيس المجموعة مخصص الخسارة للذمم المدينة من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة الأرصدة القائمة بشكل مستمر. يتم وضع العملاء المصنفين على أنهم "ذوي مخاطر عالية" في قائمة منفصلة، ولا تتم مبيعات الائتمان المستقبلية إلا بموافقة المديرين الرئيسيين. تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن إسترداده من ذممها المدينة لضمان تكوين مخصص كاف للانخفاض في القيمة من خلال تطبيق نهج مبسط لقياس خسارة الائتمان المتوقعة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الإقتصاد الكلي التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. حددت المجموعة إجمالي الناتج المحلي ومعدل التضخم على أنهما أكثر العوامل ذات الصلة، لم تقم المجموعة بالإعتراف بأي خسائر ائتمانية متوقعة حيث أن الذمم المدينة مضمونة بصك الملكية كضمان لسداد المبلغ (إيضاح ١٢) وبناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة فإن المخاطر الائتمانية لموجودات العقود لن تكون جوهية إذا وجدت.

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

نقد لدى البنوك

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزانة بالمجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. إن مخاطر الائتمان على الأرصدة المصرفية منخفضة بالنظر إلى أن المجموعة لديها أرصدة قروض قائمة وتسهيلات ائتمانية مع بنوك مختلفة، في المملكة العربية السعودية، ذات تصنيفات ائتمانية جيدة (في نطاق +A إلى -A) على غرار شركات التصنيف الائتماني الخارجية مثل مودي وفيننش، لذا فإن مخاطر التركيز منخفضة أيضاً، وفيما يلي التصنيف الائتماني للبنوك التي تتعامل معها المجموعة.

		<u>التصنيف الائتماني</u>
٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٣,٣٧٦,٢٦١	٢٧,٠٢٤,١٦٩	-A
٣٩١,٧٣١	١,٣٩٧,٩٩٥	-A
٥٤٢,٢٧٧	٢٥٧,١٠٠	-A
١٧٢,٩٩٥	٣٨,٧٢٨	-A
-	٨,٦٣٢,٨٧٣	+A
٢٤,٨٢٨	٢٤,٨٢٦	-A
٤٣	١٠٠,٠٤٣	+A
<u>١٤,٥٠٨,١٣٥</u>	<u>٣٧,٤٧٥,٧٣٤</u>	

مستحق من أطراف ذات علاقة

المبالغ المستحقة من الجهات ذات العلاقة غير مضمونة، وبدون عائد وليس لديها دفعات ثابتة. لا توجد أي أرصدة مستحقة القبض من الجهات ذات العلاقة في تاريخ التقرير تجاوزت موعدها، مع الأخذ بعين الاعتبار الخبرة التاريخية للتعثر للجهات ذات العلاقة. تعتبر الإدارة أن أرصدة الجهات ذات العلاقة لم تنخفض قيمتها.

مخاطر أسعار السوق

مخاطر أسعار السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة، وسوف تؤثر على ربح المجموعة أو قيمة ما لديها من أدوات مالية. الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحسين العائد.

(أ) مخاطر العملة

مخاطر العملة هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملة عندما تكون المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المعترف بها مقومة بعملة ليست عملة المجموعة. إن تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية يقتصر بشكل أساسي على المعاملات بالدولار الأمريكي. تعتقد إدارة المجموعة أن تعرضها لمخاطر العملات المرتبطة بالدولار الأمريكي محدود لأن عملة المجموعة مرتبطة بالدولار الأمريكي. تتم مراقبة التقلبات في أسعار الصرف مقابل العملات الأخرى على أساس مستمر

(ب) مخاطر سعر الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي التعرض المرتبط بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للمجموعة والتدفقات النقدية. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة يتم بشكل أساسي على القروض قصيرة ومتوسطة الأجل ومطلوبات الإيجار. تدفع المجموع معدلات فائدة متغيرة على ديونها. إن زيادة ٥٠ نقطة أساس في سعر الفائدة من شأنه أن يؤدي إلى زيادة تكاليف التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ بمبلغ ٦٤٤,٢٥٨ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤: ٣٤١,٣٨٧ ريال سعودي) تراقب الإدارة التغيرات في أسعار الفائدة وتدير تأثيرها على القوائم المالية الموحدة وفقاً لذلك.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في المخاطر التي تواجه المجموعة والصعوبة في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بمبلغ يقارب من قيمته العادلة. يلخص الجدول أدناه تواريخ المطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى المدفوعات النقدية التعاقدية غير المخصصة:

شركة حمد محمد بن سعيدان العقارية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥
(جميع المبالغ بالريال السعودي ما لم يتم ذكر خلاف ذلك)

٣٠ - الأدوات المالية وإدارة المخاطر والقيمة العادلة (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

الاستحقاقات التعاقدية غير المخصومة للمطلوبات المالية كما في ٣١ ديسمبر:

القيمة الدفترية	الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	١ - ٥ سنة	أقل من سنة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
١٢٨,٨٥١,٧١٤	١٦١,٦٢١,٢٤١	١٣,٢٤٢,٢٣٤	١١٣,١٨٨,٤١١	٣٥,١٩٠,٥٩٦	تمويل مرابحة
٥,٥٢٠,٣٧٥	٥,٥٢٠,٣٧٥	-	-	٥,٥٢٠,٣٧٥	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٤١٣,٥٧١	٤١٣,٥٧١	-	-	٤١٣,٥٧١	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
٤,٤٣٧,٠٢٨	٤,٧٣٣,٦٧٧	-	٢,٨٤٠,٢٠٥	١,٨٩٣,٤٧٢	إلتزامات عقود إيجار
١٣٩,٢٢٢,٦٨٨	١٧٢,٢٨٨,٨٦٤	١٣,٢٤٢,٢٣٤	١١٦,٠٢٨,٦١٦	٤٣,٠١٨,٠١٤	
					٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٦٨,٢٧٧,٤٥٨	٧٧,٨٦٢,٠٠٥	-	٥٦,١٧٢,٠٠٥	٢١,٦٩٠,٠٠٠	تمويل مرابحة
٥,٦٦٠,٩٤٩	٥,٦٦٠,٩٤٩	-	-	٥,٦٦٠,٩٤٩	ذمم دائنة ومصاريف مستحقة ومطلوبات أخرى
٢,٥٧٤,٤٣٢	٢,٥٧٤,٤٣٢	-	-	٢,٥٧٤,٤٣٢	مستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٢,١٧٣,٥٥٧	١٩,١٨٥,٥٨٥	١٢,٣٨٤,٧١٥	٥,٣١٥,٠٠٠	١,٤٨٥,٨٧٠	إلتزامات عقود إيجار
٨٨,٦٨٦,٣٩٦	١٠٥,٢٨٢,٩٧١	١٢,٣٨٤,٧١٥	٦١,٤٨٧,٠٠٥	٣١,٤١١,٢٥١	

تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة الدورية لتوفير الأموال الكافية والتسهيلات الائتمانية للوفاء بالإلتزامات المستقبلية للمجموعة.

إدارة المخاطر الرأسمالية

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على ثقة المستثمرين والدائنين والسوق ودعم التنمية المستقبلية للأعمال. الهدف الأساسي لاستراتيجية إدارة رأس المال للمجموعة هو ضمان الحفاظ على تصنيف ائتماني قوي ونسب رأس مال صحية من أجل دعم أعمالها وتعظيم قيمة المساهمين. تدير المجموعة هيكل رأس مالها وتجري التعديلات في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. ان اهداف المجموعة من ادارة رأس المال هو المحافظة على قدرة المجموعة على الإستمرار في العمل وفق مفهوم الإستمرارية، وبالتالي تتمكن من الإستمرار في تقديم عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصلحة الآخرين والحفاظ على هيكل رأس المال الأمثل لتقليل تكلفة رأس المال. من أجل الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو اصدار اسهم جديدة أو الحصول على / سداد التمويل من أو الى المؤسسات المالية. تماشياً مع الشركات الأخرى في نفس القطاع، تقوم المجموعة بإدارة مخاطر رأس المال من خلال مراقبة مستويات ديونها وأصولها السائلة والإبقاء على متطلبات الإستثمار المستقبلية وتوقعات المساهمين. يتم احتساب الديون على انها إجمالي التمويل طويل الأجل والقروض قصيرة الأجل. يتكون إجمالي رأس المال من حقوق المساهمين كما هو موضح بقائمة المركز المالي الموحدة تحت بند "رأس المال والإحتياطيات" وصافي الدين (صافي النقد وما في حكمه). ولتحقيق هذا الهدف بشكل عام، تهدف إدارة رأس مال المجموعة، من بين أمور أخرى، إلى ضمان الوفاء بالتعهدات المالية المرفقة بالاقتراضات التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال المعلومات الرئيسية المتعلقة بإدارة مخاطر رأس المال للمجموعة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ و ٢٠٢٤ هي على النحو التالي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٦٨,٢٧٧,٤٥٨	١٢٨,٨٥١,٧١٤	إجمالي المديونية
(١٤,٥٠٨,١٣٥)	(٣٧,٤٧٥,٧٣٤)	يخصم: النقد والأرصدة البنكية
٥٣,٧٦٩,٣٢٣	٩١,٣٧٥,٩٨٠	صافي المديونية
٢٥٥,٦٦٧,٩١٥	٣٠٨,٤٥٣,٤٩٦	مجموع حقوق الملكية
٣٠٩,٤٣٧,٢٣٨	٣٩٩,٨٢٩,٤٧٦	اجمالي رأس المال العامل
١٧٪	٢٣٪	نسبة المديونية

٣١- التقارير القطاعية

إن القطاعات التشغيلية هي مكونات تشارك في أنشطة الأعمال التي قد تحقق إيرادات أو تكبد مصاريف، والتي يتم فحص نتائجها التشغيلية بانتظام من قبل المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية والتي تتوفر بشأنها معلومات مالية منفصلة. المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية هو الشخص أو مجموعة الأشخاص الذين يخصصون الموارد ويقومون أداء المنشأة. تم تحديد المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية على أنه مجلس إدارة المجموعة من خلال الإدارة التنفيذية، والتي تشمل الرئيس التنفيذي والمدير المالي. فيما يتعلق بتخصيص الموارد وتقييم أداء المجموعة، فإن المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية يعتبر الأعمال بأكملها على أنها قطاع واحد. علاوة على ذلك، يتم إجراء عمليات المجموعة داخل المملكة العربية السعودية.

٣٢- الإرتباطات والالتزامات المحتملة

الإرتباطات الرأسمالية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، بلغت الإرتباطات الرأسمالية القائمة للعقارات تحت التطوير وعقارات تحت التطوير بغرض البيع ٥٩,١٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ ٥١,٥ مليون ريال سعودي).

ضريبة الأراضي البيضاء

تخضع المجموعة لنظام رسوم الأراضي البيضاء، بصيغته المعدلة بموجب المرسوم الملكي رقم م/٢٤٤ بتاريخ ٢٩ أبريل ٢٠٢٥ وقرار مجلس الوزراء رقم ٧٥٨ بتاريخ ١٢ مايو ٢٠٢٥. وقد تم تفعيل الإطار النظامي بشكل أكبر عبر اللائحة التنفيذية الصادرة في ٢٢ أغسطس ٢٠٢٥.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥، أصدرت وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تقييمات مؤرخة في ١ يناير ٢٠٢٦ بمبلغ ٢,٤٣٧,٠٣١,٧٢ مليون ريال سعودي على قطع أراضي محددة (الأراضي محل التقييم) تملكها المجموعة. تم احتساب هذه التقييمات بمعدل ٢,٥٪ - ١٠٪ من قيمة الأرض، مما يعكس تصنيف الوزارة للقطع بموجب لوائح المرحلة الثالثة المعدلة. يفترض هذا التصنيف مسبقاً أن الأراضي متاحة للتطوير الفوري، وهو فرض تعترض عليه المجموعة بناءً على وقائع جوهرية. أجرت الإدارة مراجعة قانونية شاملة وتوصلت إلى أن هناك إعفاءات نظامية سارية بموجب المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية. تحتفظ المجموعة بوثائق موثقة تثبت أن الأراضي لم تكن متاحة للتطوير بسبب عوائق تنظيمية ومادية طوال فترة التقييم، بما في ذلك: إيقافات مفروضة من الحكومة (إيقاف): تمنع إصدار تراخيص البناء والحفر اللازمة.

تحتفظ المجموعة بمخططات رئيسية معتمدة ونشطة وهي على استعداد لبدء الإنشاء بمجرد رفع هذه القيود الخارجية. تُعزى التأخيرات فقط إلى هذه العوامل، التي تعلق قانونياً الجدول الزمني للتطوير. بعد نهاية السنة، لم يتم إثبات أي مخصص في هذه القوائم المالية، وتم الإفصاح عن المبلغ كالتزام محتمل.

٣٣- الأحداث اللاحقة

تعتقد الإدارة أنه لا يوجد أحداث لاحقة هامة منذ نهاية السنة المالية تتطلب الإفصاح أو التعديل في هذه القوائم المالية الموحدة.

٣٤- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل اللجنة التنفيذية المفوضة من قبل مجلس الإدارة بعد الأخذ بتوصية أعضاء لجنة المراجعة بالموافقة عليها بتاريخ ٢٧ رمضان ١٤٤٧هـ (الموافق ١٦ مارس ٢٠٢٦ م).