

التقرير السنوي
Annual Report

24
20



أم القرى
للتنمية والإعمار

مسار
M A S A R



التقرير السنوي
Annual Report

24
20

خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود

حفظه الله



”

إن منهجنا ثابت ومتواصل في السعي
نحو التنمية الشاملة المتكاملة
والمتوازنة

“

صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود

ولي العهد رئيس مجلس الوزراء

حفظه الله



”

دائماً ما تبدأ قصص النجاح برؤية،
وأنجح الرؤى هي تلك التي تُبنى على
مكامن القوة

“

التقرير السنوي
Annual Report 2024

رحلة التقديري

الباب الخامس	الباب الرابع	الباب الثالث	الباب الثاني	الباب الأول	مدخل تمهيدي
158	80	46	24	14	10
الأداء المالي	الحوكمة	وجهة مسار	الاستراتيجية	هوية الشركة	كلمة رئيس مجلس الإدارة
182	148	76	42	16	12
القوائم المالية وتحليل الأداء	إدارة الحوكمة والالتزام	وجهة مسار	التوجه الاستراتيجي	لمحة عن أم القرى للتنمية والإعمار	كلمة الرئيس التنفيذي
92	50	26	30		
إدارة المخاطر	إدارة الحوكمة والالتزام	وجهة مسار بالأرقام	رؤيتنا ورسالتنا وقيمنا		
98	58	32	32		
المساهمون	مراحل التنفيذ	المساهمة في تحقيق رؤية 2030	رؤية 2030		
100	64	34	34		
مجلس الإدارة	فرص الاستثمار	التكامل مع برامج الرؤية 2030	الطرح العام الأولي		
148	70	36	36		
تطبيق أحكام لائحة حوكمة الشركات	قطاع الضيافة والسكن	الاستدامة	تطوير رأس المال البشري		
150	72	38	42		
الإفصاح عن سياسة المكافآت	نظام النقل المتكامل	البنية التحتية والإنشائية			
156	74				
نتائج المراجعة السنوية لفعالية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة	البنية التحتية والإنشائية				
157					
إقرارات الشركة					

كلمة رئيس مجلس الإدارة

ريادة نحو مستقبل واعد

تشرق ملامح المستقبل في قلب مكة المكرمة، وترسم معالم وجهة "مسار" لتكون أكثر من مجرد مشروع تطويري، إنها رؤية تنموية متكاملة، تنبض بالحياة، وتمنح العاصمة المقدسة التنمية الحضرية التي ترتقي بتجربتها الزوار والسكان، ففي مكة المكرمة تتقاطع الطموحات مع الإرادة، ويولد نموذج جديد يعكس جوهر الابتكار، ويعزز جودة الحياة في أطر بقاع الأرض.

بخطى ثابتة نحو تحقيق الطموح، تخطو شركة أم القرى للتنمية والإعمار إلى مستهدفات رؤيتها مستندة إلى تخطيط استراتيجي يراعي أدق التفاصيل، ويوائم بين عراقة المكان ومتطلبات المستقبل، على وجهة لم تقتصر على الأبراج الفندقية والمرافق التجارية، إنما امتدت لتشمل بيئة متكاملة، ترتبط بالحرم المكي عبر شبكة حديثة للنقل الذكي، تعزز انسيابية الحركة، وتوفر خيارات سكنية وتجارية مبتكرة، تفتح آفاقاً واسعة للاستثمار.

يوثق تقريرنا للعام 2024م لحظات مهمة في مسيرة الشركة حيث تم الحصول

على موافقة هيئة السوق المالية وتداول السعودية على طرح العام الأولي وإدراج أسهم الشركة في السوق الرئيسية تداول، وشهدت وجهة مسار قفزات نوعية في تنفيذ البنية التحتية، واستقطاب استثمارات استراتيجية، وتقدماً ملموساً في تشييد معالم الوجهة، التي بدأت ملامحها تتجلى أمام أعيننا، حيث تنطلق رحلة جديدة نحو التنمية الحضرية، التي ترتقي بجودة الحياة.

وفي إطار التزامنا المستمر بالتميز والاستدامة، أصدرنا تقريرنا الأول حول الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة، والتي تضمن استراتيجيات الشركة والتزامها بتحقيق التنمية المستدامة، ومبادراتنا النوعية المسؤولة، التي تعزز مستوى التأثير الإيجابي لأعمالنا على الاقتصاد والمجتمع والبيئة.

وسيشهد العام 2025م تحولات مهمة أخرى بإذن الله، تزامناً مع إدراج الشركة، وانطلاق المرحلة التشغيلية الأولى، وافتتاح طريق الملك عبدالعزيز، واصلاً الوجهة بالحرم المكي، بينما تستعد بقية المرافق والخدمات لاستقبال الزوار، وفق أعلى المعايير العالمية.

ولأن رؤية السعودية 2030 تسعى لتعزيز جودة الحياة وازدهار المجتمع، كانت "مسار" في قلب مكة لتساهم في تحقيق المستهدفات من خلال تعزيز قطاع الضيافة، ورفع القدرة الاستيعابية لاستقبال ضيوف الرحمن، وخلق فرص اقتصادية ووظيفية تدعم التنمية المستدامة.

وبكل فخر، ننظر إلى ما تحقق، لنمضي نحو مستقبل أكثر إشراقاً، ونرفع معها أسمى آيات الشكر والعرفان لمقام خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، وولي عهده الأمين الأمير محمد بن سلمان -حفظهما الله-، على دعمهما المستمر لمسيرة التنمية والتطوير في وطننا الغالي، فالتقدم الذي شهدته وجهة "مسار" خلال عام 2024م لم يكن ليتحقق لولا دعم قيادتنا الرشيدة، وتكاتف جهود مجلس إدارة الشركة ومنسوبيها.

عبدالله بن صالح كامل

رئيس مجلس إدارة
شركة أم القرى للتنمية والإعمار



كلمة الرئيس التنفيذي

التزام بالنمو والابتكار

بفضل الله، ثم بدعم وتوجيهات قيادتنا الحكيمة، تواصل وجهة "مسار" مسيرتها واستكمال ملامحها في مكة المكرمة، حيث تتجسد الرؤية والطموح في واقع ملموس، يجمع بين التطوير العمراني والاستثمار المستدام، لخلق بيئة حضرية متكاملة، تواكب تطورات وطننا الغالي.

لقد كان العام 2024م عاماً حافلاً بالإنجازات، حيث أكملت الشركة الخطوات النظامية للحصول على الموافقات اللازمة لطرح زيادة رأس مال الشركة (والتي تمثل نسبة 9.09% من إجمالي أسهم الشركة بعد زيادة رأس مالها) للاكتتاب، وواصلت الشركة تحقيق نمو في الإيرادات وصافي الأرباح بالمقارنة مع العام 2023م حيث نمت إجمالي الإيرادات بأكثر من 80% وصافي الربح بأكثر من 50%. وبالنظر للنواحي التطويرية فقد حققت الوجهة نسبة إنجاز 99% في مشاريع البنية التحتية الرئيسية، مما يعكس التزام شركة أم القرى للتنمية والإعمار بتوفير بيئة متطورة تعزز جودة الحياة، وتواكب احتياجات سكان مكة المكرمة وزوارها، وأبرمت الشركة

8 اتفاقيات استثمارية جديدة في قطاعات السكن والضيافة، مما يعكس الثقة الكبيرة في الفرص الاستثمارية التي تقدمها "مسار".

وضمن التحولات التشغيلية التي تشهدها الوجهة، نعمل على تجهيز منظومة النقل الذكي التي تضم شبكة من الحافلات الترددية، وأنفاق المشاة، لتسهل في كفاءة الحركة داخل الوجهة، من خلال ربطها المباشر بالحرم المكي والمناطق الحيوية الأخرى، كما يتم العمل على شبكة الألياف الضوئية التي تتيح تجربة رقمية متكاملة تدعم مستقبل المدن الذكية، وترتقي بمستوى الخدمات المقدمة.

ومع اقتراب المرحلة التشغيلية الأولى، تستعد الوجهة لافتتاح طريق الملك عبدالعزيز، وتشغيل مرافق جديدة تعزز تجربة زوارها، وأن نتقل بالشركة من مرحلة المالك والمطور فقط إلى المُشغِّل للوجهة أيضاً مما يعني أن يصبح الزوار واحتياجاتهم ورضاهم وسلسلة تجربتهم أهم مسؤولياتنا.

كما شهد العام 2024م إصدار تقرير شركة أم القرى الأول حول الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة، تأكيداً على التزامها بالتنمية المستدامة وفق رؤية السعودية 2030، والتي تسعى إلى رفع كفاءة الطاقة، وحماية البيئة، مع تطبيق تقنيات متقدمة في إدارة النفايات، والاستدامة التشغيلية، وخفض الانبعاثات الكربونية، إلى جانب تنمية رأس المال البشري، وخلق بيئة عمل آمنة ومستدامة، مما يعكس رؤيتها لتطوير وجهة حضرية مسؤولة تمتد تأثيراتها الإيجابية للأجيال القادمة.

الإنجازات المحققة خلال هذا العام تعكس رؤية قيادتنا الرشيدة التي جعلت من تطوير مكة المكرمة أولوية وطنية، وأسست لمشاريع تنموية تعكس طموح المملكة في تحقيق تنمية حضرية مستدامة، ولعلي هنا أؤكد سعينا على استكمال كافة ملامح وجهة "مسار"، مستنديين إلى نهج الابتكار والاستدامة، وإيجاد وجهة حضرية فريدة تليق بمكانة أظهر بقاع الأرض، وتؤسس لمفهوم صناعة الوجهات في المملكة.

وفي الختام، أتوجه بخالص الشكر والعرفان -بعد شكر المولى عز وجل- إلى مقام مولاي خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، وصاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود ولي العهد رئيس مجلس الوزراء -حفظهما الله- على دعمهما لأعمال الوجهة وتشجيع مبادراتها وجهودها، والشكر موصول لمجلس إدارة شركة أم القرى للتنمية والإعمار، رئيساً وأعضاءً، وجميع منسوبيها، سائلاً الله أن يحفظ بلادنا، وأن يوفقنا جميعاً لخدمة وطننا الغالي؛ لتستمر مسيرته المباركة نحو التقدم والازدهار؛ وترسيخاً لمكانته في مصاف دول العالم.

ياسر أبو عتيق

الرئيس التنفيذي

شركة أم القرى للتنمية والإعمار

الباب الأول

1

جذور راسخة
ورؤية طموحة

هوية الشركة

لمحة عن أم القرى للتنمية والإعمار

في رحاب مكة المكرمة، انطلقت رؤية طموحة تجسد المستقبل

في رحاب مكة المكرمة، انطلقت رؤية طموحة تجسد المستقبل، حيث تأسست شركة أم القرى للتنمية والإعمار بموجب الأمر السامي الكريم (رقم م ب/6258)، لتكون قوة دافعة في تطوير طريق الملك عبدالعزيز ووجهة "مسار"، ومن رؤية متكاملة ونهج استثماري متطور، استطاعت الشركة أن تضع بصمتها في صناعة الوجهات العصرية، لتخدم أهل مكة وزوارها عبر مشروع حضري يعيد تشكيل المشهد العمراني في العاصمة المقدسة.

وعلى امتداد مساحة 1.25 مليون متر مربع، يجري العمل على تطوير مساحة شاسعة، توازي ستة أحياء سكنية، بمرافق متكاملة، لتكون وجهة "مسار" عنصراً محورياً في تحقيق مستهدفات رؤية السعودية 2030، عبر تطوير وجهة عصرية، تجذب ملايين الحجاج والمعتمرين والزوار والسكان، ضمن طراز معماري فريد، يجمع بين التراث والحداثة.

تمتد وجهة "مسار" على مسافة تزيد عن 3.5 كيلومترات، وستضم عند الاكتمال أكثر من 50 ألف وحدة سكنية وفندقية فضلاً عن مراكز تجارية، ومستشفى، بالإضافة للعديد من العناصر المكملة الأخرى.

بهذا الزخم العمراني، يتحول المشروع إلى وجهة استثنائية متفردة، تتجاوز كونها مجرد تطوير عمراني لتصبح نموذجاً للمدن المستقبلية، حيث تتلاقى الرؤية التنموية مع الابتكار العمراني، في مشروع يضع مكة في مقدمة الحداثة مع الحفاظ على أصالتها وروحها الفريدة.

أرقام تحكي القصة

وجهة مسار



محطات في مسيرة الإنجاز



اسم الشركة / الصندوق التابع	بلد التأسيس والمحل الرئيس للعمليات	النشاط الأساسي	رأس المال	نسبة الملكية في 2024م
--------------------------------	---------------------------------------	-------------------	--------------	--------------------------

صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	لا ينطبق	100% %
صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	لا ينطبق	100% %
شركة واجهة مسار	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	1 مليون ريال	50% %

يتمثل نشاط المجموعة في الأنشطة العقارية والتي تشمل شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة او المؤجرة (غير السكنية)، بالإضافة إلى مجال التشييد المتمثل في الإنشاءات

العامة للمباني السكنية والمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وغيرها، وإنشاء الطرق والشوارع والأرصفة ومستلزمات الطرق وإنشاء الجسور والأنفاق.

الباب الثاني

2

خارطة طريق
نحو المستقبل

استراتيجيتنا

التوجه الاستراتيجي

أيقونة حضارية رائدة، وصرحاً مستداماً للمئة عام القادمة

وجهة "مسار" هي أيقونة حضارية رائدة في قلب مكة المكرمة، مصممة لتبقى صرحاً مستداماً للمئة عام القادمة؛ وأحد المحركات الأساسية للنمو العقاري والاقتصادي في المملكة، بما تحمله من توازن فريد يجمع بين الطابع الحضاري والقيمة الاستثمارية، مما يرتقي بجودة الحياة، بالاستفادة من موقعها المحوري في المدينة المقدسة الذي يزداد أهمية بمرور الزمن.

وفي صميم "مسار" تنبض منظومة استثمارية متكاملة، تتيح فرصاً نوعية للمستثمرين المحليين والدوليين، مما يفتح أبواباً واسعة للنمو الاقتصادي والاجتماعي، ويدعم تنوع الاقتصاد الوطني، ومن خلال شراكات استراتيجية، يتحول الاستثمار في "مسار" إلى رحلة تطويرية مستدامة، تتناغم مع التحولات المستقبلية.

وتجسيداً لرؤية السعودية 2030، تولد "مسار" كوجهة بيئية متطورة، تتبنى مفاهيم الاستدامة وتدعم الاستثمارات طويلة الأمد في القطاعات الحيوية، بفضل بنيتها التحتية

المتقدمة، لتواكب النمو المطرد في أعداد ضيوف الرحمن، مقدمة لهم تجربة ضيافة راقية عبر مرافق فندقية متكاملة، تعكس روح الكرم المكي الأصيل.

إلى جانب استراتيجيتها المتقدمة، تعزز "مسار" أسس الحوكمة، عبر منظومة إدارة مخاطر متكاملة والإلتزام بمعايير الامتثال، مما يمنحها مرونة تشغيلية عالية وقدرة استثنائية على مواجهة التحديات، لترسخ مكانتها كمشروع يتميز بالكفاءة والريادة.

وإيماناً بمسؤوليتها تجاه البيئة والمجتمع، تتبنى نهجاً تنموياً مستداماً، يترجم إلى مبادرات بيئية واجتماعية متكاملة، تركز على تمكين المجتمعات المحلية، وتأهيل الكوادر الوطنية، وتعزيز ريادة الأعمال، إضافةً إلى تطبيق حلول مبتكرة لإدارة النفايات وخفض الانبعاثات الكربونية، وتحقيق كفاءة استثنائية في استهلاك المياه والطاقة وفق أعلى المعايير العالمية.

وتتويجاً لهذا النهج الطموح، تنطلق "مسار" في حملة إعلامية شاملة عبر المنصات الرقمية ووسائل الإعلام المختلفة، لترسخ في الأذهان هويتها كوجهة متكاملة وركيزة رئيسية على خارطة المشاريع الكبرى، مستقطبة نخبة المطورين العقاريين والمشغلين والمستثمرين؛ وتفتح بذلك الباب أمام جيل جديد من الشراكات النوعية، لتشارك شركة أم القرى للتنمية والإعمار في بناء مستقبل مكة، حيث تلنقي الرؤية بالتنفيذ، والطموح بالإنجاز.

مرحاً... نرسم المسار لمستقبل مكة

1

2

3

4

5

6

29

2 /

بوصلة التميز



قيمنا

- ◆ النزاهة
- ◆ المرونة
- ◆ التفكير
- ◆ السباق
- ◆ التميز



مهمتنا

المساهمة في رفع مستوى
جودة الحياة في المملكة عبر
صناعة وجهات حضرية وفق
أرقى المعايير العالمية



رؤيتنا

صناعة وجهات حضرية تخدم
الإنسان والمكان لخلق تجارب
غير مماثلة

المساهمة في تحقيق رؤية 2030

2030

نسهم بفعالية في التمكين والازدهار

انسجاماً مع مستهدفات رؤية السعودية 2030، تسهم الشركة بفاعلية في التمكين والازدهار، مع التركيز على تحقيق الاستدامة المالية، وتعزيز مشاركة القطاع الخاص، وتحفيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

مجتمع حيوي



- تطوير المشهد الحضري في مكة
- إنشاء بيئة عمرانية مخصصة للمشاة
- تحسين الوصول إلى المسجد الحرام من خلال التنقل الشامل
- تعزيز السلامة المرورية
- التقليل من تلوث الهواء والضوضاء
- إنشاء مساحات عامة نشطة ومتنوعة خالية من المركبات

اقتصاد مزدهر



- دعم الناتج المحلي الإجمالي للمملكة
- تطوير البنية التحتية والمرافق لخدمة سكان مكة وزوارها
- تطوير مساحات تجارية جاذبة

وطن طموح



- دعم جهود المملكة في استقطاب الزوار والسياحة الداخلية وأعداد أكبر من المعتمرين
- تحسين تجارب وجودة الخدمات المقدمة للحجاج والزوار
- تمكين المرأة وضمان تكافؤ الفرص
- الحفاظ على التراث الإسلامي والثقافي
- تسهيل الوصول إلى الخدمات الصحية
- دعم قيم المساواة والشفافية

التكامل مع برامج رؤية 2030



سعيًا لرسم ملامح مستقبلٍ واعد

انطلقت وجهة "مسار" برؤية طموحة تتجاوز كونها مشروع تطويري لتصبح مصدر إلهام للمبادرات الوطنية، حيث تضع التنمية الاقتصادية والاجتماعية في صميم توجهاتها، ساعيةً إلى رسم ملامح مستقبل يليق بوطن يخطو بثقة نحو الغد.

وبمنهجية متكاملة تلتزم شركة أم القرى للتنمية والإعمار بدعم ركائز رؤية السعودية 2030، عبر بناء مجتمع حيوي، واقتصاد مزدهر، ووطن طموح، مساهمةً بفعالية في تحقيق مستهدفات عدة برامج وطنية منبثقة من الرؤية، لا سيما برنامج خدمة ضيوف الرحمن، وبرنامج جودة الحياة، تأكيداً لدورها كأحد المحركات الرئيسية للتحويل المستدام.

وتواكب "مسار" التوجهات الاقتصادية الطموحة للاستراتيجية الوطنية للاستثمار، حيث تسهم في تمكين القطاع الخاص، وتعزيز دوره في النمو الاقتصادي، إلى جانب دعم القطاعات الاستراتيجية التي تعزز مكانة السعودية كمركز استثماري عالمي يجمع بين الابتكار والاستدامة، ويفتح آفاقاً جديدة للتنمية والتطوير.

برنامج خدمة ضيوف الرحمن



تسهم وجهة "مسار" في تسهيل استضافة قاصدي الحرمين الشريفين، عبر تقديم خدمات متكاملة تعزز راحتهم، وتثري تجربتهم، بما يعكس الدور الريادي في خدمة الحرمين وضيوف الرحمن.

كما تدعم الوجهة تحقيق مستهدفات برنامج خدمة ضيوف الرحمن باستضافة 30 مليون معتمر سنوياً، ومواكبة تطلعات المستقبل وترسخ مكانة المملكة كوجهة إسلامية رائدة.

برنامج جودة الحياة



تمنح وجهة "مسار" سكانها وزوارها بيئة متوازنة تجمع بين الثقافة، الرياضة، والترفيه، بمساحات مصممة للأنشطة المتنوعة، ومرافق حيوية تضم مطاعم، مقاهي، وممرات مشاة، بجانب خدمات متكاملة ترتقي بأسلوب الحياة، كما توفر خيارات سكنية حديثة، مدعومة ببنية تحتية متطورة.

وتتجاوز "مسار" كونها مشروع عمراني، للمساهمة في رفع جودة الحياة، وخلق فرص عمل، وتنويع النشاط الاقتصادي، لتعزز مكانة مكة المكرمة كواحدة من المدن العالمية الجاذبة للعيش والاستثمار.

الاستراتيجية الوطنية للاستثمار



تعمل وجهة "مسار" على جذب المستثمرين عبر أول منظومة استثمارية متكاملة في قلب مكة المكرمة، مما سيضيف قيمة في إثراء تجربة الوجهة وبالتالي تنمية المشهد الاقتصادي السعودي.

الطرح العام الأولي

IPO

موافقة هيئة السوق المالية

خلال العام 2024م، حصلت الشركة على موافقة مشروطة من تداول السعودية على طلب إدراج أسهمها في السوق الرئيسية بتاريخ 8 ديسمبر، كما حصلت على موافقة هيئة السوق المالية على طلبها بطرح (130,786,142) سهم عادي جديد من خلال زيادة رأس مال الشركة (والتي تمثل نسبة 9.09% من إجمالي أسهم الشركة بعد زيادة رأس مالها) للاكتتاب العام بتاريخ 24 ديسمبر 2024م.

ويشكل الطرح العام الأولي لشركة أم القرى للتنمية والإعمار فرصة استثمارية جذابة لعدة أسباب رئيسية:

1



الموقع الاستراتيجي والطلب المستدام

تتميز مكة المكرمة بكونها الوجهة الدينية الأولى لأكثر من مليار مسلم، مما يجعل الطلب على العقارات والبنية التحتية السياحية مستداماً، خصوصاً مع استهداف رؤية 2030 الوصول إلى 30 مليون معتمر سنوياً.

2



تنوع الأصول الاستثمارية

يضم مشروع وجهة "مسار" 205 قطع أراضي استثمارية، تشمل فنادق، وحدات سكنية، شققاً فندقية، مراكز تجارية، ومستشفى وغيرها ما يخلق فرصاً واسعة للتنمية والربحية.

3



الوضع المالي القوي

تمتلك الشركة مركزاً مالياً قوياً، حيث يبلغ رأسمالها قبل الطرح حوالي 13.1 مليار ريال سعودي، إلى جانب تسهيلات بنكية تتجاوز 14 مليار ريال سعودي، مما يعزز مرونتها المالية.

4



التوسع المستقبلي والاستدامة

يعتمد نموذج عمل الشركة على استراتيجية تطوير آمنة، توازن بين تنويع مصادر الإيرادات وتقليل المخاطر المرتبطة بتنفيذ المشاريع الكبرى.

5



قيادة ذات خبرة

تتمتع الشركة بفريق إداري يمتلك أكثر من 100 عام من الخبرات المتراكمة في مجال التطوير العقاري وإدارة المشاريع، مما يعزز ثقة المستثمرين في قدرتها على تنفيذ استراتيجياتها الطموحة.

الاستدامة



رؤية واضحة وأهداف مشتركة

خلال العام 2024م، نشرت شركة أم القرى للتنمية والإعمار تقريرها الأول حول الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة، واستعرضت استراتيجيتها الشاملة في إدارة التأثيرات البيئية والاجتماعية والاقتصادية المرتبطة بعملياتها، ويعكس التقرير التزام الشركة المستمر بتحقيق التنمية المستدامة من خلال مبادرات نوعية وأهداف طموحة، تسهم في بناء إرث يركز على التطوير المسؤول وترك بصمة إيجابية تمتد للأجيال القادمة.

تستند الشركة إلى رؤية واضحة وأهداف مشتركة، تنسجم مع رؤية السعودية 2030، وتتماشى في توجهاتها مع أهداف التنمية المستدامة العالمية والمحلية، مركزة على الجوانب الأكثر تأثيراً في أعمالها.

أنشئ المشروع وفق معايير الريادة في تصميم الطاقة والبيئة للمدن (LEED) ليعكس التوجه نحو حلول متكاملة تعزز حماية النظم البيئية، وتحد من التلوث، وترفع كفاءة استخدام المياه والطاقة، كما تطبق الشركة أفضل الممارسات في إدارة النفايات، لضمان استدامة الموارد والحفاظ على البيئة.

توجهنا والتزامنا نحو الاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة:

التوجه



العمل مع الأفراد والمجتمعات لخلق تأثير إيجابي على البيئة والاقتصاد.

الالتزام



تكوين مجتمعات تتبنى مبادئ التطوير المستدام والمسؤولية العقارية، ملتزمة بتحسين أدائها البيئي والاجتماعي والحوكمي بشكل مستمر، وذلك من خلال الالتزام بأفضل الممارسات وتبني أحدث الابتكارات لتحقيق التميز في مجالات البيئة والمجتمع والحوكمة.

برامج الاستدامة



مبادرات الحوكمة

تعزيز الإبلاغ عن الفساد والاحتيال
والانتهاكات القانونية والأمن السيبراني.

مراجعة دورية لإدارة المخاطر الاستراتيجية
والتشغيلية والمالية.

تنفيذ حملات توعوية لترسيخ معايير
الحوكمة بين الموظفين.

إعداد سياسة مستقلة لحماية حقوق
الإنسان.

إشراك أصحاب المصلحة في صنع القرار
لضمان التكامل والاستدامة.

مبادرات مجتمعية

تقييم دوري للأداء والتطوير لضمان نمو
مهني مستدام للموظفين.

تدريب مستمر واستثمار في تنمية المهارات
والقدرات البشرية.

تنظيم فعاليات سنوية لتعزيز روح الفريق
خارج بيئة العمل.

تعزيز معايير الصحة والسلامة لضمان بيئة
عمل آمنة.

تقديم برامج رياضية وغذائية لدعم صحة
الموظفين ورفاهيتهم.

إصدار نشرات شهرية لإشراك الموظفين
وتعزيز التواصل الداخلي.

تعزيز نظام العمل المرن لتحقيق توازن بين
الحياة المهنية والشخصية.

تنظيم أنشطة مجتمعية عبر قنوات
التواصل الاجتماعي لتعزيز المسؤولية
الاجتماعية.

مبادرات بيئية

تحويل النفايات عن المكبات من خلال إعادة الاستخدام والتدوير الفعال.

تطبيق تقنيات حديثة لجمع النفايات آلياً ومعالجتها بكفاءة.

معالجة النفايات السائلة بطرق مستدامة لحماية الموارد الطبيعية.

تجميع مياه الأمطار للاستفادة منها في الاستخدامات البيئية.

تحسين كفاءة الطاقة وتقليل الاستهلاك لتعزيز الاستدامة التشغيلية.

تطبيق نظام النقل الترددي لتخفيف الازدحام وتقليل الانبعاثات.

اعتماد التبريد المركزي لخفض استهلاك الطاقة وتعزيز الكفاءة الحرارية.

مراقبة وإفصاح شامل عن انبعاثات الغازات الدفيئة والكربون لتحقيق الشفافية البيئية.

تصميم مشروع رقمي ومستدام يواكب المستقبل ويدوم لأكثر من قرن.

تطوير مفهوم "صناعة الوجهات" عبر إنشاء نظام سياحي متكامل ومستدام.

تطبيق مبادئ الاستدامة المتقدمة والمساهمة بدور رئيسي في تحقيقها.

تطوير رأس المال البشري

بيئة داعمة تمكن المواهب

خلال العام 2024م، ركزت شركة أم القرى للتنمية والإعمار على خلق بيئة داعمة تمكن المواهب من تحقيق أقصى إمكاناتها، مع تحفيز الابتكار، والاحتفاظ بالكفاءات، ودعم التطور الوظيفي للموظفين عبر منظومة متكاملة تعزز الإبداع وتشجع تبادل الأفكار.

وانطلاقاً من رؤيتها لبناء رأس مال بشري مستدام، عملت الشركة على تنفيذ استراتيجية متكاملة لإدارة الموارد البشرية، تستهدف تطوير الكوادر وسياسات الموارد البشرية، عبر تنفيذ خطط مدروسة لاستقطاب الكفاءات، ووضع برامج متقدمة لقياس الأداء والتدريب والتطوير المهني، حيث تسهم هذه الجهود في بناء بيئة عمل محفزة تدعم الابتكار، وتعزز الاندماج الوظيفي في استقطاب المواهب وزيادة معدل الاحتفاظ بهم.

وبفضل هذه الجهود، نجحت الشركة في تحقيق قيمة متنامية لموظفيها، إلى جانب تمكين الأفراد، وتعزيز مساراتهم المهنية، وتهيئة بيئة عمل تحفزهم على تحقيق طموحاتهم، مما انعكس إيجابياً على الشركة وموظفيها، محققةً بذلك نجاحاً ملموساً في تطوير مهاراتهم ومعارفهم وخبراتهم المتراكمة.

وبنهاية العام، بلغ إجمالي موظفي الشركة 139 موظفاً وموظفة.

تطوير رأس المال البشري لشركة خلال عامي 2023 / 2024م



139
موظفاً

119
موظفاً



بناء القدرات

استثمار في المستقبل

تضع الشركة التدريب والتطوير في صدارة أولوياتها، وتحرص على تزويد كوادرها بالمهارات والمعرفة التي تعزز كفاءتهم وتمكنهم من مواكبة متطلبات أعمالهم، لتحقيق النمو والتميز.

وشهدت الشركة خلال عام 2024م إنجازات نوعية في مجال التدريب، حيث قدمت أكثر من 42 دورة تدريبية متنوعة انعكست على رفع مستوى الأداء وزيادة جاهزية الموظفين لمواجهة تحديات المستقبل، حيث صممت ونفذت العديد من البرامج التدريبية المتخصصة وفقاً لاحتياجات كل إدارة من إداراتها، مما أسهم في تعزيز قدرات كفاءاتها المهنية، وترسيخ ثقافة التعلم المستمر داخل بيئة العمل.

وبفضل هذا الالتزام، تمكنت الشركة من تحقيق معدلات تدريب مرتفعة تعكس خلالها رؤيتها الهادفة إلى الاستثمار في رأس المال البشري، وخلق بيئة عمل محفزة تدعم الابتكار والتفوق، ليكون الموظف فيها الركيزة الأساسية لمسيرتنا نحو النجاح المستدام، بما يتماشى مع رؤية السعودية 2030.

تصنيف الدورات التدريبية لموظفي الشركة لعام 2024م

داخل المملكة	18 دورة	←
خارج المملكة	5 دورات	→
عن بُعد	19 دورة	▶

الباب الثالث

3

وجهة مسار

معلم حضاري بأبعاد جديدة

وجهة مسار

لمحة على المشروع

1.25

مليون متر مربع

وتسعى الشركة إلى تعزيز التنوع ورفع كفاءة الخدمات، عبر تقديم مزيج متكامل من الوحدات الفندقية والسكنية، الأسواق التجارية، المكاتب، المستشفى، المرافق الاجتماعية والثقافية، إضافة إلى ممر مشاة رئيسي يمتد باتجاه المسجد الحرام، مما يجعل "مسار" وجهة تنموية متكاملة، ترتقي بمستوى الخدمات في العاصمة المقدسة.

ويشكل طريق الملك عبدالعزيز في مكة المكرمة المحور الرئيسي للوجهة، حيث يضم شبكة متطورة من الطرق والأنفاق، إلى جانب محطات قطار مكة ومواقف سيارات بسعة تزيد عن 5,500 مركبة، مما يساهم في تعزيز الربط بين الطرق الدائرية (الأول والثاني والثالث) والشوارع الحيوية في المدينة، ويتوسط الطريق مسجد الملك عبدالله، ليضيف بعداً روحانياً ومعمارياً على المشهد الحضري.

تنتقل وجهة "مسار" برؤية تعيد تعريف المفهوم الحديث للوجهات الحضرية، مرتكزة على أعلى المعايير العالمية في صناعة الوجهات، لتقدم بيئة متكاملة تعزز جودة حياة سكان العاصمة المقدسة وزوارها، وتجمع بين التطوير العمراني والاستثمار، عبر منظومة اقتصادية متنوعة تفتح آفاقاً جديدة للنمو والازدهار، مما يجعلها نموذجاً متطوراً يعكس طموح المستقبل، ويمتد على مساحة 1.25 مليون متر مربع، ليشكل بيئة حضرية شاملة تلبي مختلف الاحتياجات.

وتعكس الواجهة روح الثقافة السعودية من خلال تصميمها العمراني الذي يجمع بين التراث والأصالة والفكر المعماري الحديث، حيث يتكامل التصميم مع التكنولوجيا المتطورة، مما يخلق بيئة معمارية تتسم بالبساطة والعملية، مع إحساس بالرحابة والاتساع، ويجسد المشروع رؤية استثمارية ريادية، تشكل إضافة نوعية لمشروعات التنمية في المملكة، حيث يحتل المشروع موقعاً استراتيجياً يحمل مكانة خاصة في قلوب المسلمين حول العالم.

موقع فريد

"مسار" وجهة متكاملة بقلب مكة

تتمركز وجهة "مسار" في الجزء الغربي من مكة المكرمة، على بعد 550 متراً فقط من المسجد الحرام، عند الحد الغربي لجبل عمر، مما يجعل الموقع يربط بين الطرق الدائرية الرئيسية والشوارع المحورية مثل شارع عبدالله عريف وشارع المنصور، كما تبعد 100 متر فقط عن محطة قطار

الحرمين، مما يعزز كفاءة النقل الحضري عبر أكبر محطة مترو في الشرق الأوسط، وشبكة طرق وأنفاق متطورة، و 4 مباني مواقف سيارات تحت الأرض، وحافلات ترددية، مما يضمن انسيابية التنقل، ويدعم مستهدفات رؤية السعودية 2030.



550

متر
من ساحات الحرم
المكي الشريف



محلات تجارية
ومكاتب حديثة



أبراج فندقية
وسكنية راقية



100

متر
من محطة
قطار الحرمين



ممر مشاة رئيسي



مرافق اجتماعية
وثقافية وترفيهية



1.25

مليون متر مربع
مساحة
المشروع



مطاعم
ومقاهي متنوعة



أكبر محطة مترو
في الشرق الأوسط



4

مباني
مواقف سيارات
تحت الأرض
تستوعب أكثر
من 5,500 مركبة



مستشفى
متطور



حافلات ترددية
لنقل السلس

2 /

وجهة مسار بالأرقام

حقائق وإنجازات

يمثل مشروع "مسار" أحد أكبر المشاريع التطويرية في مكة المكرمة، بتخطيط عمراني متكامل بإجمالي مساحة طابقية تبلغ 5.7 مليون متر مربع، ومرافق متنوعة تلبي احتياجات السكان والزوار، من مساحات تجارية، طرق واسعة، ممشى رئيسي، أنفاق للمشاة ومناطق مفتوحة وحدائق مما يجعله وجهة حديثة متكاملة في قلب العاصمة المقدسة.

إجمالي
المساحة
الطابقية

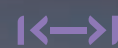
5.7

مليون
متر
مربع



3,650

طول
الوجهة



320

عرض
الوجهة



641

أراضي
استثمارية



330

المساحات
التجارية



11

أنفاق
المشاة



641

مساحة الأراضي
الاستثمارية



141

مساحة
مسجد



368

مساحة
الطرق



158

ممشى
(واجهة مسار)
ومناطق
مفتوحة وحدائق



1.25

المساحة
الإجمالية

مزايا فريدة لوجهة "مسار"



تعزيز جودة الحياة
عبر بنية تحتية متطورة



نظام نقل متكامل يضمن
انسيابية الحركة



موقع استراتيجي مميز على
مقربة من المسجد الحرام



فرص استثمارية واعدة
في مختلف القطاعات



خلق فرص عمل جديدة
لدعم التنمية الاقتصادية



بنية رقمية متقدمة مدعومة
بإنترنت الأشياء



أبراج فندقية وسكنية حديثة
تلبى مختلف الاحتياجات



ممر مشاة ومناطق
تجارية مفتوحة

مراحل التنفيذ

خطوات مدروسة
نحو النجاح

المرحلة الأولى

الانطلاقة التحضيرية
لوجهة مسار

01

أهم مخرجات المرحلة



6

أحياء

إزالة 6 أحياء سكنية
غير منظمة



3,600

عقاراً

أكثر من
3,600 عقاراً تم حصره ونزع
ملكيته لصالح الشركة



10

مليار ريال

أكثر من
10 مليارات ريال
مبالغ تعويضات

قطعت شركة أم القرى للتنمية والإعمار سلسلة من المراحل التي شكلت بصمة في سجل إنجازاتها، نحو إنشاء وجهة "مسار"، وهي مهمة استغرقت خمس سنوات من حصر العقارات ونزع الملكيات، وشملت أكثر من 3,600 عقار على امتداد طريق الملك عبدالعزيز، للتحديد بدقة وضمان حقوق الأفراد وتعويض الملاك بما يتناسب مع قيمة ممتلكاتهم.

وصدرت الموافقة العليا بامتلاك الشركة للأراضي عبر 4 صكوك رئيسية، والذي سبقه مرحلة إزالة وهدم الأحياء العشوائية، وهي عملية استمرت عامين كاملين، مهدت الطريق لأعمال الحفر وتأسيس البنية التحتية في قلب مكة المكرمة، وفق أعلى المعايير.

انطلقت الخطوة الأولى من حصر العقارات في الأحياء الستة المستهدفة، تلاها تنفيذ عمليات الرفع المساحي تحت إشراف هيئة تطوير منطقة مكة المكرمة، على مدار 5 أعوام، تمكنت الشركة فيها من استكمال إجراءات الإفراغ وتسليم المستفيدين تعويضات تجاوزت 10 مليارات ريال.

مراحل التنفيذ

خطوات مدروسة
نحو النجاح

المرحلة الثانية

استكمال ملامح
وجهة مسار

رصدت شركة أم القرى للتنمية والإعمار حوالي 24 مليار ريال للتعويضات وتكاليف أعمال البنية التحتية، وصلت فيها قيمة الأعمال المنجزة إلى 22 مليار ريال حتى نهاية 2023م، ومن المتوقع اكتمال جميع أعمال البنية التحتية الرئيسية خلال 2025م.

انطلقت المرحلة الثانية من مشروع وجهة "مسار" بعد اكتمال حصر العقارات وإنجاز عمليات الإزالة، إيداناً ببدء أعمال البنية التحتية التي تمهد الطريق لتحويل المنطقة إلى مركز حضري حديث متكامل، وتسهم في إعادة تشكيل المنطقة المركزية، حيث تحتضن بنية تحتية متطورة تتكامل مع شبكة الطرق الرئيسية، مما يجعلها بوابة رئيسة نحو المسجد الحرام، وصمم التنقل في الوجهة بعناية لتشمل المشاة، المركبات، الحافلات الترددية، والمترو، مما يعزز مرونة الحركة ويخفف الازدحام، إضافةً إلى تحسين البيئة العمرانية من خلال إعادة تأهيل الأحياء غير المنظمة بأسلوب حديث ومستدام.

ويركز التصميم الحضري للوجهة على تحسين جودة الحياة، حيث تتخلله مساحات مفتوحة، ومناطق خضراء، ومسارات مخصصة للمشاة، تربط الزوار مباشرة بالمسجد الحرام، مما يعزز التجربة الروحية والتنقل السلس.

أهم مخرجات المرحلة

22
مليار ريال

قيمة الأعمال
المنجزة

24
مليار ريال

تكلفة مقدرة لأعمال
البنية التحتية
والتعويضات

مراحل التنفيذ

خطوات مدروسة
نحو النجاح

المرحلة الثالثة

انطلاقة التشغيل
واستقبال الزوار

سيشهد العام 2025م من وجهة مسار محطة جديدة من الإنجاز تتجسد في افتتاح طريق الملك عبدالعزيز وبدء تشغيل مواقف السيارات واكتمال ممر المشاة ليكون جاهزاً لاستقبال الزوار وتوفير تجربة تنقل سلسلة ومريحة.

وتشمل هذه المرحلة اكتمال الأعمال الإنشائية للبنية التحتية وتجهيز الوجهة لاستقبال الزوار ومتابعة تنفيذ الأبراج والمباني الفندقية والسكنية وفق خطة مراحل متكاملة وانتهاء أعمال ممر المشاة الذي يربط الوجهة بالمسجد الحرام مما يعزز من تكامل الوجهة ويجعلها جاهزة لتقديم تجربة متكاملة.

أهم مخرجات المرحلة

الفنادق
والشقق الفندقية

المباني
السكنية

113
برجاً فندقياً

66
مبنى وبرجاً سكنياً

3.7
مليون م2 مخصصة
لقطاع الضيافة

1.7
مليون م2 للمباني
السكنية

41
ألف وحدة فندقية

9
آلاف وحدة سكنية

فرص الاستثمار

بيئة جاذبة لتنمية مستدامة

تواصل وجهة "مسار" تقديمها في تحقيق رؤيتها الاستثمارية، حيث شهد عام 2024م توقيع 8 صفقات لتطوير 11 مشروعاً استثمارياً جديداً يعزز من مكانة الوجهة كأول منصة استثمارية متكاملة في مكة المكرمة، مما يعكس التزام شركة أم القرى للتنمية والإعمار بتحقيق نمو مستدام يجمع بين التطوير العمراني والفرص الاقتصادية.

الاتفاقيات الاستثمارية في وجهة مسار خلال عام 2024م

اتفاقية بيع لاستكمال مشروع ديار الحرم

الجهات الموقعة
شركة أم القرى للتنمية والإعمار وشركة الديار العربية



الهدف
استكمال تطوير مشروع ديار الحرم من خلال إضافة البرجين الثالث والرابع، مما يعزز من حجم المشروع ويرفع من مستوى الخدمات السكنية المقدمة داخل وجهة مسار.

اتفاقية بيع لتطوير برج شقق مخدومة

الجهات الموقعة
شركة أم القرى للتنمية والإعمار وشركة اتحاد الراجحي العقارية



الهدف
تطوير برج شقق مخدومة يضم 500 وحدة سكنية فاخرة، مما يساهم في زيادة المعروض السكني الراقي داخل الوجهة.

اتفاقية بيع لصالح صندوق ألفا المالية

الجهات الموقعة
شركة أم القرى للتنمية والإعمار وشركة ألفا المالية



الهدف
استحواذ صندوق استثمار عقاري على أرض لتطوير برج سكني فاخر، يضم 180 وحدة سكنية.

فرص الاستثمار | الاتفاقيات الاستثمارية في وجهة مسار خلال عام 2024م

اتفاقية بيع مشروع سكني في وجهة مسار

الجهات الموقعة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار وشركة الرمز

الهدف

تطوير برجين سكنيين ضمن وجهة مسار، يضمان 530 وحدة سكنية بمساحات متنوعة، مما يعزز من توفير وحدات سكنية حديثة ضمن بيئة عمرانية متكاملة.



الرمز
Alramz

اتفاقية بيع لإنشاء مشروع فندقي فاخر

الجهات الموقعة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار وشركة قائد للتطوير

الهدف

تطوير فندق فاخر من فئة خمس نجوم على ممشي وجهة مسار، يضم 720 مفتاحاً فندقياً، مما يعزز من تنوع الخيارات الفندقية في مكة المكرمة.



شركة قائد للتطوير والاستثمار العقاري
Qaid Co. for Real Estate Development and Investment

اتفاقية بيع لاستكمال مشروع ديار الحرم (إضافة البرج الخامس)

الجهات الموقعة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار وشركة الديار العربية

الهدف

استكمال مراحل مشروع ديار الحرم عبر إضافة البرج الخامس، مما يعزز من تكامل المشروع السكني ويواكب تطلعات التطوير العمراني في الوجهة.



الديار العربية
ALDIYAR ALARABIYA

اتفاقية تأجير لتطوير وتشغيل فندق بنسيانا 2

الجهات الموقعة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار وشركة جبل البناء

الهدف

تطوير وتشغيل فندق بنسيانا 2 داخل وجهة مسار، مما يضيف بعداً جديداً لتجربة الضيافة الفاخرة.



شركة جبل البناء للتطوير
والاستثمار العقاري
Jabal AlBina Co. for Real Estate Development and Investment

اتفاقية شراكة لتطوير وتشغيل فندق 4 نجوم

الجهات الموقعة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار وصندوق مسار سدكو كابيتال العقاري

الهدف

تطوير وتشغيل فندق 4 نجوم داخل وجهة مسار، يضم أكثر من 1,000 مفتاحاً فندقياً.



شركة سدكو كابيتال
للتطوير والاستثمار العقاري
AlSaddu Capital Co. for Real Estate Development and Investment

مزايا الاستثمار في وجهة مسار

حجم
الأراضي



205

قطعة أرض

الأراضي
الاستثمارية



30%

في المئة

نسبة الأراضي
تحت التطوير



61

قطعة أرض

الأراضي الاستثمارية التي تم
تنفيذ اتفاقيات تطويرية لها

فرصًا غير مسبوقة للنمو والتوسع

تمثل الوجهة بيئة استثمارية واعدة تتمتع بمقومات فريدة تضمن استدامة المشاريع وتحقيق عوائد مجزية، حيث تستند إلى إدارة ذات خبرة في تطوير المشاريع الضخمة، مما يضمن تنفيذ المخططات وفق أعلى المعايير، ويعتمد المشروع على مخطط عمراني متكامل يعزز من كفاءة التطوير ويخلق بيئة حضرية مستدامة، مدعوماً باستراتيجيات متنوعة لتوليد الإيرادات، مما يضمن تحقيق قيمة مضافة للمستثمرين والمطورين على المدى الطويل.

وتتوافق رؤية الوجهة مع أهداف رؤية 2030، حيث تساهم في تعزيز التنمية الاقتصادية من خلال توفير مشاريع مبتكرة تدعم قطاعي الضيافة والسكن والخدمات، إلى جانب موقعها الاستراتيجي الذي يمنحها ميزة تنافسية كبرى، ويتميز المشروع بحجمه الضخم وقيمته الاستثمارية العالية، مدعوماً بأصول متنوعة تقدم خدمات حديثة وعصرية تلبي احتياجات السكان والزوار، مما يعزز من مكانة الوجهة كوجهة استثمارية متكاملة توفر فرصًا غير مسبوقة للنمو والتوسع.

قطاع الضيافة والسكن

تجربة معيشية متكاملة

يتواصل تدفق المطورين العقاريين ومشغلي الفنادق إلى وجهة "مسار" مما صاعد الزخم الاستثماري واتسعت معه نطاق المشاريع التطويرية، وأدى ذلك إلى تنامي الوجهة تنامياً ملحوظاً في المساحات المخصصة للضيافة والسكن الفاخر، وعزز من مكانتها كوجهة حضرية متكاملة.

فخلال معرض "سي تي سكيب العالمي" أعلنت الوجهة عن تطوير 710 وحدات سكنية فاخرة عبر مشاريع "ألفا المالية" و"الرمز" إلى جانب 1,220 وحدة فندقية من خلال مشروعين جديدين في القطاع الفندقي، أحدهما لمجموعة "قائد للتطوير" والآخر "لشركة اتحاد الراجحي العقارية، ساهمت في توسيع خيارات الإقامة داخل الوجهة.

كما شهد العام 2024م، توقيع اتفاقية تأجير تطوير وتشغيل فندق "بنسيانا 2" داخل وجهة مسار، بسعة 800 غرفة تقريباً بالتعاون مع شركة جبل البناء، وتوقيع اتفاقية شراكة لتطوير وتشغيل فندق 4 نجوم بسعة تزيد عن 1,000 مفتاح، بالإضافة إلى ارتفاع عدد الشقق السكنية التي بدأ العمل على تطويرها في الوجهة إلى 4,200 وحدة، فيما تجاوز عدد المفاتيح الفندقية حاجز 9,000 مفتاح، والذي يعكس التسارع وتيرة التطوير ويحقق مستهدفات التوسع في مشاريع الإسكان والضيافة.

نمو الاستثمارات العقارية والفندقية

710
وحدة سكنية جديدة
ألفا المالية والرمز

4,200
شقة سكنية قيد التطوير

800
غرفة
في فندق بنسيانا 2 (شركة جبل البناء)

9,000
مفتاح فندقي قيد التطوير

2,200
وحدة فندقية جديدة
قائد للتطوير واتحاد الراجحي وصندوق مسار سدكو

نظام النقل المتكامل

ربط ذكي وحركة انسيابية

تقوم وجهة "مسار" على مفهوم الحركة الشاملة، حيث صممت لتوفير تجربة تنقل آمنة وسلسة، تضمن الفصل التام بين حركة المشاة والمركبات، مع إتاحة خيارات نقل متعددة تتكامل مع بنية تحتية حديثة، مستفيدة من موقعها الحيوي بين أهم الشوارع الرئيسية في مكة المكرمة.

يرتكز المخطط العام للوجهة على توسيع نطاق التنمية في مكة المكرمة عبر توفير بيئة تطويرية واستثمارية تدمج بين المرافق الحديثة، المساحات الخضراء، ووسائل النقل المتطورة، لتسهيل الوصول إلى الوجهة ويمنح تجربة متكاملة للزوار والسكان، مدعومة ببنية تحتية متقدمة تتماشى مع أرقى معايير صناعة الوجهات العالمية.

وتمتد عبر الوجهة شبكة متكاملة للحافلات الترددية، تضم 13 نقطة توقف موزعة على امتداد الطريقين الشمالي والجنوبي، تشمل محطة رئيسية ومحطة ثانوية و 11 نقطة توقف إضافية، حيث ستنقل هذه الحافلات أكثر من 5 ملايين راكب سنوياً بحلول عام 2035م.

وترتبط وجهة "مسار" بشكل مباشر بقطار الحرمين السريع، الذي يربط مكة المكرمة بجدة والمدينة المنورة، كما تحتضن الوجهة محطتين لمetro مكة (شبكة مستقبلية)، لتسهيل التنقل من وإلى المدينة المقدسة عبر شبكة نقل متكاملة، وتضم الوجهة جسرين رئيسيين للمدخل والمخرج، يمتدان فوق جسور الطريق الدائري الثالث، عند طريق الملك عبد العزيز من جهة الغرب، ويتفرعان من طريق مكة - جدة السريع، بعرض 20 متراً لكل منهما، إضافة إلى أربعة تقاطعات رئيسية تدعم الحركة المرورية في مختلف الاتجاهات.

كما تضم الوجهة أربعة مباني مواقف سيارات متعددة الطوابق، مجهزة بأحدث أنظمة المعلومات والاتصالات، بطاقة استيعابية تزيد عن 5,500 مركبة، إلى جانب أكثر من 31 ألف موقف إضافي 3 سيتم توفيرها ضمن قطع الأراضي عند اكتمال تطويرها، مما يضمن راحة أكبر للزوار ويوفر حلاً عملياً لإدارة حركة المركبات داخل الوجهة، ومن المتوقع أن تستقبل وجهة مسار أكثر من 60% من حركة المركبات القادمة إلى العاصمة المقدسة، مما يخفف الضغط عن منطقة الحرم المكي، ويسهل تنقل ضيوف الرحمن والزوار والسكان، عبر شبكة طرق مدروسة توفر انسيابية مرورية عالية وتقلل من الازدحام داخل مركز المدينة.

وتقدم الوجهة مساراً للمشاة بطول يزيد عن 3 كيلو مترات، مما يتيح للزوار الوصول إلى المسجد الحرام - من خلال مشروع جبل عمر وصولاً إلى الساحات - سيراً على الأقدام بكل راحة وسلاسة، دون أي تداخل مع حركة المركبات، حيث يفصل بين اتجاهي الطريق الرئيسي بعرض 80 متراً، ويرتبط مسار المشاة بـ 11 نفقاً ممتد على طول الوجهة، إضافة إلى جسور تربط بين المناطق الشمالية والجنوبية لتحقيق تجربة تنقل متكاملة دون أي تداخل مع حركة المركبات.

أرقام منظومة النقل في وجهة مسار



3

كيلو متر

مسار مشاة يزيد طوله عن 3 كيلو متر



11

نفقاً وجسور

تربط الوجهة بالمناطق المجاورة



2

محطة مترو

ستدخل ضمن شبكة مترو مكة عند اكتمال أعمالها وتشغيلها



13

نقطة توقف

للحافلات الترددية



2

طريق رئيسي

للمدخل والمخرج



4

تقاطع

تقاطعات رئيسية



أكثر من

31,000

موقف إضافي متوقع عند اكتمال مراحل تطوير الأراضي الاستثمارية



60%

من حركة المركبات القادمة إلى مكة متوقع أن تمر من خلال وجهة مسار



أكثر من

5,500

موقف سيارات

متعدد الطوابق

5,000,000

راكب سنوي

متوقع بحلول عام 2035م

البنية الرقمية

مستقبل المدن الذكية يبدأ هنا

لوحات الإعلانات، وحافلات النقل الترددي، لضمان جاهزيتها وفق الأهداف التشغيلية المحددة، و أُنستكمل الاختبارات والتجهيزات اللازمة لإطلاق أنظمة إدارة المرافق، إضافة إلى الأنظمة الخاصة بالأمن والسلامة، مكافحة الحريق، الأنظمة الصوتية، وإدارة المباني، مما يضمن بيئة تشغيلية متكاملة وآمنة.

وخلال العام أُعدت ونُفذت استراتيجيات تقنية تغطي السنوات الثلاث المقبلة، تتماشى مع الأهداف التشغيلية والتطورات المتوقعة داخل الوجهة، كما تم العمل على تنفيذ المبادرات الرقمية وفق جدول زمني دقيق لضمان تكامل العمليات التشغيلية مع أحدث الحلول التقنية.

تعتمد وجهة "مسار" على تقنيات متطورة تعزز من تجربة الزوار وتسهم في تحسين جودة الحياة، مما يمنحها هوية الوجهة الذكية، مع بنية تحتية رقمية متكاملة تدعم عملياتها التشغيلية، وترتقي بمستوى الخدمات المقدمة للزوار، عبر أنظمة حديثة تتكامل مع تصميمها العمراني الفريد، ويمتد داخل الوجهة شبكة ألياف ضوئية عالية السرعة تغطي كامل المشروع، مدعومة بمركز معلومات رئيسي مجهز وفق أعلى المعايير، يضم مختلف مزودي الخدمة من شركات الاتصالات، مما يضمن توفير اتصال مستمر وفعال، كما يحتوي على مركز سيطرة وتحكم يعمل على مراقبة وإدارة العمليات التشغيلية المختلفة داخل الوجهة.

وشهد العام 2024م، تنفيذ مشاريع البنية الرقمية، حيث اكتملت أعمال تمديد شبكة الألياف الضوئية، وتم تعزيز الربط الخارجي مع شركات الاتصالات لضمان تكامل الخدمات الرقمية، كما تم العمل على تهيئة البنية التحتية التقنية لمختلف العمليات التشغيلية، مثل مواقف السيارات،

IT

5G



البنية التحتية والإنشائية

أسس متينة لنمو مستدام

إضافة إلى شبكات الكهرباء، الاتصالات، التبريد المركزي، أنظمة الري، وأنظمة الحماية من الحرائق، لتشمل خدماتها المناطق المحيطة، وحرصاً على سلامة واستدامة بيئة مكة المكرمة الطبيعية، وضمان عدم التأثير على المياه الجوفية ومسارات الأودية، اعتمدت الشركة أحدث التقنيات والمعالجات العلمية للحفاظ على التوازن البيئي، بما يضمن استدامة تدفق المياه الجوفية دون إعاقة مسارها الطبيعي، مع الحفاظ على خصائصها الكيميائية والفيزيائية.

تسير شركة أم القرى بخطى ثابتة نحو تحقيق رؤيتها في بناء بنية تحتية متطورة تمتد لقرن قادم، مستندة إلى أحدث المعايير العالمية لضمان استدامة الخدمات ورفع كفاءة التشغيل، لتعزز من مكانة مكة المكرمة كوجهة حضرية متكاملة، وقد كان التخطيط تحت الأرض على مستوى عالي من الدقة، حيث تم بناء بنية تحتية متطورة قادرة على استيعاب التوسع السكاني ومتطلبات الصيانة المستقبلية، متضمنة أطول نفق خدمات على مستوى المملكة، لتعزيز كفاءة الخدمات واستدامتها.

استعدت الواجهة لمواكبة المستقبل بأربعة أنفاق تمتد 14 كيلومتراً، حيث تحتضن هذه الأنفاق شبكات مياه الشرب، تصريف السيول ومياه الأمطار، وأنظمة الصرف الصحي، ونظام جمع النفايات الآلي،

أنظمة البنية التحتية في وجهة مسار

شبكة مياه الشرب



نظام الري



شبكة الكهرباء
ذات الجهد المتوسط



نظام تصريف مياه الأمطار



شبكة اتصالات
تدعم المدن الذكية



نظام جمع النفايات الآلي



نظام التبريد المركزي



نظام الصرف الصحي



إنجازات استراتيجية في البنية التحتية خلال 4 سنوات

24 23
20 20

استعدت وجهة مسار لمواكبة المستقبل عبر 4 أنفاق تمتد لمسافة 14 كيلومتراً، صممت لاستيعاب البنية التحتية المتطورة التي تضمن تقديم خدمات عالية الكفاءة، وتحضن هذه الأنفاق شبكات مياه الشرب، وتصريف السيول ومياه الأمطار، وأنظمة الصرف الصحي، ونظام جمع النفايات الآلي.

تعاقدت شركة أم القرى مع شركة الفنار لتنفيذ محطة التحويل المركزية 13.8/110/380 ك.ف. إلى جانب التعاقد مع شركة سيبكو لتنفيذ كابلات الجهد المرتفع، لربط محطات وجهة مسار بمحطة مكة المركزية، لضمان استمرارية التيار الكهربائي بكفاءة عالية.

22 21
20 20

وقعت الشركة اتفاقية مع الشركة الوطنية لنقل الكهرباء، التابعة لـ الشركة السعودية للكهرباء، لإيصال الخدمة الكهربائية إلى مشروع وجهة مسار.

أبرمت الشركة اتفاقية استراتيجية مع شركة المياه الوطنية، لتنفيذ وتوفير خدمات مياه الشرب والصرف الصحي، وربط الشبكات الداخلية بمشاريع وجهة مسار، وتقدر احتياجات الوجهة من مياه الشرب بـ 73 ألف متر مكعب يومياً، فيما تبلغ احتياجات الصرف الصحي 64 ألف متر مكعب يومياً.

الباب الرابع

4

الحوكمة

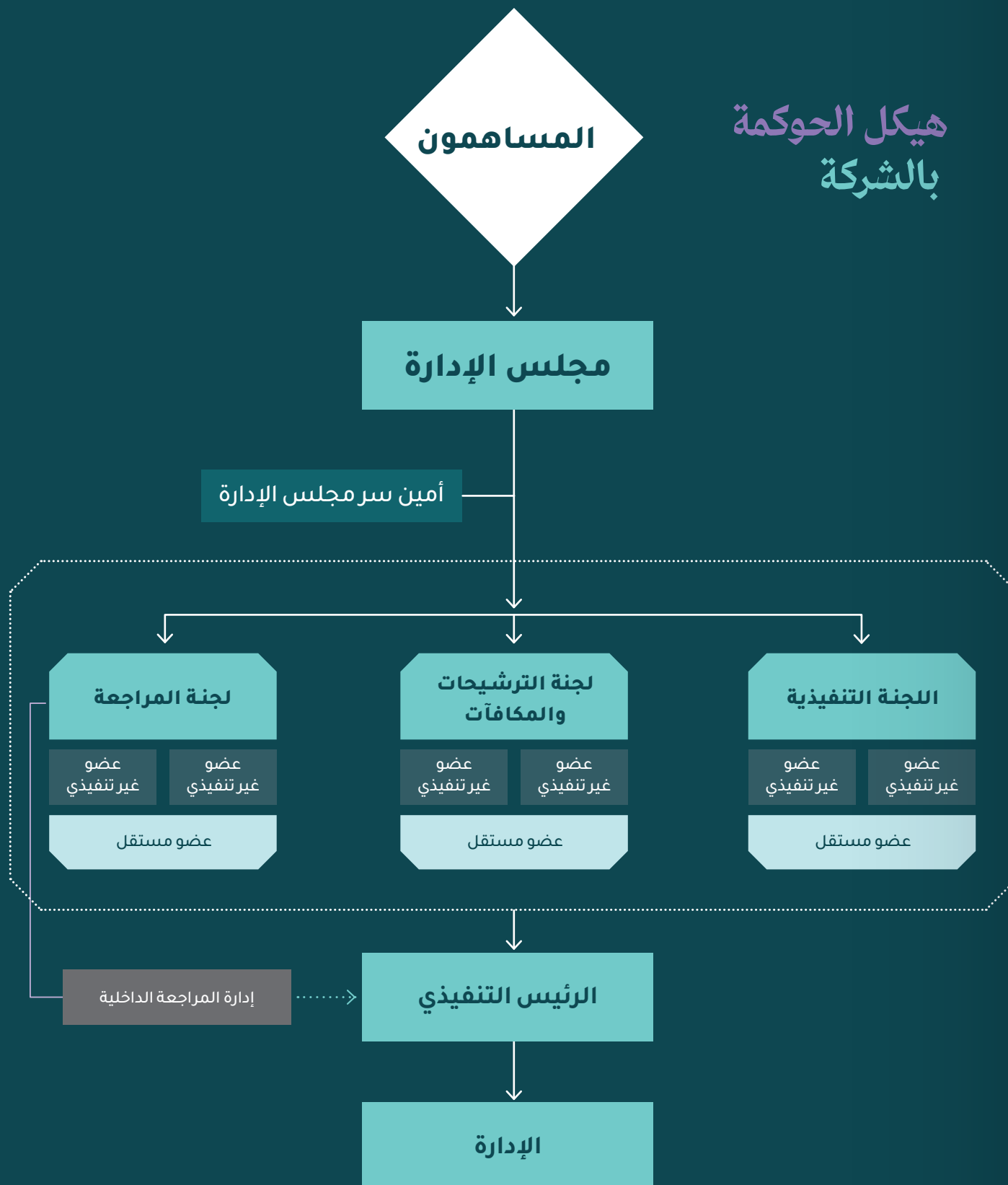
المخاطر،
والسياسات التنظيمية

إدارة الحوكمة والالتزام

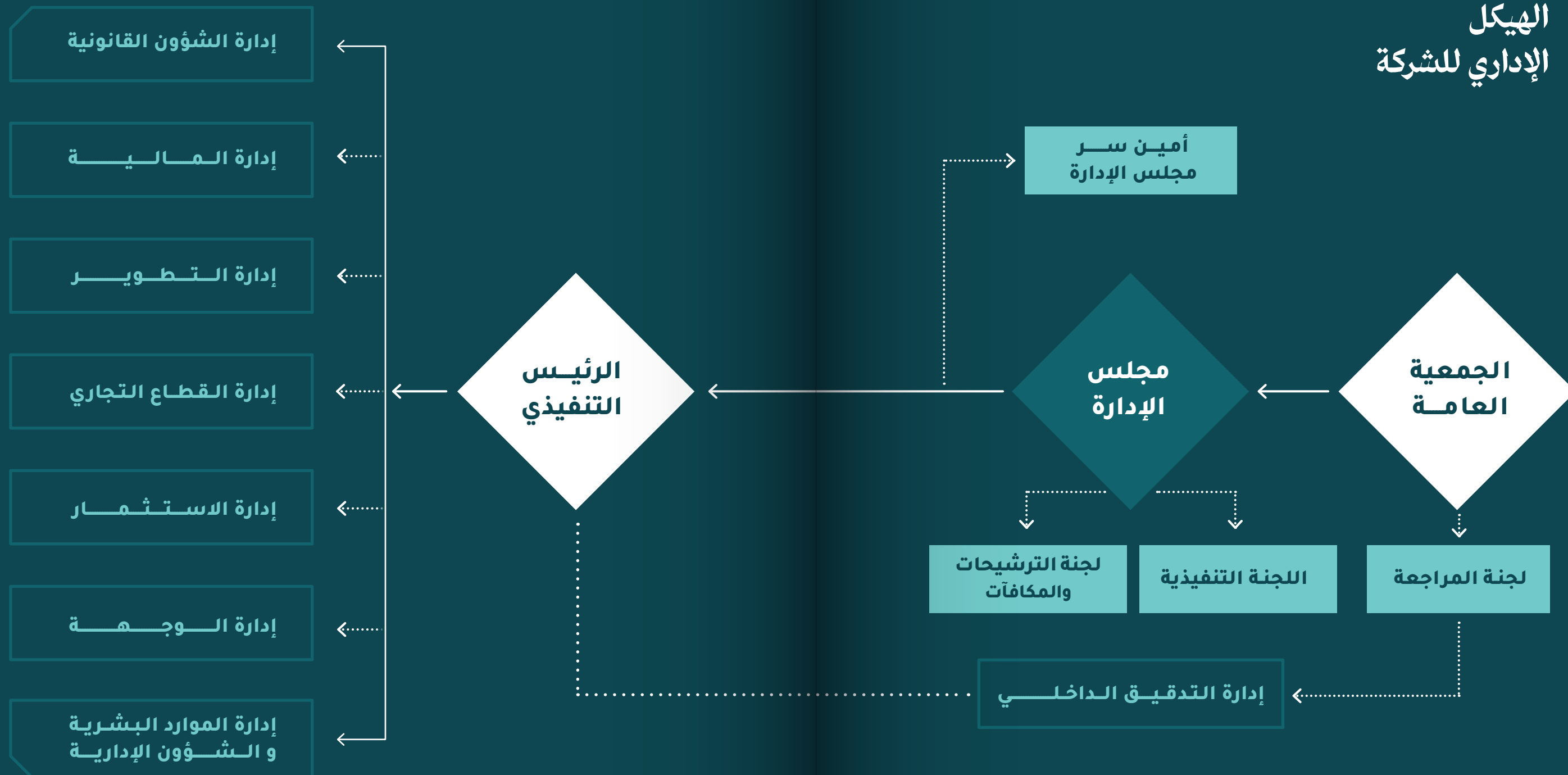
نهج شفاف لأداء موثوق

حرصت شركة أم القرى على ترسيخ مبادئ الشفافية والمساءلة المؤسسية عبر نهج شفاف من الحوكمة والالتزام، لضمان سير أعمالها وفق أعلى المعايير الأخلاقية والقانونية، لتعزيز الامتثال للسياسات الداخلية والتشريعات المنظمة للقطاع، بالإضافة إلى ضبط العمليات التشغيلية بما يتماشى مع أفضل الممارسات، لضمان الامتثال الكامل للأنظمة واللوائح المعمول بها.

صمم هيكل الحوكمة في شركة أم القرى للتنمية والإعمار وفق أحدث المعايير العالمية، مستنداً إلى نظام الشركات ولوائحه التنفيذية، مع الالتزام بالقوانين والتشريعات ذات العلاقة، لضمان الإدارة الفعالة واتخاذ القرارات المبنية على أسس قانونية سليمة.



الهيكل الإداري للشركة



الأهداف

1



الالتزام التنظيمي

ضمان التزام المنظمة باللوائح التابعة للمشرعين، والقوانين الحكومية، والمتطلبات القانونية الأخرى مثل (حماية البيانات، المعايير البيئية، التقارير المالية).

2



إدارة المخاطر

تحديد وتقييم والتخفيف من مخاطر عدم الالتزام التي قد تؤثر سلباً على المنظمة، مثل (المخاطر المالية، المخاطر التشغيلية، المخاطر التي تؤثر على سمعة المنظمة).

3



المعايير الأخلاقية

تعزيز ثقافة السلوك الأخلاقي والشفافية والنزاهة في الممارسات التجارية و العملية، من خلال تنفيذ سياسات مدونة السلوك المهني وبرامج التدريب ذات العلاقة.

4



أنظمة الرقابة الداخلية

تطوير أطر وسياسات وإجراءات لضمان دقة التقارير المالية، وحماية الأصول، ومنع الاحتيال أو الأخطاء.

5



إنفاذ السياسات

ضمان التزام الموظفين والمقاولين وأصحاب المصلحة الآخرين لسياسات المنظمة، من خلال عمليات التدقيق والتحقيقات والإجراءات التأديبية.

6



الحماية القانونية

حماية المنظمة من المسؤوليات القانونية المحتملة من خلال ضمان وجود الوثائق و المستندات و الإجراءات القانونية والاستعداد لأي التزامات قانونية.

7



الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات (CSR)

ضمان تشغيل وعمل المنظمة بطريقة مستدامة وأخلاقية، تتماشى مع معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG).

8



إدارة السمعة

حماية وتعزيز سمعة المنظمة من خلال الالتزام للمعايير و اللوائح التابعة للمنظمين والأخلاقيات المؤسسية والتوقعات الاجتماعية.

9



توثيق الحوكمة المؤسسية

إنشاء الهيكل التنظيمي ومصفوفة تفويض الصلاحيات و التأكد من السياسات والإجراءات المستخدمة في أداء الأعمال، وضمان فعاليتها وكفاءتها.

10



تفويض الصلاحيات

إنشاء ومراقبة وتحديث مصفوفة تفويض الصلاحيات، بدءً من أعلى مستوى سلطة (مجلس الإدارة) وصولاً إلى المستوى الإداري.

استناداً إلى هذه الأهداف، تم تطوير تقييم شامل للفجوات في ممارسات الحوكمة والالتزام، حيث أسهمت مخرجات التقييم في صياغة خطط تشغيلية وتنفيذية تمتد لعدة سنوات، تضمن تحقيق نقلة نوعية في مستويات الامتثال المؤسسي، من هذا المنطلق، تم اتخاذ قرار بإطلاق مشروعي الحوكمة والالتزام، في خطوة تعكس رؤية الشركة نحو بناء نظام حوكمة متكامل يعزز نصح الأداء المؤسسي، ويدعم بيئة تنظيمية تركز على معايير واضحة وإجراءات فعالة تدعم تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة.

مشروع إدارة الالتزام

عمل متكامل وفعّال

يهدف مشروع إدارة الالتزام إلى بناء إطار عمل متكامل وفعّال يرسخ ممارسات الامتثال داخل شركة أم القرى، مع ضمان مواءمتها للرؤية الاستراتيجية والأهداف المؤسسية، ويرتكز هذا المشروع على وضع تعريفات واضحة، وتحديد الأدوار والمسؤوليات، وتصميم الهياكل التنظيمية التي تمكن الشركة من تحقيق مستويات عالية من الامتثال وفق أفضل المعايير والممارسات العالمية.

المخرجات



تطوير إطار عمل شامل لإدارة الالتزام يتماشى مع المعيار العالمي ISO 37301 وتطبيقه وفق أفضل الممارسات.



صياغة سياسة إدارة الالتزام لضمان وضوح الأدوار والالتزامات التنظيمية.



إعداد دليل إجراءات إدارة الالتزام لتوحيد العمليات وتطبيقها بكفاءة.



إعداد خطة رقابة دورية لمتابعة مستويات الالتزام عبر الإدارات المختلفة.



دمج أدوات الحوكمة والالتزام ضمن نظام تقني متطور لضمان تطبيق العمليات بكفاءة.



تحديد وتحليل وتقييم الآثار المترتبة على عدم الامتثال لضمان معالجة المخاطر المرتبطة به.



إنشاء "مكتبة الالتزام" التي تتضمن جميع المتطلبات التنظيمية والمشرعين المرتبطين بالشركة، مع ربطها بالإدارات وفق نطاق مسؤولياتها.



تطوير سجلات الالتزام وسجل مخاطر عدم الامتثال، ما يتيح تقييم التأثيرات المحتملة ووضع خطط تصحيحية في حال وجود ثغرات امتثال.



إجراء تدقيق شامل لمستويات الالتزام في جميع إدارات الشركة لضمان تحقيق أعلى درجات الامتثال التنظيمي.

مشروع إدارة الحوكمة

ركائز أساسية لتطوير بيئة مستدامة

مشروع إدارة الحوكمة هو أحد الركائز الأساسية لتطوير بيئة أعمال متماسكة ومستدامة داخل شركة أم القرى، حيث يعنى بتعزيز مبادئ الحوكمة المؤسسية وتطبيق أفضل الممارسات العالمية، لضمان التوازن بين تحقيق الأهداف الاستراتيجية ومتطلبات أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين، مساهماً في إرساء منهجية واضحة للحوكمة تدعم الشفافية، المساءلة، والتميز المؤسسي.

المخرجات



إعداد سياسة إدارة الحوكمة التي تحدد الأطر التنظيمية للممارسات الحوكمية داخل الشركة.



تطوير إطار عمل متكامل لإدارة الحوكمة متمايش مع المعيار العالمي ISO 37000:2021 لضمان الامتثال لأحدث المعايير.



تنفيذ معايير الحوكمة المؤسسية وفق نموذج التميز وأفضل الممارسات العالمية المعتمدة.



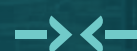
تطبيق نظام رقابي يضمن التحكم في جميع الوثائق داخل الشركة وتحديثها بانتظام.



تحديث وتحسين السياسات الداخلية بما يتماشى مع متطلبات الحوكمة الفعالة.



تطوير دليل إجراءات الحوكمة لتوجيه الإدارات نحو تطبيق عمليات واضحة ومتسقة.



دمج أدوات الحوكمة ضمن نظام تقني متطور يضمن الامتثال و يتيح إدارة فعالة لجميع عمليات الحوكمة والالتزام.



تطوير وتحديث مصفوفة تفويض الصلاحيات لضمان وضوح المسؤوليات واتخاذ القرارات بكفاءة.

إدارة المخاطر

الابتكار في مواجهة التحديات

تواجه الشركات العقارية في المملكة مجموعة من المخاطر التي قد تؤثر على أدائها واستدامتها، تشمل هذه المخاطر التحديات الاقتصادية، مثل تقلبات أسعار النفط وتأثيرها على الاستقرار المالي، بالإضافة إلى التحديات التنظيمية والقانونية المتعلقة بتغيرات التشريعات واللوائح الحكومية، كما أن المنافسة الشديدة في السوق، وارتفاع تكاليف التمويل، والتغيرات في العرض والطلب، تمثل تحديات إضافية يجب على الشركات مواجهتها بحذر واستراتيجية مدروسة.

إدارة المخاطر

أولاً

المخاطر المتعلقة بأعمال الشركة

تواجه الشركة مجموعة من المخاطر التشغيلية والتنظيمية التي قد تؤثر على استدامتها وكفاءتها، من أبرز هذه التحديات محدودية تاريخها التشغيلي، والمخاطر القانونية المرتبطة بالدعاوى القضائية والمطالبات، إضافة إلى تحديات الإنشاء والتطوير وتقلبات السيولة في الاستثمارات العقارية، مما قد يحد من مرونة الشركة في إعادة هيكلة أصولها.

كما تواجه الشركة قيوداً في بيع الأصول العقارية للمستثمرين غير السعوديين، ومخاطر نزاع ملكية بعض العقارات، إضافة إلى تركيز أعمالها في منطقة مكة المكرمة، مما يجعلها أكثر عرضة لتقلبات السوق الإقليمية.

على الصعيد المالي، تعتمد الشركة على توافر التمويل والتسهيلات الائتمانية، في حين تمثل المخاطر التشغيلية وارتفاع المصاريف تحديات قد تؤثر على الربحية.

كما أن تقلبات القيمة السوقية للعقارات، وإدارة الذمم المدينة، وتأثير تغيرات الإيجارات قد تؤثر على التدفقات النقدية والاستقرار المالي.

بالإضافة إلى أن الالتزام بالمعايير التنظيمية يمثل تحدياً آخر، حيث تواجه الشركة مخاطر الزكاة والضرائب، وحادثة تطبيق قواعد الحوكمة، وإدارة شركة مساهمة مدرجة حديثاً في السوق المالية، كما أن الاعتماد على كبار التنفيذيين، والمخاطر التقنية مثل الأمن السيبراني، وعدم كفاية التغطية التأمينية، والتراخيص التنظيمية، قد تضيف تحديات إضافية تتطلب استراتيجيات فعالة للحد من آثارها.

ثانياً

المخاطر المتعلقة بالقطاع العقاري والاقتصادي

يواجه قطاع العقارات والاقتصاد السعودي مجموعة من التحديات التي تؤثر على استقرار الأسواق وأداء الشركات العاملة فيه، فالمنافسة القوية في السوق العقارية تفرض ضغوطاً متزايدة على الشركات، في حين أن التغيرات التنظيمية والتشريعية تستدعي تكيفاً مستمراً مع متطلبات الامتثال، كما تؤثر سياسات السعودية والرسوم الحكومية على تكاليف العمالة، مما ينعكس على الهيكل التشغيلي للشركات.

وعلى الصعيد الاقتصادي، تظل التقلبات العالمية والمحلية عاملاً مؤثراً، إذ تؤدي الأوضاع الاقتصادية المتغيرة، وعدم الاستقرار السياسي في المنطقة، إلى حالة من الترقب والحذر، كما تمثل أسعار الطاقة والمياه والمواد الخام تحدياً إضافياً يؤثر على تكاليف التشغيل والربحية.

وبين هذه العوامل مجتمعة، تظل قيمة العقارات عرضة للتذبذب، مما قد يؤثر على العوائد الاستثمارية ويزيد من الحاجة إلى استراتيجيات مرنة للتعامل مع المخاطر وضمان الاستدامة في قطاع يشهد تطورات مستمرة.

إدارة المخاطر

ثالثاً

المخاطر المتعلقة بأسهم الطرح بعد الإدراج

قد تشهد أسهم الشركة تقلبات متأثرة بعدة عوامل رئيسية، بعد الطرح العام، من أبرزها سيطرة كبار المساهمين على القرارات الاستراتيجية، وتأثير بعض المساهمين الذين يتصرفون بشكل منسق، مما قد يؤثر على حركة السهم في السوق. كما أن عدم وجود سجل تداول سابق للأسهم قد يزيد من حالة عدم اليقين بين المستثمرين، إلى جانب احتمالية تذبذب الأسعار بعد الإدراج في السوق المالية.

وتبرز أيضاً مخاوف تتعلق بقدرة الشركة على توزيع الأرباح في المستقبل، وتأثير عمليات البيع الكبيرة للأسهم بعد الطرح على استقرار السعر السوقي، علاوة على ذلك، فإن الأبحاث والتقارير المنشورة عن الشركة قد تؤثر على توجهات المستثمرين وسلوك السوق تجاه السهم، مما يستدعي متابعة دقيقة واستراتيجية واضحة للحفاظ على ثقة المستثمرين واستقرار القيمة السوقي.

بالنسبة لما سبق؛ فتقوم الشركة بتقييم أثر هذه المخاطر على أنشطة وأعمال الشركة ووضع الخطط والإجراءات اللازمة لتلافي هذه المخاطر أو التقليل منها بما يتناسب مع طبيعة كل خطر.

رابعاً المخاطر المالية

◆ مخاطر أسعار الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في مخاطر تغير القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية، نتيجة التغير في أسعار الفائدة السائدة بالسوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة السوقية بشكل رئيسي بالقروض طويلة الأجل للمجموعة، والذي يعرضها لمخاطر سعر الفائدة للتدفقات النقدية. تقوم الشركة بتحليل الحساسية لأسعار الفائدة وتقييم تأثيرها على التدفقات النقدية ووضع الإجراءات اللازمة لمعالجة هذه المخاطر وتقليل أثرها بشكل دوري.

◆ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، بما في ذلك الأرصدة البنكية والنقد، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ناشئ عن تعثر الجهات التي يتم التعامل معها، علماً بأن الحد الأقصى للتعرض يعادل القيمة الدفترية كما هو مفصّل عنها في قائمة المركز المالي الموحدة. تعتقد الإدارة بأن المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بأرصدة البنوك غير جوهريّة حيث أن الأرصدة النقدية محتفظة بها لدى بنوك ذات سمعة جيدة في المملكة العربية السعودية.

◆ مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة نتيجة عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتأكد من توفر السيولة الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها لتلبية أي التزامات مستقبلية، ويتم مراقبة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة على أساس مركزي تحت سيطرة خزينة المجموعة.

يتمثل الهدف من هذا النظام المركزي في تحسين كفاءة وفعالية إدارة المجموعة للموارد الرأسمالية للمجموعة، ويتمثل هدف المجموعة في الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام السحوبات على المكشوف والقروض البنكية.

تدير المجموعة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ بإحتياطيّات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات الاقتراض، من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعليّة ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

المساهمون

الابتكار في

مواجهة التحديات

تصنّف شركة أم القرى للتنمية والإعمار كما في نهاية العام 2024م كشركة مساهمة مغلقة، تجمع بين مساهمين من القطاعين العام والخاص، مما يرسخ نموذجاً استثمارياً متوازناً يدعم أهداف التنمية المستدامة، حيث بلغ رأس المال المصدّر والمدفوع بالكامل حتى تاريخ 31 ديسمبر 2024م ما مجموعه 13,078,614,190 ريالاً سعودياً، موزعاً على 1,307,861,419 سهماً، بقيمة 10 ريالات للسهم الواحد.

وكما تمت الإشارة آنفاً، فقد حصلت الشركة على الموافقات النظامية للطرح العام الأولي ومن المخطط أن تستكمل جميع مراحل الطرح العام الأولي ويتم الإدراج في السوق الرئيسية "تداول" خلال العام 2025م.

وكما في نهاية العام 2024م، تمتلك الكيانات الموضحة في القائمة أدناه حصصاً تتجاوز 5% من إجمالي أسهم الشركة، بينما تعود بقية الأسهم إلى 151 مساهماً آخر، في نموذج ملكية يعكس تنوع قاعدة المستثمرين وتكامل أدوارهم في تحقيق رؤية الشركة.

أبرز المساهمين وفقاً لنسب الملكية

%26.45

عدد الأسهم 345,980,070

المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية



%21.59

عدد الأسهم 282,302,039

صندوق الاستثمارات العامة



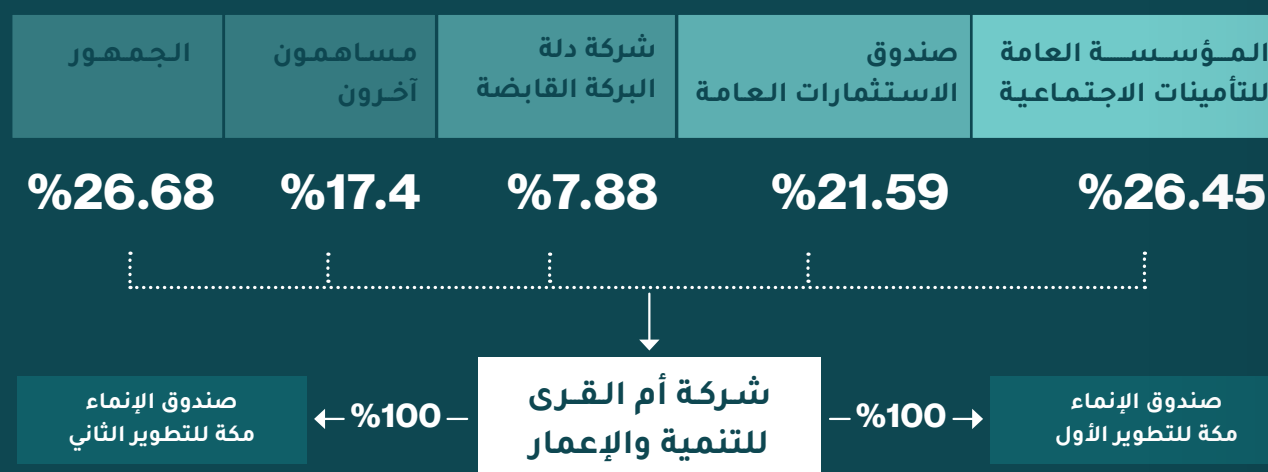
%7.88

عدد الأسهم 103,111,395

شركة دلة البركة القابضة



هيكل ملكية الشركة



4 /

مجلس الإدارة

رؤية ... صياغة استراتيجية

يتولى مجلس إدارة شركة أم القرى للتنمية والإعمار مسؤولية صياغة الرؤية الاستراتيجية والإشراف على تنفيذها، عبر مراجعة واعتماد السياسات الشاملة، وتحديد الأهداف الرئيسية، ووضع الخطط الاستراتيجية، ومؤشرات الأداء التي توجه الشركة نحو تحقيق تطلعاتها، كما يعتمد المجلس الميزانيات السنوية وخطط الأعمال، لضمان توفير الموارد المالية والبشرية اللازمة لدعم المشاريع والمبادرات المستقبلية.

ووفق النظام الأساسي للشركة، يتألف المجلس من 9 أعضاء، يجمعون بين الخبرات الواسعة والمهارات القيادية التي تواكب طبيعة أعمال الشركة وتطلعاتها التنموية، يتم اختيار الأعضاء من قبل

الجمعية العامة العادية لمدة 3 سنوات، مع تمثيل للصناديق الحكومية المساهمة في الشركة، مما يعكس التزاماً بممارسات الحوكمة الرشيدة.

ومع انتهاء الدورة الثالثة للمجلس في 29 يونيو 2023م، وبناءً على ما نص عليه النظام الأساسي، جرت عملية انتخاب أعضاء المجلس الجديد، ليباشر دورته الرابعة اعتباراً من 1 يوليو 2023م، والتي تمتد حتى 29 يونيو 2026م، متضمنة الأعضاء المرشحين من الجهات الحكومية والمساهمين الرئيسيين، ليوصل المجلس دوره في قيادة الشركة نحو آفاق جديدة من التطوير والتنمية.



عبدالرحمن بن محمد الراشد
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالله صالح عبدالله كامل
رئيس مجلس الإدارة



م. زهير فؤاد أمين حمزة
عضو مجلس الإدارة



جهد عبدالرحمن سليمان القاضي
عضو مجلس الإدارة



عبدالعزيز عبدالرحمن عبدالعزيز الخنين
عضو مجلس الإدارة



عبدالعزيز متعب عبدالله الرشيد
عضو مجلس الإدارة



بدر أيمن فاضل
أمين سر مجلس الإدارة



هيشم محمد عبدالرحمن الفايز
عضو مجلس الإدارة



عبدالله صالح حماد البلوي
عضو مجلس الإدارة



أحمد عبدالمحسن أحمد الرميح
عضو مجلس الإدارة

السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة



يشغل الأستاذ عبدالله بن صالح كامل منصب رئيس مجلس إدارة شركة أم القرى للتنمية والإعمار، وهو عضو غير تنفيذي، حيث يقود برؤية استراتيجية تعزز من مكانة الشركة في قطاع التطوير العقاري والاستثمار.

يرأس مجلس إدارة شركة دلة البركة القابضة، كما يشغل رئاسة مجلس إدارة مجموعة البركة ش.م.ب، إضافة إلى كونه رئيس مجلس أمناء مؤسسة صالح عبدالله كامل الإنسانية، ويترأس أيضاً مجلس إدارة مؤسسة عكاظ للصحافة والنشر، والمجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، الغرفة الإسلامية للتجارة والصناعة والزراعة، والغرفة التجارية بمكة المكرمة.

قبل توليه هذه المناصب، شغل عدة مناصب تنفيذية في شركة دلة البركة القابضة، وصولاً إلى منصب الرئيس

التنفيذي، حيث ساهم في قيادة الشركة نحو التوسع في قطاعات متنوعة، ويتمتع الأستاذ عبدالله صالح كامل بخبرة تتجاوز 30 عاماً في مجالات الاستثمار، والقطاع المصرفي، والصناعات المتنوعة، إلى جانب دوره الفاعل في العمل الخيري والاجتماعي، من خلال عضويته في العديد من المنظمات والاتحادات، ومنها مجلس إدارة الغرفة التجارية الصناعية في جدة لدورتين، وعضوية جمعية أصدقاء السعودية.

يحمل شهادة دكتوراة فخرية في إدارة وتطوير الأعمال، المعهد الأمريكي للعلوم التطبيقية، سويسرا، 2023م.

عبدالله صالح عبدالله كامل
رئيس مجلس الإدارة



السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة



يشغل الأستاذ عبدالرحمن الراشد منصب نائب رئيس مجلس الإدارة، وهو عضو مستقل، وتولى مناصب عدة في البنك المركزي السعودي، تداول، وشركة الإنماء للاستثمار، آخرها نائب رئيس المجلس في هيئة السوق المالية.

يرأس الراشد مجلس إدارة شركة المتكاملة لصناعة الكيابل والألياف البصرية، وشركة ثروات طويق المالية، وشركة تداول العقارية، وصندوق الأهلي ريت (1)، ويشغل منصب مستشار غير متفرغ لرئيس مجلس إدارة شركة كير الدولية ومسؤول عن إعادة هيكلتها وإدراجها في السوق المالية السعودية.

يحمل شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك سعود.

عبدالرحمن بن محمد الراشد
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة

عبدالعزیز بن متعب الرشید عضو مجلس الإدارة



يشغل الأستاذ عبدالعزيز الرشيد منصب عضو مجلس إدارة شركة أم القرى للتنمية والإعمار، وهو عضو غير تنفيذي، حيث يجلب معه خبرة واسعة تمتد عبر قطاعات الاقتصاد والسياسات المالية والعلاقات الدولية، وهو عضو مجلس الإدارة في شركة إبداعات، وشركة أوقاف للاستثمار.

خلال مسيرته المهنية، شغل العديد من المناصب القيادية البارزة، من بينها مساعد وزير المالية للعلاقات الدولية والسياسات المالية الكلية، كما تولى دور الشيربا السعودي لمجموعة العشرين خلال عامي 2021-2022م، إلى جانب عمله سابقاً وكيلاً للوزارة للشؤون الاقتصادية في وزارة الاقتصاد والتخطيط منذ يناير 2017م.

يتمتع الرشيد بعضوية مجالس إدارة مؤثرة على المستويين المحلي والدولي، حيث شغل مناصب في البنك الآسيوي للاستثمار في البنية التحتية، والهيئة العامة للإحصاء، والمركز الوطني للتخصيص، وهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، والهيئة العامة للعقار، والهيئة العامة للغذاء والدواء، وهيئة تنمية الصادرات السعودية، إلى جانب عضويته في عدد من الهيئات والشركات المحلية والإقليمية.

على الصعيد الأكاديمي، يحمل شهادة بكالوريوس الاقتصاد من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، وأكمل عدة برامج متقدمة في القيادة الاستراتيجية والتنمية الاقتصادية في جامعات مرموقة مثل أكسفورد وهارفارد، كما التحق ببرنامج الدراسات العليا في الاقتصاد في جامعة أوريغون - الولايات المتحدة خلال الفترة بين 2000 و2002م، مما عزز من خلفيته الاقتصادية وأثرى خبراته في إدارة السياسات المالية والتنمية.

عبدالعزیز بن عبدالرحمن بن عبدالعزيز الخنين عضو مجلس الإدارة



يشغل المستشار عبدالعزيز الخنين منصب عضو مجلس الإدارة ممثلًا عن المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وهو عضو مستقل، ويشغل عضوية مجلس إدارة شركة أسمنت الشرقية، وشركة جدة للتطوير العمراني، وهو مستشار صاحب السمو الملكي نائب أمير منطقة مكة المكرمة منذ العام 2019م.

يتمتع بخبرة مهنية ممتدة، بعد أن عمل في عدد من المؤسسات والشركات، ومن أبرزها إمارة منطقة مكة المكرمة، وإمارة منطقة الجوف، وبرنامج الملك سلمان لتنمية الموارد البشرية، والمؤسسة العامة للتقاعد، وشركة الاستثمارات الرائدة، وجامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن، وهيئة المحاسبين السعوديين، ووزارة الخدمة المدنية.

يحمل شهادة البكالوريوس في الصحافة من جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة

هيثم بن محمد الفايز

عضو مجلس الإدارة



يشغل الأستاذ هيثم الفايز منصب عضو مجلس إدارة شركة أم القرى للتنمية والإعمار، ممثلاً عن الهيئة العامة للأوقاف، وهو عضو غير تنفيذي. يحمل خبرة واسعة في الاستثمار وإدارة الأصول والتنمية الاقتصادية.

خلال مسيرته المهنية، شغل مناصب قيادية في عدة مؤسسات وشركات بارزة، من بينها صندوق التنمية الصناعية السعودي، وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي، وشركة جدوى للاستثمار وشركة أرامكو السعودية، وشركة المملكة القابضة، مما منحه معرفة عميقة في مجالات التمويل والاستثمار والتطوير المؤسسي.

يشغل حالياً عضوية لجنة الوقف في منصة إحسان المشغلة عن طريق الهيئة السعودية للبيانات والذكاء الاصطناعي، وعضو مجلس إدارة شركة أديس القابضة، وعضو لجنة تنمية الموارد في هيئة تقويم التعليم والتدريب، وعضو لجنة المكافآت والترشيحات في مركز مشاريع البنية التحتية بمنطقة الرياض. وعضو لجنة الاستثمار في شركة المنطقة اللوجستية المتكاملة، وعضو اللجنة التنفيذية في شركة الرياض القابضة، يشغل عضوية مجالس إدارة في صندوق دعم الجمعيات، وبنك البلاد، وشركة كدانة للتنمية والتطوير، وعضوية مجلس الأمناء في المؤسسة الخيرية لرعاية الأيتام (إخاء)، وهو العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة أوقاف للاستثمار الذراع الاستثماري للهيئة العامة للأوقاف.

يتمتع الأستاذ هيثم الفايز بخبرة متعمقة في إدارة الاستثمارات الوقفية والتطوير العقاري والحوكمة المالية، مما يعزز من دوره في دعم استراتيجيات الاستثمار المستدام وتعظيم الأثر الاقتصادي والاجتماعي.

يحمل درجتي البكالوريوس في نظم المعلومات الإدارية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، والماجستير في إدارة الأعمال من جامعة إمبريال كوليج - لندن.

عبدالله بن صالح البلوي

عضو مجلس الإدارة



يشغل الأستاذ عبدالله البلوي منصب عضو مجلس إدارة شركة أم القرى للتنمية والإعمار، وهو عضو غير تنفيذي. كما يشغل عضوية مجلس الإدارة في شركة داون تاون السعودية، وشركة رؤى المدينة القابضة.

شغل مناصب عدة في الإدارة العامة للاستثمارات العقارية المحلية بصندوق الاستثمارات العامة، حيث لعب دوراً في إدارة وتوجيه الاستثمارات العقارية، وأدار العديد من شركات صندوق الاستثمارات العامة بمسؤوليات متعددة، مما أكسبه خبرة متعمقة في إدارة المشاريع العقارية والتنمية.

يشغل البلوي عضوية مجالس الإدارة واللجان التنفيذية في عدة شركات تابعة للصندوق، حيث يشمل دوره مراقبة الأداء التشغيلي، ومتابعة مؤشرات الأداء الرئيسية، ودعم الشركات المملوكة للصندوق من منظور استثماري، إضافة إلى تقييم الفرص الاستثمارية وتقديم التوصيات لمجالس إدارات الشركات.

بفضل خبرته في تطوير الاستثمارات العقارية وإدارة الأصول، يساهم البلوي في تحقيق أهداف الصندوق الاستراتيجية، من خلال تعزيز كفاءة الاستثمارات العقارية وتحقيق النمو المستدام. يحمل درجتي بكالوريوس المحاسبة من جامعة ولاية بورتلاند - أوريغون في الولايات المتحدة الأمريكية، والماجستير في إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال EMBA دبي - الإمارات.

السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة

جهد بن عبدالرحمن القاضي عضو مجلس الإدارة



يشغل القاضي منصب الرئيس التنفيذي لشركة الرياض للتعمير منذ ديسمبر 2021م، حيث يقود عمليات التطوير والاستثمار مستنداً إلى خبرة تتجاوز 20 عاماً في القطاع المالي والاستثماري، طوال مسيرته المهنية، شغل العديد من المناصب القيادية في مؤسسات رائدة، من بينها صندوق الاستثمارات العامة، وشركة سدكو المالية، وشركة جدوى للاستثمار، والبنك الأهلي السعودي.

إلى جانب دوره التنفيذي، يشغل عضوية عدد من مجالس الإدارة، حيث يتولى رئاسة مجلس إدارة شركة سدو كابيتال، وشركة جونز لانق لاسال (JLL) في المملكة، وعضوية مجلس المديرين في شركة ربي الأبنية للتطوير العقاري، وشركة تال للتطوير والاستثمار العقاري.

حاصل على البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك سعود، والماجستير في الإدارة التنفيذية من (Hult International Business School) في بوسطن، كما التحق بعدد من البرامج التنفيذية المتقدمة في جامعات عالمية مرموقة، منها كلية هارفارد للأعمال، وكلية لندن للأعمال، كلية IMD في لوزان، وجامعة IE في مدريد، مما عزز من خبراته في الإدارة الاستراتيجية والتخطيط الاستثماري. وبفضل رؤيته العميقة في التطوير والاستثمار، يسهم القاضي في توجيه الشركات نحو تحقيق نمو مستدام وتعزيز الأداء المالي والتشغيلي.

م. زهير بن فؤاد حمزة عضو مجلس الإدارة



يشغل المهندس زهير حمزة منصب عضو مجلس الإدارة، وهو عضو مستقل، وتمتد مسيرته المهنية إلى أكثر من 38 عاماً من الخبرة في مجال تخطيط وإدارة وتنفيذ مشاريع التنمية الحضرية، التي تشمل التخطيط الاستراتيجي والتنفيذي، والشراكة بين القطاع العام والخاص، وإعادة تطوير العشوائيات.

يتولى زهير حمزة حالياً منصب عضو مجلس إدارة شركة أسواق البحر الأحمر، وعضو مجلس إدارة شركة أفق القادسية الرياض، إضافة إلى عضوية عدد من اللجان والمجالس والهيئات على مستوى المملكة، كما تولى مناصب قيادية في شركة تملك، ومجموعة دلة البركة، والهيئة الملكية لنيج الصناعية، وآخرها الرئيس التنفيذي لقطاع العقار في شركة سدكو للتطوير في مجموعة سدكو، وعضو مجلس إدارة شركة سدكو للتطوير.

شغل سابقاً عضوية مجالس إدارة في شركات تطوير عقاري إقليمية في كل من لبنان ومصر وتونس والمغرب.

يحمل درجتي البكالوريوس في تخطيط المدن والتخطيط الإقليمي - تخصص فرعي في الهندسة المعمارية من جامعة لويديانا، والماجستير في الإدارة العامة من جامعة هارفارد الأمريكية.

السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة

أحمد بن عبدالمحسن الرميح

عضو مجلس الإدارة



يشغل الأستاذ أحمد الرميح منصب عضو مجلس إدارة شركة أم القرى للتنمية والإعمار، وهو عضو مستقل، كما يتولى حالياً منصب مساعد الرئيس للاستثمار وتنمية الأموال في الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، حيث يقود جهود إدارة وتنمية الأصول الاستثمارية.

يشغل عضوية مجلس الإدارة في شركة عناية الطاقة، ويرأس لجنة المراجعة فيها. وخلال مسيرته المهنية، شغل عدة مناصب قيادية في قطاع الاستثمار، من بينها مدير عام الإدارة العامة للاستثمار في الهيئة، كما شغل سابقاً رئاسة إدارة الاستشارات الاستثمارية في شركة الإنماء للاستثمار، بالإضافة إلى منصب مدير

الصناديق الاستثمارية البديلة، قبل ذلك، كان مسؤولاً عن إصدار المنتجات الاستثمارية بهيئة السوق المالية، حيث لعب دوراً في تنظيم وإدارة المنتجات الاستثمارية وفق أفضل الممارسات العالمية.

ساهم في تأسيس أول صندوق استثمار وقفي في المملكة - صندوق الإنماء وريف الوقفي، كما تولى عضوية مجالس إدارة عدد من صناديق الاستثمار الوقفية، وصناديق الاستثمار العقارية والملكية الخاصة، مما يعكس خبرته العميقة في تنمية الاستثمارات وإدارة الأصول.

يحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال - تخصص إدارة مالية من جامعة الملك سعود، والماجستير بمرتبة شرف في الإدارة المالية من المملكة المتحدة، كما يحمل الشهادة الدولية في إدارة الثروات والاستثمار، بالإضافة إلى شهادة كامبريدج في الإدارة المالية، كما التحق بعدد من البرامج التنفيذية المتخصصة في مجالات الإدارة والاستثمار لدى مؤسسات مرموقة، مثل كلية لندن للأعمال، المعهد الدولي للتطوير الإداري (IMD)، وجامعة هارفارد.

بفضل خبرته الواسعة في تنمية الاستثمارات وتطوير المنتجات المالية، يسهم الأستاذ أحمد الرميح في دعم استراتيجيات الاستثمار المستدام وتحقيق الأهداف المؤسسية بكفاءة عالية.

السيرة الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة

حسام بن فيصل عمر باوارد عضو لجنة المراجعة



يشغل الأستاذ حسام باوارد منصب عضو لجنة المراجعة في شركة أم القرى للتنمية والإعمار، وهو عضو مستقل يتمتع بخبرة واسعة في المحاسبة والمراجعة القانونية.

يشغل منصب المدير العام المؤسس لشركة حسام باوارد محاسبون ومراجعون قانونيون، وحسام باوارد للاستشارات المالية، كما يشغل عضوية لجنة المراجعة في شركة فاروق ومأمون محمد سعيد تمر الصناعية القابضة، وشركة أرش المالية، وشركة الأحماض الحيوية السعودية.

شغل سابقاً منصب شريك مراجعة في شركة إرنست ويونج وشركاهم محاسبون قانونيون، وساهم في تقديم خدمات التدقيق والاستشارات المالية لعدد من الشركات والمؤسسات الكبرى.

حاصل على شهادة بكالوريوس المحاسبة من جامعة الملك عبدالعزيز، وزمالة المعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين CPA، وزمالة السعودية للمراجعين والمحاسبين SOC-PA، ويحمل شهادة المحاسب القانوني المعتمد في المملكة العربية السعودية وولاية نيوهامبشير الأميركية، إلى جانب كونه عضواً منتسباً في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع المنشآت الاقتصادية، كما يشارك في عضوية لجان المراجعة لعدد من الشركات.

بفضل مسيرته المهنية الحافلة، يساهم باوارد في تعزيز ممارسات التدقيق والرقابة المالية، من خلال ضمان الامتثال للمعايير المحاسبية، وتعزيز الشفافية المالية في مختلف القطاعات الاقتصادية.

عبدالعزیز سليمان السيارى عضو لجنة المراجعة



يمتلك الأستاذ عبدالعزيز سليمان السيارى خبرة تمتد لأكثر من 15 عاماً في القطاعين المالي والمحاسبي، ويشغل حالياً منصب مدير عام الشؤون المالية في الهيئة العامة لعقارات الدولة منذ ديسمبر 2019م، حيث يتولى مسؤولية الإدارة المالية، والتخطيط المالي الاستراتيجي، ومراقبة الأداء المالي.

تدرج في مسيرته المهنية عبر عدة مناصب قيادية في مؤسسات بارزة، من بينها شركة تطوير تقنيات التعليم، شركة بوينج العربية السعودية، ومستشفى الحرس الوطني في الأحساء، وعدد من الشركات الأخرى، حيث أسهم في إدارة الموارد المالية، وتحليل الاستثمارات، وتحقيق كفاءة العمليات المالية.

إلى جانب أدواره التنفيذية، شغل عضوية عدد من لجان المراجعة، كما ترأس لجنة المراجعة في شركة كومل، وكان عضواً في لجنة المراجعة بشركة الاتحاد للتأمين، مما عزز خبرته في التدقيق والرقابة المالية.

يحمل شهادة البكالوريوس في العلوم الإدارية من جامعة الملك سعود، وعزز مهاراته من خلال برامج تنفيذية متخصصة في جامعات عالمية مرموقة، من بينها جامعة مانشستر البريطانية، مما زوده بأدوات متقدمة في الإدارة المالية والاستراتيجيات المحاسبية، وبفضل خبرته العميقة، ساهم السيارى في تعزيز كفاءة العمليات المالية وتحقيق الاستدامة المالية وفق أعلى المعايير المهنية.

السيرة الذاتية لأعضاء لجنة المراجعة

خالد محمود أبو ناموس

عضو لجنة المراجعة



يشغل الأستاذ خالد أبو ناموس منصب نائب الرئيس التنفيذي لشؤون المالية والخزينة في شركة دلة البركة القابضة منذ عام 2021م، حيث يتولى الإشراف المباشر على الشؤون المالية والخزينة والمراجعة الداخلية لشركات المجموعة داخل المملكة وخارجها.

يتمتع بخبرة مهنية واسعة في الإدارة المالية والتنظيمية، اكتسبها من العمل في بيئات متعددة الثقافات والتعامل مع مجالس الإدارات والمصارف والشؤون القانونية، بدأ مسيرته المهنية مديراً مالياً لبنك الأردن بين عامي 1991م و1994م، ثم شغل منصب مدير عام في شركة مالتى تشويس ميدل إيست بين عامي 1996م و 2011م، وكذلك عمل مديراً مالياً في شركة مالتى تشويس أفريقيا بين عامي 2000م و2002م، وشغل منصب نائب الرئيس للشؤون المالية والإدارية في شركة أم القرى للتنمية والإعمار من 2011م إلى 2021م، حيث أشرف على الشؤون المالية، وتكنولوجيا المعلومات، والموارد البشرية، وشؤون المساهمين.

حاصل على شهادتي البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأردنية - عقان، والماجستير في إدارة الأعمال، وإدارة الأعمال (المحاسبة المهنية) من كلية كانيسوس بوفالو بنيويورك - الولايات المتحدة الأمريكية، ويحمل أبو ناموس شهادة المحاسب القانوني من معهد المحاسبين القانونيين المعتمدين بجامعة إلينوي في الولايات المتحدة الأمريكية، كما أنه عضو منتسب في الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

م. زهير بن فؤاد حمزة

عضو مجلس الإدارة



يشغل المهندس زهير حمزة منصب عضو مجلس الإدارة، وهو عضو مستقل، وتمتد مسيرته المهنية إلى أكثر من 38 عاماً من الخبرة في مجال تخطيط وإدارة وتنفيذ مشاريع التنمية الحضرية، التي تشمل التخطيط الاستراتيجي والتنفيذي، والشراكة بين القطاع العام والخاص، وإعادة تطوير العشوائيات.

يتولى زهير حمزة حالياً منصب عضو مجلس إدارة شركة أسواق البحر الأحمر، وعضو مجلس إدارة شركة أفق القادسية الرياض، إضافة إلى عضوية عدد من اللجان والمجالس والهيئات على مستوى المملكة، كما تولى مناصب قيادية في شركة تملك، ومجموعة دلة البركة، والهيئة الملكية لنيج الصناعية، وآخرها الرئيس التنفيذي لقطاع العقار في شركة سدكو للتطوير في مجموعة سدكو، وعضو مجلس إدارة شركة سدكو للتطوير.

شغل سابقاً عضوية مجالس إدارة في شركات تطوير عقاري إقليمية في كل من لبنان ومصر وتونس والمغرب.

يحمل درجتي البكالوريوس في تخطيط المدن والتخطيط الإقليمي - تخصص فرعي في الهندسة المعمارية من جامعة لويزيانا، والماجستير في الإدارة العامة من جامعة هارفارد الأمريكية.

أعضاء الإدارة التنفيذية

منظومة متكاملة تستند إلى رؤية واضحة

تتولى الإدارة التنفيذية في شركة أم القرى الإشراف على العمليات اليومية، بقيادة مجموعة من كبار التنفيذيين الذين يعملون جنباً إلى جنب مع الرئيس التنفيذي، في منظومة متكاملة تستند إلى رؤية واضحة ومنهجية راسخة، لضمان تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وبمزيج من الخبرة

العميقة والتخطيط المدروس، يتولى الفريق التنفيذي إدارة الأداء التشغيلي، وتطوير السياسات، وتوجيه العمليات التشغيلية وفق أعلى المعايير، بما يضمن تحقيق التوازن بين النمو المستدام والاستجابة لمتطلبات المرحلة.



عبدالمحسن بكر محمد البكر
الرئيس التنفيذي للتطوير



سعيد عثمان أحمد الغامدي
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



ياسر عبدالعزيز محمد أبو عتيق
الرئيس التنفيذي



الشيءاء محمد مشاط
الرئيس التنفيذي لإدارة الوجهة



طارق عبدالعزيز محمد شرف
الرئيس التنفيذي للاستثمار



أحمد عبدالقادر الملاح
الرئيس التنفيذي للقطاع التجاري

السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية

ياسر بن عبدالعزيز أبو عتيق الرئيس التنفيذي



يتولى الأستاذ ياسر أبو عتيق منصب الرئيس التنفيذي، ويمتلك خبرة تمتد لأكثر من 25 عاماً في القطاعين المالي والعقاري، إلى جانب خبرته الواسعة في الخدمات المصرفية للشركات والأفراد.

يشغل عضوية اللجنة التنفيذية في شركة مركز الملك عبدالله المالي، وعضو اللجنة العقارية في غرفة مكة، وعضو لجنة التطوير العمراني في غرفة جدة، وعضو مجلس الإدارة في شركة البلد الأمين.

شغل سابقاً منصب رئيس مجلس إدارة شركة ريسان العربية، والرئيس التنفيذي المؤسس لشركة دار التمليك للتمويل العقاري، وعضو لجنة الرقابة المالية في لجنة الإسكان، وعضو اللجنة التنفيذية لشركات التمويل في البنك المركزي السعودي، وعضوية مجالس الإدارة في الشركة المتقدمة للبتروكيماويات، وشركة سويكوب، وشركة جبل عمر.

يحمل أبو عتيق مؤهلات علمية متنوعة، منها البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك عبدالعزيز، وبرنامج إعداد القادة من كلية لندن للأعمال، وبرنامج الإدارة الخاص من جامعة ولاية سان دييغو، بالإضافة إلى برنامج إيثمان الشركات من البنك المركزي السعودي (مؤسسة النقد العربي السعودي سابقاً).

سعيد عثمان الغامدي الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



يتولى الأستاذ سعيد الغامدي منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية، ويمتلك خبرة تزيد عن 13 عاماً في القطاع المالي، قضى معظمها في شركة أرامكو السعودية والشركات التابعة لها.

خلال مسيرته المهنية، شغل عدة مناصب قيادية، من بينها المدير المالي لشركة أرامكو آسيا السعودية وعضو مجلس إدارة شركة فيلا البحرية العالمية، كما تولى مسؤوليات متعددة في أرامكو السعودية، شملت رئاسة قسم الضرائب، والعمل في إدارة التقارير المالية، وتحليل التخطيط والميزانية.

يحمل الغامدي عدة مؤهلات مهنية مرموقة، منها ماجستير في المحاسبة من جامعة جورج واشنطن - الولايات المتحدة، والزمالتين السعودية والأميركية للمحاسبين القانونيين، وزمالة جمعية المحاسبين الإداريين الأميركية، بالإضافة إلى برنامج إعداد القادة من جامعة هارفارد.

السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية

طارق عبدالعزيز شرف

الرئيس التنفيذي للإستثمار



يشغل الأستاذ طارق شرف منصب الرئيس التنفيذي للاستثمار، ويتمتع بخبرة تزيد عن 20 عاماً في أسواق المال الإقليمية والعالمية، إلى جانب خبرته في مختلف مجالات الاستثمار.

خلال مسيرته المهنية، تولى إدارة أصول تتجاوز قيمتها 12 مليار ريال، حيث شغل منصب الرئيس التنفيذي للاستثمار في شركة أديم المالية، كما عمل رئيساً للقطاع العقاري في شركة الخبير المالية.

حاصل على درجة البكالوريوس في علوم الحاسبات من جامعة الملك عبدالعزيز، وحصل أيضاً على دورات تدريبية متقدمة من جامعة هارفارد وعدد من الكليات المرموقة، مما عزز من خبراته في المجال الاستثماري.

الشيما بنت محمد المشاط

الرئيس التنفيذي لإدارة الوجهة



تشغل الأستاذة الشيما المشاط منصب الرئيس التنفيذي لإدارة الوجهة، وعضوية مجلس الإدارة في الغرفة التجارية بمكة المكرمة، وتمتلك خبرة تتجاوز 20 عاماً في مجالات المحتوى والتسويق والاتصالات.

خلال مسيرتها المهنية، شغلت مناصب قيادية في جهات بارزة مثل الهيئة السعودية للسياحة، والأمانة السعودية لمجموعة العشرين، ومكتب موسم جدة، إلى جانب عملها في عدد من شركات القطاع الخاص، حيث أسهمت في تطوير استراتيجيات التواصل والتسويق وتعزيز حضور العلامات التجارية.

وتحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأميركية - المملكة المتحدة.

السيرة الذاتية لأعضاء الإدارة التنفيذية

بدر أيمن فاضل أمين سر مجلس الإدارة



يتولى الأستاذ بدر فاضل مسؤولية أمانة سر مجلس الإدارة ويعمل كمستشار حوكمة أول، مستنداً إلى خبرة تزيد عن 8 سنوات في الإدارات القانونية، وأمانة السر، وشؤون حوكمة الشركات.

على مدار مسيرته المهنية، اكتسب معرفة واسعة في مجالات القانون والحوكمة ومجالس الإدارات، كما حصل على عدة دورات تدريبية متخصصة عززت من خبراته في هذه المجالات.

يحمل الفاضل درجتي بكالوريوس في قسم الأنظمة (القانون) من جامعة الملك عبدالعزيز - جدة، والماجستير في القانون (LLM) من جامعة سانت توماس في الولايات المتحدة الأميركية.

اجتماعات مجلس الإدارة

حرصاً على تعزيز دور ومسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة، عقد المجلس خلال العام 4 اجتماعات دورية، تناولت مناقشة الاستراتيجيات والتوجهات العامة، ومتابعة الأداء، واتخاذ القرارات الجوهرية التي تدعم تحقيق الأهداف المؤسسية، وقد شهدت جميع الاجتماعات حضوراً كاملاً من الأعضاء، مما يعكس التزامهم

بالحوكمة الفعالة والمشاركة الفاعلة في توجيه أعمال الشركة وتعزيز أدائها المستدام.

الإجراءات التي اتخذها مجلس الإدارة لإحاطة أعضائه علماً بمقترحات المساهمين وملحوظاتهم حيال الشركة وأدائها

يبلغ رئيس مجلس الإدارة أعضاء المجلس بشكل دوري ما يرد له من مقترحات وملحوظات من المساهمين حيال الشركة وأدائها.

الاسم	طبيعة العضوية	6 مارس	15 مايو	25 سبتمبر	18 ديسمبر	مجموع الحضور
1	عبدالله بن صالح كامل	رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	(4) من (4)
2	عبدالرحمن بن محمد الراشد	نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	(4) من (4)
3	هيثم بن محمد الفايز	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	(4) من (4)
4	عبدالعزیز بن عبدالرحمن الخنين	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	(4) من (4)
5	م. زهير بن فؤاد حمزة	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	(4) من (4)
6	عبدالله بن صالح البلوي	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	(4) من (4)
7	جهاد بن عبدالرحمن القاضي	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	(4) من (4)
8	عبدالعزیز بن متعب الرشيد	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	(4) من (4)
9	أحمد بن عبدالمحسن الرميح	عضو مجلس الإدارة	✓	-	✓	(3) من (4)

اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين

عقدت الشركة 3 اجتماعات خلال العام الماضي بتاريخ 30 أبريل 2024م، و 11 يونيو 2024م، و 18 ديسمبر 2024م.

يوضح الجدول أدناه قائمة أعضاء مجلس الإدارة واللجان المشاركين في اجتماعات الجمعيات العامة للمساهمين خلال العام 2024م

اجتماع الجمعية العامة غير العادية رقم (12) المنعقدة بتاريخ 2024/04/30م				الاسم	مجموع الحضور
1	عبدالله بن صالح كامل	✓	(1) من (1)		
2	عبدالرحمن بن محمد الراشد	✓	(1) من (1)		
3	جهاد سليمان القاضي	✓	(1) من (1)		
4	عبدالله صالح البلوي	✓	(1) من (1)		
5	عبد العزيز بن عبدالرحمن الخنين	✓	(1) من (1)		
6	م. زهير فؤاد حمزة	✓	(1) من (1)		
7	حسام فيصل باوارد	✓	(1) من (1)		

اجتماع الجمعية العامة غير العادية رقم (13) المنعقدة بتاريخ 2024/06/11م				اسم العضو	مجموع الحضور
1	عبدالله بن صالح كامل	✓	(1) من (1)		
2	عبدالرحمن بن محمد الراشد	✓	(1) من (1)		
3	م. زهير بن فؤاد حمزة	✓	(1) من (1)		
4	عبدالعزیز بن متعب الرشيد	✓	(1) من (1)		
5	هيثم بن محمد الفايز	✓	(1) من (1)		
6	عبدالله بن صالح البلوي	✓	(1) من (1)		
7	جهاد بن عبدالرحمن القاضي	✓	(1) من (1)		
8	حسام بن فيصل باوارد	✓	(1) من (1)		

اجتماع الجمعية العامة العادية رقم (8) المنعقدة بتاريخ 2024/12/18م				الاسم	مجموع الحضور
1	عبدالرحمن بن محمد الراشد	✓	(1) من (1)		
2	م. زهير بن فؤاد حمزة	✓	(1) من (1)		
3	عبدالعزیز بن عبدالرحمن الخنين	✓	(1) من (1)		
4	جهاد بن عبدالرحمن القاضي	✓	(1) من (1)		
5	حسام بن فيصل باوارد	✓	(1) من (1)		

لجان مجلس الإدارة

تأكيداً على مبادئ الحوكمة وتعزيزاً لفعالية مجلس الإدارة، شُكلت لجان فرعية للمساهمة في دعم المجلس في تنفيذ مهامه ومسؤولياته بكفاءة: ويشمل ذلك أربع لجان رئيسية، وهي:

أولاً اللجنة التنفيذية

تعمل اللجنة التنفيذية على مراجعة استراتيجيات وأهداف الشركة، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة، إلى جانب الإشراف على مراجعة الميزانية، وخطط الأعمال، والعمليات التشغيلية لضمان تحقيق الأهداف المؤسسية بكفاءة.

وتتألف اللجنة من 4 أعضاء جميعهم من أعضاء مجلس الإدارة، وقد عقدت أربعة اجتماعات، ناقشت خلالها الموضوعات الرئيسية المرتبطة بعملها.

يوضح الجدول التالي

تفاصيل أعضاء اللجنة، ونوع عضويتهم، ومشاركاتهم في الاجتماعات، بالإضافة إلى تواريخ انعقادها:

الاسم		طبيعة العضوية					مجموع الحضور
1	عبدالرحمن بن محمد الراشد	رئيس	✓	✓	✓	✓	(4) من (4)
2	عبدالله بن صالح البلوي	عضو	✓	✓	✓	✓	(4) من (4)
3	أحمد بن عبدالمحسن الرميح	عضو	✓	✓	✓	✓	(4) من (4)
4	م. زهير بن فؤاد حمزة	عضو	✓	✓	✓	✓	(4) من (4)

لجان مجلس الإدارة

ثانياً

لجنة الترشيحات والمكافآت

تتولى لجنة الترشيحات والمكافآت مسؤولية وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة، واللجان المنبثقة عنه، والإدارة التنفيذية، وكبار التنفيذيين، بما يحقق العدالة والتحفيز الأمثل لتعزيز الأداء المؤسسي، كما تسهم اللجنة في اختيار وتأهيل المرشحين لعضوية مجلس الإدارة، مع إجراء مراجعة سنوية لتحديد الاحتياجات اللازمة من المهارات والخبرات لضمان تكامل الكفاءات داخل المجلس والإدارة التنفيذية.

بالإضافة إلى ذلك، تقوم اللجنة بمراجعة استقلالية الأعضاء المستقلين سنوياً، والتأكد من عدم وجود أي تعارض مصالح، خاصة إذا كان أحد الأعضاء يشغل عضوية في مجلس إدارة شركة أخرى، وتتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء جميعهم من أعضاء مجلس الإدارة.

يوضح الجدول التالي

تفاصيل أعضاء اللجنة، ونوع عضويتهم، ومشاركاتهم في الاجتماعات، بالإضافة إلى تواريخ انعقادها:

الاسم	طبيعة العضوية	21 فبراير	9 سبتمبر	10 ديسمبر	مجموع الحضور
1	عبدالعزیز بن عبدالرحمن الخنین	رئيس	✓	✓	(3) من (3)
2	جهاد بن عبدالرحمن القاضي	عضو	✓	✓	(3) من (3)
3	عبدالعزیز بن متعب الرشید	عضو	✓	✓	(3) من (3)

لجان مجلس الإدارة

ثالثاً لجنة المراجعة

تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين من خارج مجلس الإدارة، إضافة إلى عضو مستقل من أعضاء المجلس، لضمان استقلالية عملية المراجعة وفعاليتها.

تساعد لجنة المراجعة مجلس الإدارة في ممارسة دورها الرقابي من خلال الإشراف على نظم المحاسبة والمراجعة الداخلية والخارجية، إلى جانب متابعة آليات إعداد التقارير المالية لضمان الدقة والشفافية، كما تعمل اللجنة على التأكد من التزام الشركة بالسياسات المعتمدة، والقوانين، والأنظمة التنظيمية، مما يعزز ممارسات الحوكمة والامتثال المؤسسي.

يوضح الجدول التالي

تفاصيل أعضاء اللجنة، ونوع عضويتهم، ومشاركاتهم في الاجتماعات، بالإضافة إلى تواريخ انعقادها:

الاسم	طبيعة العضوية	19 مارس	25 أبريل	7 أغسطس	6 نوفمبر	مجموع الحضور
1 حسام بن فيصل باوارد	عضو من خارج مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	(4) من (4)
2 عبدالعزیز بن سليمان السيارى	عضو من خارج مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	(4) من (4)
3 خالد بن محمود أبو ناموس	عضو من خارج مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	(4) من (4)
4 م. زهير بن فؤاد حمزة	عضو من أعضاء مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	(4) من (4)

لجان مجلس الإدارة

رابعاً لجنة الطرح العام

عقد مجلس الإدارة، بموجب قراره الصادر في 29 سبتمبر 2021م، تشكيل لجنة مؤقتة تختص بإدارة جميع المسائل المتعلقة بالطرح العام، بهدف ضمان سير العملية بكفاءة وامتثالها للمتطلبات التنظيمية.

وتتولى اللجنة مسؤولية اتخاذ القرارات المرتبطة بالطرح، والموافقة على تعيين مختلف مستشاري الطرح، إلى جانب تحديد ميزانية تشمل تكاليف المستشارين والمصاريف الأخرى المتعلقة بالطرح، إن

وجدت، كما تعمل اللجنة على التأكد من استيفاء جميع المتطلبات اللازمة لإتمام عملية الاكتتاب العام.

وتنتهي مهام اللجنة بمجرد الانتهاء من إجراءات الطرح العام وإدراج الشركة في السوق المالية، وتتألف اللجنة من أربعة أعضاء، جميعهم من أعضاء مجلس الإدارة، 3 أعضاء غير تنفيذيين وواحد عضو مستقل، مما يضمن استقلالية وموضوعية القرارات المتعلقة بالطرح.

يوضح الجدول التالي

تفاصيل أعضاء اللجنة، ونوع عضويتهم، ومشاركاتهم في الاجتماعات، بالإضافة إلى تواريخ انعقادها:

الاسم		طبيعة العضوية	4 ديسمبر	مجموع الحضور
1	عبدالله بن صالح كامل	رئيس	✓	(1) من (1)
2	عبدالرحمن بن محمد الراشد	عضو	✓	(1) من (1)
3	م. زهير بن فؤاد حمزة	عضو	✓	(1) من (1)
4	عبدالله بن صالح البلوي	عضو	✓	(1) من (1)

أتعاب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس

أولاً مجلس الإدارة

تتولى لجنة الترشيحات والمكافآت مسؤولية تقديم التوصيات لمجلس الإدارة بشأن بدلات وأتعاب أعضائه وأعضاء اللجان، وذلك وفقاً للضوابط المعتمدة من المجلس،

بما يضمن تحقيق العدالة والتحفيز الفعال لتعزيز الأداء المؤسسي.

الاسم	المنصب	الصفة	الأتعاب السنوية*	بدلات حضور كل اجتماعات المجلس والجمعية	المجموع (ريال سعودي)
1	عبدالله بن صالح كامل	رئيس المجلس	غير تنفيذي	30,000	330,000
2	عبدالرحمن بن محمد الراشد	نائب الرئيس	مستقل	35,000	335,000
3	هيثم بن محمد الفايز	عضواً	غير تنفيذي	25,000	325,000
4	عبدالعزیز بن عبدالرحمن الخنين	عضواً	مستقل	30,000	330,000
5	م. زهير بن فؤاد حمزة	عضواً	مستقل	35,000	325,000
6	عبدالله بن صالح البلوي (1)	عضواً	غير تنفيذي	30,000	330,000
7	جهد بن عبدالرحمن القاضي	عضواً	غير تنفيذي	35,000	335,000
8	عبدالعزیز بن متعب الرشيد	عضواً	غير تنفيذي	25,000	325,000
9	أحمد بن عبدالمحسن الرميح	عضواً	مستقل	15,000	315,000
المجموع					2,950,000

(1) يتم صرف مبالغ الأتعاب السنوية عن عضوية مجلس الإدارة وبدل حضور اجتماعات المجلس لحساب صندوق الاستثمارات العامة.

*الأتعاب السنوية عن عضوية مجلس الإدارة لعام 2024م سيتم صرفها بعد موافقة الجمعية العامة على تقرير مجلس الإدارة السنوي، وتعتبر الأتعاب السنوية - بموجب النظام الأساسي للشركة - مبلغاً عينياً يتم صرفه خلال السنة المالية وليس نسبة من الأرباح.

أتعاب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
واللجان المنبثقة عن المجلس

ثانياً

اللجان المنبثقة من مجلس الإدارة

اللجنة	المنصب	الأتعاب السنوية*	بدلات حضور اجتماعات اللجنة	المجموع (ريال)
اللجنة التنفيذية				
عبدالرحمن بن محمد الراشد	رئيس اللجنة	140,000	20,000	160,000
عبدالله بن صالح البلوي (١)	عضواً	145,000	20,000	165,000
أحمد بن عبدالمحسن الرميح	عضواً	165,000	20,000	185,000
م. زهير بن فؤاد حمزة	عضواً	30,000	20,000	50,000
لجنة الترشيحات والمكافآت				
عبدالعزیز بن عبدالرحمن الخنين	رئيس اللجنة	100,000	15,000	115,000
جهاد بن عبدالرحمن القاضي	عضواً	100,000	15,000	115,000
عبدالعزیز بن متعب الرشيد	عضواً	100,000	15,000	115,000
لجنة الطرح العام				
عبدالله بن صالح كامل	رئيس اللجنة	-	5,000	5,000
عبدالرحمن بن محمد الراشد	عضواً	-	5,000	5,000
عبدالله بن صالح البلوي (٢)	عضواً	-	5,000	5,000
م. زهير بن فؤاد حمزة	عضواً	-	5,000	5,000

اللجنة	المنصب	الأتعاب السنوية*	بدلات حضور اجتماعات اللجنة	المجموع (ريال)
لجنة المراجعة				
أ. حسام بن فيصل باوارد	رئيس اللجنة	100,000	35,000	135,000
أ. خالد محمود أبو ناموس	عضو	100,000	20,000	120,000
أ. عبدالعزيز سليمان السيارى	عضو	100,000	20,000	120,000
م. زهير فؤاد حمزة	عضو	100,000	20,000	120,000
المجموع				1,420,000

*الأتعاب السنوية عن عضوية اللجان تعتبر- بموجب النظام الأساسي للشركة - مبلغاً عينياً يتم صرفه خلال السنة المالية وليس نسبة من الأرباح.

- (1) يتم صرف مبالغ الأتعاب السنوية عن عضوية اللجنة التنفيذية وبدل حضور اجتماعات اللجنة التنفيذية لحساب صندوق الاستثمارات العامة
- (2) يتم صرف بدلات حضور اجتماعات لجنة الطرح العام لحساب صندوق الاستثمارات العامة.

أتعاب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
واللجان المنبثقة عن المجلس

ثالثاً
مكافآت كبار التنفيذيين

ما تلقاه أعلى خمسة من كبار التنفيذيين بالشركة، من ضمنهم الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للشؤون المالية.

قامت الشركة بالإفصاح عن مكافآت وتعويضات كبار التنفيذيين بما يتماشى مع الفقرة (ب) من المادة (الثامنة والسبعون) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة، حيث يبين الجدول أدناه إجمالي

الرواتب	البدلات	إجمالي الرواتب والبدلات الثابتة	مكافآت متغيرة	مكافأة نهاية الخدمة	المجموع الكلي
12,203,064	3,653,304	15,856,368	8,101,532	-	23,957,900

التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشمل الأطراف ذات الصلة مساهمي المجموعة والشركات الزميلة والشركات التابعة والكيانات الأخرى ذات الصلة ببعض الشركات التابعة الموحدة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة. يتم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

أبرمت المجموعة تسهيلات ائتمانية قابلة للتجديد مع مصرف الإنماء لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع وجهة مسار في سياق أنشطتها العادية، تتعامل الصناديق مع أطراف ذات علاقة، وتتوافق معاملات

ذات العلاقة مع شروط الصناديق وأحكامه. وتتم الموافقة على جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق، وتشمل الأطراف ذات العلاقة مجلس الادارة، مدير الصندوق ومصرف الانماء (الشركة الأم لمدير الصندوق) والمنشآت المتعلقة بهم.

ملخص المعاملات الهامة والارصدة مع الأطراف ذات العلاقة في السياق العادي لأعمال الصناديق الموضحة في القوائم المالية الموحدة كما يلي:

2023م	2024م	2023م	2024م		
أرصدة الإقفال		مبلغ المعاملات خلال السنة المنتهية		طبيعة المعاملة	أطراف ذات علاقة
29,000,000	29,000,000	58,000,000	58,000,000	أتعاب إدارة	شركة الإنماء للاستثمار
2,837,372,770	3,224,220,092	528,626,252	386,847,322	قروض	مصرف الإنماء
147,273,231	174,915,644	192,141,450	287,528,883	فوائد مستحقة	الشركة الأم لمدير الصندوق
102,246,450	-	1,261,300,000	102,246,450	سداد/ تسوية ذمم دائنة	الهيئة العامة للأوقاف
68,113,978	-	85,142,473	68,113,978	تحصيل/بيع	مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية

تقرير لجنة المراجعة

تتولى لجنة المراجعة ضمن نطاق مهامها، دراسة التقارير الدورية الصادرة عن إدارة المراجعة الداخلية، إلى جانب مراجعة نتائج أعمال المراجع الخارجي للشركة، كما تناقش اللجنة مع الإدارة التنفيذية فعالية الإجراءات الرقابية الداخلية، من حيث تصميمها وآلية تطبيقها، لضمان تحقيق مستويات عالية من الامتثال والحوكمة.

وتحرص اللجنة على متابعة التوصيات الصادرة عن كل من إدارة المراجعة الداخلية والمراجع الخارجي، خاصة فيما يتعلق بعدالة القوائم المالية، مع الإشراف على تنفيذ الإجراءات التصحيحية عند الحاجة، مع إدراكها الكامل بأن أي نظام رقابي، مهما كان مصمماً بدقة، لا يمكنه توفير تأكيد مطلق بشأن فعالية الضوابط الداخلية، ومن خلال عمليات المراجعة، لم يظهر للجنة أي ضعف جوهري في أنظمة الرقابة الداخلية للشركة.

وتواصل لجنة المراجعة، بالتعاون مع إدارة المراجعة الداخلية والإدارة التنفيذية، جهود التحسين والتطوير المستمر لتعزيز فعالية أنظمة الرقابة وتحقيق أعلى معايير الحوكمة والشفافية.

تطبيق أحكام لائحة حوكمة الشركات

الإفصاح عما طبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات وما لم يطبق وأسباب ذلك:

تطبق شركة أم القرى للتنمية والإعمار
الأحكام الواردة في لائحة حوكمة الشركات
الصادرة عن هيئة السوق المالية بما يتوافق
مع النظام الأساس ولائحة الحوكمة في
الشركة والأنظمة الصادرة من الجهات
ذات العلاقة،

ويوضح الجدول التالي موقف شركة أم
القرى للتنمية والإعمار من عدم تطبيق
بعض أحكام لائحة حوكمة الشركات
وأسباب ذلك:

رقم المادة / الفقرة بلائحة حوكمة الشركات	متطلبات المادة	أسباب عدم التطبيق
37	يتعين على الشركة إبقاء الاهتمام الكافي بتدريب وتأهيل أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان والإدارة التنفيذية، ووضع البرامج اللازمة لذلك	مادة استرشادية: تم تطبيق بعض المتطلبات جزئياً على الإدارة التنفيذية، وسيتم العمل على تطبيقها بشكل كامل.
39/هـ	يتخذ مجلس الإدارة الترتيبات اللازمة للحصول على تقييم جهة خارجية مختصة لأدائه كل ثلاث سنوات	فقرة استرشادية: سيتم العمل على تطبيقها مستقبلاً.
69-68-67	تشكيل لجنة إدارة المخاطر وتحديد اختصاصاتها ومسئولياتها	مادة استرشادية: يقوم مجلس الإدارة بهذا الدور.
3-82	إنشاء مؤسسات اجتماعية للعاملين في الشركة	فقرة استرشادية
92	تشكيل لجنة حوكمة الشركات	مادة استرشادية: يقوم مجلس الإدارة بهذا الدور.

الإفصاح عن سياسة المكافآت وعن كيفية تحديد مكافآت أعضاء المجلس والإدارة التنفيذية في الشركة

01

تم إعداد سياسة المكافآت الخاصة بالشركة ("السياسة") وفقاً لمتطلبات المادة التاسعة والخمسين (59) من لائحة حوكمة الشركات.

02

دون إخلال بأحكام نظام الشركات ونظام السوق المالية ولوائحهما التنفيذية، فقد راعت شركة أم القرى ما يلي :

- أ. انسجامها مع استراتيجية الشركة وأهدافها.
- ب. أن تقدّم المكافآت بغرض حث أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على إنجاح الشركة وتنميتها على المدى الطويل، كأن تربط الجزء المتغير من المكافآت بالأداء على المدى الطويل.
- ت. أن تحدّد المكافآت بناءً على مستوى الوظيفة، والمهام والمسؤوليات المنوطة بشاغلها، والمؤهلات العلمية، والخبرات العملية، والمهارات، ومستوى الأداء.
- ث. انسجامها مع حجم وطبيعة ودرجة المخاطر لدى الشركة.
- ج. الأخذ في الاعتبار ممارسات الشركات الأخرى في تحديد المكافآت، مع تفادي ما قد ينشأ عن ذلك من ارتفاع غير مبرر للمكافآت والتعويضات.
- ح. أن تستهدف استقطاب الكفاءات المهنية والمحافظة عليها وتحفيزها، مع عدم المبالغة فيها.
- خ. التنسيق مع لجنة الترشيحات والمكافآت فيما يخص التعيينات الجديدة.

مكافآت مجلس الإدارة

01

مع مراعاة الأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة الصادرة عن الجهات الرقابية الأخرى، يجب أن يراعي مجلس الإدارة في تحديد وصرف المكافآت التي يحصل عليها كل من أعضائه الأحكام ذات العلاقة الواردة في نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات، بالإضافة إلى المعايير التالية:

- أ. أن تكون المكافآت عادلة ومتناسبة مع اختصاصات العضو والأعمال والمسؤوليات التي يقوم بها ويتحملها أعضاء مجلس الإدارة، بالإضافة إلى الأهداف المحددة من قبل مجلس الإدارة المراد تحقيقها خلال السنة المالية.
- ب. أن تكون المكافآت مبنية على توصية الترشيحات والمكافآت.
- ت. أن تكون المكافآت متناسبة مع نشاط الشركة والمهارة اللازمة لإدارتها.
- ث. الأخذ بعين الاعتبار القطاع الذي تعمل فيه الشركة وحجمها وخبرة أعضاء مجلس الإدارة.
- ج. أن تكون المكافأة كافية بشكل معقول لاستقطاب أعضاء مجلس إدارة ذوي كفاءة وخبرة مناسبة وتحفيزهم والإبقاء عليهم.

02

يجوز لعضو مجلس الإدارة الحصول على مكافأة مقابل أي أعمال، أو مناصب تنفيذية، أو فنية، أو إدارية، أو استشارية - بموجب ترخيص مهني - إضافية يكلف بها في الشركة، وذلك بالإضافة إلى المكافأة التي يمكن أن يحصل عليها بصفته عضواً في مجلس الإدارة وفي اللجان المشكلة من قبل مجلس الإدارة، وفقاً لنظام الشركات ونظام الشركة الأساس.

يجوز أن تكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة متفاوتة المقدار بحيث تعكس مدى خبرة العضو واختصاصاته والمهام المنوطة به واستقلاله وعدد الجلسات التي يحضرها وغيرها من الاعتبارات.

ضوابط صرف المكافآت والبدلات وآلية صرفهما

01

مع مراعاة أحكام النظام الأساس، ونظام الشركات، ولائحته التنفيذية، ولائحة حوكمة الشركات، يتم صرف أتعاب وبدلات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة منه وفق الضوابط التالية:

أ. يستحق العضو المكافآت والبدلات اعتباراً من تاريخ انضمامه للمجلس أو اللجنة ووفقاً لمدة عضويته.

ب. يجب ألا يتجاوز مجموع ما يتقاضاه عضو مجلس الإدارة أو عضو اللجنة المنبثقة من المجلس من أتعاب وبدلات ومكافآت الحد الأعلى المقدر بمبلغ (500 ألف ريال) سنوياً، على أن يتم استبعاد ما يتجاوز الحد الأعلى المنصوص عليه من الأتعاب السنوية للجان أولاً، ثم يخصم المتبقي من أتعاب مجلس الإدارة السنوية.

ت. يتم إعداد إجراءات صرف المكافآت والبدلات الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة واللجان من قبل أمين سر المجلس على أن يتم اعتماد أمر صرفها من قبل رئيس مجلس الإدارة.

ث. يجوز صرف بدل حضور اجتماعات المجلس ومكافآت اللجان وبدل حضور اجتماعات اللجان على دفعات بنهاية كل ربع سنة ميلادية، أما المكافآت السنوية لمجلس الإدارة فتدفع كاملة بعد إقرارها من الجمعية العامة.

مكافآت كبار التنفيذيين

يحدد مجلس الإدارة بناءً على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت انواع المكافآت التي تمنح لكبار التنفيذيين في الشركة، مثل المكافآت الثابتة أو المكافآت المرتبطة بالأداء.

تقوم لجنة المكافآت والترشيحات بمراجعة سلم الرواتب المحدد لجميع الموظفين وكبار التنفيذيين وبرنامج خطط الحوافز بشكل مستمر واعتمادها.

يتم منح كبار التنفيذيين مكافآت سنوية بناءً على تقييم الأداء بالإضافة الى التعويضات والمكافآت الثابتة حسب عقود العمل المبرمة معهم.

يبنى تقييم اداء كبار التنفيذيين بشكل رئيسي على ادائهم المهني خلال العام ومدى تفاعلهم المهني في تحقيق اهداف الشركة الإستراتيجية.

توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعمول بها، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة

العلاقة بين المكافآت الممنوحة والسياسة المعتمدة

تعكس المكافآت الممنوحة للعام المالي 2024م التزام الشركة التام بتطبيق سياستها المعتمدة للمكافآت، حيث تمت مراجعتها من قبل لجنة المكافآت والترشيحات، وتم التأكد من توافقها مع أهداف الشركة ومستوى الأداء، مما يعزز الكفاءة التشغيلية والإدارية.

بيان أي انحراف جوهري عن سياسة المكافآت

تؤكد شركة أم القرى للتنمية والإعمار أنه لم يطرأ أي انحراف جوهري على سياسة المكافآت المعمول بها خلال العام 2024م، حيث تم الالتزام بالمعايير المعتمدة في تحديد المكافآت والمزايا المالية الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بما يتماشى مع اللوائح التنظيمية للشركة.

وتؤكد الشركة التزامها بالشفافية في الإفصاح عن كافة الجوانب المتعلقة بالمكافآت، بما يضمن وضوح العلاقة بين المكافآت والأداء، ويعزز تطبيق سياسات الحوكمة المعتمدة في الشركة.

7 /

نتائج المراجعة السنوية لفعالية إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة

من ضمن مهام مراجع الحسابات أن يقوم بتقييم نظام الرقابة الداخلية في الشركة الذي يشمل النظام المحاسبي وغيره من المستندات والأنظمة والإجراءات ذات العلاقة وتزويد المسؤولين عن الحوكمة بأي قصور أو نقاط ضعف وآلية معالجتها.

كذلك تقوم إدارة المراجعة الداخلية في الشركة بشكل مستمر بعمليات وإجراءات مراجعة وفحص للتحقق من فعالية وكفاءة وأداء أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة والرفع للجنة المراجعة تقارير دورية لهذه

الإجراءات. تضمن تقرير لجنة المراجعة لعام 2024م ما يفيد فعالية إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة ولم يتم رصد أي نقاط ضعف جوهرية.

8 /

إقرارات مجلس الإدارة

01

سجلات الحسابات أعدت بالشكل الصحيح

02

نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة ونفذ بفاعلية.

03

لا يوجد أي شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.

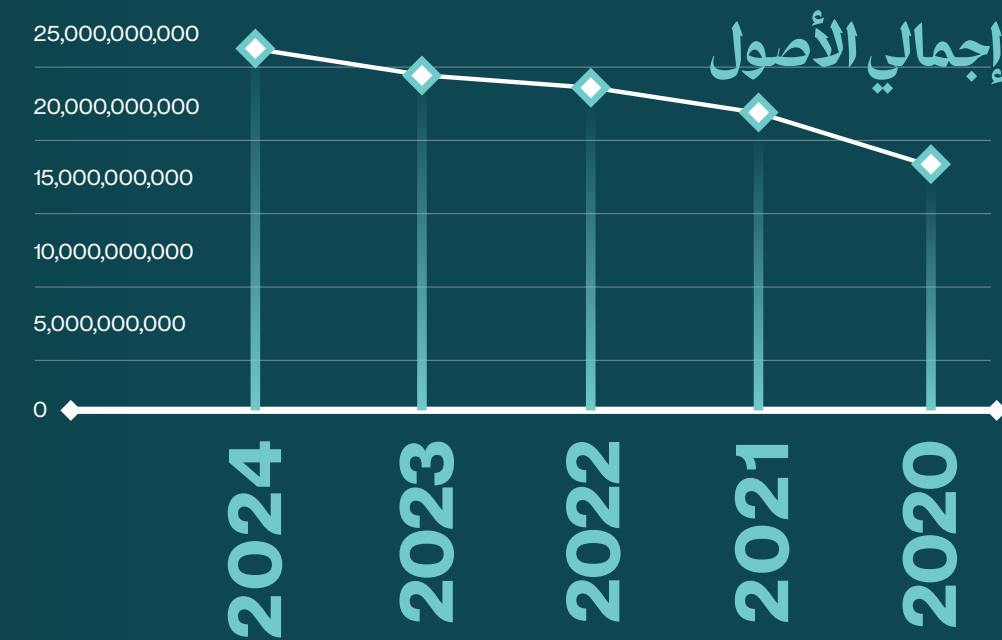
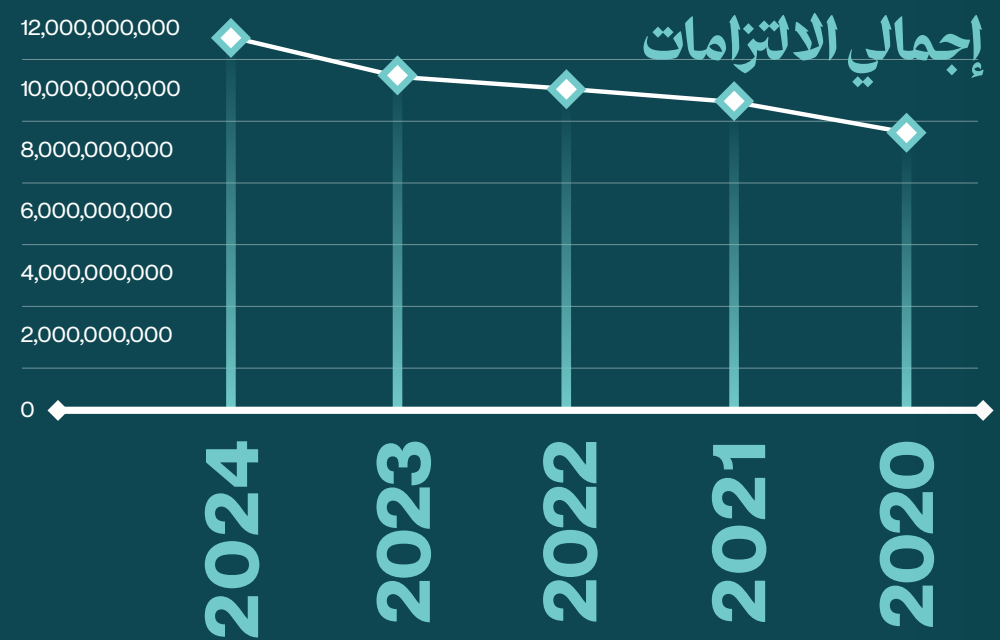
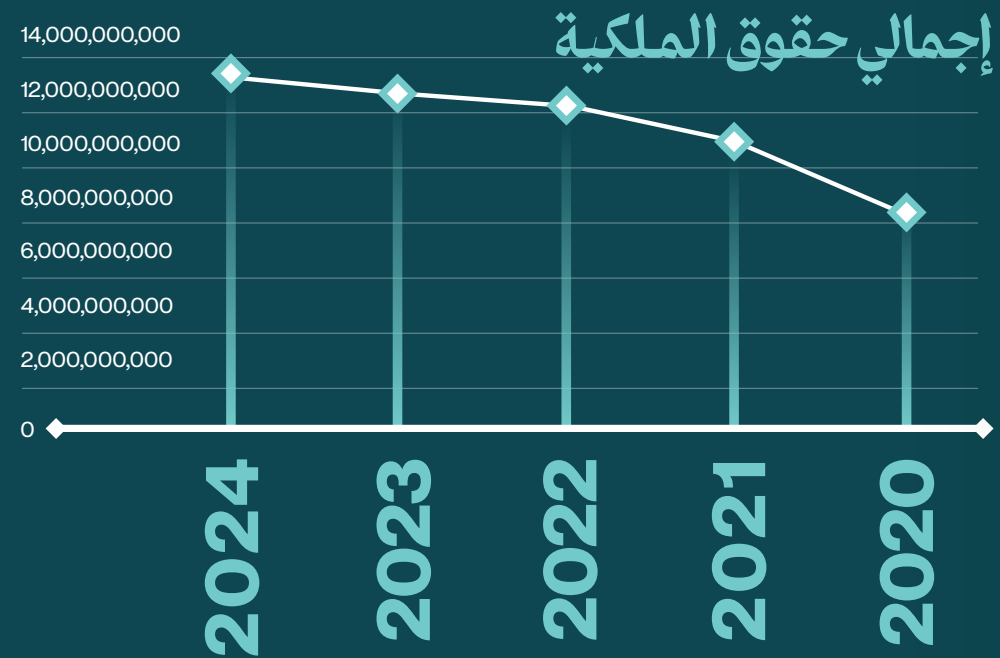
الباب الخامس

5

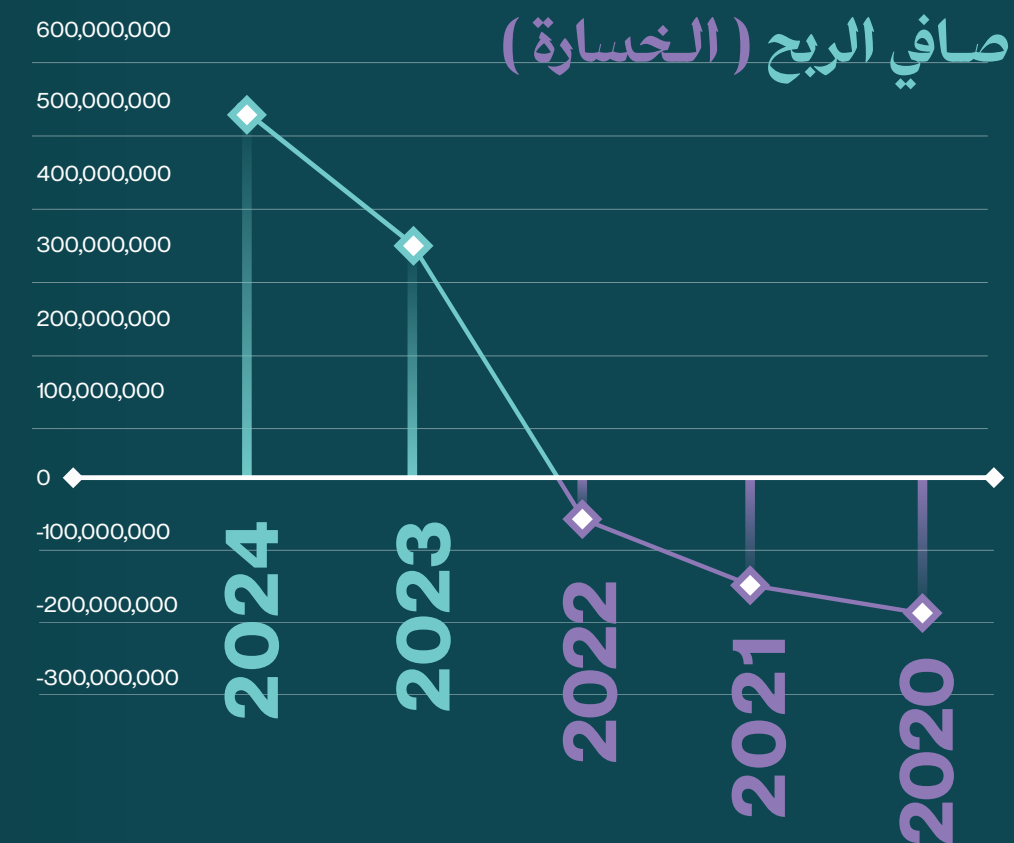
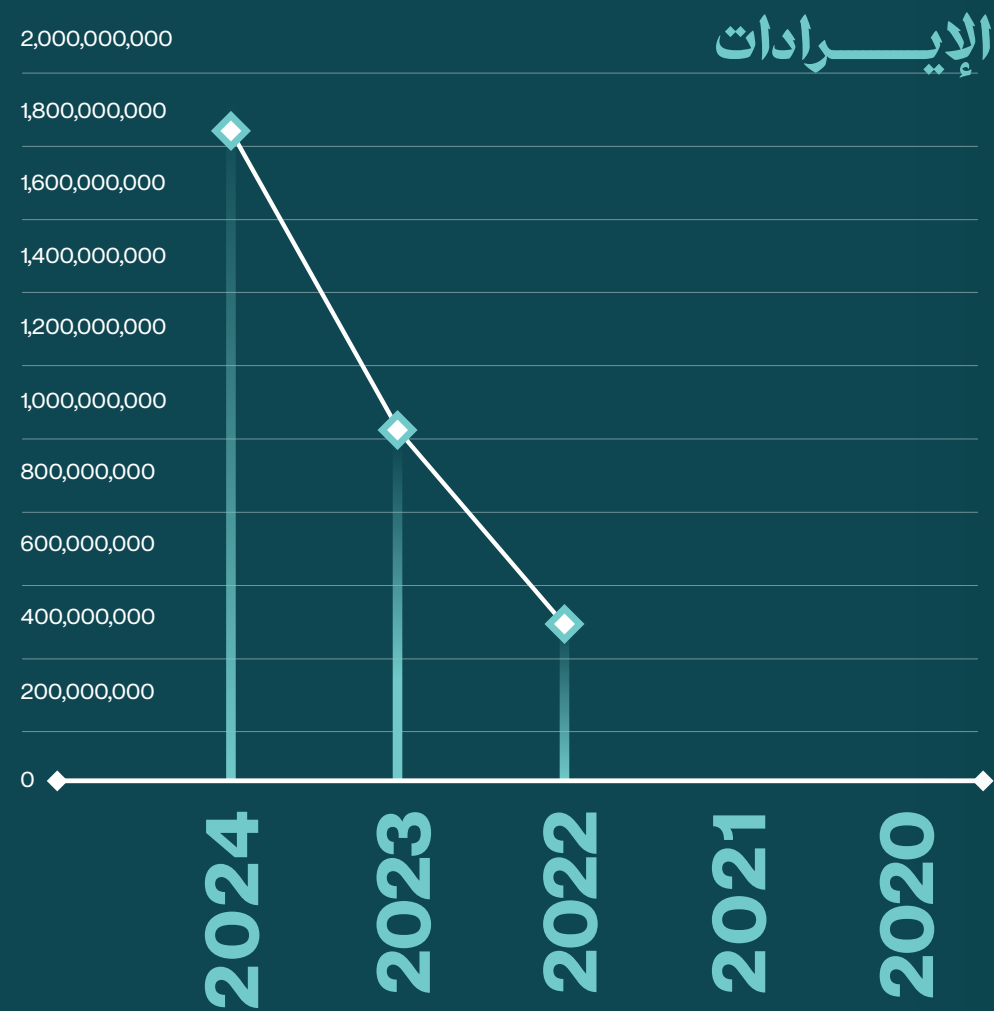
الأداء المالي

مؤشرات النمو
والاستدامة

المؤشرات المالية الرئيسية لشركة أم القرى لآخر خمس سنوات



المؤشرات المالية الرئيسية لشركة أم القرى لآخر خمس سنوات



المعلومات القطاعية

تمتلك المجموعة قطاع واحد قابل للإفصاح عنه، كما هو موضح أدناه، وهو الوحدة التجارية الاستراتيجية للمجموعة. تقدم الوحدة التجارية الاستراتيجية منتجاً واحداً وهو مبيعات الأراضي، ويراقب مجلس إدارة المجموعة والرئيس التنفيذي للمجموعة نتائج عمليات المجموعة بغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء، وهم مجتمعين يمثلون صناع القرار التشغيلي الرئيسيين للمجموعة.

تعمل المجموعة في قطاع أعمال رئيسي واحد.

التوزيع الجغرافي للمبيعات

الإيرادات من بيع الأراضي	31 ديسمبر 2024م	31 ديسمبر 2023م
المملكة العربية السعودية	1,813,033,700	988,143,756
إجمالي الإيرادات	1,813,033,700	988,143,756z

بيان موجز بنتائج أعمال الشركة وأصولها و مطلوباتها خلال الخمس سنوات الأخيرة

مؤشرات قائمة الربح أو الخسارة من عام 2020م إلى عام 2024م

2020م	2021م	2022م	2023م	2024م	
-	-	429,399,522	988,143,756	1,823,890,442	الإيرادات
-	-	(248,820,672)	(688,857,300)	(983,835,644)	تكلفة الإيرادات
-	-	180,578,850	299,286,456	840,054,798	إجمالي الربح
3,710,481	3,740,486	4,560,451	386,578,153	62,675,715	إيرادات تشغيلية أخرى
-	-	-	-	(79,539,698)	مصروفات تشغيلية أخرى
(151,120,738)	(138,462,030)	(159,692,797)	(218,510,066)	(197,630,308)	مصروفات عمومية وإدارية
(9,617,772)	(15,780,904)	(45,007,189)	(60,419,529)	(63,793,704)	مصروفات بلع وتسويق
-	-	(845,005)	(2,345,233)	(4,122,012)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(157,028,029)	(150,502,448)	(20,405,690)	404,589,781	557,644,791	الربح (الخسارة) التشغيلي
714,725	9,135,450	26,089,052	21,764,334	16,354,730	إيرادات تمويلية
(22,985,244)	(13,914,909)	(20,189,106)	(34,222,640)	(39,967,433)	أعباء تمويلية
(179,298,548)	(155,281,907)	(14,505,744)	392,131,475	534,032,088	ربح (خسارة) الفترة قبل الزكاة
(7,709,419)	(10,619,344)	(7,590,461)	(75,134,974)	(35,421,888)	الزكاة
(187,007,967)	(165,901,251)	(22,096,205)	316,996,501	498,610,200	ربح (خسارة) السنة

بيان موجز بنتائج أعمال الشركة وأصولها و مطلوباتها خلال الخمس سنوات الأخيرة

ملخص لأصول الشركة ومطلوباتها من عام 2020م إلى عام 2024م

الموجدة كما في 2020/12/31م	الموجدة كما في 2021/12/31م	الموجدة كما في 2022/12/31م	الموجدة كما في 2023/12/31م	الموجدة كما في 2024/12/31م	
			الموجودات		
			الموجودات غير المتداولة		
16,842,944,616	18,201,657,289	20,619,922,703	20,692,784,106	20,208,204,519	عقارات استثمارية
12,941,006	8,827,865	363,341,959	395,239,010	539,222,138	ممتلكات ومعدات
-	-	-	-	203,051,171	عقارات تحت التطوير - طويل الاجل
-	-	120,065,909	614,364,413	1,137,325,748	ذمم مدينة تجارية - الجزء غير المتداول
7,305,931	12,232,054	11,472,288	9,855,171	10,814,213	موجودات حق الإستخدام
107,676	43,263	6,896,403	10,780,142	8,569,545	موجودات غير ملموسة
-	-	-	500,000	-	استثمار في شركات زميلة
16,863,299,229	18,222,760,471	21,121,699,262	21,723,522,842	22,107,187,334	مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة		
-	-	94,820,155	212,209,142	869,036,684	عقارات تحت التطوير
1,049,957	-	11,495,530	7,392,966	7,803,490	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة
-	-	266,281,278	414,807,644	959,939,887	ذمم مدينة تجارية - الجزء المتداول
615,727,799	105,506,679	228,834,097	316,450,528	287,915,469	دفعات مقدمة وذمم مدينة اخرى
-	-	-	-	315,000,000	استثمارات قصيرة الأجل
68,421,148	2,769,894,105	922,272,956	538,512,311	513,357,637	نقد وما في حكمه
685,198,904	2,875,400,784	1,523,704,016	1,489,372,591	2,953,053,167	مجموع الموجودات المتداولة
17,548,498,133	21,098,161,255	22,645,403,278	23,212,895,433	25,060,240,501	مجموع الموجودات

بيان موجز بنتائج أعمال الشركة وأصولها و مطلوباتها خلال الخمس سنوات الأخيرة

الموحددة كما في 2020/12/31م	الموحددة كما في 2021/12/31م	الموحددة كما في 2022/12/31م	الموحددة كما في 2023/12/31م	الموحددة كما في 2024/12/31م	المطلوبات وحقوق المساهمين
					حقوق المساهمين
8,873,065,360	11,873,065,360	13,078,614,190	13,078,614,190	13,078,614,190	رأس المال
(740,114,893)	(904,585,558)	(924,458,517)	(605,770,513)	(108,692,762)	الخسائر المتراكمة
8,132,950,467	10,968,479,802	12,154,155,673	12,472,843,677	12,969,921,428	مجموع حقوق المساهمين
					المطلوبات غير المتداولة
6,040,347,830	6,859,600,364	7,089,205,525	8,633,935,961	9,840,480,900	قروض - الجزء غير المتداول
5,566,800	11,564,988	10,502,952	8,250,948	9,197,363	التزامات عقود الإيجار - الجزء غير المتداول
181,913,139	238,405,486	128,801,427	133,497,776	142,030,478	ذمم دائنة محتجزة - الجزء غير المتداول
14,496,821	14,610,659	16,092,321	18,307,959	23,378,897	منافع الموظفين
6,242,324,590	7,124,181,497	7,244,602,225	8,793,992,644	10,015,087,638	مجموع المطلوبات غير المتداولة
					المطلوبات المتداولة
204,298,774	94,999,430	-	-	150,053,514	قروض - الجزء المتداول
1,739,131	1,405,082	1,850,054	2,558,000	2,558,000	التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
2,435,842,524	2,434,787,114	1,771,728,727	460,557,613	421,353,827	ذمم دائنة - تعويضات أراضي
113,407,094	17,033,909	137,511,931	75,142,964	83,130,871	ذمم دائنة تجارية
13,220,679	16,131,059	13,105,040	80,642,326	35,845,104	مخصص زكاة
404,714,874	441,143,362	1,322,449,628	1,327,158,209	1,382,290,119	مصرفوات مستحقة ومطلوبات أخرى
3,173,223,076	3,005,499,956	3,246,645,380	1,946,059,112	2,075,231,435	مجموع المطلوبات المتداولة
9,415,547,666	10,129,681,453	10,491,247,605	10,740,051,756	12,090,319,073	مجموع المطلوبات
17,548,498,133	21,098,161,255	22,645,403,278	23,212,895,433	25,060,240,501	مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

بيان بالفروق الجوهرية في النتائج التشغيلية للعام المالي 2024م
مقارنةً للعام المالي 2023م:

173

قروض الشركة

المعلومات المتعلقة بقروض الشركة بشكل مفصل
حسب المادة 87 من لائحة حوكمة الشركات بند 27

م	اسم الجهة المانحة للقرض	مبلغ اصل القرض	مدة القرض	تاريخ استحقاق القرض (شامل فترات التمديد المتاحة)	المبالغ المدفوعة للقرض خلال السنة	المبلغ المتبقي من القرض	المديونية الاجمالية للسركة وشركاتها التابعة بنهاية عام 2024م
1	بنك الإنماء	6,500,000,000	9	2033م	-	3,666,063,939	3,222,950,899
2	بنك الإنماء	4,500,000,000	7	2026م	-	400,000,000	4,100,000,000
3	بنك الجزيرة	2,900,000,000	7	4 أقساط سنوية تبدأ من 2028م	-	832,630,540	2,067,369,460
4	بنك الرياض	800,000,000	4	4 أقساط سنوية تبدأ من 2025م	-	199,785,945	600,214,055
الإجمالي		14,700,000,000				5,098,480,424	9,990,534,414

المستحقات والمدفوعات النظامية

الموقف الزكوي لشركة أم القرى للتنمية والإعمار

أنهت الشركة وضع الزكاة للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2014م إلى 2018م.

كما قامت بتقديم إقرارات الزكاة للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2019م إلى 2023م، وحصلت على شهادة الزكاة لعام 2023م. وحتى 31 ديسمبر 2024م، لم تقم الهيئة بإصدار أية ربوط زكوية للسنوات المشار إليها حتى تاريخه.

لا توجد على شركة أم القرى للتنمية والإعمار أية مبالغ أو رسوم جوهرية هامة ومؤثرة تستحق الدفع إلى أي جهة تنظيمية أو رقابية، ويوضح الجدول التالي هذه المبالغ بالريال حسب الآتي:

البيان	2024م		وصف موجز	بيان الأسباب
	مسدد	مستحق وغير مسدد		
مخصص الزكاة والضرائب	81,373,575	-	المخصصات المحتسبة وفقاً لأحكام وقواعد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	المتطلبات النظامية
مستحقات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	4,657,406	-	المبالغ المحتسبة وفقاً لقواعد المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	المتطلبات النظامية
التأشيرات والجوازات	537,226	-	المبالغ المدفوعة حسب أحكام وقواعد مكتب العمل وإدارة الجوازات للمقيمين والزيارات التجارية	المتطلبات النظامية

بيان بالإحتياطيات التي أنشئت لمصلحة موظفي الشركة

لدى المجموعة خطة محددة لمنافع ما بعد التوظيف. هذه المنافع مطلوبة بموجب قانون العمل السعودي وتعتمد مكافأة نهاية الخدمة على الرواتب والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة كما هو منصوص عليه في أنظمة المملكة العربية السعودية، وبلغ رصيد مكافأة نهاية الخدمة للموظفين بنهاية العام 2024م 23,378,897 ريال سعودي.

قامت الشركة أيضاً باعتماد برنامج حوافز طويلة الأجل للموظفين والذي يهدف إلى الحفاظ على كبار التنفيذيين لدى الشركة والموظفين الرئيسيين الذين تحددهم لجنة الترشيحات والمكافآت، وتحفيزهم بهدف دعم أهداف الشركة الاستراتيجية على المدى الطويل. ويغطي برنامج الحوافز طويلة الأجل للموظفين فترة (3) سنوات اعتباراً من 1445/06/19هـ (الموافق 2024/01/01م)، وسيقوم مجلس إدارة الشركة بإعادة إعداد البرنامج بعد انتهاء

تلك الفترة لتتناسب مع أهداف المرحلة المستقبلية للشركة. تُستحق المكافآت النقدية وفقاً لخطة محددة، وترتبط بتحقيق شروط الأداء المعتمدة من قبل مجلس الإدارة، وقد تم وضع مخصص متوقع لسنة 2024م لهذا البرنامج يقدر بعشرين مليون (20,000,000) ريال سعودي، وذلك مع الأخذ بالاعتبار احتمالية تغيير المبالغ حسب نسب الإنجاز لشروط الأداء.

سياسة توزيع الأرباح

أعدت سياسة المكافآت الخاصة بالشركة وفقاً لمتطلبات الفقرة (ب) من المادة التاسعة (9) من لائحة حوكمة الشركات بما يحقق مصالح المساهمين والشركة وفقاً للنظام الأساس، ووفقاً لنظام الشركات ولوائحه التنفيذية ولائحة حوكمة الشركات، وعلى ضوء لائحة حوكمة الشركة الداخلية. ويبين نظام الشركة الأساس النسبة التي تُوَزَع على المساهمين من الأرباح الصافية بعد تجنب أي احتياطات تقررها الجمعية العامة للشركة، كما تحدد السياسة

آلية توزيع الأرباح من قبل الشركة على مساهميها وإجراءات وأحكام التوزيع بالإضافة إلى أحكام توزيع أرباح مرحلية على المساهمين في حال نص النظام الأساس على ذلك.

الآلية والمبادئ العامة

1. يجوز للشركة توزيع أرباح سنوية أو
مرحلية من الأرباح القابلة للتوزيع على
المساهمين.

2. تحدد الجمعية العامة للشركة النسبة
التي يجب توزيعها على المساهمين من
الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطيات،
إن وجدت.

3. يجوز النص في النظام الأساس على
تجنب نسبة معينة من صافي الأرباح
لتكوين احتياطي يخصص للأغراض
التي يحددها النظام الأساس وفقاً لأي
ضوابط لتكوين الاحتياطيات تضعها
الجهة المختصة.

4. للجمعية العامة العادية - عند تحديد
نصيب الأسهم في صافي الأرباح - أن
تقرر تكوين احتياطيات أخرى، وذلك
بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو
يكفل توزيع أرباح ثابتة - قدر الإمكان -
على المساهمين. وللجمعية المذكورة
كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح
مبالغ لتحقيق أغراض اجتماعية لعاملي
الشركة.

5. لا يجوز أن يستخدم الاحتياطي
المخصص لأغراض محددة في نظام
الشركة الأساس إلا بقرار من الجمعية
العامة غير العادية وفقاً لأي ضوابط
لاستخدام الاحتياطيات تضعها الجهة
المختصة. وإذا لم يكن هذا الاحتياطي

مخصصاً لغرض معين،
يجوز للجمعية العامة العادية - بناءً
على اقتراح مجلس الإدارة - أن تقرر
صرفه فيما يعود بالنفع على الشركة أو
المساهمين.

6. يجوز للجمعية العامة العادية استخدام
الأرباح المبقاة والاحتياطيات القابلة
للتوزيع لسداد المبلغ المتبقي من قيمة
السهم أو جزء منه، على ألا يخل ذلك
بالعدالة بين المساهمين وفقاً لأحكام
نظام الشركات.

7. إذا أخفقت الشركة في دفع النسبة
المحددة لأصحاب الأسهم الممتازة
من الأرباح الصافية للشركة بعد خصم
الاحتياطيات - إن وجدت - مدة ثلاث (3)
سنوات متتالية، فإنه يجوز للجمعية
الخاصة بأصحاب هذه الأسهم -
المنعقدة وفقاً لأحكام المادة التاسعة
والثمانين من نظام الشركات - أن تقرر
حضورهم اجتماعات الجمعية العامة
للشركة والمشاركة في التصويت
وذلك إلى أن تتمكن الشركة من دفع
كل الأرباح المخصصة لأصحاب هذه
الأسهم عن تلك السنوات. ويكون لكل
سهم ممتاز صوت واحد في اجتماع
الجمعية العامة، ويحق لصاحب السهم
الممتاز في هذه الحالة التصويت على
بنود جدول أعمال الجمعية العامة
العادية كافة دون استثناء.

طلبات سجل المساهمين

بلغ عدد طلبات سجل المساهمين خلال
عام 2024م (11) طلب سجل تم تفصيلها
في الجدول التالي:-

سبب الطلب	تاريخ السجل
اجراءات الشركة	07/01/2024
اجراءات الشركة	24/06/2024
اجراءات الشركة	29/07/2024
اجراءات الشركة	14/08/2024
اجراءات الشركة	20/08/2024
اجراءات الشركة	08/09/2024
اجراءات الشركة	25/09/2024
اجراءات الشركة	14/10/2024
اجراءات الشركة	07/11/2024
اجراءات الشركة	18/11/2024
اجراءات الشركة	25/11/2024

القوائم المالية الموحدة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

مع تقرير مراجع الحسابات المستقل

الفهرس

الصفحة	
187 - 184	تقرير مراجع الحسابات المستقل
189	قائمة المركز المالي الموحدة
190	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
191	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
193 - 192	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
241 - 194	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص. ب. ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

المركز الرئيسي في الرياض

KPMG Professional Services Company

Zahran Business Center
Prince Sultan Street
P. O. Box ٥٥٠٧٨
Jeddah ٢١٥٣٤
Kingdom of Saudi Arabia
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

Headquarters in Riyadh

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لذلك الميثاق. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار (يتبع)

تقييم العقارات الاستثمارية

راجع إيضاح رقم (٤) من القوائم المالية الموحدة بشأن السياسات المحاسبية الجوهرية، والإيضاح رقم (٣) والإيضاح رقم (٦) للتقديرات والافتراضات المحاسبية.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، لدى المجموعة عقارات استثمارية بمبلغ ٢٠,٢٠٨ مليون ريال سعودي والتي تمثل رصيذاً هاماً في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة كما في ذلك التاريخ.	لقد حصلنا على تقدير التقييم الذي أجرته الإدارة وقمنا بإجراءات المراجعة التالية:
لقد قمنا بتحديد الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باعتباره أمر مراجعة رئيسي.	تقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيّم المعين من قبل الإدارة.
إن تحديد القيمة العادلة هو بطبيعته عملية معقدة تتضمن استخدام افتراضات مختلفة وممارسة أحكام هامة.	اختبار الدقة الحسابية للحسابات المشمولة ضمن تقييم الإدارة للقيمة.
بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، تقوم المجموعة باستخدام مقيم خارجي لتحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية.	قمنا بإشراك خبير التقييم الداخلي لدينا الذي قام بالإجراءات التالية:
تم توضيح الافتراضات والأحكام الهامة في الإيضاحات رقم (٣) و (٦) من القوائم المالية الموحدة. وبناءً عليه، فإن القيمة العادلة المحددة غالباً ما تكون حساسة للغاية لمثل هذه الافتراضات والأحكام وقد يكون للتغيرات فيه تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة. بالإضافة إلى ذلك، تستخدم الإدارة القيمة العادلة المحددة في تحليل إذا ما كان هناك مؤشرات على الانخفاض في القيمة فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية.	- تقييم إذا ما كانت المنهجية المطبقة من قبل المقيّم والإدارة لتقدير أن القيمة العادلة ملائمة. - تقييم مدى معقولية وملاءمة الافتراضات والأحكام المستخدمة من قبل المقيّم والإدارة.
	تقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات ذات الصلة المتضمنة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار (يتبع)

المعلومات الأخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا عنها. ومن المتوقع أن يكون التقرير السنوي متاحاً لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

ولا يغطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ولا يُبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة والمساهمين.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي لجنة المراجعة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن "التأكيد المعقول" هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهريّة إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وكجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزعة الشك المهني خلال المراجعة. وعلينا أيضاً:

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهريّة 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. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

- 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 بالمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، 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.
- تقييم العرض العام، وهيكل 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.
- تخطيط وأداء مراجعة المجموعة للحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الوحدات التجارية ضمن المجموعة، كأساس لإبداء رأي حول القوائم المالية للمجموعة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وفحص أعمال المراجعة المنفذة بهدف أداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة").

كما زودنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وحيثما أمكن، الإجراءات المتخذة لتخلص من التهديدات أو تطبيق الضمانات، إذا تطلب ذلك.

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تُعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة 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.

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية

ناصر أحمد الشطيبي
رقم الترخيص ٤٥٤

جدة، في ٢٣ مارس ٢٠٢٥م
الموافق ٢٣ رمضان ١٤٤٦هـ

مرتكزات أساسية تشكل طموحات "مسار" ضمن خطتها الاستراتيجية

القوائم المالية الموحدة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ
من هذه القوائم المالية الموحدة.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة المركز المالي الموحدة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

الموجودات	الإيضاحات	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
عقارات استثمارية	٦	٢٠,٢٠٨,٢٠٤,٥١٩	٢٠,٦٩٢,٧٨٤,١٠٦
عقارات تحت التطوير – الجزء غير المتداول	٧	٢٠٣,٠٥١,١٧١	--
ممتلكات ومعدات	٨	٥٣٩,٢٢٢,١٣٨	٣٩٥,٢٣٩,٠١٠
ذمم مدينة تجارية – الجزء غير المتداول	٩	١,١٣٧,٣٢٥,٧٤٨	٦١٤,٣٦٤,٤١٣
موجودات حق الاستخدام	١٠	١٠,٨١٤,٢١٣	٩,٨٥٥,١٧١
موجودات غير ملموسة	١١	٨,٥٦٩,٥٤٥	١٠,٧٨٠,١٤٢
استثمار في شركات زميلة	--	--	٥٠٠,٠٠٠
الموجودات غير المتداولة		٢٢,١٠٧,١٨٧,٣٣٤	٢١,٧٢٣,٥٢٢,٨٤٢
عقارات تحت التطوير	٧	٨٦٩,٠٣٦,٦٨٤	٢١٢,٢٠٩,١٤٢
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٢	٧,٨٠٣,٤٩٠	٧,٣٩٢,٩٦٦
ذمم مدينة تجارية – الجزء المتداول	٩	٩٥٩,٩٣٩,٨٨٧	٤١٤,٨٠٧,٦٤٤
دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى	١٣	٢٨٧,٩١٥,٤٦٩	٣١٦,٤٥٠,٥٢٨
استثمارات قصيرة الأجل	١٤	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠	--
النقد وما في حكمه	١٤	٥١٣,٣٥٧,٦٣٧	٥٣٨,٥١٢,٣١١
الموجودات المتداولة		٢,٩٥٣,٠٥٣,١٦٧	١,٤٨٩,٣٧٢,٥٩١
إجمالي الموجودات		٢٥,٠٦٠,٢٤٠,٥٠١	٢٣,٢١٢,٨٩٥,٤٣٣
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	١٥	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠
خسائر متراكمة		(١٠٨,٦٩٢,٧٦٢)	(٦٠٥,٧٧٠,٥١٣)
إجمالي حقوق الملكية		١٢,٩٦٩,٩٢١,٤٢٨	١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧
المطلوبات			
قروض	١٦	٩,٨٤٠,٤٨٠,٩٠٠	٨,٦٣٣,٩٣٥,٩٦١
التزامات عقود الإيجار	١٠	٩,١٩٧,٣٦٣	٨,٢٥٠,٩٤٨
منافع الموظفين	١٧	٢٣,٣٧٨,٨٩٧	١٨,٣٠٧,٩٥٩
ذمم دائنة محتجزة	١٨	١٤٢,٠٣٠,٤٧٨	١٣٣,٤٩٧,٧٧٦
المطلوبات غير المتداولة		١٠,٠١٥,٠٨٧,٦٣٨	٨,٧٩٣,٩٩٢,٦٤٤
قروض – الجزء المتداول	١٦	١٥٠,٠٥٣,٥١٤	--
التزامات عقود الإيجار – الجزء المتداول	١٠	٢,٥٥٨,٠٠٠	٢,٥٥٨,٠٠٠
ذمم دائنة - تعويضات أراضي	١٩	٤٢١,٣٥٣,٨٢٧	٤٦٠,٥٥٧,٦١٣
ذمم دائنة	٢٠	٨٣,١٣٠,٨٧١	٧٥,١٤٢,٩٦٤
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٢١	١,٣٨٢,٢٩٠,١١٩	١,٣٢٧,١٥٨,٢٠٩
مخصص زكاة	٢٢	٣٥,٨٤٥,١٠٤	٨٠,٦٤٢,٣٢٦
المطلوبات المتداولة		٢,٠٧٥,٢٣١,٤٣٥	١,٩٤٦,٠٥٩,١١٢
إجمالي المطلوبات		١٢,٠٩٠,٣١٩,٠٧٣	١٠,٧٤٠,٠٥١,٧٥٦
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٢٥,٠٦٠,٢٤٠,٥٠١	٢٣,٢١٢,٨٩٥,٤٣٣

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
الإيرادات	٢٣	٩٨٨,١٤٣,٧٥٦
تكلفة الإيرادات	١-٢٣	(٦٨٨,٨٥٧,٣٠٠)
اجمالي الربح		٢٩٩,٢٨٦,٤٥٦
إيرادات تشغيلية أخرى	٢٤	٣٨٦,٥٧٨,١٥٣
مصروفات تشغيلية أخرى	١١-٦	--
مصروفات عمومية وإدارية	٢٥	(٢١٨,٥١٠,٠٦٦)
مصروفات بيع وتسويق	٢٦	(٦٠,٤١٩,٥٢٩)
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	٩	(٢,٣٤٥,٢٣٣)
الربح التشغيلي		٤٠٤,٥٨٩,٧٨١
إيرادات تمويلية		٢١,٧٦٤,٣٣٤
أعباء تمويلية	٢٧	(٣٤,٢٢٢,٦٤٠)
ربح السنة قبل الزكاة		٣٩٢,١٣١,٤٧٥
الزكاة	٢٢	(٧٥,١٣٤,٩٧٤)
ربح السنة		٣١٦,٩٩٦,٥٠١
الدخل الشامل الآخر		
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:		
إعادة قياس مخصص منافع الموظفين	١٧	١,٦٩١,٥٠٣
إجمالي الدخل الشامل للسنة		٣١٨,٦٨٨,٠٠٤
ربحية السهم		
ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة (بالريال السعودي للسهم)	٢٨	٠,٣٨

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

رأس المال	خسائر متراكمة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٣ م	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٢,١٥٤,١٥٥,٦٧٣
ربح السنة	--	٣١٦,٩٩٦,٥٠١
الدخل الشامل الآخر	--	١,٦٩١,٥٠٣
إجمالي الدخل الشامل للسنة	--	٣١٨,٦٨٨,٠٠٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧
ربح السنة	--	٤٩٨,٦١٠,٢٠٠
الخسارة الشاملة الأخرى	--	(١,٥٣٢,٤٤٩)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	--	٤٩٧,٠٧٧,٧٥١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٢,٩٦٩,٩٢١,٤٢٨

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الربح قبل الزكاة	٥٣٤,٠٣٢,٠٨٨	٣٩٢,١٣١,٤٧٥
تعديلات للبنود التالية:		
استهلاك ممتلكات ومعدات	٨	٤,٢٣٧,١٣١
استهلاك موجودات حق الاستخدام	١٠	٢,٢١٠,١٣٧
إطفاء موجودات غير ملموسة	١١	١,٩١٣,٨٧٤
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	٩	٢,٣٤٥,٢٣٣
أعباء تمويلية	٢٧	٣٤,٢٢٢,٦٤٠
دخل من ودائع قصيرة الأجل		(٢١,٧٦٤,٣٣٤)
مخصص منافع الموظفين	١٧	٣,٥٠٠,٢٢٧
	٥٧٥,٨٦٠,٨١٠	٤١٨,٧٩٦,٣٨٣
التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة:		
ذمم مدينة تجارية	(١,٠٧٢,٢١٥,٥٩٠)	(٦٣٨,١١٤,٣٣٧)
دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى	٣٠,٠١٢,٩٧٢	(٨٧,٤٣٠,٧٨٨)
عقارات تحت التطوير	٩٠٧,٧٣٣,١٤٦	١,٢٢٢,٥٣٥,١٥٠
ذمم دائنة	٧,٩٨٧,٩٠٧	(٦٢,٣٦٨,٩٦٧)
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٣٥,٥٠٣,١٤٠	٢٩٩,٣٥٢,٨٠٤
النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	٤٨٤,٨٨٢,٣٨٥	١,١٥٢,٧٧٠,٢٤٥
منافع الموظفين المدفوعة	(٧٢٨,٥٨٦)	(٣٤١,٩١٢)
متحصلات دخل من ودائع قصيرة الأجل	١٤,٨٧٦,٨١٧	٢١,٥٧٨,٦٩١
الزكاة المستردة	١,١٥٤,٤٦٥	--
الزكاة المدفوعة	(٨١,٣٧٣,٥٧٥)	(٧,٥٩٧,٦٨٨)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	٤١٨,٨١١,٥٠٦	١,١٦٦,٤٠٩,٣٣٦
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
إضافات إلى ممتلكات ومعدات	٨	(٣٩,٠٢٥,٤٨٤)
استثمارات قصيرة الأجل	١٤	(٣١٥,٠٠٠,٠٠٠)
إضافات إلى موجودات غير ملموسة	١١	(٥,٧٩٧,٦١٣)
ذمم دائنة محتجزة		١٠,١٨١,٣٨٩
إضافات للعقارات الاستثمارية		(١,٣٠٦,٢٩٨,٣٦٠)
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		٤,١٠٢,٥٦٤
ذمم دائنة – تعويضات اراضي		(١,٣١١,١٧١,١١٤)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	(١,١٥١,٢٦٥,٩٩٦)	(٢,٦٥٢,١٧٣,٠٨٢)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار
(شركة مساهمة سعودية مقفلة)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات	٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
متحصلات من قروض طويلة الأجل		١,٥٣٧,٧٢١,٩٠٨
مدفوعات التزامات عقود الإيجار	١٠	(٢,٥٥٨,٠٠٠)
مدفوعات أعباء تمويلية من قروض طويلة الأجل		(٤٣٣,١٦٠,٨٠٧)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية	٧٠٧,٢٩٩,٨١٦	١,١٠٢,٠٠٣,١٠١
صافي التغير في النقد ومافي حكمه	(٢٥,١٥٤,٦٧٤)	(٣٨٣,٧٦٠,٦٤٥)
النقد ومافي حكمه كما في بداية السنة	٥٣٨,٥١٢,٣١١	٩٢٢,٢٧٢,٩٥٦
النقد ومافي حكمه كما في نهاية السنة	٥١٣,٣٥٧,٦٣٧	٥٣٨,٥١٢,٣١١
المعلومات الإضافية غير النقدية الرئيسية:		
صافي المحول إلى عقارات تحت التطوير	١,٧٦٧,٦١١,٨٥٩	١,٣٣٩,٩٢٤,١٣٧
رسملة تكاليف الاقتراض على العقارات الاستثمارية	٧٥٠,٨٩٩,٧٨٨	٥٤٤,٨٢٧,٣٦٣
المحول إلى الممتلكات والمعدات	١١٠,٧٣٠,٦٠٠	--

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

1 | معلومات عامة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة") شركة مساهمة سعودية مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 4031225409 بتاريخ 28 ربيع الثاني 1433هـ (الموافق 21 مارس 2012م). وقد صدر القرار الوزاري رقم 163/ق بإعلان تأسيس الشركة بتاريخ 27 ربيع الثاني 1433هـ (الموافق 20 مارس 2012م).

يقع المركز الرئيسي للشركة في العنوان التالي:

مكة المكرمة، حي الرصيفة
ص.ب 2391
الرمز البريدي 24232
المملكة العربية السعودية

يتمثل نشاط المجموعة في الأنشطة العقارية المتمثلة في شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير السكنية)، بالإضافة الى مجال التشييد المتمثل في الإنشاءات العامة للمباني السكنية والمباني غير السكنية مثل المدارس والمستشفيات والفنادق وغيرها، وإنشاء الطرق والشوارع والأرصعة ومستلزمات الطرق وإنشاء الجسور والانفاق.

تشمل هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بفرع الشركة في جدة بموجب السجل التجاري رقم 4030397803 بتاريخ 23 ربيع اول 1442هـ (الموافق 9 نوفمبر 2020م).

كذلك تشمل هذه القوائم المالية للمجموعة الموحدة المرفقة القوائم المالية لشركة أم القرى للتنمية والإعمار ("الشركة")، وصناديقها الاستثمارية "صناديقها التابعة" (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"). وتتمثل الصناديق التابعة فيما يلي:

اسم الصندوق التابع	بلد التأسيس	النشاط الأساسي	نسبة الملكية الفعلية	
			2024م	2023م
صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	100%	100%
صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	100%	100%

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م، قامت الشركة بتأسيس شركة واجهة مسار المحدودة بالمشاركة مع شركة كادن للاستثمار لتطوير وإدارة واجهة مسار بموجب السجل التجاري رقم 4031276869 وبنسبة ملكية 50% لكل شريك. وبتاريخ 1 ديسمبر 2024م، قرر الشركاء تصفية الشركة ومازالت إجراءات التصفية تحت الإجر

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

2 | أسس الإعداد

1.2 بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها معا بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية ").

2.2 أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، ما لم يذكر خلاف ذلك، فيما عدا منافع الموظفين والتي يتم إثباتها بالقيمة الحالية للالتزامات المستقبلية باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة، والاستثمارات التي تقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض الفترة الحالية.

3.2 عملة العرض والنشاط

يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يمثل عملة العرض والنشاط للمجموعة. تم تقريب جميع المبالغ لأقرب ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

3 | استخدام الأحكام والتقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة من الإدارة استخدام الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية وعلى المبالغ المقرر عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المصاحبة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر في الفترات المستقبلية.

قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات بشكل استباقي.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الموجودة وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر. يتم تسجيل مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

1.3

الأحكام

1

تصنيف العقارات الاستثمارية

فيما يلي الأحكام والتقديرات والافتراضات التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة كما هو مذكور أدناه:

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 40 "العقارات الاستثمارية". عند اتخاذ مثل هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقار محتفظاً به لكسب الإيجارات أو لزيادة قيمته أو للاستخدام غير المحدد، وليس للاستخدام في الإنتاج أو الخدمات أو لأغراض إدارية.

كجزء من هذا التقييم، تدرس المجموعة ما إذا كان العقار يولد تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن الأصول الأخرى داخل المجموعة. إذا تم استخدام العقار في المقام الأول في عمليات المجموعة أو كان مخصصاً للبيع في سياق العمل العادي، يتم تصنيفه وفقاً لذلك على أنه عقار يشغله المالك أو مخزون (كعقار تطوير)، على التوالي.

يتم إصدار هذا الحكم في وقت الاعتراف الأولي وإعادة تقييمه إذا كانت هناك تغييرات كبيرة في استخدام العقار أو غرضه.

2

تصنيف العقارات تحت التطوير ودورة التشغيل

تمارس الإدارة حكمها في تحديد ما إذا كانت ستتمكن من تحقيق ممتلكاتها التطويرية خلال دورة التشغيل العادية، وعليه، يتم تصنيف ممتلكات التطوير التي من المتوقع أن تحققها المجموعة خلال دورة التشغيل العادية كأصول متداولة بينما يتم تصنيف ممتلكات التطوير التي لا يتوقع أن تحققها خلال دورة التشغيل العادية للمجموعة كأصول غير متداولة.

3

تحديد مدة عقد الإيجار للعقود ذات خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، إلى جانب أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد أن تتم ممارسته، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان من المؤكد عدم ممارسته. لدى المجموعة عدة عقود إيجار تشمل خيارات تمديد وإنهاء. تطبق المجموعة الحكم في تقييم ما إذا كان من المؤكد على نحو معقول ممارسة أو عدم ممارسة خيار تجديد أو إنهاء عقد الإيجار. وهذا يعني، أنها تأخذ بعين الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً سواءاً للتجديد أو الإنهاء. بعد تاريخ البدء، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث كبير أو تغيير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء.

4

توحيد الشركات التابعة

قامت المجموعة بتقييم جميع الشركات المستثمر فيها لمعرفة ما إذا كانت تمارس سيطرة عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 01 "القوائم المالية الموحدة". قامت المجموعة بتقييم، من بين أمور أخرى، الحصة التي تمتلكها والترتيبات التعاقدية المطبقة وقدرتها وحدود مشاركتها في الأنشطة ذات الصلة في الشركات المستثمر فيها لتحديد ما إذا كانت تمارس سيطرة عليها أم لا.

2.3

التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة كما في تاريخ التقرير، والتي قد ينتج عنها تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية، موضحة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة، إلا أن الظروف والافتراضات الحالية والتقديرات المستقبلية قد تتغير بسبب التغيرات أو الظروف السوقية الخارجة عن سيطرة المجموعة. ويتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها. تتضمن الأجزاء التالية معلومات حول الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة:

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

أ) منافع الموظفين

يتم تحديد تكلفة خطة المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات إكتوارية. يتضمن التقييم الإكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدل الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. ويتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي. إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم والزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات عالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة. تميل جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط على فترات استجابةً للتغيرات الديموغرافية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح 17.

ب) العمر الإنتاجي والقيم المتبقية وطريقة استهلاك الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. تحدد هذه التقديرات بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التلف. تعتقد المجموعة أن القيم المتبقية قد لا يكون لها تأثيراً جوهرياً على تكلفة الاستهلاك والقيمة الدفترية للموجودات. وبناءً عليه، يتم افتراض القيمة المتبقية بصفر. تعتقد الإدارة أيضاً أن استهلاك القسط الثابت يعكس نموذج استهلاك المنافع الاقتصادية.

تراجع الإدارة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك سنوياً لتحديد أي تغيرات جوهرية عن التقدير السابق ويتم تعديل أي نتائج مترتبة ضمن مصروفات الاستهلاك في الفترة الحالية والمستقبلية.

ج) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ اعداد التقارير المالية بتقييم الأصل فيما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل قد انخفضت قيمته. إذا وجد أي مؤشر على ذلك، تقوم المجموعة بتقييم المبلغ الممكن تحصيله للأصل. إن مبلغ الأصل الممكن تحصيله هو القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته المستخدمة أيهما أعلى. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار. بالنسبة للعقارات الاستثمارية، تشير مؤشرات الانخفاض في القيمة إلى أن القيمة العادلة للعقار الاستثماري أقل من القيمة الدفترية. يتم الإفصاح عن الأحكام والافتراضات الهامة المستخدمة في التقييم العادل في الإيضاح 6.

إذا تم تقدير القيمة الممكن تحصيلها للأصل بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن تحصيلها. يتم الاعتراف بخسارة الهبوط في القيمة في حال وجودها مباشرة في قائمة الربح او الخسارة الموحدة.

في حالة عكس خسارة هبوط في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة المعدلة للقيمة الممكن تحصيلها، ولكن فقط إلى الحد الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها في حالة عدم وجود خسارة هبوط في القيمة الدفترية للأصل في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بعكس خسارة الهبوط في القيمة في حال وجودها مباشرة في قائمة الربح او الخسارة الموحدة. للحصول على تفاصيل حول الافتراضات المستخدمة وحساسيات الافتراضات الرئيسية، راجع إيضاح 6.

د) مخصص الخصائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة التجارية

اختارت المجموعة نهجاً مبسطاً لجميع الذمم المدينة. وتستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لحساب الخصائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية. وتستند مصفوفة المخصص في الأساس إلى معدلات التعثر في السداد التي تم ملاحظتها سابقاً للشركة. وتقوم المجموعة بتقويم المصفوفة لضبط تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات الاستشرافية. وفي تاريخ كل تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر التاريخية التي تم ملاحظتها، ويتم تحليل التغييرات في التقديرات المستقبلية.

يعتبر تقييم العلاقة بين معدلات التقادم التي تم ملاحظتها تاريخياً، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخصائر الائتمانية المتوقعة من التقييمات الهامة. ويعتبر مبلغ الخصائر الائتمانية المتوقعة حساس للتغييرات في شروط الظروف الاقتصادية المتوقعة. وقد لا تكون تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للشركة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية ممثلة لتخلف العملاء في المستقبل عن السداد. المعلومات عن الخسارة الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة التجارية للشركة مفصّل عنها في الإيضاح 9.

هـ) معدل الاقتراض الزائد

يتعذر على المجموعة تحديد سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة، وبالتالي، فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس التزامات عقود الإيجار. معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه للاقتراض على مدة مماثلة، مع ضمان مماثل، والأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة دفعه"، وهو ما يتطلب تقديراً عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. وتقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات قابلة للملاحظة (مثل أسعار الفائدة في السوق) عند توفرها ويتعين عليها تقديم بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة ذاتها.

و) تقدير القيمة الصافية القابلة للتحقيق للعقارات التطويرية

تم تحديد العقارات التطويرية بأقل من التكلفة أو القيمة الصافية القابلة للتحقيق. القيمة الصافية القابلة للتحقيق هي أسعار البيع المقدرة في سياق العمل العادي مطروحاً منها التكلفة المقدرة لإتمام العملية والتكلفة المقدرة لإتمام البيع. يتم تقييم القيمة الصافية القابلة للتحقيق بالإشارة إلى ظروف السوق وطريقة التصرف المستقبلية المخطط لها والقيمة القابلة للاسترداد للعقارات في تاريخ إعداد التقارير وفقاً لطريقة التصرف المخطط لها. يتم تقييم القيمة الصافية القابلة للتحقيق لهذه العقارات داخلياً من قبل المجموعة في ضوء المعاملات السوقية الأخيرة. يتم تقييم سعر البيع المقدّر لقطع الأراضي بالإشارة إلى أسعار السوق في تاريخ إعداد التقارير للعقارات المماثلة بعد التعديل وفقاً للاختلافات في الموقع والحجم وحالة التطوير والجودة. يتم خصم التكاليف المقدرة لإتمام التطوير من سعر البيع المقدّر للوصول إلى القيمة الصافية القابلة للتحقيق.

4 | السياسات المحاسبية الجوهرية

قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية التالية بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة في هذه القوائم المالية الموحدة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

1.4 أساس توحيد القوائم المالية

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وصناديقها الاستثمارية التابعة كما في 31 ديسمبر 2024م. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في المنشأة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السلطة على المنشأة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمنشأة المستثمر فيها)؛
- الأحقية، أو حقوق الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها في المنشأة المستثمر فيها؛
- القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

وعموماً، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة حصة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في المنشأة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كان لها سلطة على المنشأة المستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في المنشآت المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على منشأة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة السيطرة على المنشأة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على المنشأة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للمنشأة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على المنشأة التابعة.

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مالكي حقوق الملكية في الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصص غير المسيطرة، حتى لو نتج عن ذلك وجود عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع المنشآت المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد حصة المجموعة في المنشأة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة ذاتها التي يتم فيها استبعاد الأرباح غير المحققة ولكن ينبغي ألا يكون هناك أي دليل على الانخفاض في القيمة.

ويتم احتساب التغير في حصة الملكية في المنشأة التابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملات حقوق ملكية. عندما تفقد المجموعة السيطرة على منشأة تابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة في حال وجودها) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة وأي مكونات أخرى لحقوق الملكية ويتم تسجيل أي ربح أو خسارة ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

تعد القوائم المالية للمنشآت التابعة بإتباع فترات مالية مماثلة لفترة التقرير المالي للشركة باستخدام نفس الإطار المحاسبي للمجموعة. يتم إجراء تعديلات، متى ما لزم ذلك، على القوائم المالية للمنشآت التابعة لتتوافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المستخدمة من قبل المجموعة.

2.4 المصروفات

تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن أعمال المجموعة في إدارات المبيعات والتسويق. يتم تصنيف جميع المصروفات باستثناء الأعباء التمويلية كمصروفات عمومية وإدارية. يتم تحميل مخصصات المصروفات المشتركة ما بين تكلفة الإيرادات ومصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية، عند الاقتضاء، على أساس ثابت.

3.4 الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً للأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تحميل مخصص الزكاة للشركة والزكاة التي تتعلق بملكية الشركة في المنشآت التابعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم احتساب أي مبالغ إضافية، إن وجدت، والتي قد تصبح مستحقة، عند الانتهاء من الربط في نفس السنة المالية التي يتم فيها اعتماد الربط الزكوي.

4.4

التقرير السنوي
2024

البيان

موقع الشركة

2
البيان

3
موقع مسار

4
البيان

5
القوائم المالية

ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

خلال سنة 2020م، أعلنت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (“الهيئة”) أنه بموجب المرسوم الملكي رقم (أ / 84) بتاريخ 1 أكتوبر 2020م، سيكون التصرف في العقارات في المملكة العربية السعودية عن طريق معاملات معينة تؤدي إلى نقل الملكية أو الحيابة القانونية معفيًا من ضريبة القيمة المضافة ويخضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5. تسري ضريبة التصرفات العقارية على المعاملات التي تمت بتاريخ أو بعد تاريخ 4 أكتوبر 2020م، إلا أنه، وفقاً لنظام ضريبة التصرفات العقارية، يمكن للمطور العقاري المعتمد استرداد ضريبة القيمة المضافة على المدخلات على الممتلكات المباعة بعد 4 أكتوبر 2020م.

بخلاف معاملات الاستيعادات العقارية المشمولة بنظام ضريبة التصرفات العقارية، تخضع المجموعة لضريبة القيمة المضافة لتوريد السلع والخدمات الأخرى وفقاً للوائح ضريبة القيمة المضافة المطبقة في المملكة العربية السعودية. يتم تحديد مبلغ ضريبة القيمة المضافة من خلال تطبيق معدل الضريبة المطبق على قيمة التوريد (“ضريبة القيمة المضافة على المخرجات”) ناقصاً ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على المشتريات غير القابلة للمطالبة بها بموجب نظام ضريبة التصرفات العقارية (“ضريبة القيمة المضافة على المدخلات”). تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات والمشتريات بعد خصم ضريبة القيمة المضافة لجميع الفترات المعروضة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ومع ذلك، تتم إضافة ضريبة القيمة المضافة على المدخلات المتعلقة بالتوريدات المعفاة إلى تكلفة المشتريات، في حين تتم المطالبة بـضريبة القيمة المضافة على المدخلات على التوريدات المختلفة باستخدام معادلة المعدل الافتراضي المناسب.

5.4 العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئيًا بواسطة كيانات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفوري للعملة الوظيفية في التاريخ الذي تصبح فيه المعاملة جاهزة للإثبات لأول مرة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية السائدة في تاريخ التقرير المالي. تدرج جميع الفروق الناتجة عن تسوية أو تحويل بنود نقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات الأولية ولا يتم تعديلها لاحقاً. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي جرى فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الربح أو الخسارة الناشئة عن تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بما يتماشى مع إثبات الربح أو الخسارة من التغيرات في القيمة العادلة للبند.

6.4 الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

تقاس بنود الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تشمل مثل هذه التكاليف أيضاً تكاليف الاقتراض للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل في حال استيفاء معايير الإثبات.

عندما تكون الأجزاء الهامة من بند الممتلكات والمعدات ذات أعمار إنتاجية مختلفة بشكل جوهري فإنها تحتسب كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) للعقارات والمعدات.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء كبير من أحد بنود الممتلكات والمعدات ضمن القيمة الدفترية لذلك الأصل عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية من ذلك الجزء من الأصل للمجموعة، وعندما يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم استبعاد القيمة الدفترية للبند المستبدل. عندما يتطلب الأمر استبدال قطع هامة من الممتلكات والمعدات على فترات زمنية، تقوم المجموعة بإدراج مثل هذه القطع كموجودات فردية مع أعمار إنتاجية محددة ويتم استهلاكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عند القيام بفحص رئيسي، يتم إدراج تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات كبديل في حال استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حال تكبدها.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

يتم إلغاء إثبات أي بند من الممتلكات والمعدات عند البيع أو عندما لا يكون من المتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء إثبات الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات الأصل.

يتم مراجعة الممتلكات والمعدات للتأكد من حدوث انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات قد لا تكون قابلة للاسترداد. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات عن قيمتها القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. المبلغ القابل للاسترداد هو القيمة العادلة بعد خصم تكاليف بيع الممتلكات والمعدات أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع الممتلكات والآلات والمعدات في معاملة تتم على أساس تجاري، بينما قيمة الاستخدام هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع أن تنشأ من الاستخدام المستمر للممتلكات والمعدات ومن بيعها في نهاية عمرها الإنتاجي.

يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة بخلاف انخفاض قيمة الشهرة المثبتة في السنوات السابقة عند وجود دلالة أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة للممتلكات والمعدات لم تعد موجودة أو انخفضت.

استهلاك

يمثل المبلغ القابل للاستهلاك تكلفة الأصل، أو أي مبلغ آخر يتم استبداله بالتكلفة، بعد خصم قيمته المتبقية. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم حساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات ذات الصلة. يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بصفة دورية وتعديلها عند الاقتضاء.

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات:

الفئات	العمر الإنتاجي بالسنوات
أثاث وتجهيزات	3 - 5
سيارات	4 - 5
أجهزة حاسب آلي	3 - 5
تحسينات على عقارات مستأجرة	5 أو فترة العقد أو الرأي الفني

يتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات سنوياً ويتم تعديلها لاحقاً، إذا كان ذلك ملائماً.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يتم إثبات الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة بعد خصم أي خسائر انخفاض في القيمة حال وجودها. عندما تكون الأعمال الرأسمالية جاهزة للاستخدام المحدد لها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة.

7.4

التقرير السنوي

2024

البيان

بيان الشركة

2

البيان

3

جودة مسار

4

البيان

5

القوائم المالية

عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد ينطوي على عقد إيجار. ويعتبر العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان يتضمن حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة ما نظير مقابل معين. لتقييم ما إذا كان العقد يتضمن الحق في التحكم في استخدام أصل محدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك بشكل صريح أو ضمني ويجب أن يكون مميّزًا بشكل مادي أو يمثل بشكل كبير كل قدرة الأصل المحدد ماديًا. إذا كان لدى المورد حق استبدال جوهري، فلا يتم تحديد الأصل:

- للمجموعة حق الحصول على جميع المزايا الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام:

- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. ويحق للمجموعة ذلك عندما يكون لديها حقوق صنع القرارات الأكثر صلة بتغيير كيفية و غرض استخدام الأصل. في الحالات النادرة التي يكون فيها قرار تحديد كيفية و غرض استخدام الأصل بشكل مسبق، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:

- للمجموعة الحق في تشغيل الأصل؛ أو
- تصميم المجموعة للأصل بطريقة تحدد مسبقًا كيف ولأي غرض سيتم استخدامه.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نموذجاً منفرداً للاعتراف والقياس لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة. تعترف المجموعة بالتزام الإيجار لدفع دفعات الإيجار ويمثل حق استعمال الأصل الحق في استعمال الموجودات ذي الصلة.

موجودات حق الاستخدام:

تثبت المجموعة موجودات حق استخدام ومطلوبات عقود الإيجار في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل ذي الصلة للاستخدام). يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئيًا بالتكلفة. ولاحقًا، تم قياسه بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، ويتم تعديله مع أي إعادة قياس لمطلوبات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي لمطلوبات عقود الإيجار المعدلة لأية مدفوعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية متحملة وتقدير للتكاليف التي سيتم تفكيكها، ناقصًا أي حافز إيجاري تم استلامه. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لموجودات حق الاستخدام على نفس الأساس الخاص بالمتعلقات والمعدات. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة الإيجار، أيهما أقصر.

إذا كانت ملكية الأصل المستأجر تنتقل إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو أن التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، فيتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

مطلوبات عقود الإيجار:

في بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج التزامات الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. تشمل مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة) مطروحا منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضا سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع بقوة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات المتصلة بإنهاء العقد فيما إذا كانت شروط الإيجار تعطي المجموعة الحق في إنهاء عقد الإيجار.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

يتم إثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى سداد المدفوعات. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد بداية العقد يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار ليعكس اعتماد الفائدة وخفض المبلغ عند دفع الإيجارات. كما أنه يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديلا أو تغييراً في مدة العقد أو تغييراً في مدفوعات الإيجار (أي تغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مدفوعات الإيجار) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل ذو الصلة.

المجموعة كمؤجّر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من المجموعة كعقود إيجار تشغيلي. تيرم المجموعة عقود إيجار في محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، أن تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية الجوهرية لهذه العقارات، وبالتالي يتم احتسابها كعقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وفقاً لبنود عقود الإيجار على فترة العقد على أساس منظم باعتبار أن هذه الطريقة تمثل نموذج الوقت الذي يتم من خلاله الاستفادة من المنافع من الموجودات المؤجرة.

يتم إثبات حوافز عقود الإيجار أو أي رفع للإيجارات في عقود الإيجار كجزء لا يتجزأ من إجمالي الذمم المدينة لعقود الإيجار ويتم احتسابها على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقد. يتم إثبات الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تكتسب فيها.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

اختارت المجموعة عدم إثبات حق استخدام أصول والتزامات الإيجار لعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة والإيجارات قصيرة الأجل. تثبت المجموعة مدفوعات الإيجار المرتبطة بعقود الإيجار هذه كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

معدل الاقتراض المتزايد

لا تستطيع المجموعة على الفور تحديد سعر الفائدة المضمن في عقود الإيجار، وبالتالي تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في قياس التزامات عقود الإيجار. إن معدل الاقتراض المتزايد هو سعر الفائدة الذي يجب على المجموعة دفعه من أجل الاقتراض المبالغ اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لحق استخدام الأصل في بيئة اقتصادية مماثلة لفترة مماثلة وبضمان مماثل. وبالتالي، يعكس معدل الاقتراض المتزايد "المبلغ الذي على المجموعة دفعه" والذي يتطلب تقديرا عند عدم توافر أسعار ملحوظة أو عند الحاجة للتعديل بما يتناسب مع شروط وأحكام عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام البيانات الملحوظة (مثل: أسعار الفائدة في السوق) والمتوفرة واللازمة لعمل بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

تكاليف الاقتراض

8.4

تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل، باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعليا إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحقّل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرةً إلى اقتناء أو إنشاء أصل، تتطلب فترة زمنية جوهرية لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع، فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي حدثت فيها.

9.4

عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي الموجودات غير المتداولة التي يتم اقتناؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجارية أو تحقيق مكاسب رأسمالية أو كلاهما معا، إضافة إلى تلك التي يتم اقتناؤها لاستثمارات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم استهلاك العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. لا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها أو عند سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يكون هناك أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي تم بها الاستبعاد.

المصروفات المتكيدة لاستبدال بنود العقارات الاستثمارية، والتي يتم المحاسبة عنها بشكل منفصل يتم رسملتها، ويتم شطب القيمة الدفترية للمكونات المستبدلة. يتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية الكامنة في بند العقارات الاستثمارية ذات الصلة. ويتم إثبات جميع المصروفات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

يتم التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات تطوير فقط عند وجود تغير في الاستخدام مثبت من خلال الشروع في أعمال التطوير بغرض البيع. وتتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة احتساب الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن العقارات الاستثمارية قد انخفضت قيمتها. عندما تزيد القيمة الدفترية لعقار استثماري عن قيمته القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للعقار الاستثماري ناقصًا تكلفة البيع وقيمة الاستخدام أيهما أعلى.

يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة في السنوات السابقة عند وجود دلالة أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة للعقارات الاستثمارية لم تعد موجودة أو انخفضت.

10.4

عقارات تحت التطوير

العقارات تحت التطوير هي العقارات التي يتم تطويرها بهدف البيع. تنشأ العقارات تحت التطوير لدى المجموعة عندما تشتري المجموعة عقارات بقصد البيع أو عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقارات الاستثمارية يتضح من بدء التطوير بهدف البيع. يتم إعادة تصنيف العقارات الاستثمارية كعقارات تحت التطوير بقيمتها الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. يتم تسجيلها لاحقًا بالقيمة الأقل بين التكلفة أو القيمة الصافية القابلة للتحقيق. القيمة الصافية القابلة للتحقيق هي سعر البيع المقدر في سياق العمل العادي مطروحًا منه تكاليف إكمال التطوير ونفقات البيع.

11.4

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بالإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية كجزء من قوائمها المالية. القيمة العادلة هي الثمن الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
- في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي تستخدمها الأطراف العاملة في السوق حال تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن هذه الأطراف تسعى لتحقيق أكبر منفعة اقتصادية لها.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف في السوق على توليد منافع اقتصادية باستخدام الأصل فيما يحقق أفضل منفعة منه أو بيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق لاستخدامه من أجل تحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

12.4

الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوز عليها بشكل منفصل مبدئيًا بالتكلفة. وبعد الإثبات الأولي، يتم إثبات الموجودات غير الملموسة بالتكلفة بعد خصم أي إطفاء متراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لا تتم رسملة الموجودات غير الملموسة المولدة داخليًا ويتم إظهار المصروفات ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كأعمار إنتاجية محددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى أعمارها الإنتاجية ويتم تقييمها لمعرفة إن كان هناك انخفاضًا إضافيًا في قيمتها حيثما توافر مؤشر على احتمالية تعرضها للانخفاض في القيمة. يتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقرير مالي. يتم احتساب التغيرات في العمر الانتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل من أجل تعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يتلاءم، ويتم التعامل مع هذه التغيرات كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

يتم إدراج مصروفات الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ضمن فئة المصروفات بما يتلائم مع وظيفة هذه الموجودات غير الملموسة.

ويتم سنويا تقييم العمر الإنتاجي غير المحدد لتحديد ما إذا كان العمر الإنتاجي غير المحدد لا يزال ساري. وإذا لم يكن الوضع كذلك، يتم إجراء التغيير في تقييم العمر الإنتاجي من عمر غير محدد إلى عمر محدد على أساس احتمالي. يتم قياس الربح أو الخسارة الناتجة عن إلغاء إثبات الأصل غير الملموس على أساس الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإدراج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استبعاد الأصل.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

13.4

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هنالك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حالة وجود أي دليل، أو عند طلب اختبار الانخفاض في القيمة السنوية للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصا تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأصل واحد ما لم يكن الأصل غير مولد لتدفقات نقدية إلى داخل المجموعة مستقلاً بشكل كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته أو قيمتها القابلة للاسترداد فإنه يتم اعتبار انخفاض القيمة ويتم خفض قيمته إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقود. في سياق تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ أحدث معاملات في السوق في الاعتبار. وفي حالة عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات، فيتم استخدام نموذج تقييم ملائم لهذا الغرض.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت قيمتها. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ أن تم التعرف على خسارة الانخفاض السابقة. ويكون عكس القيد محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها. بعد طرح الاستهلاك، ما لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد لمعرفة الانخفاض في القيمة السنوي على مستوى الوحدة المحققة للنقد، كما هو ملائم، وعندما تشير الظروف إلى احتمالية أن تكون القيمة الدفترية قد تعرضت للهبوط.

14.4

الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

يجب على المجموعة إدراج أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي الموحدة عندما، و فقط عندما تصبح المجموعة طرفاً من أحكام تعاقدية للأداة.

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصرًا تمويليًا جوهريًا، تقوم المجموعة بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة. في حالة وجود أصل مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تتم إضافة تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى اقتناء الأصل المالي إلى القيمة العادلة للأصل المالي ذي الصلة. يتم إدراج تكاليف معاملة الموجودات المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، إن وجدت.

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصرًا تمويليًا جوهريًا أو التي تستحق في أقل من 12 شهرًا بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي 15.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- أ)** تلك الموجودات التي يجب قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة أو من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة)؛ و
- ب)** تلك الموجودات التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد التصنيف على نموذج أعمال المجموعة في إدارة الموجودات المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. إن الموجودات المالية للمجموعة التي تقاس بالتكلفة المطفأة هي الفئة الأنسب إلى المجموعة.

موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

يجب قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حال استيفاء الشروط التالية:

- أ)** الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ب)** الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصاً الانخفاض في القيمة (إن وجدت). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعال. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعال ضمن إيرادات التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إعادة التصنيف

عندما، و فقط عندما، تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

إلغاء الإثبات

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات أصل مالي (أو حسب مقتضى الحال جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

في كل تاريخ تقارير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية التي يتم حملها بتكلفة مطفأة قد تعرضت انخفاض ائتماني. يتم خصم مخصصات الخسارة للأصول المالية المقاسة بتكلفة مطفأة من القيمة الدفترية الإجمالية للأصول. يتم اختبار الأصول التي لها أهمية فردية بشكل فردي، بينما يتم تجميع الأصول الأخرى مع الأصول المالية ذات الخصائص الائتمانية المشابهة وتقييمها جماعياً.

يتم إثبات عكس قيد الخسائر الناتجة عن الانخفاض إذا كان العكس يمكن ربطه بشكل موضوعي بحدث وقع بعد الاعتراف بالخسائر الناتجة عن الانخفاض. بالنسبة للأصول المالية التي يتم قياسها بتكلفة مطفأة، يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة اتباع نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إثبات الخسائر الائتمانية. وبدلاً من ذلك، تقوم المجموعة باستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ التقرير المالي. تعتمد الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) الخسائر المتوقعة على مدى 12 شهر، أو (ب) الخسائر المتوقعة على مدى العمر. بالنسبة للمخاطر الائتمانية التي لم تحدث زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة للمبالغ التي تنتج عن حالات التخلف عن السداد الافتراضية الـ 12 شهراً القادمة (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهراً). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتعين وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للمخاطر. بصرف النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل المالي من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تستمر إيرادات العمولات في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. وفي حال زاد أو نقص - في سنة لاحقة - مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديري بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة، فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. بالنسبة للعملاء الأفراد، تقوم المجموعة بشكل فردي بإجراء تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومقدار الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للاسترداد. لا تتوقع المجموعة استرداد جزء كبير من المبلغ المشطوب. إلا أن الموجودات المالية التي تم شطبها ممكن أن تكون ما زالت خاضعة لأنشطة إلزامية للتماشي مع إجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متأخر عن السداد عندما يكون من غير المرجح أن يدفع المدين التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، دون لجوء المجموعة إلى إجراءات مثل تحقق أوراق مالية (إن وجدت أي منها).

المطلوبات المالية

القياس الأولي

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وكتكلفة مطفأة - حسب مقتضى الحال.

يتم تسجيل جميع المطلوبات المالية بداية بالقيمة العادلة، وفي حال القروض طويلة الأجل والسلف والذمم الدائنة بعد خصم التكاليف المباشرة العائدة إلى المعاملة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة ذمم دائنة ومطلوبات عقود إيجار ومبالغ مستحقة الدفع وقروض لأجل.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

التصنيف والقياس اللاحق

يجب على المجموعة تصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالقيمة المطفأة، فيما عدا:

- أ)** المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة.
- ب)** المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- ج)** عقود الضمان المالي.
- د)** التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.

يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلية، إذا كان ذلك قابلاً للتطبيق.

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلية كتكاليف تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوفر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من نقد في الصندوق ونقد لدى البنوك واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية. إن وجدت، تاريخ استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل والخاضعة لمخاطر ضئيلة في التغيرات في القيمة.

المخصصات

تُدرج المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يُطلب من المجموعة سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للموارد إلى خارج المجموعة تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يعتد به لمبلغ الالتزام. وحيثما تتوقع المجموعة سداد بعض أو كامل المخصص. على سبيل المثال. بموجب عقد تأمين، فيتم إدراج السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بعد خصم أي سداد.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالمطلوبات. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي وتُعدل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملاً تدفق موارد خارجية مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم عكس المخصص.

15.4

منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم احتساب منافع الموظفين القصيرة الأجل عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم إثبات الالتزام للمبلغ المتوقع دفعه إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني حالي أو ضمني لدفع هذا المبلغ نتيجة خدمة سابقة قدمها الموظف ويمكن تقدير الالتزام بشكل موثوق.

خطة المنافع المحددة

تحتفظ المجموعة بخطة منافع محددة غير ممولة لإنهاء خدمات / مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل السعودي.

يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق بخطط المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترة الحالية والفترات السابقة وخضم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً من قبل خبير إكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

يتم إثبات إعادة قياس صافي مطلوبات المنافع المحددة، الذي يتكون من الأرباح والخسائر الإكتوارية في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرة. يتم احتساب صافي الفائدة من خلال تطبيق معدل الخصم على صافي مطلوبات أو موجودات المنافع المحددة. يتم إثبات صافي مصروف الفائدة والمصروفات الأخرى المتعلقة بخطة المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عندما تتغير منافع خطة ما أو يتم تقليص الخطة، يتم إثبات التغيير الناتج ضمن المنافع المتعلقة بخدمة سابقة أو ضمن الربح أو الخسارة ذات الصلة بخدمة سابقة أو يتم إثبات ربح أو خسارة بتخفيض المدة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرة.

بخصوص الالتزام المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين، فإن عملية التقييم الإكتواري تأخذ بالحسبان أحكام نظام العمل في المملكة العربية السعودية وكذلك سياسة المجموعة.

16.4

إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ في الحسبان شروط الدفع المحددة.

يتم إثبات الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن تعود بمنافع اقتصادية على المجموعة وعندما يكون من الممكن قياس الإيرادات والتكاليف، إن وجدت.

الإيراد من العقود مع العملاء من بيع العقارات

تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي 15:

- الخطوة 1.** تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقا وتعهדות وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة 2.** تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.
- الخطوة 3.** 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 أخرى.
- الخطوة 4.** تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة 5.** إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

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.

تعترف المجموعة بالإيرادات في الوقت الذي يحصل فيه العميل على السيطرة على الأصل الموعود به وتفي المجموعة بالتزامات الأداء. تنظر المجموعة في المؤشرات المذكورة أدناه لتقييم نقل السيطرة على الأصول الموعودة:

- للمجموعة الحق في استلام ثمن الأصل.
- قامت المجموعة بنقل الحيازة المادية للأصل.
- العميل لديه مخاطر ومكافآت كبيرة من ملكية الأصل.
- قبول العميل الأصل.

تكلفة الإيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها بشكل مباشر والمتعلقة بتوفير السلع أو الخدمات التي تعترف المجموعة بإيراداتها. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تُحتسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

5 | المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

1.5 المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للشركة. تعتزم الشركة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات، إذا ما انطبقت عليها، في تاريخ دخولها حيز التنفيذ.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ بعد التاريخ التالي
معيار المحاسبة الدولي 21	عدم قابلية التبادل	1 يناير 2025م
المعيار الدولي للتقرير المالي 9 والمعيار الدولي للتقرير المالي 7	التعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 9 "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي 7 "الأدوات المالية": الإفصاحات	1 يناير 2026م
المعيار الدولي للتقرير المالي 1. والمعيار الدولي للتقرير المالي 7. والمعيار الدولي للتقرير المالي 9. المعيار الدولي للتقرير المالي 10. ومعيار المحاسبة الدولي 7	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي	1 يناير 2026م
المعيار الدولي للتقرير المالي 18	المعيار الدولي للتقرير المالي 18 "العرض والإفصاح في القوائم المالية"	1 يناير 2027م
المعيار الدولي للتقرير المالي 19	المعيار الدولي للتقرير المالي 19 "الشركات التابعة بدون المسؤولية العامة: الإفصاحات"	1 يناير 2027م
المعيار الدولي للتقرير المالي 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28)	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

2.5

التقرير السنوي
2024

البيان
بيان الحركة

2
البيان

3
بيان مسار

4
البيان

5
القوائم المالية

المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة التي أصبحت سارية خلال السنة

كانت التعديلات على المعايير الدولية للتقرير المالي ومعيار المحاسبة الدولي سارية في أو بعد 1 يناير 2024م، لكنها لم يكن لها تأثير كبير على القوائم المالية للشركة:

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتبارًا من الفترات التي تبدأ بعد التاريخ التالي
معيار المحاسبة الدولي 1	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1	1 يناير 2024م
معيار المحاسبة الدولي 1	المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1	1 يناير 2024م
المعيار الدولي للتقرير المالي 16	التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 16	1 يناير 2024م
معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقرير المالي 7	ترتيبات تمويل الموردين - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 والمعيار الدولي للتقرير المالي 7	1 يناير 2024م

6 | عقارات استثمارية

1.6

فيما يلي تحليل الحركة في العقارات الاستثمارية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر :

2024م			
الرصيد كما في 1 يناير	أراضي المشروع	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
(إضافات خلال السنة (إيضاح 4-6 و 10-6)	9,580,349,885	11,112,434,221	20,692,784,106
المحول من عقارات تحت التطوير (إيضاح 5-6)	4,372,760	1,468,929,810	1,473,302,570
المحول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح 6-6)	16,233,599	18,458,763	34,692,362
المحول إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح 8-6)	(846,971,559)	(955,332,662)	(1,802,304,221)
شطب خلال السنة (إيضاح 11-6)	--	(110,730,600)	(110,730,600)
--	--	(79,539,698)	(79,539,698)
الرصيد كما في 31 ديسمبر	8,753,984,685	11,454,219,834	20,208,204,519

2023م			
الرصيد كما في 1 يناير	أراضي المشروع	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
(إضافات خلال السنة (إيضاح 4-6 و 10-6)	10,217,756,289	10,402,166,414	20,619,922,703
المحول من عقارات تحت التطوير (إيضاح 5-6)	17,029,308	1,395,756,230	1,412,785,538
المحول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح 6-6)	47,647,879	47,172,276	94,820,155
استبعاد خلال السنة (إيضاح 7-6)	(407,263,983)	(425,001,125)	(832,265,108)
--	(294,819,608)	(307,659,574)	(602,479,182)
الرصيد كما في 31 ديسمبر	9,580,349,885	11,112,434,221	20,692,784,106

2.6

صدر الأمر السامي رقم 44133 بتاريخ 5 شعبان 1442هـ (الموافق 18 مارس 2021م) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبد العزيز بمكة المكرمة لصالح المجموعة. بناء عليه، قد تم إصدار أربعة صكوك شاملة للمشروع لصالح المجموعة بتاريخ 18 شعبان 1442هـ (الموافق 31 مارس 2021م). إن أراضي المشروع محتفظ بها لاستخدام مستقبلي غير محدد حالياً، حيث إن التوزيع المحدد لأراضي المشروع لم يكتمل بعد. وبالتالي، فقد تم تصنيف جميع أراضي المشروع (عدا الموضحة أدناه) كاستثمارات عقارية. تشمل أراضي المشروع أراضي مرهونة لصالح بنوك تجارية مقابل قروض (إيضاح 16).

3.6

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024م على أساس عملية التقييم التي قام بها خبير التقييم العقاري شركة جونز لانغ لاسال العربية السعودية للتقييم العقاري (شركة "جيه إل إل")، وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة. إن شركة جيه إل إل، مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010931286، هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") وهي معتمدة أيضاً من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. وتمتلك شركة جيه إل إل المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم للأراضي والممتلكات ذات الصلة. تم تحديد القيمة العادلة بشكل رئيسي على أساس أسلوب السوق والذي يعكس أسعار المعاملات الأخيرة لعقارات مماثلة. يفترض التقييم أن قطع الأراضي في المخطط الرئيسي مطورة بكامل الخدمات، والتي تشمل جميع أعمال البنية التحتية من ضمنها الشوارع، الشبكات الكهربائية، شبكات المياه، الصرف الصحي، واستخدامات الأراضي. وأنه يمكن بيعها في هذه الحالة في تاريخ التقييم. تتوقع الإدارة أن تكاليف إكمال أعمال البنية التحتية لن تتجاوز القيمة العادلة لأراضي المشروع.

4.6

كما في 31 ديسمبر 2024م، تمثل الإضافات الزيادة في قيمة أراضي المشروع والذي يمثل بشكل رئيسي قيمة تعويضات اضافية بمبلغ 4.37 مليون ريال سعودي (2023م: 17.03 مليون ريال سعودي) لملك العقارات بموجب قرار من المحكمة العامة بمكة المكرمة.

5.6

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م، قامت المجموعة بتحويل قطعة أرض واحدة من عقارات تحت التطوير إلى العقارات الاستثمارية بمبلغ 34.69 مليون ريال سعودي (2023م: 94.82 مليون ريال سعودي).

6.6

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م، قامت المجموعة بتحويل قطع من الأراضي إلى عقارات تحت التطوير للبيع بقيمة 1,802.30 مليون ريال سعودي (2023م: 832.27 مليون ريال سعودي) حيث تنوي الإدارة بيعها.

7.6

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م، قامت المجموعة باستبعاد قطع أراضي بموجب اتفاقية التسوية بتكلفة إجمالية بلغت 769.33 مليون ريال سعودي، وهو ما يمثل تكلفة فعلية بلغت 602.48 مليون ريال سعودي بالإضافة إلى التكلفة التقديرية التي لم يتم تكبدها بعد بقيمة 166.85 مليون ريال سعودي.

8.6

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م، قامت الجموعة بتحويل تكلفة نظام معالجة النفايات الصلبة والذي يشمل شبكة تمديدات تحت الأرض ومحطة تجميع للنفايات بالإضافة لمباني ومعدات متعلقة بالنظام من بند العقارات الاستثمارية إلى بند الممتلكات والمعدات بقيمة التكلفة وبمبلغ 110.73 مليون ريال سعودي (2023م: لا شيء) [إيضاح 7-8].

9.6

تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ أعمال الهدم والحفر الصخري والبنية التحتية والبنية الفوقية، بالإضافة إلى تكاليف الاستشارات الهندسية وتصاميم مباني المشروع. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م، تم رسملة مبلغ 742 مليون ريال سعودي (2023م: 539 مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء عقارات استثمارية مدرجة ضمن أعمال رأسمالية تحت التنفيذ.

10.6

كما في 31 ديسمبر 2024م، مازالت أعمال البنية التحتية تحت الإنشاء ويتوقع أن يتم اكتمالها خلال عام 2025م.

11.6

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، قامت المجموعة بشطب بعض التكاليف المتعلقة بتصميم وأعمال ذات علاقة بالمشروع، نتيجة تقييم الإدارة بانتفاء المنافع المستقبلية لها، بمبلغ 79.5 مليون ريال سعودي (2023: لا شيء) مما أدى إلى تأثير مماثل في المصاريف التشغيلية الأخرى.

12.6

التقرير السنوي
2024

البيان المالي
بيان التدفقات

2
البيان المالي

3
بيان التدفقات

4
البيان المالي

5
القوائم المالية

تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي للتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بواسطة طرق التقييم:

المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
31 ديسمبر 2024م	31 ديسمبر 2024م	31 ديسمبر 2024م	31 ديسمبر 2024م
--	36,074,189	--	36,074,189
--	38,169,097	--	38,169,097

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2024م، بلغت 36.07 مليار ريال سعودي (2023م: 38.17 مليار ريال سعودي) لعدد 165 قطعة أرض استثمارية (2023: 183 قطعة أرض استثمارية) ولا يشمل هذا المبلغ التكاليف المتعلقة بإنجاز أعمال البنية التحتية البالغة 1.99 مليار ريال سعودي (2023: 2.32 مليار ريال سعودي). استبعدت المجموعة بعض الأراضي من العقارات الاستثمارية لغرض إعادة التصنيف و تم تحويل هذه الاراضي إلى عقارات تحت التطوير. حيث تم تقييم عدد أراضٍ أقل في سنة 2024م عما كان عليه في تقييم سنة 2023م. بالإضافة إلى ذلك، تم تحديد القيمة المذكورة أعلاه بناءً على افتراض أن المشاريع المقترحة قد تم تنفيذها واستكمالها في تاريخ التقييم. بما في ذلك جميع أعمال البنية التحتية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الطرق والمساحات الخضراء والكهرباء والمياه والصرف الصحي واستخدامات الأراضي والتضاريس والجسور التي تربط المشروع بأي مرافق أخرى.

تقييم الانخفاض في القيمة

أجرت الإدارة تقييمًا مفصلاً فيما يتعلق بمؤشرات الانخفاض كما في 31 ديسمبر 2024 لعقاراتها الاستثمارية على مستوى الوحدة المحققة للنقد بناءً على المنهج السوقي باستخدام أحدث خطة رئيسية معتمدة، حيث أن القيمة العادلة للوحدة المحققة للنقد أكبر من القيمة الدفترية وبالتالي، لم يتم تحديد أي مؤشر للانخفاض.

تم التوصل إلى القيمة العادلة لعقارات المجموعة الاستثمارية، اعتبارًا من 31 ديسمبر 2024م، على أساس عملية التقييم التي أجراها خبير تقييم مستقل مؤهل مهنيًا، أي شركة جونز لانج لاسال السعودية للتقييم العقاري (جيه إل إل) التي تحمل مؤهلاً مهنيًا معترفًا به ولديها خبرة حديثة بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 13، في تحديد القيم العادلة للعقارات في المواقع والقطاعات التي تقع فيها عقارات المجموعة. حصلت شركة جيه إل إل على الاعتماد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وقامت بعملها وفقًا لمجلس معايير التقييم الدولية بالإضافة إلى اللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

يتضمن قسم المالية بالمجموعة فريقًا يراجع التقييمات التي أجراها المقيم المستقل لأغراض إعداد التقارير المالية. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى الرئيس التنفيذي للشؤون المالية للمجموعة. تُعقد مناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين الرئيس التنفيذي للشؤون المالية وقسم الأعمال والمالية والمقيم المستقل.

تُعقد مناقشات حول عمليات التقييم والنتائج مرة واحدة على الأقل سنويًا. ولم تكن هناك تغييرات في تقنيات التقييم خلال العام.

في نهاية كل سنة مالية، يقوم قسم المالية بما يلي:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل؛
- تقييم تحركات تقييم الممتلكات عند مقارنتها بتقرير التقييم في العام السابق؛ و
- عقد مناقشات مع المقيم المستقل.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

منهجية التقييم والمدخلات والافتراضات الهامة ذات الصلة التي يستخدمها المقيمون في صافي القيمة القابلة للاسترداد هي كما يلي:

2024م	طريقة السوق
بموجب هذه المنهجية، يقوم المقيم بإجراء تقييم على أساس تجميع وتحليل المعاملات القابلة للمقارنة المناسبة مع دليل الطلب ضمن محيط الممتلكات الخاضعة. يتم تعديل الفروقات في مواصفات ممتلكات المجموعة لاحقاً مع الأخذ بالاعتبار الحجم والموقع والمجال والعوامل الجوهرية الأخرى.	

7 | عقارات تحت التطوير

تمثل العقارات تحت التطوير التي يتم تطويرها لغرض بيعها كقطع أراضي والتي تم تحديدها من قبل الإدارة لاستخدامها للبيع المستقبلي في سياق النشاط العادي لأعمال المجموعة.

فيما يلي تحليل حركة العقارات تحت التطوير للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2024م	2023م	
212,209,142	94,820,155	الرصيد كما في 1 يناير
11,212,718	--	إضافات خلال السنة (إيضاح 7-2)
1,802,304,221	832,265,108	المحول من العقارات الاستثمارية (إيضاح 6-6)
(34,692,362)	(94,820,155)	المحول إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح 6-5)
(918,945,864)	(620,055,966)	المباع خلال السنة (إيضاح 7-3)
1,072,087,855	212,209,142	الرصيد كما في 31 ديسمبر
2024م	2023م	
203,051,171	--	عقارات تحت التطوير - الجزء غير المتداول
869,036,684	212,209,142	عقارات تحت التطوير - الجزء المتداول
1,072,087,855	212,209,142	

كما في 31 ديسمبر 2024م، تمثل الإضافات الزيادة في قيمة أراضي المشروع، والتي تشمل زيادة في الأعمال رأسمالية تحت التنفيذ بمبلغ 10.51 مليون ريال سعودي (2023: لاشيء) و قيمة تعويض إضافية بمبلغ 0.7 مليون ريال سعودي (2023: لاشيء) لأصحاب العقارات وفقاً لقرار المحكمة العامة بمكة المكرمة.

كما في 31 ديسمبر 2024م، قامت المجموعة ببيع عدة قطع أراضي من العقارات تحت التطوير وبلغ إجمالي تكلفة تلك الأراضي 983.84 مليون ريال سعودي (2023م: 688.86 مليون ريال سعودي)، وهو ما يمثل تكلفة فعلية قدرها 918.95 مليون ريال سعودي (2023م: 620.06 مليون ريال سعودي) بالإضافة إلى التكلفة التقديرية التي لم يتم تكبدها بعد بقيمة 64.89 مليون ريال سعودي (2023م: 68.80 مليون ريال سعودي).

2.7

3.7

8 | ممتلكات ومعدات

1.8 فيما يلي تحليل الحركة في الممتلكات والمعدات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م:

التكلفة	أراضي	أثاث وتجهيزات	سيارات	أجهزة حاسب آلي	تحسينات على عقارات مستأجرة	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد كما في 1 يناير 2024م	172,127,668	13,129,478	3,704,907	8,160,278	11,595,652	215,799,884	424,517,867
إضافات خلال السنة (إيضاح 5-8 و 6-8)	1,211,505	82,649	--	824,666	10,999,800	25,906,864	39,025,484
المحول من العقارات الاستثمار (إيضاح 7-8)	--	--	--	--	--	110,730,600	110,730,600
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024م	173,339,173	13,212,127	3,704,907	8,984,944	22,595,452	352,437,348	574,273,951
الاستهلاك المتراكم							
الرصيد كما في 1 يناير 2024م	--	8,861,838	3,704,881	7,557,742	9,154,396	--	29,278,857
المحمل للسنة	--	1,865,530	--	483,782	3,423,644	--	5,772,956
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024م	--	10,727,368	3,704,881	8,041,524	12,578,040	--	35,051,813

2.8

فيما يلي تحليل الحركة في الممتلكات والمعدات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م:

التكلفة	أراضي	أثاث وتجهيزات	سيارات	أجهزة حاسب آلي	تحسينات على عقارات مستأجرة	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
الرصيد كما في 1 يناير 2023م	172,064,510	9,834,468	3,704,907	7,807,282	11,595,652	183,376,866	388,383,685
إضافات خلال السنة (إيضاح 5-8 و 6-8)	63,158	3,295,010	--	352,996	--	39,478,784	43,189,948
استيعادات	--	--	--	--	--	(7,055,766)	(7,055,766)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023م	172,127,668	13,129,478	3,704,907	8,160,278	11,595,652	215,799,884	424,517,867
الاستهلاك المتراكم							
الرصيد كما في 1 يناير 2023م	--	7,232,083	3,704,881	7,134,992	6,969,770	--	25,041,726
المحمل للسنة	--	1,629,755	--	422,750	2,184,626	--	4,237,131
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023م	--	8,861,838	3,704,881	7,557,742	9,154,396	--	29,278,857
صافي القيمة الدفترية							
كما في 31 ديسمبر 2024م	173,339,173	2,484,759	26	943,420	10,017,412	352,437,348	539,222,138
كما في 31 ديسمبر 2023م	172,127,668	4,267,640	26	602,536	2,441,256	215,799,884	395,239,010

3.8

تتكون الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بما يلي:

2024م	2023م	
197,099,033	179,624,163	أعمال البنية التحتية لأراضي المقر الرئيسي
110,730,600	--	نظام معالجة النفايات الصلبة (إيضاح 7-8)
38,385,935	30,021,947	المقر الرئيسي للمجموعة
6,221,780	6,153,774	تكنولوجيا المعلومات والاتصالات
352,437,348	215,799,884	

4.8

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

2024م	2023م	
5,530,624	4,108,132	مصرفات عمومية وإدارية (الإيضاح 25)
242,332	128,999	مصرفات بيع وتسويق (الإيضاح 26)
5,772,956	4,237,131	

5.8

كما في 31 ديسمبر 2024م، تمثل جزء من الإضافات الزيادة في قيمة أراضي المجموعة المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات، والتي تمثل بشكل رئيسي قيمة تعويض إضافية بمبلغ 12.1 مليون ريال سعودي (2023: 0.06 مليون ريال سعودي) لأصحاب العقارات وفقاً لقرار المحكمة العامة بمكة المكرمة.

6.8

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، تمثل جزء من الاضافات في أعمال رأسمالية تحت التنفيذ رسملة تكلفة اقتراض مدرجة ضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بمبلغ 8.66 مليون ريال سعودي (2023م: 6.12 مليون ريال سعودي).

7.8

كما في 31 ديسمبر 2024م، قامت المجموعة بتحويل تكلفة شبكة ومحطة النفايات ومبانيها من العقارات الاستثمارية إلى الممتلكات والمعدات بقيمة تكلفة 110.73 مليون ريال سعودي (2023: لا شيء) [إيضاح 6-8].

9 | ذمم مدينة تجارية

2024م	2023م
2,104,577,885	1,032,362,295
(إيضاح 9-1)	
(7,312,250)	(3,190,238)
2,097,265,635	1,029,172,057

كما في 31 ديسمبر 2024، تتضمن الذمم المدينة تجارية مبلغ مستحق من الأطراف ذات العلاقة بإجمالي قدره صفر (2023: 68.1 مليون ريال سعودي).

في ما يلي حركة مخصص خسائر الائتمانية المتوقعة لذمم مدينة تجارية:

2024م	2023م
3,190,238	845,005
4,122,012	2,345,233
7,312,250	3,190,238

يتم عرض الذمم المدينة التجارية في قائمة المركز المالي الموحدة كما يلي:

2024م	2023م
1,137,325,748	614,364,413
959,939,887	414,807,644
2,097,265,635	1,029,172,057

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

10 | عقود الإيجار ومطلوبات عقود الإيجار

أ) موجودات حق الاستخدام

1) في ما يلي حركة موجودات حق الاستخدام للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2024م	2023م
التكلفة	
الرصيد كما في بداية السنة	17,347,941
تعديل على عقود الإيجار خلال السنة	3,169,179
إضافات خلال السنة	593,020
الرصيد كما في نهاية السنة	20,517,120
17,347,941	
الاستهلاك المتراكم	
الرصيد كما في بداية السنة	7,492,770
المحمل للسنة	2,210,137
الرصيد كما في نهاية السنة	9,702,907
7,492,770	
صافي القيمة الدفترية	
الرصيد كما في نهاية السنة	10,814,213
9,855,171	

2) تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر كما يلي:

2024م	2023م
2,210,137	2,210,137

ب) مطلوبات عقود الإيجار

2024م	2023م
الرصيد كما في بداية السنة	10,808,948
تعديل على عقود الإيجار خلال السنة	3,169,179
إضافات خلال السنة	593,020
مصروف الفائدة	420,922
مدفوعات خلال السنة	(2,558,000)
الرصيد كما في نهاية السنة	11,755,363
10,808,948	

إن معدل المتوسط المرجح للخصم المطبق هو 5.15%.

يتم عرض مطلوبات عقود الإيجار في قائمة المركز المالي الموحدة كما يلي:

2023م	2024م	
8,250,948	9,197,363	مطلوبات عقود الإيجار - الجزء الغير المتداول
2,558,000	2,558,000	مطلوبات عقود الإيجار - الجزء المتداول
10,808,948	11,755,363	

11 | موجودات غير ملموسة

2023م	2024م	
		التكلفة
13,037,714	18,835,327	الرصيد كما في بداية السنة
5,797,613	476,594	الإضافات خلال السنة
18,835,327	19,311,921	الرصيد كما في نهاية السنة
		الإطفاء المتراكم
6,141,311	8,055,185	الرصيد كما في بداية السنة
1,913,874	2,687,191	(المحمل للسنة (الإيضاح 25
8,055,185	10,742,376	الرصيد كما في نهاية السنة
		صافي القيمة الدفترية
10,780,142	8,569,545	الرصيد كما في نهاية السنة

12 | استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2023م	2024م	
7,392,966	7,803,490	صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي

1.12 يمثل هذا استثمار في وحدات صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي ("الصندوق"). وهو صندوق تديره شركة الإنماء للاستثمار. يتمثل النشاط الأساسي للصندوق في الاستثمار في عقود مربحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

2.12 في ما يلي حركة الاستثمار في الصندوق:

2023م	2024م	
11,495,530	7,392,966	الرصيد كما في بداية السنة
(4,450,000)	--	المستبعد خلال السنة
347,436	410,524	صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 3-12)
7,392,966	7,803,490	الرصيد كما في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

3.12 في ما يلي الحركة في صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

2023م	2024م	
41,059	410,524	مكاسب غير محققة بالقيمة العادلة للسنة
306,377	--	مكاسب محققة بالقيمة العادلة للسنة
347,436	410,524	صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

13 | دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى

تتكون الدفعات المقدمة والذمم المدينة الأخرى مما يلي:

2023م	2024م	
126,566,881	150,086,363	ضريبة القيمة المضافة
182,968,090	129,792,568	دفعات مقدمة لموردين
4,573,078	3,832,654	رسوم وتراخيص
2,342,479	4,203,884	أخرى
316,450,528	287,915,469	

14 | النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:

2023م	2024م	
94,212,311	348,857,637	نقد لدى البنوك
444,300,000	479,500,000	ودائع قصيرة الأجل (إيضاح 1-14)
538,512,311	828,357,637	
--	(315,000,000)	استثمارات قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق أصلية لأكثر من 90 يومًا
538,512,311	513,357,637	

1.14

يمثل المبلغ ودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنوك تجارية، متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، تدر عائد عمولة بالمعدلات السائدة في السوق.

2.14

طبقاً لاتفاقية تمويل المشاركة ثم الإجارة مع أحد البنوك التجارية، تقوم الشركة بفتح حسابات مقيدة، يودع فيها عوائد الاكتتاب العام، بالإضافة الى متحصلات الإيرادات، وأرصدة هذه الحسابات غير مرهونة ويسمح للشركة باستخدامها لأغراضها التشغيلية أو الرأسمالية أو التمويلية.

15 | رأس المال

يتكون رأس المال للشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 ديسمبر 2024م من 1,307,861,419 سهم (2023م: 1,307,861,419 سهم) قيمة كل سهم 10 ريال سعودي (2023م: 10 ريال سعودي) ، جزء منها عيني وجزء نقدي كما يلي:

2024م	2023م
13,078,614,190	13,078,614,190
قيمة أسهم مصدرة	

16 | القروض

القروض طويلة الأجل

2024م	2023م
7,351,445,457	6,972,752,380
التزامات بموجب اتفاقيات المشاركة ثم الإجارة (إيضاح 1-16)	
2,667,583,515	1,699,999,900
التزامات بموجب اتفاقية تورق (إيضاح 2-16)	
(28,494,558)	(38,816,319)
أتعاب رسوم هيكله وترتيبات (إيضاح 3-16)	
9,990,534,414	8,633,935,961

2024م	2023م
9,840,480,900	8,633,935,961
القروض - الجزء الغير متداول	
150,053,514	--
القروض - الجزء المتداول	

1.16

بتاريخ 13 أكتوبر 2019م، جددت المجموعة اتفاقية التمويل المبرمة بتاريخ 23 سبتمبر 2012م مع أحد البنوك التجارية لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع وجهة مسار وتكاليف تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. وبلغ الحد الائتماني الجديد لإتفاقية التمويل 4,500 مليون ريال سعودي، استخدمت المجموعة منها 4,100 مليون ريال سعودي، تتضمن اتفاقية التمويل المبرمة مع البنك على تمويل إجارة طويل الأجل بحد ائتماني لايتجاوز 4,100 مليون ريال سعودي، لتمويل تعويض أراضي وعقارات بمنطقة المشروع والبنية التحتية. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013م، سحبت المجموعة مبلغ 2,600 مليون ريال سعودي لتعويض أراضي في المشروع وإصدار شيكات لهذا الغرض. ويسدد التمويل على دفعة واحدة بتاريخ 3 يوليو 2026م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً. قامت المجموعة بتأمين كافة الضمانات المطلوبة بالاتفاقية ومنها رهن أراضي المشروع المسدد قيمتها عن طريق البنك لصالح البنك أو من ينوب عنه.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017م، سحبت المجموعة مبلغ 1,500 مليون ريال سعودي بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع. ويستحق سداد التمويل دفعة واحدة بتاريخ 3 يوليو 2026م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً. بالإضافة إلى ما ذكر أعلاه، في 25 فبراير 2020م (الموافق 1 رجب 1441هـ) دخلت المجموعة في عقد تمويل مشاركة ثم إجارة مرحل بمبلغ 6,500 مليون ريال سعودي مع البنك لتمويل تطوير العقارات الاستثمارية. يتم سداد الأعباء التمويلية سنوياً، ويتم تأمين التمويل من صكوك ملكية العقارات ويتم رهنها للبنك. كما في 31 ديسمبر 2024م، سحبت المجموعة دفعة إضافية بمبلغ 378.8 مليون ريال سعودي (2023م: 520.5 مليون ريال سعودي).

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لايتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

2.16

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م، تم تجديد اتفاقية مع أحد البنوك التجارية للحصول على تمويل تورق طويل الأجل لمدة سبع سنوات بحد ائتماني لايتجاوز 2,900 مليون ريال سعودي، بغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية لأراضي المشروع و/أو شراء الأراضي . كما في 31 ديسمبر 2024م تم سحب من قبل المجموعة مبلغ 2,067 مليون ريال سعودي (2023م: 1,699 مليون ريال سعودي). ويستحق سداد أصل التمويل بموجب 4 دفعات سنوية متساوية، تستحق الدفعة الأولى منها بتاريخ 2028/2/29م ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م، تم توقيع اتفاقية مع أحد البنوك التجارية للحصول على تمويل تورق طويل الأجل لمدة أربع سنوات بحد ائتماني لايتجاوز 800 مليون ريال سعودي. كما في 31 ديسمبر 2024م سحبت المجموعة دفعة بمبلغ 600 مليون ريال سعودي. ويستحق سداد أصل التمويل بموجب 4 دفعات سنوية متساوية، ويتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

3.16

تتحمل المجموعة أتعاب رسوم هيكله وترتيبات من كل دفعة تمويل يتم سحبها. يتم إطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسملة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير، حيث أن التمويل استخدم في شراء الأراضي والعقارات في منطقة المشروع وتمويل أعمال البنية التحتية.

4.16

تتحمل المجموعة أتعاب مصروفات دراسات ائتمانية تخصم من أول عملية استغلال للتسهيلات حسب الاتفاقية. يتم إطفاء هذه الرسوم باستخدام سعر المعدل السائد على مدى فترة التمويل. تتم رسملة هذه الرسوم على أعمال تطوير أراضي المشروع خلال فترة التطوير، حيث أن التمويل استخدم في تمويل أعمال البنية التحتية.

17 | منافع الموظفين

2024م	2023م
23,378,897	18,307,959
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	

لدى المجموعة خطة محددة لمنافع ما بعد التوظيف، هذه المنافع مطلوبة بموجب قانون العمل السعودي. تعتمد مكافأة نهاية الخدمة على الرواتب والبدلات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المتراكمة كما هو منصوص عليه في أنظمة المملكة العربية السعودية.

يلخص الجدول التالي مكونات صافي مصروفات المنافع المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والمبالغ المدرجة ضمن قائمة المركز المالي الموحدة.

صافي مصروفات المنافع المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة:

2024م	2023م
3,423,723	3,500,227
تكاليف الخدمة الحالية	
843,352	748,826
تكلفة الفوائد على التزامات المنافع	
4,267,075	4,249,053
صافي مصروفات المنافع	

الحركة في القيمة الحالية للالتزام المنافع المحددة مثبتة في قائمة المركز المالي:

2024م	2023م	
18,307,959	16,092,321	التزامات المنافع المحددة كما في 1 يناير
3,423,723	3,500,227	تكاليف الخدمة الحالية
843,352	748,826	تكلفة الفوائد
1,532,449	(1,691,503)	الخسارة / (الربح الاكتواري) من الالتزام المثبت في الدخل الشامل الآخر
(728,586)	(341,912)	منافع مدفوعة
23,378,897	18,307,959	التزامات المنافع المحددة كما في 31 ديسمبر

تتضمن الافتراضات الهامة المستخدمة في تحديد التزام خطة المنافع المحددة ما يلي:

2024م	2023م	
5.55%	4.70%	معدل الخصم
5.85%	5%	زيادات أو معدل الرواتب المستقبلية
SLIC 2001-05	SLIC 2001-05	معدل الوفيات
9.24%	9.73%	معدلات دوران الموظفين

الحساسية في منافع المزايا المحددة

فيما يلي تحليل الحساسية لمنافع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في 31 ديسمبر مقابل التغيرات في الافتراضات الرئيسية المرجحة:

2024م	2023م	
زيادة بنسبة 1%	25,831,013	20,180,537
نقص بنسبة 1%	21,244,167	16,557,569
زيادة بنسبة 1%	21,359,363	16,647,349
نقص بنسبة 1%	25,738,949	20,109,403

معدل التغير في الرواتب

معدل الخصم

الافتراضات الإكتوارية

فيما يلي الافتراضات الإكتوارية الأساسية التي جرى تطبيقها في تاريخ التقرير:

2024م	2023م	
139	119	عدد الموظفين
40.21	41.25	متوسط أعمار الموظفين (بالسنوات)
6.17	6.68	متوسط سنوات الخبرة السابقة
34.04	34.57	متوسط اعمار الموظفين عند بدء العمل (السنوات)

تم تحديد تحليلات الحساسية بناءً على طريقة تستقرئ التأثير على مكافأة نهاية الخدمة نتيجة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغير في افتراض مهم، مع إبقاء جميع الافتراضات الأخرى ثابتة. قد لا يكون تحليل الحساسية ممثل للتغير الفعلي في مكافأة نهاية الخدمة لأنه من غير المحتمل أن تحدث التغيرات في الافتراضات بمعزل عن بعضها البعض.

كما في 13 ديسمبر 2024م، يبلغ المتوسط المرجح لمدة التزام المنافع المحددة 9.37 سنوات (2023م: 9.49 سنوات).

الدفعات التالية متوقعة لخطة المنافع المحددة في السنوات المقبلة:

2024م	2023م	
2,674,110	2,211,131	خلال الـ 12 شهرا القادمة (فترة التقرير السنوي القادمة)
5,418,179	4,213,653	بين 2 الى 5 سنوات
7,900,458	5,828,208	بين 5 الى 10 سنوات
27,447,175	18,411,934	أكثر من 10 سنوات
43,439,922	30,664,926	إجمالي المدفوعات المتوقعة

18 | ذمم دائنة محتجزة

2024م	2023م	
142,030,478	133,497,776	ذمم دائنة محتجزة (إيضاح 1-18)

ذمم دائنة لضمان أعمال وتمثل مبالغ محتجزة من المقاول الرئيسي للمشروع من كل دفعة حسب الشروط المتفق عليها كضمان حسن تنفيذ وسيتم سدادها على دفعتين عند الانتهاء من أعمال العقد.

1.18

19 | ذمم دائنة - تعويضات أراضي

2024م	2023م
421,353,827	460,557,613

ذمم دائنة لملاك العقارات (إيضاح 1-19)

1.19 صدر لأمر السامي رقم 44133 بتاريخ 18 مارس 2021م (الموافق 5 شعبان 1442هـ) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة لصالح الشركة بإجمالي المساحات المخصصة للشوارع والخدمات، ومعالجة العقارات المنفكة عن الملكية الخاصة، والعقارات التي ليس لها صكوك وعددها 1056 عقار وتسجيل مايقابلها من أسهم بإسم الهيئة العامة لعقارات الدولة. والعقارات التي لها صكوك (98 عقار) وأصحابها غُيِّب يسجل ما يقابلها من أسهم بإسم الملك الغُيِّب تحت إشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، ويتم تسليم تلك الأسهم إلى الهيئة لتمارس اختصاصاتها وفقاً لنظامها. بالإضافة إلى العقارات تحت الإجراء والتي تقوم الشركة بإستكمال إجراءات نقل ملكيتها. كما في 31 ديسمبر 2024م، تم الانتهاء من إجراءات نقل ملكية 44 عقار للشركة (2023م: 39 عقار) من أصل 166 عقار تحت الإجراء.

حتى نهاية السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م، تمكنت الشركة من فرز وإصدار جميع الصكوك بعدد 222 صك فردي لقطع أراضي المشروع من الصكوك الشاملة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م، تم إفادة المجموعة بوجود عقارين (غير معروفة المالك والتي من المفترض أن يسجل مايقابلها من أسهم بإسم الملك الغُيِّب تحت إشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم وفقاً للأمر السامي) تم نزاعها والتعويض عنها من قبل لجنة تطوير الساحات المحيطة بالحرم المكي الشريف ويتم النظر حالياً في ملكية العقار وآلية التعويض. وعليه تم استبعاد هذين العقارين من عقارات الغُيِّب المشار إليها في الأمر السامي.

كما في 31 ديسمبر 2024م، بلغت الذمم الدائنة لشراء الأراضي مبلغ 421.35 ريال سعودي (2023م: 460.56 ريال سعودي)، حيث بلغ صافي التسوية لملاك عقارات المشروع بقيمة 39.2 مليون ريال سعودي (2023م: 1,311 مليون ريال سعودي).

20 | ذمم دائنة تجارية

2024م	2023م
81,906,573	73,265,639
1,224,298	1,877,325
83,130,871	75,142,964

ذمم دائنة لمقاولين المشروع

أخرى

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

21 | مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى

2024م	2023م
493,122,516	350,174,520
324,084,626	470,643,464
267,425,506	252,105,698
156,411,597	132,671,985
60,402,465	60,402,465
48,102,863	23,832,857
29,000,000	29,000,000
2,800,000	2,765,000
940,546	5,562,220
1,382,290,119	1,327,158,209

22 | مخصص الزكاة

أ) الزكاة المحملة على السنة

2024م	2023م
35,421,888	75,134,974

مخصص السنة

ب) الوعاء الزكوي

تتكون أهم مكونات الرئيسية للوعاء الزكوي للمجموعة (كما ورد في اللائحة الجديدة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م مما يلي:

31 ديسمبر 2024م
الإضافات
حقوق الملكية وما في حكمها
13,005,766,532
الالتزامات وما في حكمها حتى حد الحسميات
10,105,375,459
الحسميات
القيمة الدفترية للموجودات طويلة الاجل
(21,838,898,270)
الوعاء الزكوي الخاضع للزكاة
1,272,243,721
الزكاة المستحقة للسنة بواقع 2,585 %
32,884,266
زكاة المستحقة خلال السنة
32,884,266
مكون زكاة اضافي خلال السنة
2,537,622
مخصص الزكاة خلال السنة
35,421,888

تحليل الحساسية لأسعار الفائدة

تتكون أهم مكونات الرئيسية للوعاء الزكوي للمجموعة (كما ورد في اللائحة السابقة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م مما يلي:

الربح المعدل

2023م	
389,904,153	صافي الربح / (الخسارة) قبل الزكاة
6,722,260	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
894,371	استقطاع ضريبي
60,402,465	مصروف قضايا ومطالبات
457,923,249	الربح المعدل
(21,125,046,636)	القيمة الدفترية للموجودات طويلة الاجل
12,154,155,673	حقوق المساهمين
8,633,935,961	قروض
460,557,613	التزام بقيمة أراضي سيتم رسملتها
1,170,438,227	مخصصات وأرصدة دائنة
1,294,040,838	الوعاء الزكوي الخاضع للزكاة
33,356,279	الزكاة قبل الخسارة المرحلة بواقع 2,578%
11,448,081	الزكاة للربح المعدل بواقع 2.5%
44,804,360	زكاة المستحقة للسنة
30,330,614	زكاة عن سنوات سابقة
75,134,974	مخصص الزكاة المكون خلال السنة

ج) تتمثل الحركة في مخصص الزكاة خلال السنة كما يلي:

2024م	2023م	
80,642,326	13,105,040	الرصيد في 1 يناير
35,421,888	75,134,974	المكون خلال السنة
1,154,465	--	الزكاة المستردة خلال السنة
(81,373,575)	(7,597,688)	المدفوع خلال السنة
35,845,104	80,642,326	الرصيد في 31 ديسمبر

قد أنهت الشركة وضع الزكاة للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2014 إلى 2018. كما قامت بتقديم إقرارات الزكاة للسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2019 إلى 2023، وحصلت على شهادة الزكاة المتعلقة لعام 2023. وحتى 31 ديسمبر 2024، لم تقم الهيئة بإصدار اية ربوط زكوية للسنوات المشار إليها حتى تاريخه.

22.1

23 | الإيرادات

2024م	2023م	
1,813,033,700	988,143,756	الإيرادات حسب الطبيعة
10,856,742	--	إيرادات من بيع أراضي (إيضاح 1-23)
1,823,890,442	988,143,756	إيرادات من تأجير أراضي

1.23 خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م، قامت المجموعة ببيع عدة قطع أراضي بإجمالي قيمة تعاقدية 1,950 مليون ريال سعودي (2023م: 1,084 مليون ريال سعودي)، وتم تسجيل مجموع مبيعاتها بالقيمة الحالية 1,813 مليون ريال سعودي (2023م: 988 مليون ريال سعودي) وتكلفة 983.84 مليون ريال سعودي (2023م: 688.86 مليون ريال سعودي). [إيضاح 3-7]. تم الاعتراف بالإيرادات في نقطة زمنية محددة بمبلغ 1,813 مليون ريال سعودي (2023م: 988 مليون ريال سعودي).

24 | إيرادات تشغيلية أخرى

2024م	2023م	
58,614,520	20,287,176	فوائد بيع قطع أراضي
3,650,671	8,500,765	إيراد تأجير ممتلكات (إيضاح 2-24)
410,524	2,149,012	أخرى
--	355,641,200	أرباح من تسويات أراضي (إيضاح 1-24)
62,675,715	386,578,153	

1.24 خلال العام المنتهي في 31 ديسمبر 2023، قامت الشركة بتسوية ذمة دائنة بقيمة إجمالية قدرها 1.26 مليار ريال سعودي متعلقة بتعويضات الأراضي، وذلك جزئيًا عن طريق تسوية نقدية. أسفرت هذه المعاملة عن ربح قدره 355.64 مليون ريال سعودي خلال العام.

2.24 خلال العام المنتهي في 31 ديسمبر 2024م، يتمثل إيرادات تأجير ممتلكات في عقارات من جزأين، الجزء الأول يتعلق بفوائد تأجير تمويلي لجزء من تكنولوجيا المعلومات والاتصالات ("ICT") لشركة الاتصالات والإلكترونيات المتقدمة ("ACES")، حيث بلغت فوائد التأجير 2.1 مليون ريال سعودي (2023م: 1 مليون ريال سعودي)، الجزء الثاني يمثل تأجير عقار آخر ضمن منطقة المشروع لمقاول لإنتاج الخرسانة ولا يعد عقد التأجير هذا متكرر بطبيعته ولا يندرج ضمن خطة الشركة الاستثمارية وعليه تم تصنيفه ضمن الإيرادات التشغيلية الأخرى.

25 | مصروفات عمومية وإدارية

تتكون المصروفات العمومية والإدارية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر مما يلي:

2024م	2023م	
111,294,051	72,798,446	رواتب وتكاليف موظفين
43,376,367	53,599,109	أتعاب استشارية
14,058,155	2,626,698	مصروفات تقنية المعلومات
8,063,924	9,085,679	أتعاب إدارة وهيكله الصناديق الاستثمارية
5,530,624	4,108,132	استهلاك ممتلكات ومعدات (الإيضاح 8)
4,765,000	5,355,547	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات (الإيضاح 29)
2,210,137	2,210,137	استهلاك موجودات حق الاستخدام (الإيضاح 10)
2,687,191	1,913,874	إطفاء موجودات غير ملموسة (الإيضاح 11)
—	60,402,465	قضايا ومطالبات
5,644,859	6,409,979	أخرى
197,630,308	218,510,066	

26 | مصروفات بيع وتسويق

تتكون مصروفات البيع والتسويق للسنة المنتهية في 31 ديسمبر مما يلي:

2024م	2023م	
32,223,243	21,841,299	حملات تسويق
31,328,129	38,449,231	دعاية وإعلان
242,332	128,999	استهلاك ممتلكات ومعدات (الإيضاح 8)
63,793,704	60,419,529	

27 | أعباء تمويلية

2024م	2023م	
38,788,845	33,052,892	أعباء تمويلية من قروض
843,352	748,826	تكلفة فوائد منافع موظفين (إيضاح 17)
335,236	420,922	مصروف فائدة من مطلوبات عقود إيجار (إيضاح 10)
39,967,433	34,222,640	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

28 | ربحية السهم

تم احتساب ربحية السهم الأساسية للسنة بقسمة صافي ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب الربحية المخفضة للسهم بقسمة صافي الربح العائد إلى مالكي الأسهم للشركة (بعد تعديل الفائدة على الأسهم القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. وبما أن الشركة ليس لديها أي أسهم قابلة للتحويل فإن الربحية الأساسية للسهم تساوي الربحية المخفضة للسهم. علاوة على ذلك، لم يتم عرض احتساب ربحية منفصلة للسهم من العمليات المستمرة نظراً لعدم وجود عمليات متوقفة خلال السنة.

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة على النحو التالي:

2024م	2023م	
498,610,200	316,996,501	صافي الربح العائد إلى حملة الأسهم في الشركة
1,307,861,419	1,307,861,419	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
0.38	0.24	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالريال السعودي للسهم)

29 | معاملات مع أطراف ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات الصلة مساهمي المجموعة والشركات الزميلة والشركات التابعة والكيانات الأخرى ذات الصلة ببعض الشركات التابعة الموحدة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة. يتم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

أبرمت المجموعة تسهيلات ائتمانية قابلة للتجديد مع مصرف الإنماء لتمويل شراء بعض الأراضي في مشروع وجهة مسار (إيضاح 16).

في سياق أنشطتها العادية، تتعامل الصناديق مع أطراف ذات علاقة، وتتوافق معاملات ذات العلاقة مع شروط الصناديق وأحكامه. تتم الموافقة على جميع معاملات الأطراف ذات العلاقة من قبل مجلس إدارة الصندوق. وتشمل الأطراف ذات العلاقة مجلس الإدارة، مدير الصندوق ومصرف الإنماء (الشركة الأم لمدير الصندوق) والمنشآت المتعلقة بهم.

ملخص المعاملات الهامة والارصدة مع الأطراف ذات العلاقة في السياق العادي لأعمال الصناديق الموضحة في القوائم المالية الموحدة كما يلي:

أطراف ذات علاقة	العلاقة	طبيعة المعاملة	مبلغ المعاملات خلال السنة المنتهية	2024م	2023م	31 ديسمبر 2024م	31 ديسمبر 2023م
مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية (إيضاح 3-29)	مساهم مشترك	(تحصيل) / بيع	(68,113,978)	85,142,473	--	68,113,978	
شركة الإنماء للاستثمار	مدير الصندوق	أتعاب إدارة	58,000,000	58,000,000	29,000,000	29,000,000	
مصرف الإنماء (إيضاح 1-29)	الشركة الأم لمدير الصندوق	قروض	386,847,322	528,626,252	3,224,220,092	2,837,372,770	
		فوائد مستحقة	287,528,883	192,141,450	174,915,644	147,273,231	
الهيئة العامة للأوقاف (إيضاح 3-29)	مساهم	(سداد) / تسوية ذمم دائنة	(102,246,450)	1,261,300,000	--	102,246,450	
مجلس الإدارة واللجان التابعة	أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	4,765,000	5,355,547	2,800,000	2,765,000	

1.29 حتى 31 ديسمبر 2024، يمثل الرصيد الختامي للقروض البالغ 3.22 مليار ريال سعودي (2023: 2.84 مليار ريال سعودي) القروض المستحقة التي تم الحصول عليها من بنك الإنماء من قبل الشركات التابعة للمجموعة فقط، ولا تشمل القروض المستحقة التي حصلت عليها الشركة الأم.

2.29 بلغت تعويضات أعضاء الإدارة الرئيسيين ما يلي:

رواتب وبدلات	2024م	2023م
	17,016,168	14,975,064

3.29 تم تصنيف الأطراف على أنها أطراف ذات علاقة وفقًا لقانون الشركات المحلي الصادر عن وزارة التجارة.

30 | إدارة المخاطر المالية

نظرة عامة

قد تتعرض أنشطة المجموعة إلى مخاطر مالية متنوعة. يركز برنامج إدارة المخاطر على إدارة السيولة القوية ومراقبة متغيرات السوق المتنوعة ذات الصلة، وبالتالي السعي باستمرار إلى تقليص التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- (أ) مخاطر الائتمان؛
(ب) مخاطر أسعار الفائدة؛ و
(ج) مخاطر السيولة.

يقدم هذا الإيضاح معلومات عن تعرض المجموعة المحتمل لكل من المخاطر السابقة، وأهداف المجموعة وسياساتها وعملياتها لقياس وإدارة المخاطر.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية العامة فيما يتعلق بوضع إطار إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة والإشراف على إدارة المخاطر. وتضطلع الإدارة العليا للمجموعة بمسؤولية تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة ورفع تقارير منتظمة بذلك إلى مجلس الإدارة حول أنشطتها.

تم وضع سياسة إدارة المخاطر لدى المجموعة (الرسمية وغير الرسمية) لتحديد وتحليل المخاطر التي واجهتها المجموعة من أجل وضع حدود مخاطر ملائمة وضوابط ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. يتم مراجعة سياسة إدارة المخاطر والأنظمة بصورة منتظمة لعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة المراجعة في المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للتقيد بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. تتم مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة القيام بدورها الرقابي بواسطة المراجعة الداخلية. تقوم المراجعة الداخلية بالفحص المنتظم والمؤقت لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنتائج المصرح عنها للجنة المراجعة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة بشكل رئيسي من الذمم الدائنة ومطلوبات عقود الإيجار والمطلوبات الأخرى والقروض. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة ذمم مدينة، استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والنقد وما في حكمه.

يقوم مجلس الإدارة بالمراقبة والموافقة على السياسات لإدارة كل هذه المخاطر التالية الملخصة فيما يلي:

(أ) مخاطر السوق

مخاطر السوق هي تعرض القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية للتذبذب نتيجة التغير في أسعار السوق. تتمثل مخاطر السوق في ثلاثة أنواع من المخاطر:

- مخاطر صرف العملات الأجنبية،
- مخاطر معدل العملات (الفوائد)؛ و
- مخاطر الأسعار الأخرى

يركز برنامج إدارة المخاطر الكلية للمجموعة على تقلبات السوق المالية ويحاول التقليل من التأثيرات السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

• مخاطر صرف العملات الأجنبية

مخاطر العملات هي المخاطر المتمثلة في احتمالية تذبذب قيمة أداة مالية ما بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. عملة النشاط والتقرير للمجموعة هي الريال السعودي. وتتم معاملات المجموعة بشكل أساسي بالريال السعودي. تراقب الإدارة التذبذبات في أسعار صرف العملات وتعتقد أن هذه مخاطر العملات ليست ذات أهمية. فالمجموعة لا تتعرض لأي مخاطر عملات أجنبية جوهرية من الأدوات المالية المقومة بالريال السعودي والدولار الأمريكي. ومع ذلك، لدى المجموعة استثمارات في شركات زميلة أجنبية والشركات التابعة تتعرض موجوداتها الصافية لمخاطر ترجمة العملات. حالياً، تتعلق هذه التعرضات بشكل أساسي بتحركات سعر الصرف بين العملات المحلية مقابل الروبية الهندية. تقوم المجموعة بمراقبة هذه التذبذب وإدارة أثرها على القوائم المالية الموحدة بناءً على ذلك.

• مخاطر أسعار الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في مخاطر تغير القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار الفائدة السائدة بالسوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة السوقية بشكل رئيسي بالقروض طويلة الأجل للمجموعة والذي يعرضها لمخاطر سعر الفائدة للتدفقات النقدية.

تتغير نسبة تعرض قروض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتتمثل تواريخ إعادة التسعير التعاقدية للقروض بأسعار فائدة متغيرة في نهاية فترة التقرير فيما يلي:

قروض بأسعار فائدة متغيرة	2024م	2023م
	9,990,534,414	8,633,935,961

تحليل الحساسية لأسعار الفائدة

تتأثر الموجودات غير المتداولة بارتفاع وانخفاض تكاليف الفوائد الناتجة من القروض طويلة الأجل كنتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة، وعند اكتمال الأعمال الإنشائية للمشروع سيكون التأثير على الربح قبل الزكاة:

سعر الفائدة - الزيادة بمعدل 100 نقطة أساس	2024م	2023م
	99,905,344	86,339,359
سعر الفائدة - النقص بمعدل 100 نقطة أساس	(99,905,344)	(86,339,359)

• مخاطر الأسعار الأخرى

تتمثل المخاطر في تعرض قيمة أداة مالية للتغير نتيجة التغيرات في أسعار السوق، سواء كانت هذه التغيرات ناتجة عن عوامل خاصة بكل أداة مالية على حدة أو على مصدرها أو نتيجة عوامل تؤثر على جميع الأدوات المالية المتاجر بها في السوق. لا تتأثر المجموعة بمخاطر الأسعار حيث لا يوجد استثمار للمجموعة في أسهم أو سلع.

ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، بما في ذلك الأرصدة البنكية والنقد، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ناشئ عن تعثر الجهات التي يتم التعامل معها، علماً بأن الحد الأقصى للتعرض يعادل القيمة الدفترية كما هو مفصّل عنها في قائمة المركز المالي الموحدة. تعتقد الإدارة بأن المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بأرصدة البنوك غير جوهرية حيث أن الأرصدة النقدية محتفظ بها لدى بنوك ذات سمعة جيدة في المملكة العربية السعودية.

فيما يلي بيان لأثر إجمالي المخاطر الائتمانية التي تتعرض لها المجموعة في تاريخ القوائم المالية الموحدة:

ذمم مدينة تجارية	2024م	2023م
	2,104,577,885	1,032,362,295
ذمم مدينة أخرى	4,203,884	2,342,479
نقد لدى البنوك	348,857,637	94,212,311
ودائع قصيرة الأجل	479,500,000	444,300,000
	2,937,139,406	1,573,217,085

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

في تاريخ كل تقرير، يتم تقييم جميع الأرصدة المصرفية وودائع قصيرة الأجل على أنها ذات مخاطر ائتمانية منخفضة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى مؤسسات مصرفية محلية ذات سمعة طيبة وتصنيف ائتماني مرتفع (A-) ولم يكن هناك تاريخ للتخلف عن السداد مع أي من الأرصدة المصرفية. وبالتالي، فإن احتمال التخلف عن السداد بناءً على العوامل المستقبلية وأي خسارة في حالة التخلف عن السداد تعتبر ضئيلة.

يعرض الجدول التالي يوفر معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة من العملاء الفرديين كما في 31 ديسمبر:

31 ديسمبر 2024م	معدل الخسائر المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة
المتداول (غير متجاوز الاستحقاق)	0.35%	2,104,577,885	(7,312,250)
		2,104,577,885	(7,312,250)

31 ديسمبر 2023م	معدل الخسائر المتوقعة	إجمالي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة
المتداول (غير متجاوز الاستحقاق)	0.31%	1,032,362,295	(3,190,238)
		1,032,362,295	(3,190,238)

مخاطر التركز

ليس لدى المجموعة تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. تنشأ مخاطر التركيز عندما ينخرط عدد من الأطراف لأنشطة متشابهة في نفس المنطقة الجغرافية أو يكون لها سمات اقتصادية من شأنها أن تؤدي إلى إخفاها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية. ولتقليل التعرض لمخاطر الائتمان، قامت المجموعة بتطوير عملية الموافقة الرسمية عند تطبيق حدود الائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة بمراقبة مستمرة لمخاطر الائتمان تجاه العملاء وتقوم بعمل مخصص مقابل الأرصدة التي تعتبر مشكوك في تحصيلها.

للتخفيف من هذه المخاطر، لدى المجموعة نظام لتحديد حدود ائتمان لعملائها بناءً على تقييم موسع على أساس بيانات العميل وتاريخه في الالتزام بالدفوعات.

يتم تقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بناءً على تحليل البيانات الكمية والنوعية فيما يتعلق بالمخاطر المالية والأعمال التجارية، بالإضافة إلى مراجعة أي معلومات ذات صلة بالأطراف الآخرة والسوق.

الذمم المدينة التجارية

يتم إدارة مخاطر ائتمان العملاء من قبل كل وحدة أعمال وفقاً لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. يتم تقييم الجدارة الائتمانية للعميل بناءً على بطاقة تصنيف ائتماني ويتم تحديد حدود الائتمان الفردي وفقاً لهذا التقييم. يمثل أكبر عميلين 54% من الذمم المدينة المستحقة في 31 ديسمبر 2024م (2023م: 62%).

تظهر الذمم المدينة بالصافي بعد خصم مخصص الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية. وتقوم المجموعة بتطبيق المنهج المبسط للمعيار الدولي للتقرير المالي 9 لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لجميع الذمم المدينة التجارية. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع الذمم المدينة التجارية في مخاطر منخفضة ومخاطر معتدلة ومشكوك في تحصيلها وخسائر بناءً على الخصائص المشتركة لمخاطر الائتمان وعدد أيام تجاوز الاستحقاق. ويتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والآجلة عن عوامل الاقتصاد الكلي (مثل توقعات إجمالي الناتج القومي وأفاق الصناعة) التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. ويعكس الاحتساب النتائج المرجحة للاحتمال والقيمة الزمنية للنقود والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة في تاريخ التقرير عن الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

ج) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنشأ مخاطر السيولة نتيجة عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتأكد من توفر السيولة الكافية من خلال التسهيلات الائتمانية المتعهد بها لتلبية أي التزامات مستقبلية. يتم مراقبة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة على أساس مركزي تحت سيطرة خزينة المجموعة. يتمثل الهدف من هذا النظام المركزي في تحسين كفاءة وفعالية إدارة المجموعة للموارد الرأسمالية للمجموعة. يتمثل هدف المجموعة في الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام السحوبات على المكشوف والقروض البنكية. تدير المجموعة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ بإحتياطي كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات الاقتراض، من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

يلخص الجدول التالي تاريخ الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استنادًا إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

31 ديسمبر 2024م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	2 - 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
قروض بنكية	9,990,534,414	768,858,344	9,957,102,504	1,378,490,545	12,104,451,393
التزامات عقود الإيجار	11,755,363	2,974,675	10,889,559	–	13,864,234
ذمم دائنة محتجزة	142,030,478	–	–	142,030,478	142,030,478
ذمم دائنة - تعويضات اراضي	421,353,827	421,353,827	–	–	421,353,827
الذمم الدائنة	83,130,871	83,130,871	–	–	83,130,871
مصرفوات مستحقة وذمم دائنة أخرى	1,382,290,119	1,382,290,119	–	–	1,382,290,119
	12,031,095,072	2,658,607,836	9,967,992,063	1,520,521,023	14,147,120,922

31 ديسمبر 2023م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	2 - 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
قروض بنكية	8,633,935,961	688,332,288	8,309,775,858	2,003,510,397	11,001,618,543
التزامات عقود الإيجار	10,808,948	2,893,236	6,189,733	3,783,680	12,866,649
ذمم دائنة محتجزة	133,497,776	–	–	133,497,776	133,497,776
ذمم دائنة - تعويضات اراضي	460,557,613	460,557,613	–	–	460,557,613
الذمم الدائنة	75,142,964	75,142,964	–	–	75,142,964
مصرفوات مستحقة وذمم دائنة أخرى	1,327,158,209	1,327,158,209	–	–	1,327,158,209
	10,641,101,471	2,554,084,310	8,315,965,591	2,140,791,853	13,010,841,754

تعتبر الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءا لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

31 | إدارة رأس المال

تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على المستثمرين وثقة المقرضين والسوق واستمرارية التطوير المستقبلي للعمل التجاري. يتمثل الهدف الأساسي من استراتيجية إدارة رأس مال المجموعة في التأكد من المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ومعدلات رأسمالية قوية من أجل دعم أعمالها التجارية وتعظيم القيمة للمساهمين.

تدير المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديله على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. وللمحافظة وتعديل رأس المال يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

ومن أجل تحقيق هذا الهدف العام تهدف المجموعة من خلال إدارة رأس المال إلى التأكد من أنها تفي بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال ـ بجانب أمور أخرى. إن عدم الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة سيسمح للبنك بالمطالبة بسداد القروض فورًا. لم تكن هناك حالات خرق للتعهدات المالية لأية قروض في السنة الحالية. لم تكن هناك تغيرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2024م و31 ديسمبر 2023م.

وتبلغ نسبة صافي المطلوبات إلى حقوق الملكية كما في 31 ديسمبر مما يلي:

إجمالي المطلوبات	2024م	2023م
إجمالي المطلوبات	12,090,319,073	10,740,051,756
يخصم: النقدية وما في حكمها	(513,357,637)	(538,512,311)
صافي المطلوبات	11,576,961,436	10,201,539,445
إجمالي حقوق الملكية	12,969,921,428	12,472,843,677
صافي المطلوبات إلى حقوق الملكية	0.89	0.82

32 | القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو، في ظل غياب السوق الرئيسية، في السوق الأكثر منفعة المتاحة أمام المجموعة في ذلك التاريخ. وتعكس القيمة العادلة لالتزام ما، مخاطر عدم أدائه.

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات من المجموعة قياس القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة استنادًا إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:

- المستوى 1: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى (1) القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواءً بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
- المستوى 3: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإن قياس القيمة العادلة يتم تصنيفه بالكامل في نفس مستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة باعتباره أدنى مستوى مدخلات مهم للقياس بأكمله.

تُثبت المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

لم تكن هناك أي تحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م. بالإضافة إلى ذلك، لم تكن هناك أي تغييرات في تقنيات التقييم.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
31 ديسمبر 2024م			
7,803,490	--	--	7,803,490
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
31 ديسمبر 2023م			
7,392,966	--	--	7,392,966
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			

تعتبر الإفصاحات المرفقة من 1 إلى 38 جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

يوضح الجدول التالي المبالغ المحمولة والقيم العادلة للأصول المالية والالتزامات المالية، حيث تمثل المبالغ المحمولة تقريبًا معقولًا للقيمة العادلة.

31 ديسمبر 2024م				البيان
القيمة المحلية		التكلفة المطفأة	القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	
الإجمالي	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
الأصول المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة				
2,097,265,635	--	--	2,097,265,635	ذمم مدينة تجارية
8,036,538	--	--	8,036,538	ذمم مدينة أخرى
513,357,637	--	--	513,357,637	النقد وما في حكمه
الأصول المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة				
9,990,534,414	--	--	9,990,534,414	قروض
142,030,478	--	--	142,030,478	ذمم دائنة محتجزة
421,353,827	--	--	421,353,827	ذمم دائنة - تعويضات أراضي
83,130,871	--	--	83,130,871	ذمم دائنة
1,382,290,119	--	--	1,382,290,119	مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى
11,755,363	--	--	11,755,363	التزامات عقود الإيجار

31 ديسمبر 2023م

31 ديسمبر 2023م				
البيان	التكلفة المطفأة	القيمة المحلية		
		القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
الأصول المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة				
ذمم مدينة تجارية	1,029,172,057	--	--	1,029,172,057
ذمم مدينة أخرى	6,915,557	--	--	6,915,557
النقد وما في حكمه	538,512,311	--	--	538,512,311
الأصول المالية غير المقاسة بالقيمة العادلة				
قروض	8,633,935,961	--	--	8,633,935,961
ذمم دائنة محتجزة	133,497,776	--	--	133,497,776
ذمم دائنة - تعويضات أراضي	460,557,613	--	--	460,557,613
ذمم دائنة	75,142,964	--	--	75,142,964
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	1,327,158,209	--	--	1,327,158,209
التزامات عقود الإيجار	10,808,948	--	--	10,808,948

33 | التغييرات في المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية

التغييرات في المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية:

المطلوبات			الإجمالي
التزامات عقود الإيجار	القروض	الإجمالي	
الأرصدة كما في 1 يناير 2024م	10,808,948	8,672,752,280	8,683,561,228
تغييرات من تدفقات نقدية تمويلية			
متحصلات من قروض بنكية	--	1,346,276,692	1,346,276,692
سداد رأسمالي للتزامات عقود إيجار	(2,222,764)	--	(2,222,764)
تكلفة تمويلية مدفوعة للتزامات عقود الإيجار	(335,236)	--	(335,236)
إجمالي التغييرات من التدفقات النقدية للتمويل	(2,558,000)	1,346,276,692	1,343,718,692
تغييرات أخرى			
إضافات	3,169,179	--	3,169,179
تزايد الفائدة	335,236	--	335,236
إجمالي التغييرات الأخرى المتعلقة بالمطلوبات	3,504,415	--	3,504,415
الرصيد في 31 ديسمبر 2024م	11,755,363	10,019,028,972	10,030,784,335
الأرصدة كما في 1 يناير 2023م			
12,353,006	7,135,030,368	7,147,383,374	
تغييرات من تدفقات نقدية تمويلية			
متحصلات من قروض بنكية	--	1,537,721,912	1,537,721,912
سداد رأسمالي للتزامات عقود إيجار	(2,137,078)	--	(2,137,078)
تكلفة تمويلية مدفوعة للتزامات عقود الإيجار	(420,922)	--	(420,922)
إجمالي التغييرات من التدفقات النقدية للتمويل	(2,558,000)	1,537,721,912	1,535,163,912
تغييرات أخرى			
إضافات	593,020	--	593,020
تزايد الفائدة	420,922	--	420,922
إجمالي التغييرات الأخرى المتعلقة بالمطلوبات	1,013,942	--	1,013,942
الرصيد في 31 ديسمبر 2023م	10,808,948	8,672,752,280	8,683,561,228

34 | ارتباطات والتزامات مستقبلية

كما في 13 ديسمبر 4202م، بلغت الالتزامات الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ مبلغ 761,4 مليون ريال سعودي (3202م: 740,5 مليون ريال سعودي).

35 | المعلومات القطاعية

تمتلك المجموعة قطاع واحد قابل للإفصاح عنه ، كما هو موضح أدناه، وهو الوحدة التجارية الاستراتيجية للمجموعة. تقدم الوحدة التجارية الاستراتيجية منتجًا واحدًا وهو مبيعات الأراضي. يراقب مجلس إدارة المجموعة والرئيس التنفيذي للمجموعة نتائج عمليات المجموعة بغرض اتخاذ القرارات بشأن تخصيص الموارد وتقييم الأداء. وهم مجتمعين يمثلون صناع القرار التشغيلي الرئيسيين للمجموعة.

تعمل المجموعة في قطاع أعمال رئيسي واحد.

التوزيع الجغرافي للمبيعات:

الإيرادات من بيع الأراضي	31 ديسمبر 2024م	31 ديسمبر 2023م
المملكة العربية السعودية	1,813,033,700	988,143,756
إجمالي الإيرادات	1,813,033,700	988,143,756

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024م تمثل مبيعات الأراضي لخمس عملاء تمثل 100% من إجمالي المبيعات بمبلغ 1.8 مليار ريال سعودي (2023م: ثلاثة عملاء تمثل 100% من إجمالي المبيعات بمبلغ 0.99 مليار ريال سعودي) من إجمالي دخل المجموعة. كل عميل من هؤلاء يمثل أكثر من 10% من إجمالي دخل المجموعة من مبيعات الأراضي.

36 | إعادة التصنيف في السنة السابقة

خلال عام 2024م، قامت إدارة المجموعة بإعادة تقييم عرض بعض الموجودات بقيمة 212.21 مليون ريال سعودي والتي تم تصنيفها على أنها معروضة للبيع في السنة السابقة، وأعدت تصنيفها إلى عقارات تحت التطوير وذلك للالتزام بمتطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي.

37 | الأحداث اللاحقة

لم تكن هناك أحداث هامة منذ نهاية السنة والتي قد تستدعي إدخال تعديلات أوإفصاحات في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة باستثناء حصول الشركة على موافقة هيئة السوق المالية على تسجيل أسهمها وطرح 130,786,142 سهماً للاكتتاب العام والإدراج في السوق الرئيسية (تداول)، وحتى تاريخ اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة لا زالت الشركة في طور استكمال الاجراءات اللازمة.

38 | اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في 11 مارس 2025م (الموافق 11 رمضان 1446هـ).

خاتمة

يأتي هذا التقرير ليجسد عاماً من العمل الدؤوب والإنجازات المتسارعة التي تعزز مكانة وجهة "مسار" كمشروع تنموي متكامل في قلب مكة المكرمة، وما تحقق خلال هذا العام كانت خطوات شركة أم القرى للتنمية والإعمار نحو مستقبل أكثر إشراقاً، مدفوعاً برؤية واضحة توازن بين الابتكار والاستدامة، وتوفر فرصاً استثمارية نوعية تسهم في تعزيز الاقتصاد الوطني.

وستواصل العمل بروح الطموح والمسؤولية، مستلهمين من رؤية السعودية 2030 أهدافاً كبرى، ومن دعم قيادتنا الحكيمة -أيدها الله- قوة دفع مستمرة لمواصلة مسيرة التطوير، ومع كل مرحلة إنجاز، تزداد مسؤوليتنا في تحقيق المزيد، ورفع معايير التميز، وتحويل الواجهة إلى نموذج عالمي يحتضن تجربة حضرية استثنائية، تلبي احتياجات سكان مكة المكرمة وزوارها، وتواكب تطلعات المستقبل، عبر صناعة نموذج وطني بمعايير عالمية ضمن مفهوم الوجهات.

المسيرة مستمرة.. لنكون جزءاً من قصة نجاح تبقى شاهدة على تطور مكة المكرمة وازدهارها لعقود قادمة.

تواصل معنا ..

ص.ب. 16786
مكة 21955



+966126962400



Info@ummalqura.com.sa



@masarmakkah



masarmakkah



masarmakkah



Masar Destination



وجهة مسار

masardestination.com.sa



شركة أم القرى للتنمية والإعمار
ummalqura.com.sa



أم القرى
للتنمية والإعمار

مسار M A S A R