

عام الحصاد  
من الرؤية للتشغيل

التقرير السنوي  
لمجلس الإدارة



علاء الدين بن عبد العزيز

مجلس الوزراء  
مجلس الوزراء  
مجلس الوزراء

حفظه الله



صاحب السمو الملكي الأمير

محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود  
مجلس الوزراء  
مجلس الوزراء

ولي العهد رئيس مجلس الوزراء

حفظه الله

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# جدول المحتويات

القسم الأول

16

## نظرة عامة

14	شعار العام
16	رؤيتنا ورسالتنا وقيمنا
18	نبذة عن الشركة
20	وجهة «مسار» في أرقام
24	محطات على طريق الريادة
26	أبرز إنجازات عام 2025
32	بيانات المساهمين

القسم الثاني

38

## الأداء المالي

40	كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
42	لمحة عن الأداء المالي لعام 2025
46	المؤشرات والنسب المالية الرئيسية
47	تحليل الإيرادات والمصروفات
47	القروض
48	المستحقات والمدفوعات النظامية

القسم الثالث

50

## وجهة «مسار»

	أبعاد جديدة للتنمية الحضرية المتكاملة
52	نظرة عامة على وجهة «مسار»
54	مراحل التنفيذ
55	فرص الاستثمار
56	مزايا وجهة «مسار» التنافسية
58	رؤية استثمارية للمستقبل
59	قطاع الضيافة والسكن
60	البنية الرقمية - نحو وجهة ذكية متكاملة نقلة نوعية
60	نظام النقل المتكامل: ربط ذكي وحركة انسيابية
62	البنية التحتية والإنشائية: دعم النمو المستدام
64	إنجازات استراتيجية للبنية التحتية

القسم الرابع

66

## التقرير الاستراتيجي

	«عام الحصاد»
	التوجه الاستراتيجي: صناعة وجهات لمتعة الزائر
68	محفظة الأصول والأراضي
72	الطرح العام الأولي: قفزة نحو المستقبل
74	نموذج الأعمال والنمو المستدام
76	لمحة عامة عن السوق
76	الفرص والتحديات
78	رؤية 2030: المساهمة والتكامل
80	الشركة والصناديق التابعة
81	إدارة المخاطر: ركيزة استراتيجية للنمو المستدام
82	

القسم الخامس

86

## الاستدامة

	بيئة العمل وتمكين المواهب
88	استراتيجية الاستدامة
90	الأركان الاستراتيجية للاستدامة
92	وجهة «مسار»: رؤية عمرانية مستدامة
94	الأهداف والرؤية المستقبلية
96	تطوير رأس المال البشري
104	المبادرات والأنشطة
104	المسؤولية الاجتماعية
106	إشراك أصحاب المصلحة
107	قياس الأداء البيئي والاجتماعي

القسم السادس

110

## حوكمة الشركة

112	الإطار العام للحوكمة
112	الأهداف الاستراتيجية للحوكمة
113	هيكل الحوكمة
114	مشاريع الامتثال والحوكمة
117	أهداف الحوكمة لعام 2026م
119	الهيكل التنظيمي
120	السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة
130	المناصب الحالية والسابقة لأعضاء مجلس الإدارة
133	اجتماعات مجلس الإدارة
134	لجان مجلس الإدارة
149	سياسة المكافآت
149	مكافآت مجلس الإدارة
152	مكافآت أعضاء اللجان
153	سياسة توزيع الأرباح
154	حقوق المساهمين والجمعية العامة
155	التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
156	تقييم أداء مجلس الإدارة
156	الأحكام ودرجة الالتزام
157	العقوبات والجزاءات والقضايا
157	إقرارات مجلس الإدارة

6

كلمة رئيس مجلس الإدارة

8

كلمة الرئيس التنفيذي

10

هذا التقرير

12

2025 عام الحصاد

القسم السابع

158

## القوائم المالية

166	قائمة المركز المالي
167	قائمة الدخل
169	قائمة التدفقات النقدية
171	إيضاحات القوائم المالية

## كلمة رئيس مجلس الإدارة



«في ظل تنامي الطلب على الجهات الحضرية المتكاملة في مكة المكرمة، تركز استراتيجية شركة أم القرى للتنمية والإعمار على تعظيم قيمة أصولها، وتسريع التفعيل التشغيلي، وتحقيق نمو مستدام يوازن بين العائد الاقتصادي والأثر المجتمعي، مع الالتزام بأعلى معايير الاستدامة والحوكمة».

### المساهمون الكرام،

يمثل عام 2025م محطة محورية في مسيرة شركة أم القرى للتنمية والإعمار، حيث واصلت الشركة تنفيذ استراتيجيتها طويلة المدى الهادفة إلى تعظيم القيمة من أصولها، وتسريع الانتقال إلى مراحل أكثر تقدمًا من التفعيل التشغيلي والاستثماري، بما يعزز مكانة وجهة «مسار» كوجهة حضرية واستثمارية متكاملة في قلب مكة المكرمة.

وقد انصب تركيز الشركة خلال العام على تنفيذ أولوياتها الاستراتيجية، وفي مقدمتها طرح العام الأولي ورفع جاهزية التشغيلية وتعزيز كفاءة رأس المال، وتوسيع قاعدة الشراكات الاستثمارية، إلى جانب ترسيخ نموذج أعمال متوازن يحقق النمو المستدام ويعزز العوائد طويلة الأجل للمساهمين.

وانعكست هذه التوجهات بشكل واضح على الأداء المالي للشركة خلال عام 2025م، حيث حققت الشركة نموًا استثنائيًا في مختلف المؤشرات المالية، إذ ارتفعت الإيرادات لتصل إلى 2.9 مليار ريال، بزيادة قدرها 59.2% مقارنة بعام 2024م، فيما بلغ إجمالي الدخل 1.36 مليار ريال، محققًا نموًا بنسبة 61.7%. كما سجل دخل العمليات 1.1 مليار ريال، بارتفاع قدره 96.1%، وبلغ صافي الدخل 983.4 مليون ريال، محققًا نموًا سنويًا بنسبة 97.2%. وأسهم هذا الأداء القوي في رفع ربحية السهم إلى 0.70 ريال، مقارنة بـ 0.38 ريال في العام السابق.

وبالتوازي مع النمو المالي، تواصلت الشركة ترسيخ

الاستدامة كعنصر جوهري في استراتيجيتها المستقبلية، من خلال دمج معايير الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية ضمن نموذج الأعمال وعمليات اتخاذ القرار، بما يضمن كفاءة استخدام الموارد، وتعزيز الأثر المجتمعي، وتحقيق قيمة مستدامة على المدى الطويل، وبما ينسجم مع مستهدفات رؤية السعودية 2030.

ونحن إذ نتطلع إلى المرحلة المقبلة، نوكد التزام الشركة بمواصلة تنفيذ استراتيجيتها القائمة على تعظيم الاستفادة من أصول «مسار»، وتوسيع الأنشطة التشغيلية، وتعزيز الاستدامة المالية والتشغيلية، بما يدعم استمرارية النمو ويعزز ثقة المساهمين والشركاء.

وما كان لهذه النتائج أن تتحقق لولا توفيق الله سبحانه وتعالى، ثم الدعم غير المحدود من قيادتنا الرشيدة: مقام خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، وسمو ولي عهده الأمين الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز - حفظهما الله -، وما تشهده مكة المكرمة من نهضة تنموية غير مسبوقة بفضل رؤيتهما الطموحة.

كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى زملائي أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، وجميع منسوبي الشركة، وشركائنا، على ما بذلوه من جهود أسهمت في تحقيق هذه النتائج. وأشكر مساهمينا الكرام على ثقتهم المستمرة، مؤكداً التزامنا بمواصلة العمل لتحقيق تطلعاتهم وتعظيم القيمة على المدى الطويل.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

أ. عبدالله بن صالح كامل

رئيس مجلس الإدارة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار

## كلمة الرئيس التنفيذي



«يمثل التشغيل التجريبي لوجهة «مسار» انتقالاً عملياً من التطوير إلى التشغيل، تتصدره الجاهزية التشغيلية وإسعاد الزائر، استعداداً لتشغيل متكامل يعزز كفاءة الخدمات واستدامتها، وصولاً إلى الافتتاح الكامل في عام 2026».

### المساهمون الكرام،

يمثل عام 2025م محطة تنفيذية حاسمة في مسيرة شركة أم القرى للتنمية والإعمار، حيث انتقلت الشركة إلى مرحلة الجاهزية التشغيلية في مشروعها الريادي "وجهة مسار" بعد استكمال أعمال البنية التحتية الرئيسية. والبدء في التشغيل التجريبي لعدد من المرافق الحيوية، تمهيداً للافتتاح والتشغيل الكامل خلال عام 2026م.

وخلال العام، ركزت الشركة جهودها على إكمال إجراءات الطرح والإدراج في السوق المالية السعودية "تداول" بالإضافة إلى إكمال الأعمال التأسيسية والتي تُعد العمود الفقري لتشغيل الوجهة، وفي مقدمتها شبكات الطرق والأنفاق، وأنظمة الخدمات المتكاملة تحت الأرض، ومرافق النقل، والبنية الرقمية. وقد مكّن هذا التقدم التنفيذي من الانتقال المنظم من مرحلة التطوير والإنشاء إلى مرحلة التشغيل، وفق جدول زمني واضح ومعايير تشغيلية معتمدة.

وشهد عام 2025م بدء التشغيل التجريبي لطريق الملك عبدالعزيز، والذي يُعد المحور الرئيسي للوجهة، ونقطة الارتكاز لحركة المشاة والمركبات، وربط «مسار» بالمنطقة المركزية والمسجد الحرام. ويجري تنفيذ التشغيل التجريبي وفق نهج تدريجي يهدف إلى اختبار كفاءة الأنظمة، ورفع الجاهزية، وضمان سلامة وانسيابية الحركة قبل التشغيل الكامل.

وفي إطار التحول التشغيلي، عملت الشركة على تجهيز منظومة النقل المتكاملة داخل الوجهة، والتي تشمل الحافلات الترددية، وأنفاق ومسارات المشاة، ومرافق مواقف السيارات، بما يضمن فصل الحركة، ورفع كفاءة التنقل، وتحسين تجربة الزوار. كما تم استكمال

تجهيز مركز التحكم والسيطرة وربطه بالأنظمة التشغيلية الرئيسية، بما يتيح إدارة العمليات اليومية للوجهة من خلال منصة موحدة تعتمد على البيانات والتحكم اللحظي.

وعلى مستوى البنية الرقمية، تم تشغيل مركز البيانات الرئيسي واستكمال شبكات الألياف الضوئية، بما يوفر بنية تقنية داعمة لتشغيل الوجهة كمنظومة حضرية ذكية، ويُسهم في رفع جودة الخدمات، ودعم الاستدامة التشغيلية، وتحسين تجربة المستخدم.

ومع اقتراب المرحلة التشغيلية الأولى، تستعد الشركة للانتقال إلى دورها كمشغل للوجهة، إلى جانب كونها مالكة ومطوّراً، وهو تحول جوهري يضع الزائر في صميم الأولويات التشغيلية، ويجعل جودة التجربة، وسلاسة الحركة، وكفاءة الخدمات، عناصر رئيسية في منظومة الأداء.

أصدرت الشركة خلال عام 2025م تقريرها السنوي الثاني للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، تأكيداً على التزامها بنهج تشغيلي مستدام يدعم مستهدفات رؤية السعودية 2030، ويعزز كفاءة استخدام الموارد، ويحد من الأثر البيئي، ويطوّر رأس المال البشري.

ونحن نتطلع إلى عام 2026م، نؤكد التزامنا باستكمال جاهزية التشغيل، وبدء التشغيل لمرافق الوجهة وفق أعلى المعايير، بما يعكس حجم الاستثمار المنفذ، ويترجم الرؤية إلى تجربة حضرية متكاملة تليق بمكانة مكة المكرمة.

وفي الختام، أتقدم بالشكر والتقدير - بعد شكر الله عز وجل - لقيادتنا الرشيدة على دعمها المتواصل، ولمجلس الإدارة على توجيهاته، ولجميع منسوبي الشركة وشركائنا على ما بذلوه من جهود أسهمت في بلوغ هذه المرحلة التنفيذية المتقدمة.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

أ. ياسر أبو عتيق

الرئيس التنفيذي

شركة أم القرى للتنمية والإعمار



عام  
2025

محطة انتقالية محورية في مسيرة الشركة، حيث  
انتقلت من مرحلة التمركز العقاري إلى مرحلة  
التمكين الاستثماري الفعلي

## — هذا التقرير

يسرنا في مجلس الإدارة أن نقدم لمساهميننا الكرام التقرير السنوي لشركة أم القرى للتنمية والإعمار، المالك والمطور والمشغل لوجهة «مسار» والمدرجة في السوق المالية السعودية «تداول» تحت الرمز (4325). ويغطي التقرير السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م. ويأتي هذا التقرير في مرحلة انتقالية محورية في مسيرة الشركة، حيث انتقلت من مرحلة التمركز العقاري إلى مرحلة التمكين الاستثماري الفعلي، بما يمكن معه وصف هذا العام بـ«عام الحصاد» لما يحمله من نتائج تعكس سنوات من العمل والتطوير. وقد تم إعداد هذا التقرير وفق أعلى معايير الإفصاح والشفافية، وبما ينسجم بصورة كاملة مع متطلبات لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السوق المالية. ويتضمن التقرير عرضاً للنتائج التشغيلية والمالية، بالإضافة إلى استعراض المبادرات

الاستراتيجية المنفذة خلال العام ومدى توافقها مع رؤية الشركة ورسالتها على المدى الطويل. كما يبرز التقرير أبرز النتائج المحققة على مستوى القطاعات والإدارات المختلفة، بما يعكس التزام الشركة بالتميز المؤسسي والابتكار. ويتناول التقرير كذلك أبرز التحديات الجوهرية التي واجهتها الشركة خلال الفترة المشمولة، ويسرد الرؤى والخبرات المستخلصة من مسيرتها. كما يؤكد التقرير التزام الشركة الراسخ بمبادئ الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية، من خلال مبادرات تهدف إلى تحقيق أثر إيجابي ومستدام يتماشى مع مستهدفات رؤية السعودية 2030. وفي الختام، يُلقى هذا التقرير الضوء على الأولويات الاستراتيجية لشركة أم القرى للتنمية والإعمار للعام المقبل، والتي ترسم مساراً واضحاً ومحددات لمواصلة النمو والنجاح المستقبلي.

التقرير السنوي

## — نطاق التقرير

يشمل نطاق هذا التقرير جميع أنشطة شركة أم القرى للتنمية والإعمار ضمن مختلف مجالات عملها، ما لم يُذكر خلاف ذلك صراحةً، كما يتضمن القوائم المالية الموحدة للشركة.

## — الالتزام

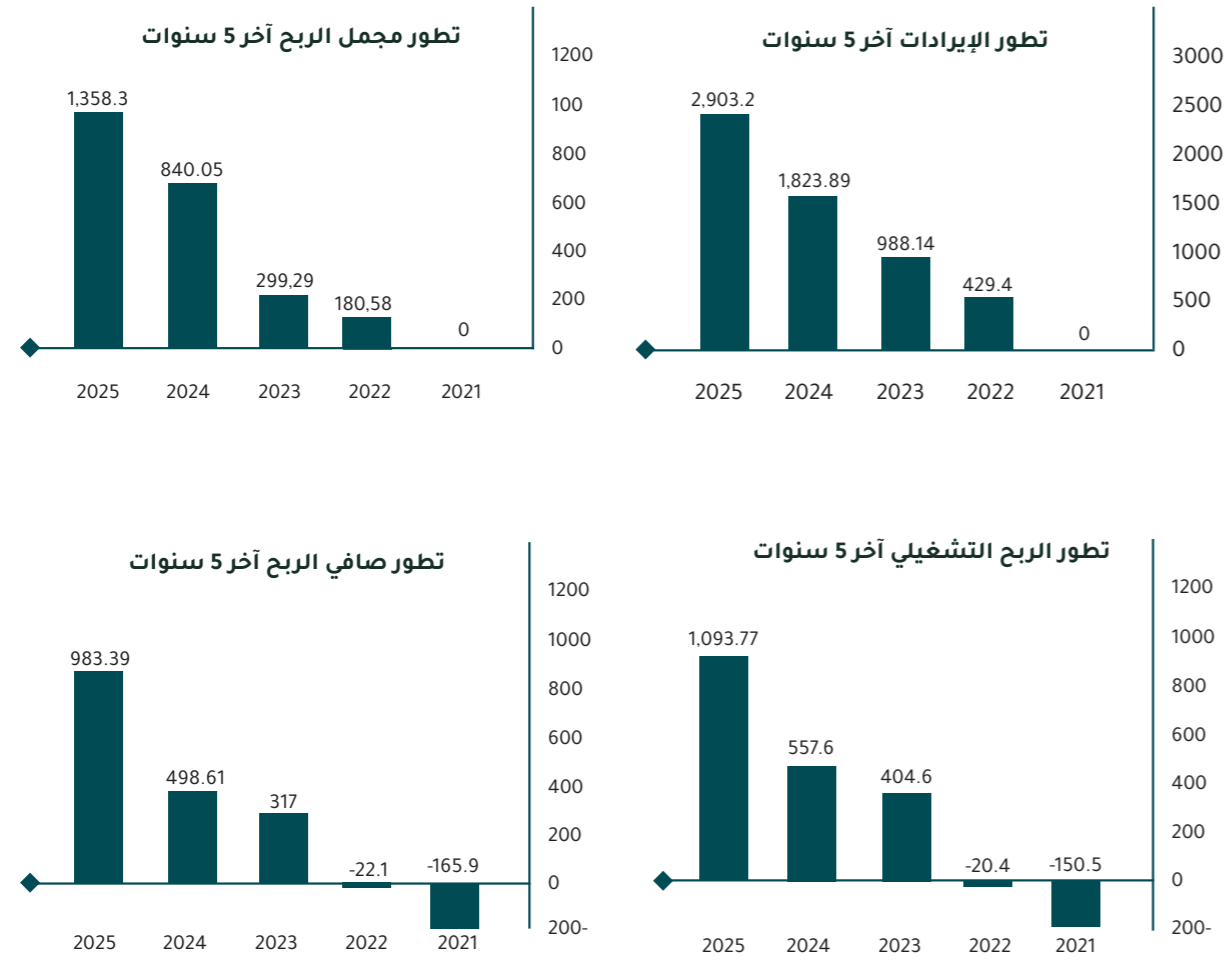
تم إعداد القوائم المالية الموحدة، وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، بالإضافة إلى المعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.

## — الفترة المشمولة بالتقرير

يغطي التقرير الفترة الممتدة من 1 يناير إلى 31 ديسمبر 2025م، وذلك وفق دورة التقارير المالية السنوية المعتمدة في الشركة. كما تم الالتزام بالمنهجية المتبعة في تصنيف وعرض المعلومات الواردة في تقرير مجلس الإدارة السابق، دون أي تغييرات جوهرية في نطاق التغطية، باستثناء بعض التعديلات الشكلية في طريقة العرض.

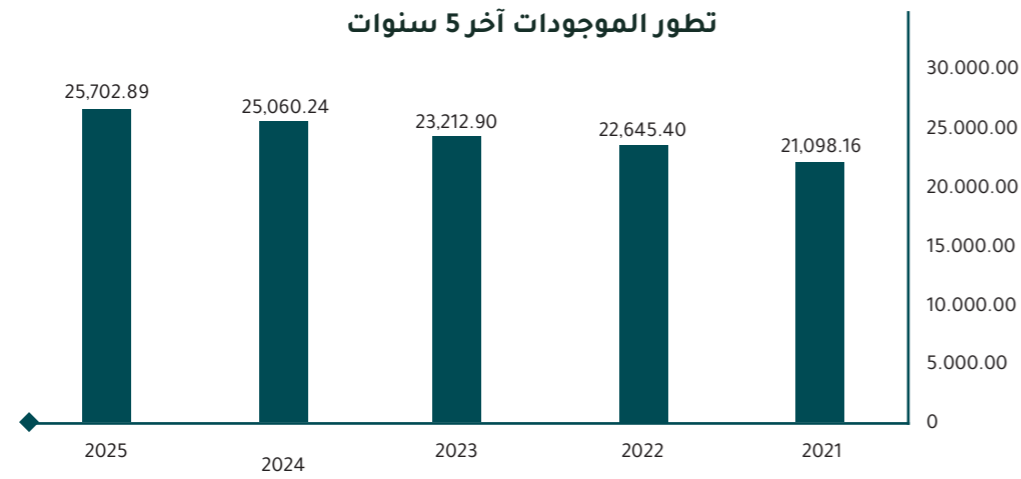
وقد تم إصدار التقرير باللغتين العربية والإنجليزية، وفي حال وجود أي تعارض في التفسير بين النسختين، تُعد النسخة العربية هي النسخة المعتمدة لأغراض الإفصاح والتوثيق.

(جميع المبالغ بالمليون ريال سعودي)



## البيانات المالية:

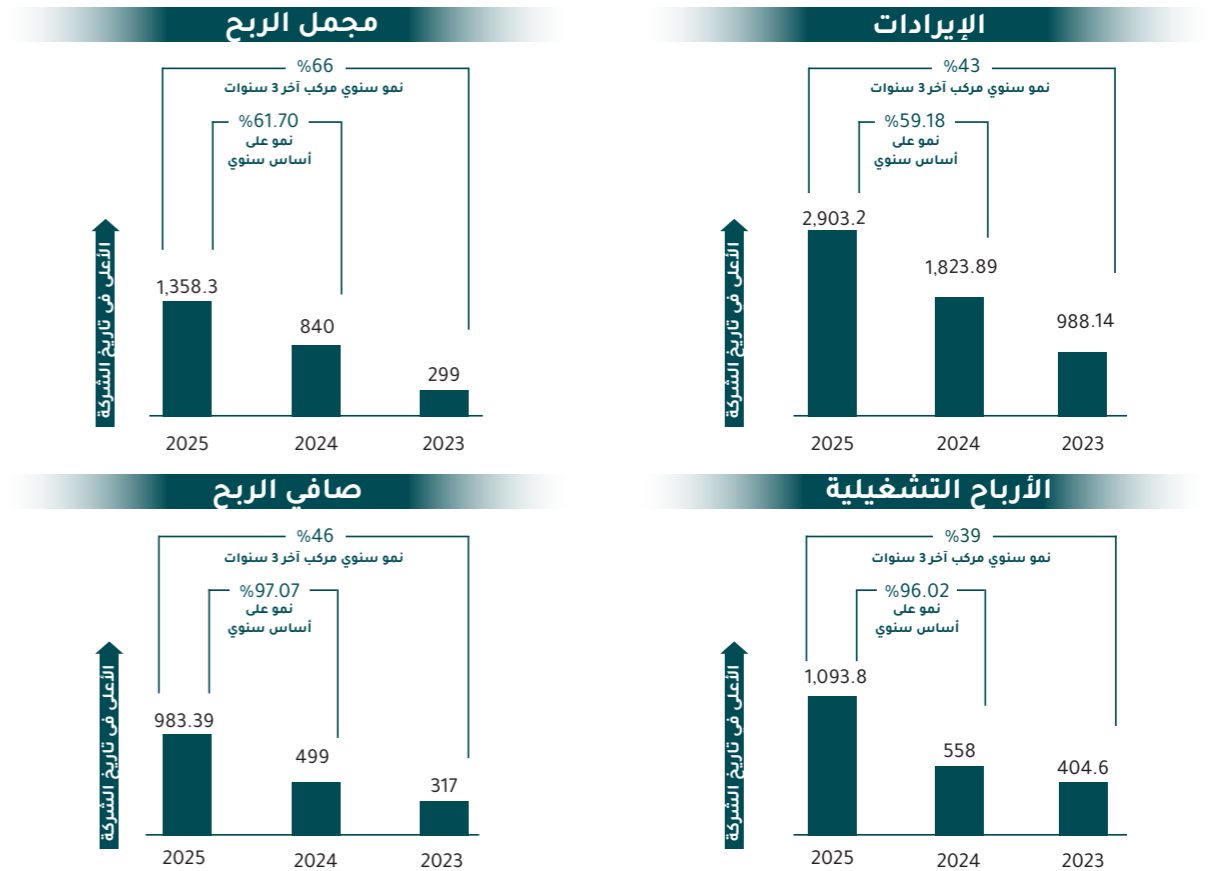
(جميع المبالغ بالمليون ريال سعودي)



## البيانات التشغيلية:

(جميع المبالغ بالمليون ريال سعودي)

النشاط	2025	2024	2023	2022
بيع أرض	2,890.63	1,813.03	988.14	429.40
تأجير أرض	12.59	10.86	--	--
إجمالي	2,903.23	1,823.89	988.14	429.40





# 1

## القسم الأول نظرة عامة

14	شعار العام
16	رؤيتنا ورسالتنا وقيمنا
18	نبذة عن الشركة
20	وجهة «مسار» في أرقام
24	محطات على طريق الريادة
26	أبرز إنجازات عام 2025
32	بيانات المساهمين



2025

لم يكن فقط نهاية مرحلة وبداية أخرى بل كان عام ترسيخ الهوية الجديدة للشركة وإثبات قوة نموذجها المالي وإطلاق نقطة التحول نحو التشغيل والاستدامة

# شعار العام

— (عام الحصاد: من الرؤية للتشغيل)

مع نهاية عام 2025م، تكتمل لدى شركة أم القرى للتنمية والإعمار إحدى أهم مراحل مسيرتها التطويرية منذ تأسيسها في عام 2012م، حيث شهد هذا العام انتقال الشركة فعلياً من الرؤية إلى التشغيل، ليصبح بحق «عام الحصاد». فقد تحولت الرؤية الطموحة التي انطلقت قبل أكثر من عقد من الزمن إلى واقع تشغيلي متكامل، مع اكتمال أعمال البنية التحتية الرئيسية للوجهة، وهو إنجاز غير مسبوق على مستوى مدينة مكة المكرمة، ويمثل إزالة أكبر المخاطر المرتبطة بالتنفيذ وفتح الباب أمام مرحلة جديدة من التمكين والتشغيل والاستثمار. وقد تزامن هذا التحول التاريخي مع مجموعة من المنجزات المفصلية التي أسهمت في تعزيز مكانة الشركة في القطاع العقاري، من أبرزها الإدراج في السوق المالية السعودية «تداول»، لتصبح الشركة اليوم أكبر الشركات العقارية المدرجة بالسوق المالية من حيث القيمة السوقية. كما شهد العام تحقيق نمو استثنائي في الإيرادات بنسبة 59.2% مع اكتمال أعمال البنية التحتية الرئيسية للوجهة، ما يعكس قوة نموذج العمل القائم على بيع الأراضي وتطوير الأصول بصورة متوازنة ومدروسة. ويمثل هذا العام كذلك نقطة تحول في هوية الشركة وطريقة عملها، حيث انتقلت من كونها مطوراً عقارياً تقليدياً إلى «صانع وجهات» يركز على تصميم وتطوير التقرير السنوي

تجارب متكاملة للزائر. وقد بدأت ملامح هذه الهوية الجديدة في الظهور عبر منظومة النقل الترددي، وممرات المشاة، والمواقف، والبنية التشغيلية التي بُنيت حول احتياجات ضيوف مكة المكرمة، سعياً منا لتعزيز جودة التجربة وراحة الزائر وفق أعلى المعايير. وهو ما يؤسس لمرحلة تشغيلية ستبدأ الشركة في تفعيلها تدريجياً ابتداءً من العام القادم. كما يمهد اكتمال أعمال البنية التحتية وإطلاق برامج الحجز المسبق للمستثمرين لمرحلة مالية أكثر وضوحاً واتساقاً، حيث بات بإمكان المساهمين متابعة تدفقات الشركة المستقبلية بصورة أكثر وضوح، إلى أن تكتمل أصول الشركة الرئيسية، مثل الأبراج الفندقية والقطاع التجاري وغيرها من الأصول التكميلية في الواجهة كمواقف السيارات والتي ستساهم ضمن مصادر الدخل الرئيسية. وعليه، فإن عام 2025م لم يكن فقط نهاية مرحلة وبداية أخرى، بل كان عام ترسيخ الهوية الجديدة للشركة، وإثبات قوة نموذجها المالي، وإطلاق نقطة التحول نحو التشغيل والاستدامة وتحقيق الدخل التشغيلي المستقبلي، بما يتسق مع رؤية السعودية 2030 ويضع شركة أم القرى في موقع الريادة كأحد أهم صناعات الوجهات في مكة المكرمة.

تجارب متكاملة للزائر. وقد بدأت ملامح هذه الهوية الجديدة في الظهور عبر منظومة النقل الترددي، وممرات المشاة، والمواقف، والبنية التشغيلية التي بُنيت حول احتياجات ضيوف مكة المكرمة، سعياً منا لتعزيز جودة التجربة وراحة الزائر وفق أعلى المعايير. وهو ما يؤسس لمرحلة تشغيلية ستبدأ الشركة في تفعيلها تدريجياً ابتداءً من العام القادم. كما يمهد اكتمال أعمال البنية التحتية وإطلاق برامج الحجز المسبق للمستثمرين لمرحلة مالية أكثر وضوحاً واتساقاً، حيث بات بإمكان المساهمين متابعة تدفقات الشركة المستقبلية بصورة أكثر وضوح، إلى أن تكتمل أصول الشركة الرئيسية، مثل



(نموذج عمل الشركة قائم على  
بيع الأراضي وجلب الاستثمارات  
وتطوير الأصول بصورة متوازنة  
ومدروسة)



قيمنا

إنه لشرف عظيم أن  
ننشئ مشاريع تنقل  
قيمنا المتمثلة في  
المرونة والنزاهة والتفكير  
المستقبلي والتميز.



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

## نبذة عن الشركة

وتمتد وجهة «مسار» على مسافة 3.65 كيلو متر، ويتضمن مخططها الرئيسي عند اكتماله أكثر من 50 ألف وحدة سكنية وفندقية، إضافة إلى مراكز تجارية، ومستشفى، ومجموعة من المرافق الحيوية الأخرى. ويفضل هذا التنوع العمراني والزخم التطويري، تتجاوز الوجهة كونها مشروعًا عمرانيًا تقليديًا لتصبح نموذجًا لمدن المستقبل، حيث تتكامل الرؤية التنموية مع الابتكار العمراني، وتُعاد صياغة التجربة الحضرية في مكة المكرمة بما يوازن بين الحداثة وروح المكان.

والمطور الحصري لوجهة «مسار»، حيث تتركز أنشطتها التشغيلية والإيرادية في قطاعات رئيسية هي بيع وتأجير الأراضي والتطوير الذاتي والمشاريع المشتركة. وعلى امتداد مساحة تبلغ 1.25 مليون متر مربع - تعادل ستة أحياء سكنية - تعمل الشركة على تطوير بنية حضرية متكاملة تشكل أحد العناصر الرئيسية في تحقيق مستهدفات رؤية السعودية 2030 من خلال استحداث وجهة عصرية جاذبة للملايين من الزوار والسكان مع الحفاظ على الهوية المكية الأصيلة.

باعتبارها المحرك الرئيسي لعملياتها ومنتجاتها. ومنذ تأسيسها في عام 2012م، اضطلعت الشركة بدور محوري في تطوير طريق الملك عبد العزيز ووجهة «مسار»، مستندة إلى رؤية شاملة ونهج استثماري متوازن مكنها من ترك بصمتها في صناعة الوجهات العصرية، عبر وجهة حضرية يسهم في إعادة صياغة المشهد العمراني في العاصمة المقدسة بما يخدم سكان مكة المكرمة وزوارها من الحجاج والمعتمرين. وتعد شركة أم القرى للتنمية والإعمار المالك

في قلب مكة المكرمة، تبلورت رؤية مستقبلية تأسست عليها شركة أم القرى للتنمية والإعمار بموجب الأمر السامي الكريم رقم (م ب/6258)، لتبدأ مسيرتها ليس بوصفها مطورًا عقاريًا تقليديًا، بل ك«صانع وجهات» يستشرف احتياجات ضيف الرحمن قبل أن يدركها، ويبتكر حلولًا تعزز رحلته الروحانية عبر تجربة متكاملة تتجاوز حدود الخدمات الأساسية. وقد شكّل هذا النهج المتقدم جوهر استراتيجية الشركة الحديثة، التي انتقلت من التركيز على التطوير العمراني إلى الارتكاز على تجربة الزائر

## ملخص وجهة «مسار»: الأرقام تتحدث وجهة مسار في أرقام

نظرة عامة  
الأداء المالي  
من وجهة «مسار»  
التقارير السنوية  
الاستراتيجية  
حوكمة الشركة  
البيانات المالية

**11** نفقاً  
أنفاق المشاة

**363** ألف م<sup>2</sup>  
مساحة شبكة  
الطرق

**3.65** كم  
طول ممر المشاة

**5.7** مليون م<sup>2</sup>  
إجمالي المساحة  
الطابقية

**158** ألف م<sup>2</sup>  
إجمالي المساحات  
المفتوحة

**1.25** مليون م<sup>2</sup>  
إجمالي مساحة  
المشروع

**36.5** %  
نسبة الأراضي تحت  
التطوير

**161** ألف م<sup>2</sup>  
ممشى وجهة  
«مسار» والمناطق  
المفتوحة والحدائق

**320** متر م<sup>2</sup>  
متوسط عرض  
الوجهة

**642** ألف م<sup>2</sup>  
مساحة الأراضي  
الاستثمارية

**330** ألف م<sup>2</sup>  
المساحات التجارية

**158** ألف نسمة  
إجمالي الطاقة  
الاستيعابية  
المتوقعة للسكان  
عند الاكتمال

**100** متر م<sup>2</sup>  
البعد عن محطة  
قطار الحرمين

**100** %  
نسبة اكتمال أعمال  
البنية التحتية الرئيسية

**141** ألف م<sup>2</sup>  
مساحة المسجد الذي  
يتوسط المشروع

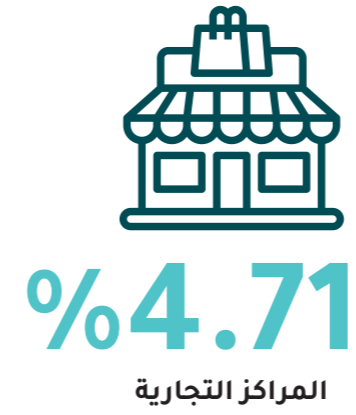
**550** متر م<sup>2</sup>  
البعد عن المسجد  
الحرام

اتفاقيات لتطوير  
**74**  
قطعة أرض  
استثمارية

**203** عدد  
الأراضي  
الاستثمارية



العناصر الرئيسية لوجهة مسار (من إجمالي المساحة الطابقية)



## محطات على طريق الريادة

### التأسيس وبدء التحول

تأسيس الشركة وانطلاق مشروع إزالة العشوائيات، تمهيداً للتحول العمراني.

### نزع الملكيات والإزالة

بدء حصر العقارات ونزع الملكيات، مع انطلاق الأعمال التنفيذية لإزالة الأحياء العشوائية.

### تأسيس البنية التحتية

الانتهاء من إزالة العقارات العشوائية بالكامل، وبدء أعمال الحفر وتأسيس البنية التحتية.

### الصكوك الشاملة

صدور الأمر السامي بالموافقة على إصدار (4) صكوك شاملة لتحديد معالم الوجهة المستقبلية.

2012

2013

2015

2021

2026

2025

2024

2023

2022

### التشغيل

استكمال أعمال البنية التحتية الرئيسية و المتمثلة في افتتاح وجهة مسار وتشغيل محطات الكهرباء، وتشغيل نظام معالجة المخلفات الصلبة ومركز بيانات تقنية المعلومات والاتصالات.

- الإدراج في السوق المالية السعودية الرئيسية (تداول).
- استكمال أعمال البنية التحتية الرئيسية.
- الافتتاح التجريبي لطريق الملك عبد العزيز.

### الموافقة على الطرح العام (IPO)

موافقة هيئة السوق المالية على الطرح العام في السوق الرئيسية «تداول».

### التحول إلى الربحية

تحقيق التحول إلى الربحية، وهو ما يؤكد نجاح نموذج الاستدامة المالي للشركة.

### التنفيذ الفعلي والاستثمار

دخول المشروع مرحلة التنفيذ الفعلي لنموذج عملها عبر الصفقات الاستثمارية وبدء تحقيق الإيرادات.

أبرز إنجازات عام 2025



27 يوليو

إبرام عقد بيع خمس قطع أراضي لصالح شركة محمد الحبيب العقارية، بهدف تطوير خمسة أبراج متعددة الاستخدامات تضم وحدات فندقية، تجارية، وسكنية، باستثمارات تتجاوز 1.6 مليار ريال سعودي.



8 يوليو

بيع قطعتي أرض لصالح شركة وجهات البيت العقارية (شركة ذات الغرض الخاص لصندوق وجهات البيت المدار من قبل شركة دينار) كشريك تطويري استراتيجي لتطوير برجين سكنيين يضمن حوالي 412 وحدة سكنية



24 مارس

إدراج شركة أم القرى للتنمية والإعمار وقرع جرس بدء التداول في السوق المالية السعودية.



3 فبراير

إتمام عملية بيع قطعتي أرض يبلغ إجمالي مساحتهما 5,588 متر مربع بقيمة 498.8 مليون ريال ضمن وجهة مسار في مكة المكرمة.



1 سبتمبر

توقيع اتفاقية حجز لبيع قطعتي أرض لشركة شعلة الوادي العقارية، التابعة لصندوق عقاري تديره سدكو كابيتال باستثمارات تصل الى 1.4 مليار ريال سعودي بهدف تطوير برجين سكنيين.



14 أغسطس

إبرام عقد بيع أرض لصالح شركة جزيل البناء، التي تمثل صندوقًا عقاريًا تديره شركة سدكو كابيتال، لتطوير برج سكني يضم 200 وحدة سكنية، باستثمارات تتجاوز 375 مليون ريال سعودي.



29 يونيو

إبرام عقد بيع أرض مع صندوق "وثيق رتال روبا الحرم العقاري"؛ لتطوير برج سكني فاخر يضم ما يقارب 200 وحدة سكنية، وباستثمار يتجاوز 600 مليون ريال



26 يونيو

إبرام عملية بيع قطعة أرض بقيمة 255.8 مليون ريال مع صندوق المنزل للاستثمار (صندوق استثمار عقاري خاص مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار).



**17 نوفمبر**

إبرام بيع قطعة أرض تبلغ مساحتها 2,861.79 متر مربع بقيمة 204.6 مليون ريال لشركة جزيل البناء



**16 نوفمبر**

توقيع اتفاقية حجز قطعة أرض مع شركة صندوق شرق العاصمة (صندوق مُدار من الاستثمار كإبتال) لتطوير وحدات فندقية تضم نحو 195 شقة فندقية، باستثمارات تبلغ 493 مليون ريال سعودي.



**18 سبتمبر**

توقيع اتفاقية حجز لبيع قطعتي أرض مع مجموعة موسى عبدالعزيز الموسى العقارية القابضة، ضمن آلية الحجز المسبق لبيع الأراضي، لتطوير برجين متكاملين (فندقي وتجاري) باستثمارات تتجاوز 1.3 مليار ريال سعودي.



**7 سبتمبر**

توقيع اتفاقيتي حجز لبيع قطعتي أرض يبلغ إجمالي مساحتهما 4,886.02 متر مربع بقيمة إجمالية 438.8 مليون ريال سعودي.



**18 نوفمبر**

توقيع اتفاقية حجز لبيع قطعة أرض تبلغ مساحتها 4,487.38 متر مربع بقيمة 210.7 مليون ريال سعودي مع شركة بلوم للاستثمار السعودية وشركة حيازة للتطوير العقاري.



**17 نوفمبر**

إتمام عملية بيع قطعتي أرض يبلغ إجمالي مساحتهما 5,311.01 متر مربع بقيمة 328.8 مليون ريال لشركة شعلة الوادي العقارية.



**16 نوفمبر**

اتفاقية حجز قطعتي أرض مع شركة مدار التاسع (صندوق مدار من الاستثمار كإبتال)؛ ضمن آلية الحجز المسبق لبيع الأراضي، لتطوير برجين سكنيين بالتعاون مع دار الماجد العقارية وشركة العيبكان للتطوير العقاري، باستثمارات تتجاوز 1.1 مليار ريال سعودي.



**30 سبتمبر**

توقيع اتفاقية حجز لبيع قطعة أرض لشركة "نمو العقارية"، ضمن المنطقة الوسطى لوجهة مسار، باستثمار يبلغ 700 مليون ريال سعودي، بهدف تطوير برج فندقي.



الحصول على شهادة الأيزو ISO 27001، بما يعكس التزام الشركة بتطبيق أفضل الممارسات العالمية في حوكمة وأمن المعلومات وحماية الأصول المعلوماتية والتقنية للجهة التي تتركز على الأهداف الأساسية للحماية، وهي سرية المعلومة، سلامة المعلومة، وتوافر المعلومة، وذلك ضمن إطار الحوكمة المؤسسية المعتمد.



حققت الشركة نسبة بلغت

**85%**

في أول مشاركة لها في مؤشر (GRESB) متجاوزةً متوسط نتائج المشاركات الأولى البالغ عادةً 68%، بما يعكس التقدم المحقق في تطبيق معايير البيئة والمجتمع والحوكمة.



**18 نوفمبر**

توقيع اتفاقية شراكة مجتمعية مع أمانة العاصمة المقدسة لتطوير وتجميل تقاطع طريق الأمير محمد بن سلمان ومدخل وجهة مسار بمساحة تبلغ 224,000 متر مربع، ضمن أعمال مبادرة "في حب مكة".



**18 نوفمبر**

توقيع اتفاقية حجز قطعتي أرض مع شركة بيوت الخماسية (صندوق مدار من شركة بي ال ام إي المالية) لتطوير برجين سكنيين يضمان 547 وحدة سكنية باستثمارات تتجاوز مليار ريال سعودي.



**25 ديسمبر**

توقيع اتفاقيتي بيع أرض يبلغ إجمالي مساحتهما 7,408.58 متر مربع ضمن وجهة مسار في مكة المكرمة.



**18 نوفمبر**

انضمام العلامة التجارية العالمية الرائدة في مجال الضيافة "ماريوت" إلى وجهة مسار من خلال إنشاء فندق "كورت يارد من ماريوت مكة مسار"، والذي يمثل الرقم 100 ضمن سلسلة فنادق المجموعة في المملكة.



## بيانات للمساهمين

### أ - جدول معلومات المساهمين:

تاريخ التأسيس	2012م
تاريخ الإدراج	24 مارس 2025م
السوق المالية التابعة لها	السوق المالية السعودية
الاسم المختصر في تداول	مسار
رمز الشركة في تداول	4325
الرمز الدولي	SA169G713IH8
مجال العمل	التطوير العقاري
القطاع	إدارة وتطوير العقارات
عدد الأسهم المُصدرة	1.438 مليار سهم
القيمة الاسمية/ الوحدة	10 ريال سعودي
رأس المال المدفوع	14.39 مليار ريال سعودي
نسبة الملكية الأجنبية بنهاية عام 2025م	4.85%
نسبة الأسهم الحرة بنهاية عام 2025م	52.5%
سعر الإغلاق للسهم بنهاية عام 2025م	17.19 ريال سعودي
القيمة السوقية لأسهم الشركة بنهاية عام 2025م	24.73 مليار ريال سعودي

البيانات حسب سجل المساهمين من موقع ايداع

### ب - كبار المساهمين في الشركة كما في 31 ديسمبر 2025م:

اسم المساهم	عدد الأسهم (بالمليون)	النسبة المئوية من إجمالي أسهم الشركة
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	346.00	24.05%
صندوق الاستثمارات العامة	234.29	16.29%
شركة دلة البركة القابضة	103.15	7.17%

البيانات حسب سجل المساهمين من موقع ايداع

ت - عدد المساهمين وتصنيفهم:

بنهاية 2025	بنهاية 2024	
167,266	154	عدد المساهمين
166,846	130	أفراد
420	24	مؤسسات

ث - الصناديق التابعة لشركة أم القرى للتنمية والإعمار:

الصندوق	بلد التأسيس والمحل الرئيسي للعمليات	النشاط الأساسي	نسبة الملكية بنهاية 2025م
صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	%100
صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	المملكة العربية السعودية	استثمارات عقارية	%100

يتمثل نشاط الشركة في الأنشطة العقارية والتي تشمل شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وأنشطة البيع على الخارطة، وإدارة وتأجير العقارات المملوكة أو 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.

ج- تطور ملكية المستثمرين الأجانب في الشركة بنهاية العام 2025م:

ملكية جميع المستثمرين الأجانب

كما في 31 ديسمبر 2024م	كما في 31 ديسمبر 2025م
%0.0	%4.85

ح - توصيات المحللين على الشركة خلال عام 2025م:

شركة الأبحاث	التوصية السابقة	التوصية	السعر وقت التوصية (ريال)	السعر المستهدف (ريال)	التغير
جي آي بي كابيتال	بداية التغطية	محايد	23.04	24.60	%6.77
مباشر كابيتال	بداية التغطية	بداية التغطية	15.00	18.00	%20.00
الأول كابيتال	بداية التغطية	بداية التغطية	15.00	27.03	%80.20
الإنماء المالية	بداية التغطية	محايد	24.2	24.5	%1.24

خ - أداء سهم الشركة في 2025م:

رصد تطور الأداء الشهري لسهم الشركة في عام 2025م

الشهر	الإقفال الحالي	الإقفال السابق	التغير	معدل التغير %
مارس	23.92	15.00	8.92	%37.29
أبريل	25.00	23.92	1.08	%4.32
مايو	22.94	25.00	(2.06)	(%8.98)
يونيو	24.92	22.94	1.98	%7.95
يوليو	23.23	24.92	(1.69)	(%7.28)
أغسطس	22.60	23.23	(0.63)	(%2.79)
سبتمبر	24.70	22.60	2.10	%8.50
أكتوبر	24.17	24.70	(0.53)	(%2.19)
نوفمبر	19.33	24.17	(4.84)	(%25.04)
ديسمبر	17.9	19.33	(2.14)	(%11.07)

البيانات من موقع تداول السعودية

د - حركة تداولات السهم في 2025م:

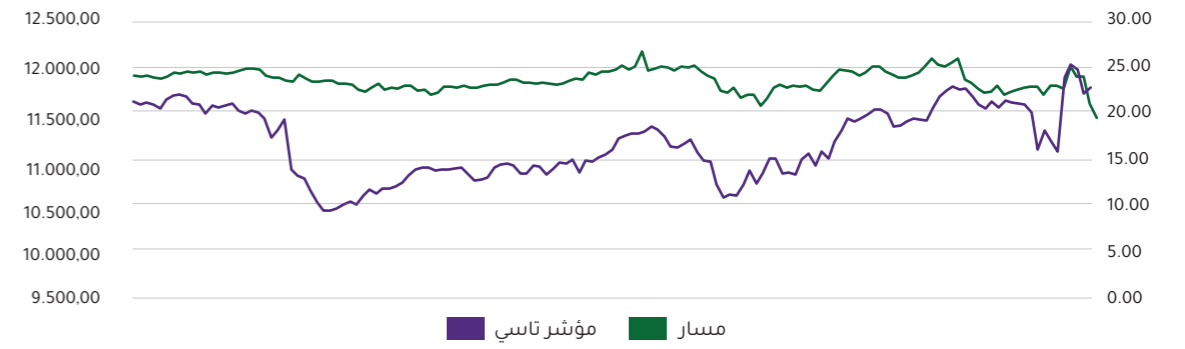
رصد تطور حركة التداولات الشهرية لسهم الشركة في عام 2025م

الشهر	حجم التداولات (سهم)	قيمة التداولات (ريال)	عدد الصفقات
مارس	147,693,753	3,236,459,338	251,850
أبريل	19,844,5072	4,657,779,362	338,223
مايو	83,646,418	2,042,886,366	175,871
يونيو	52,479,116	1,208,840,186	105,485
يوليو	63,817,450	1,593,405,697	137,916
أغسطس	32,096,276	737,135,912	78,811
سبتمبر	55,129,773	1,297,983,560	84,723
أكتوبر	34,432,523	837,592,618	58,301
نوفمبر	87,559,170	1,820,985,255	81,225
ديسمبر	40,956,495	755,494,091	68,711
<b>الإجمالي</b>	<b>796,256,046</b>	<b>18,188,562,385</b>	<b>1,381,116</b>

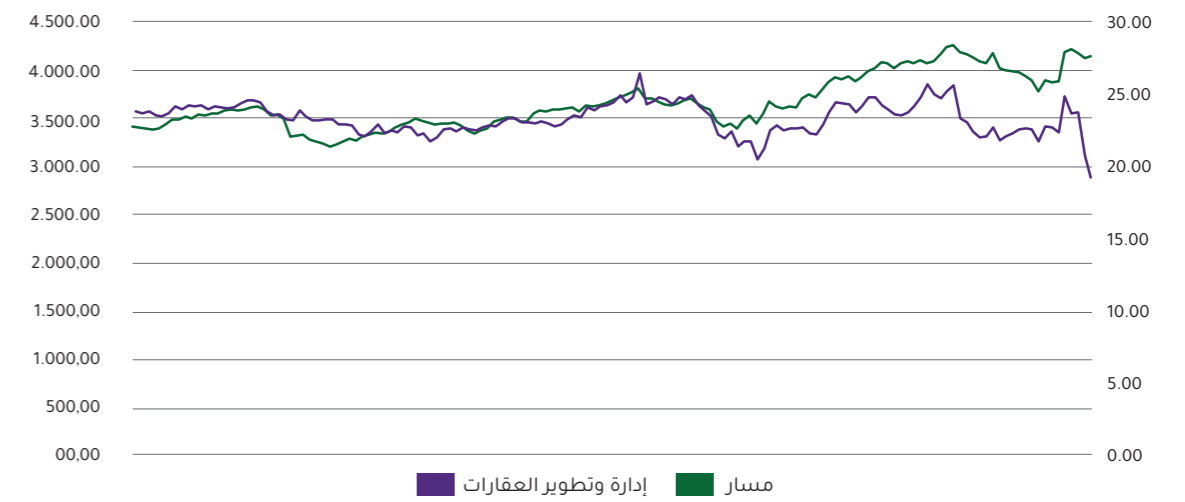
سعر الإغلاق في 31 ديسمبر 2025م	17.19 ريال سعودي
أعلى سعر خلال العام / التاريخ	26.98 ريال سعودي بتاريخ 9 يوليو
أدنى سعر خلال العام / التاريخ	16.5 ريال سعودي بتاريخ 24 مارس



أداء سهم أم القرى للتنمية والإعمار ومؤشر السوق الرئيسية (تاسي) خلال عام 2025م



أداء سهم أم القرى للتنمية والإعمار ومؤشر القطاع خلال عام 2025م





# 2 القسم الثاني الأداء المالي

40	كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
42	لمحة عن الأداء المالي لعام 2025
46	المؤشرات والنسب المالية الرئيسية
47	تحليل الإيرادات والمصروفات
47	القروض
48	المستحقات والمدفوعات النظامية

## كلمة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية



### المساهمون الكرام

شكل عام 2025م محطة فارقة في المسار المالي لشركة أم القرى للتنمية والإعمار، حيث نجحت الشركة في تحقيق نمو مالي استثنائي، مدعومًا بتقدم ملموس في تطوير وجهة «مسار» وتحويل نوعي في نموذج الإيرادات، مع الحفاظ على الانضباط المالي وتعزيز متانة المركز المالي.

انعكس هذا الأداء القوي على المؤشرات المالية الرئيسية، إذ ارتفعت الإيرادات بنسبة 59.2% لتصل إلى 2.9 مليار ريال مقارنة بعام 2024م، مدفوعة بتسارع وتيرة تفعيل الأصول وإبرام اتفاقيات استثمارية نوعية. كما ارتفع إجمالي الدخل بنسبة 61.69% ليلبلغ 1.36 مليار ريال، فيما سجل دخل العمليات نموًا بنسبة 96.14% ليصل إلى 1.1 مليار ريال، مما يعكس كفاءة التشغيل وتحسن هيكل التكاليف.

وحقق صافي الدخل قفزة نوعية ليلبلغ 983.39 مليون ريال، محققًا نموًا قدره 97.2% مقارنة بالعام السابق، الأمر الذي انعكس مباشرة على ربحية السهم، حيث ارتفع ربح السهم إلى 0.70 ريال مقارنة بـ 0.38 ريال، رغم زيادة متوسط عدد الأسهم بنسبة 5% مما يؤكد قدرة الشركة على تحقيق قيمة مستدامة للمساهمين. واستمرت الإدارة المالية في التركيز على إدارة

رأس المال بكفاءة، وضمان مواءمة التدفقات النقدية مع متطلبات التطوير والتشغيل، لدعم الانتقال التدريجي من مرحلة التطوير إلى التشغيل، وتعزيز جاهزية الشركة للمرحلة المقبلة، التي تتزامن مع التشغيل الكامل للوجهة في عام 2026م.

كما أسهمت الصفقات الاستثمارية المبرمة خلال العام في تعزيز قاعدة الإيرادات المستقبلية وتحسين الرؤية المالية طويلة الأجل، مع الحفاظ على نهج متوازن في إدارة المخاطر والالتزامات، بما يضمن استدامة الأداء المالي ومرونة المركز المالي في مختلف الظروف.

نتطلع إلى المرحلة القادمة ونحن ملتزمون بتطبيق أفضل الممارسات المالية، وتعزيز الشفافية والحوكمة، ودعم استراتيجية الشركة الهادفة إلى تعظيم العائد على الأصول، وتحقيق نمو مالي مستدام يتماشى مع مستهدفات رؤية السعودية 2030.

وفي الختام، أتقدم بالشكر والتقدير لمجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، وجميع فرق العمل على جهودهم المتكاملة، مؤكدًا التزامنا بمواصلة العمل لتعزيز القيمة لمساهميننا ودعم المسار المالي المستدام للشركة.

**وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير**

### أ. سعيد عثمان الغامدي

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية  
شركة أم القرى للتنمية والإعمار



## ملخص أعمال الشركة والموجودات والمطلوبات خلال الخمس سنوات الأخيرة

2025	2024	2023	2022	2021	البيان / العام المالي
<b>قائمة الدخل</b>					
2,903,226,919	1,823,890,442	988,143,756	429,399,522	--	الإيرادات
(1,544,872,170)	(983,835,644)	(688,857,300)	(248,820,672)	--	تكلفة الإيرادات
1,358,354,749	840,054,798	299,286,456	180,578,850	--	إجمالي الربح
1,093,768,403	557,644,791	404,589,781	(20,405,690)	(150,502,448)	الأرباح التشغيلية
983,389,202	498,610,200	316,996,501	(22,096,205)	(165,901,251)	صافي الدخل للمساهمين في الشركة الأم
0.70	0.38	0.24	(0.02)	(0.16)	ربحية السهم (ريال)
<b>قائمة المركز المالي</b>					
4,547,375,369	2,953,053,167	1,489,372,591	1,523,704,016	2,875,400,784	موجودات متداولة
21,155,517,321	22,107,187,334	21,723,522,842	21,121,699,262	18,222,760,471	موجودات غير متداولة
25,702,892,690	25,060,240,501	23,212,895,433	22,645,403,278	21,098,161,255	إجمالي الموجودات
2,639,636,251	2,075,231,435	1,946,059,112	3,246,645,380	3,005,499,956	مطلوبات متداولة
7,199,495,343	10,015,087,638	8,793,992,644	7,244,602,225	7,124,181,497	مطلوبات غير متداولة
9,839,131,594	12,090,319,073	10,740,051,756	10,491,247,605	10,129,681,453	إجمالي المطلوبات
15,863,761,096	12,969,921,428	12,472,843,677	12,154,155,673	10,968,479,802	حقوق الملكية
25,702,892,690	25,060,240,501	23,212,895,433	22,645,403,278	21,098,161,255	إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية
226,969,596	513,357,637	538,512,311	922,272,956	2,769,894,105	النقدية وما في حكمها
7,479,075,618	9,990,534,414	8,633,935,961	7,089,205,525	6,954,599,794	إجمالي القروض
<b>قائمة التدفقات النقدية</b>					
2,147,352,000	443,046,674	1,166,409,336	(582,329,048)	183,939,493	التدفق النقدي الناتج عن الأنشطة التشغيلية
(1,058,097,492)	(1,175,501,164)	(2,652,173,082)	(1,094,074,145)	(999,277,151)	التدفق النقدي الناتج عن الأنشطة الاستثمارية
(1,375,642,549)	707,299,816	1,102,003,101	(171,217,956)	3,516,810,615	التدفق النقدي الناتج عن الأنشطة التمويلية

## تطور مطلوبات وحقوق الملكية بين عامي 2021م و2025م

2025	2024	2023	2022	2021	البند
<b>حقوق المساهمين</b>					
14,386,475,610	13,078,614,190	13,078,614,190	13,078,614,190	11,873,065,360	رأس المال
600,340,937	-	-	-	-	علاوة الإصدار
876,944,549	(108,692,762)	(605,770,513)	(924,458,517)	(904,585,558)	الأرباح المبقاة / (الخسائر المتراكمة)
<b>15,863,761,096</b>	<b>12,969,921,428</b>	<b>12,472,843,677</b>	<b>12,154,155,673</b>	<b>10,968,479,802</b>	<b>مجموع حقوق المساهمين</b>
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>					
7,142,431,366	9,840,480,900	8,633,935,961	7,089,205,525	6,859,600,364	قروض - الجزء غير المتداول
8,674,639	9,197,363	8,250,948	10,502,952	11,564,988	التزامات عقود الإيجار
25,673,180	142,030,478	133,497,776	128,801,427	238,405,486	ذمم دائنة محتجزة
22,716,158	23,378,897	18,307,959	16,092,321	14,610,659	مناقص الموظفين
<b>7,199,495,343</b>	<b>10,015,087,638</b>	<b>8,793,992,644</b>	<b>7,244,602,225</b>	<b>7,124,181,497</b>	<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
<b>المطلوبات المتداولة</b>					
336,644,252	150,053,514	-	-	94,999,430	قروض - الجزء المتداول
3,195,200	2,558,000	2,558,000	1,850,054	1,405,082	التزامات عقود الإيجار
422,294,021	421,353,827	460,557,613	1,771,728,727	2,434,757,114	ذمم دائنة - تعويضات أراضي
40,604,287	83,130,871	75,142,964	137,511,931	17,033,909	ذمم دائنة تجارية
46,644,148	35,845,104	80,642,326	13,105,040	16,131,059	مخصص زكاة
1,790,254,343	1,382,290,119	1,327,158,209	1,322,449,628	441,143,362	مصروفات مستحقة ومطلوبات
<b>2,639,636,251</b>	<b>2,075,231,435</b>	<b>1,946,059,112</b>	<b>3,246,645,380</b>	<b>3,005,499,956</b>	<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
<b>9,839,131,594</b>	<b>12,090,319,073</b>	<b>10,740,051,756</b>	<b>10,491,247,605</b>	<b>10,129,681,453</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>25,702,892,690</b>	<b>25,060,240,501</b>	<b>23,212,895,433</b>	<b>22,645,403,278</b>	<b>21,098,161,255</b>	<b>مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين</b>



## تحليل الإيرادات والمصروفات

2025	2024	2023	2022	2021	البند
2,903,226,919	1,823,890,442	988,143,756	429,399,522	-	الإيرادات
(1,544,872,170)	(983,835,644)	(688,857,300)	(248,820,672)	-	تكلفة الإيرادات
1,358,354,749	840,054,798	299,286,456	180,578,850	-	إجمالي الربح
118,030,819	62,675,715	386,578,153	30,649,503	12,875,936	إيرادات تشغيلية أخرى
-	(79,539,698)	-	-	-	مصروفات تشغيلية أخرى
(269,325,791)	(197,630,308)	(218,510,066)	(159,692,797)	(138,462,030)	مصروفات عمومية وإدارية
(92,453,478)	(63,793,704)	(60,419,529)	(45,007,189)	(15,780,904)	مصروفات بيع وتسويق
(20,837,896)	(4,122,012)	(2,345,233)	(845,005)	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
1,093,768,403	557,644,791	404,589,781	(25,902,712)	(154,242,934)	الربح (الخسارة) التشغيلي
13,809,081	16,354,730	21,764,334	26,089,052	9,135,450	إيرادات تمويلية
(80,643,636)	(39,967,433)	(34,222,640)	(20,189,106)	(13,914,909)	أعباء تمويلية
1,026,933,848	534,032,088	392,131,475	(14,505,744)	(155,281,907)	ربح (خسارة) السنة قبل الزكاة
(43,544,646)	(35,421,888)	(75,134,974)	(7,590,461)	(10,619,344)	الزكاة
983,389,202	498,610,200	316,996,501	(22,096,205)	(165,901,251)	ربح (خسارة) السنة

## القروض

### تطور القروض المقدم للشركة بين عامي 2024م و2025م (جميع المبالغ بالريال السعودي)

معدل التغير %	القيمة في عام 2025	القيمة في عام 2024	البيان
(%27.42)	7,142,431,366	9,840,480,900	القروض والتسهيلات - الجزء غير المتداول
%124.35	336,644,252	150,053,514	القروض والتسهيلات - الجزء المتداول
(%25.14)	<b>7,479,075,618</b>	<b>9,990,534,414</b>	<b>الإجمالي</b>

تسلسل	اسم الجهة المانحة للقرض	مبلغ أصل القرض	مدة القرض الأساسي	تاريخ استحقاق القرض (شامل فترات التمديد المتاحة)	المبالغ المدفوعة للقرض خلال السنة	المبلغ المتبقي من القرض	المديونية الاجمالية للشركة وشركاتها التابعة بنهاية عام 2025م
1	مصرف الإنماء	6,500,000,000	9	2033م	1,485,509,632	3,007,643,620	2,006,846,748
2	مصرف الإنماء	4,100,000,000	7	2029م	1,500,000,000	1,500,000,000	2,600,000,000
3	مصرف الإنماء	400,000,000	12 شهر دوار	لم يتم سحب اي مبالغ من التسهيلات	-	400,000,000	-
4	بنك الجزيرة	2,900,000,000	7	اربع دفعات سنوية تستحق اول دفعة في فبراير 2028	-	807,439,927	2,092,560,073
5	بنك الرياض	800,000,000	4	4 أقساط سنوية تبدأ من 2025م	150,053,514	123,476,506	676,523,494
6	بنك الرياض	500,000,000	12 شهر دوار	2026	300,000,000	370,000,000	130,000,000
7	مصرف الراجحي	500,000,000	12 شهر دوار	لم يتم سحب اي مبالغ من التسهيلات	-	500,000,000	-
	<b>الإجمالي</b>	<b>15,700,000,000</b>			<b>3,435,563,146</b>	<b>6,708,560,053</b>	<b>7,479,075,618</b>

## المؤشرات والنسب المالية الرئيسية

2025	2024	2023	2022	2021	البند
<b>نسب السيولة</b>					
1.72	1.42	0.77	0.47	0.96	نسبة التداول
0.09	0.25	0.28	0.28	0.92	نسبة النقدية
<b>نسب المديونية</b>					
%29.10	%39.87	%37.19	%31.31	%32.96	إجمالي الديون إلى إجمالي الموجودات
%47.15	%77.03	%69.22	%58.33	%63.41	إجمالي الديون إلى حقوق المساهمين
7,252.11	9,477.18	8,095.42	6,166.93	4,184.71	صافي المديونية (مليون ريال)
<b>نسب الربحية</b>					
%46.79	%46.06	%30.29	%42.05	%0.00	هامش مجمل الربح
%33.87	%27.34	%32.08	(%5.15)	%0.00	هامش صافي الربح





## المستحقات والمدفوعات النظامية

بيان الأسباب	وصف موجز	عام 2025م		البيان
		مستحق وغير مسدد	مسدد	
المتطلبات النظامية	المخصصات المحتسبة وفقاً لأحكام وقواعد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	43,544,646	32,745,602	مخصص الزكاة والضرائب
المتطلبات النظامية	المبالغ المحتسبة وفقاً لقواعد المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	472,069	5,188,252	مستحقات المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
المتطلبات النظامية	المبالغ المدفوعة حسب أحكام وقواعد مكتب العمل وإدارة الجوازات للمقيمين والزيارات التجارية	-	497,339	التأشيرات والجوازات

### بيان بالاحتياطات التي أنشئت لمصلحة موظفي الشركة

لدى الشركة خطة محددة لمنافع ما بعد التوظيف. هذه المنافع مطلوبة بموجب نظام 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 2025م مبلغ 22,716,158 ريال سعودي.

قامت الشركة أيضاً باعتماد برنامج حوافز طويلة الأجل للموظفين والذي يهدف إلى الحفاظ على كبار التنفيذيين لدى الشركة والموظفين الرئيسيين الذين تحدد لهم لجنة الترشيحات والمكافآت، وتحفيزهم بهدف دعم أهداف الشركة الاستراتيجية على المدى الطويل. ويغطي برنامج الحوافز طويلة

مع الأخذ بالاعتبار احتمالية تغيير المبالغ حسب نسب الإنجاز لشروط الأداء.



# 3

## القسم الثالث وجهة «مسار»: أبعاد جديدة للتنمية الحضرية المتكاملة

52	نظرة عامة على وجهة «مسار»
54	مراحل التنفيذ
55	فرص الاستثمار
56	مزايا وجهة «مسار» التنافسية
58	رؤية استثمارية للمستقبل
59	قطاع الضيافة والسكن
60	البنية الرقمية - نحو وجهة ذكية متكاملة نقلة نوعية
60	نظام النقل المتكامل: ربط ذكي وحركة انسيابية
62	البنية التحتية والإنشائية: دعم النمو المستدام
64	إنجازات استراتيجية للبنية التحتية



## نظرة عامة على وجهة «مسار»

### موقع المشروع ومكوناته الرئيسية

#### موقع استراتيجي وهوية معمارية مميزة

تتمتع وجهة «مسار» بموقع استراتيجي في الجزء الغربي من مكة المكرمة، وذلك على بُعد 550 مترًا من المسجد الحرام، بمحاذاة الحد الغربي لجبل عمر. ويسهم هذا الموقع في تعزيز الربط بين الطرق الدائرية الرئيسية والشوارع المحورية في المدينة، ومنها شارع عبدالله عريف وشارع المنصور. ويمثل طريق الملك عبدالعزيز المحور الرئيسي للوجهة، ويضم منظومة متكاملة من الطرق والأنفاق، ومحطات قطار مكة، إضافة إلى مرافق للنقل والمواقف بطاقة استيعابية تتجاوز 5,500 مركبة. ويسهم هذا التكامل في تعزيز الاتصال بين الطرق الدائرية الأولى والثاني والثالث، وتسهيل الحركة والتنقل داخل المنطقة المركزية. ويتوسط الطريق مسجد الملك عبدالله، بما يضيف بُعدًا روحياً وجمالياً يعزز المشهد العمراني للوجهة.

تُعد وجهة «مسار» مشروعًا حضريًا متكاملًا يمتد على مساحة إجمالية تبلغ 1.25 مليون متر مربع، ويستهدف الإسهام في تطوير البيئة الحضرية في مكة المكرمة، ورفع جودة الحياة لسكانها وزوارها، وفق رؤية تنمية تركز على الموازنة بين التنمية العمرانية المستدامة والعائد الاقتصادي المستهدف.

ويمثل المشروع أحد أبرز المشروعات العمرانية في العاصمة المقدسة، حيث يعتمد على مخطط تطوري شامل يهدف إلى إعادة تشكيل المشهد العمراني في المنطقة المركزية، وتعزيز جاهزيتها لاستقبال الأعداد المتزايدة من الحجاج والمعتمرين والزوار.

ويشمل المشروع مزيجًا متكاملًا من الاستخدامات التطويرية، يتضمن وحدات سكنية وفندقية، ومراكز تجارية، ومكاتب إدارية، ومستشفى متكامل، إلى جانب مرافق اجتماعية وثقافية. كما يتضمن المشروع ممرًا رئيسيًا للمشاة يرتبط مباشرة بالمسجد الحرام، بما يعزز مكانة «مسار» كوجهة حضرية متكاملة.

ويبلغ إجمالي المساحة الطابقية في المشروع نحو 5.7 مليون متر مربع، تتوزع على مجموعة من المرافق والخدمات المصممة وفق معايير عمرانية حديثة. ويهدف المشروع إلى تطوير وجهة حضرية متكاملة تجمع بين البنية التحتية المتقدمة والتصميم المعماري المعاصر، مع الحفاظ على الطابع الروحي والتاريخي للمنطقة.



## مراحل التنفيذ

### المرحلة الأولى: الانطلاق والتهيئة

شكلت المرحلة التأسيسية التي استغرقت خمس سنوات نقطة انطلاق حاسمة نحو إنشاء وجهة «مسار». وقد تضمنت هذه المرحلة جهوداً مكثفة لتمكين المشروع من الانطلاق وفق الأطر القانونية والمالية اللازمة.



### المرحلة الثانية: استكمال ملامح الوجهة

انطلقت المرحلة الإنشائية بعد إنجاز عمليات الحصر والإزالة، بهدف تحويل المنطقة إلى مركز حضري حديث ومتكامل، يركز على تحسين جودة الحياة ويعزز تجربة الزوار. واستهدفت هذه المرحلة، والتي أعقبت حصر العقارات وإنجاز عمليات الإزالة ما يلي:

#### تحسين البيئة العمرانية:

إعادة تأهيل شامل للأحياء السكنية العشوائية بأسلوب عصري ومستدام، مع تخصيص مساحات مفتوحة ومناطق خضراء تعزز جودة الحياة.

#### مرونة الحركة والتنقل:

تصميم شبكة تنقل شاملة تشمل مسارات المشاة، المركبات، الحافلات الترددية، وشبكة المترو لتعزيز انسيابية الحركة وتخفيف الازدحام

#### بنية تحتية متكاملة:

تطوير بنية تحتية متطورة تتكامل مع شبكة الطرق الرئيسية، لتشكل بوابة رئيسة نحو المسجد الحرام.



### المرحلة الثالثة: التشغيل واستقبال الزوار

اكتمل تنفيذ إكمال أعمال البنية التحتية الرئيسية في عام 2025م مُشكلاً بذلك نقطة تحول محورية في مسيرة الشركة.

شهد عام 2025م إنجازاً كبيراً لوجهة «مسار» تمثل في بدء التشغيل التجريبي لطريق الملك عبد العزيز في شهر أكتوبر. ومن المقرر أن يتم الافتتاح على مراحل متدرجة، وصولاً إلى الافتتاح والتشغيل الكامل خلال العام 2026م.

## فرص الاستثمار

تُعد الوجهة منصة استثمارية واعدة تتوفر بمقومات هيكلية تضمن استدامة التدفقات النقدية وتحقيق عوائد مجزية. وفيما يلي أهم تلك المقومات:

#### التخطيط العمراني المتكامل:

يعتمد المشروع على مخطط عمراني يرفع من كفاءة التطوير الحضري ويُرتِّخ بيئة مُعقَّرة ومستدامة، مدعوماً بتبني استراتيجيات متنوعة لتوليد الإيرادات، الأمر الذي يكفل خلق قيمة اقتصادية مُضافة للمستثمرين والمطورين على المدى الطويل.

#### الموقع الاستراتيجي والأصول:

تتمتع الوجهة بميزة تنافسية كبرى بفضل موقعها الفريد وقيمتها الاستثمارية العالية، مدعوماً بأصول متنوعة تُقدم خدمات حديثة وعصرية تلبّي كافة الاحتياجات.

#### كفاءة الإدارة الرأسمالية:

تتولى إدارة ذات خبرة واسعة في المشاريع الضخمة داخل الوجهة، مما يضمن التزاماً صارماً بتطبيق المخططات وفقاً لأعلى المعايير الهندسية والاستثمارية.

#### التوافق مع رؤية السعودية 2030م:

تُساهم الوجهة في تعزيز محركات التنمية الاقتصادية، إذ تدعم القطاعات الحيوية من خلال توفير مشاريع مبتكرة تعزز من قطاعات الضيافة، الإسكان، والخدمات المساندة.

### وتتميز وجهة «مسار» بارتباطها الوثيق بشبكات النقل الكبرى:

لتسهيل الحركة، تم تخصيص 4 مباني لمواقف السيارات تحت الأرض تتسع لأكثر من 5,500 مركبة، بالإضافة إلى نظام متكامل للحافلات الترددية.

تتكامل الوجهة مع أكبر محطة مترو في الشرق الأوسط، وشبكة متطورة من الطرق والأنفاق، مما يضمن كفاءة النقل الحضري.

تبعد الوجهة 100 متر فقط عن محطة قطار الحرمين السريع، مما يعزز سلاسة النقل بين المدن المقدسة.

ويضمن هذا التكامل اللوجستي انسيابية التنقل ومرونته، ويدعم بشكل مباشر مستهدفات رؤية السعودية 2030م في خدمة ضيوف الرحمن.



## مزايا وجهة «مسار» التنافسية



أبراج فندقية  
وسكنية حديثة تلبى  
مختلف الاحتياجات



نظام نقل متكامل  
يضمن انسيابية  
الحركة



موقع استراتيجي  
مميز على مقربة  
من المسجد الحرام



خلق فرص عمل  
جديدة لدعم التنمية  
الاقتصادية



بنية رقمية متقدمة  
مدعومة بالترنيت  
الأشياء.



تعزيز جودة الحياة  
عبر بنية تحتية  
متطورة



محلات تجارية  
ومكاتب حديثة



ممر مشاة  
ومناطق تجارية  
مفتوحة



فرص استثمارية  
واعدة في مختلف  
القطاعات



حافلات ترددية  
لنقل السلس



مطاعم ومقاهي  
متنوعة



مرافق اجتماعية  
وثقافية وترفيهية



مستشفى  
متطور



أكبر محطة  
مترو في الشرق  
الأوسط



ممر مشاة  
رئيسي

## رؤية استثمارية للمستقبل

وتستمر مسيرة النجاح، إذ تواصل «مسار» ترسيخ مكانتها كصانع وجهات للمستقبل. وترتكز هذه الاستراتيجية على إحداهن توازن دقيق بين الحد من المخاطر وتعظيم العوائد على المدى البعيد. شكّل عام 2025م نقطة تحوّل استراتيجي محورية، تجسّدت في توقيع حزمة من الصفقات **لتطوير 20 مشروعاً استثمارياً جديداً والتي تتضمن البيع والايجار**. ويرتخ هذا الحجم من الشراكات مكانة

«مسار» الريادية كأول منصة استثمارية متكاملة في مكة المكرمة. وتُعد اتفاقيات الاستثمار المبرمة دليلاً قاطعاً على التزام شركة أم القرى للتنمية والإعمار الراسخ بتحقيق نمو اقتصادي مستدام قائم على التطوير العمراني النوعي مما يضمن تعظيم العائد على الاستثمار والمساهمة الفعّالة في تحقيق المستهدفات الوطنية.

### الاتفاقيات والعقود الاستثمارية لعام 2025م

#### اتفاقيات البيع خلال العام

تاريخ إبرام الصفقة	الاتفاقية	الجهة المستثمرة	الهدف المشروع	قيمة الصفقة
03 فبراير 2025م	إتمام عملية بيع قطعتي أرض يبلغ إجمالي مساحتهما 5,588.02 متر مربع ضمن وجهة مسار في مكة المكرمة.	شركة المنزل العقارية القابضة	تطوير برجين سكنيين	498.8 مليون ريال سعودي
26 يونيو 2025م	بيع قطعة أرض	صندوق المنزل للاستثمار (صندوق استثمار عقاري خاص مدار من قبل شركة جدوى للاستثمار)	تطوير برج سكني	255.8 مليون ريال سعودي
29 يونيو 2025م	بيع قطعة أرض	شركة طموح الخليج المالية	تطوير برج سكني	264.9 مليون ريال سعودي
29 يونيو 2025م	بيع قطعة أرض	صندوق وثيق رتال روبا الحرم العقاري (صندوق استثمار عقاري مدار من قبل شركة وثيق المالية)	تطوير برج سكني	145 مليون ريال سعودي
8 يوليو 2025م	بيع (2) قطعة أرض	شركة وجهات البيت العقارية (الشركة ذات الغرض الخاص لصندوق وجهات البيت المدار من قبل شركة دينار)	تطوير بُرجين سكنيين يضمّان أكثر من 412 وحدة سكنية	235 مليون ريال سعودي
27 يوليو 2025م	بيع (5) قطعة أرض	شركة سقيفة العاصمة (إحدى الشركات التابعة لشركة محمد عبدالعزيز الحبيب وشركاؤه للاستثمار العقاري)	تطوير خمسة أبراج فندقية	628.5 مليون ريال سعودي
14 أغسطس 2025م	بيع (1) قطعة أرض	شركة جزيل البناء (الشركة ذات الغرض الخاص لصندوق عقاري مدار من قبل سدكو كابيتال)	تطوير برج سكني	145 مليون ريال سعودي
18 سبتمبر 2025م	بيع لقطعتي أرض يبلغ إجمالي مساحتها 5,500.08 متر مربع	شركة أسوار ألفا (الشركة ذات الغرض الخاص لصندوق عقاري مدار من قبل ألفا المالية)	تطوير بُرجين سكنيين	275 مليون ريال سعودي

تاريخ إبرام الصفقة	الاتفاقية	الجهة المستثمرة	الهدف المشروع	قيمة الصفقة
17 نوفمبر 2025م	إتمام عملية بيع قطعتي أرض يبلغ إجمالي مساحتهما 5,311.01 متر مربع ضمن وجهة مسار في مكة المكرمة.	شركة شعله الوادي العقارية (الشركة ذات الغرض الخاص لصندوق عقاري مدار من قبل سدكو كابيتال)	تطوير وحدات سكنية	328.8 مليون ريال سعودي
17 نوفمبر 2025م	بيع قطعة أرض تبلغ مساحتها 2,861.79 متر مربع ضمن وجهة مسار في مكة المكرمة.	شركة جزيل البناء (الشركة ذات الغرض الخاص لصندوق عقاري تُديره سدكو كابيتال)	تطوير وحدات سكنية	204.6 مليون ريال سعودي
25 ديسمبر 2025م	توقيع اتفاقيتي بيع أرض يبلغ إجمالي مساحتهما 7,408.58 متر مربع ضمن وجهة مسار في مكة المكرمة.	شركة الديار العربية للتطوير العقاري	تطوير وحدات سكنية	228.4 مليون ريال سعودي

#### اتفاقيات إيجار خلال العام

04 فبراير 2025م	توقيع اتفاقية إيجار لقطعة أرض	مجموعة الضيافة العالمية للإدارة والاستثمار	تطوير وتشغيل برج فندقية	466.95 مليون ريال سعودي
-----------------	-------------------------------	--	-------------------------	-------------------------

## قطاع الضيافة والسكن

يبين الجدول أدناه إجمالي المفاتيح المضافة في قطاع الضيافة والسكن ضمن مشاريع وجهة مسار، وذلك بشكل تجميعي حسب القطاع حتى نهاية عام 2025م.



22

برج ضيافة تتضمن الفنادق والشقق الفندقية

#### إجمالي المفاتيح المضافة

القطاع	إجمالي عدد المفاتيح المضافة
السكن	5,447
الضيافة	9,863

## ملخص منظومة النقل

## البنية الرقمية – نحو وجهة ذكية متكاملة نقله نوعية

الأنظمة ضمن بيئة موحدة تخضع للمراقبة والتحكم عبر المركز الموحد للعمليات، بما يضمن كفاءة التشغيل واستمرارية الخدمات داخل الوجهة. وانطلاقاً من كونها وجهة للمستقبل، عززت الشركة أيضاً تكامل بنيتها الرقمية من خلال تطوير منظومة الربط والتكامل بين الأنظمة التشغيلية والخدمية لضمان تقديم تجربة متكاملة للزوار، إضافةً إلى إطلاق عدد من الأنظمة والمنصات الرقمية الداعمة لتشغيل الوجهة والارتقاء بجودة الخدمات المقدّمة. وفي إطار التحول نحو المدن الذكية، أدخلت الشركة تقنيات حديثة في مجالات تحليل البيانات، وأنظمة المراقبة والتحكم، والحلول الرقمية التفاعلية، بما يعزز جاهزية الوجهة التشغيلية ويرتقي بتجربة الزائر وفق أعلى المعايير العالمية.

شهدت البنية الرقمية لوجهة «مسار» نقلة نوعية حيث تم استكمال مركز البيانات الرئيسي خلال عام 2025م، وتزويده بأعلى معايير الأمان والاعتمادية عالمياً ليكون المحرك الرئيسي للأنظمة التشغيلية داخل الوجهة. كما تم اكتمال الربط الخارجي مع شركات الاتصالات لضمان تكامل الخدمات الرقمية واستمراريتها. وأكملت الشركة أيضاً تجهيز مركز التحكم والسيطرة الخاص بإدارة عمليات تشغيل الوجهة، حيث جرى ربط عدد من الأنظمة الحيوية فيه، ومنها: أنظمة مواقف السيارات، والنقل الترددي، واللوحات الإعلانية، وأنظمة الأمان والسلامة، ومكافحة الحريق، وأنظمة إدارة المباني، ونظام مخاطبة الجمهور، ونظام الأذان المباشر من الحرم، وتعمل جميع هذه

## نظام النقل المتكامل: ربط ذكي وحركة انسيابية

ويرتكز المخطط العام للوجهة على هدف رئيس يتمثل في توسيع النطاق التنموي للعاصمة المقدسة من خلال بيئة تطويرية واستثمارية متجانسة تجمع بين المرافق الحديثة والمساحات الخضراء ووسائل نقل متطورة، وذلك بما يضمن وصولاً سلساً وتجربة متكاملة للسكان والزوار وفق معايير الوجهات الحضرية العالمية.

تستند وجهة «مسار» إلى مفهوم حضري متكامل يعتمد على «الحركة الشاملة»، ويهدف إلى توفير منظومة نقل آمنة وسلسة تُحقق فصلاً تاماً بين حركة المشاة والمركبات. ويستفيد هذا النظام من الموقع الاستراتيجي للوجهة في قلب مكة المكرمة عبر توفير خيارات نقل متعددة تدعمها بنية تحتية متقدمة.

### وتتضمن منظومة النقل داخل «مسار» مجموعة من العناصر الرئيسية، تشمل:

تضم الوجهة أربعة مباني لمواقف السيارات متعددة الطوابق مجهزة بأحدث التقنيات، بطاقة استيعابية تتجاوز 5,500 مركبة، مع خطط لرفع القدرة الاستيعابية في كامل الوجهة إلى أكثر من 31 ألف مركبة عند اكتمال تطوير الأراضي الاستثمارية.

من المتوقع أن تستقبل الوجهة أكثر من 60% من حركة المركبات المتجهة إلى مكة المكرمة، بما يسهم في تخفيف الضغط المروري عن المنطقة المركزية ومحيط المسجد الحرام.

يتضمن المخطط مساراً رئيسياً للمشاة يمتد لأكثر من 3 كيلومترات، يربط الزوار بالمسجد الحرام (عبر مشروع جبل عمر) سيراً على الأقدام، مع فصل كامل عن حركة المركبات بواسطة ممر يصل عرضه إلى 80 متراً، إضافةً إلى ربطه بـ 11 ممر و4 جسور للمشاة تربط الأجزاء الشمالية والجنوبية للوجهة.

ترتبط الوجهة بشكل مباشر بقطار الحرمين السريع الذي يربط مكة المكرمة بجدة والمدينة المنورة، كما تستضيف محطتين مستقبليتين وشبكة أنفاق وسكك حديدية لترتبط بشبكة مترو مكة عند التشغيل، بما يعزز التنقل من وإلى المدينة.

تتكون شبكة الحافلات الترددية من 13 محطة توقف (تشمل محطة رئيسية وأخرى ثانوية و11 نقطة إضافية)، ومن المتوقع أن تنقل أكثر من 5 ملايين راكب سنوياً بحلول عام 2035م.

تضم الوجهة جسرين رئيسيين بعرض 20 متراً لكل منهما، يشكّلان مدخلاً ومخرجاً رئيسيين فوق الطريق الدائري الثالث عند طريق الأمير محمد بن سلمان من الجهة الغربية، إضافةً إلى أربعة تقاطعات رئيسية تسهم في تعزيز انسيابية الحركة المرورية.



محطتا مترو ستوكوان ضمن شبكة مترو مكة عند اكتمال أعمالها وتشغيلها



11 نفقاً و4 جسور للمشاة تربط الوجهة بالمناطق المجاورة



مسار مشاة على امتداد الوجهة



طريقان رئيسيان للمدخل والمخرج



5 مليون راكب سنوي متوقع بحلول عام 2035م



13 محطة للحافلات الترددية



من المتوقع مرور 60% من حركة المركبات القادمة إلى مكة المكرمة عبر الوجهة



أكثر من 31 ألف موقف متوقع عند اكتمال مراحل تطوير الأراضي الاستثمارية



أكثر من 5,500 موقف سيارات متعدد الطوابق



1 السكن الحديديّة



2 الحافلات الترددية



3 محاور الطرق والمرور



4 مواقف السيارات



5 تخفيف الازدحام



6 مسار المشاة



## البنية التحتية والإنشائية: دعم النمو المستدام

تواصل شركة أم القرى للتنمية والإعمار تنفيذ خططها الرامية إلى تطوير بنية تحتية متكاملة تستند إلى أعلى المعايير العالمية في كفاءة التشغيل واستدامة الخدمات، وبما يسهم في تعزيز مكانة مكة المكرمة كوجهة حضرية متكاملة. وقد بدأ العمل من خلال تطوير البنية التحتية تحت سطح الأرض وفق نهج تخطيطي دقيق، أسهم في بناء منظومة قادرة على استيعاب التوسع المستقبلي وتلبية متطلبات الصيانة على المدى الطويل، بما في ذلك إنشاء أطول نفق خدمات في المملكة لضمان كفاءة التشغيل واستمرارية الخدمات. وانسجاماً مع استراتيجية الشركة الهادفة إلى الاستثمار في مستقبل الوجهة، تم تجهيز «مسار» بأربعة أنفاق تمتد لمسافة

14 كيلومتراً، وتضم شبكات مياه الشرب، وشبكات تصريف السيول ومياه الأمطار، وأنظمة الصرف الصحي، ونظام جمع النفايات الآلي، إضافة إلى شبكات الكهرباء والاتصالات، وأنظمة التبريد المركزي، وأنظمة الري، وأنظمة الحماية من الحرائق. وفي إطار الحفاظ على البيئة الطبيعية لمكة المكرمة وسلامة مواردها، تبنت الشركة أحدث التقنيات والمعالجات الهندسية لتفادي أي تأثير محتمل على المياه الجوفية ومسارات الأودية. ويهدف هذا التوجه إلى ضمان استدامة تدفق المياه الجوفية والحفاظ على خصائصها الطبيعية دون تغيير، بما يعزز التكامل بين التطوير العمراني وحماية الموارد البيئية في المنطقة.

### أنظمة البنية التحتية

#### في وجهة مسار



## إنجازات استراتيجية للبنية التحتية 2021م - 2025م

2025

### الافتتاح التجريبي وبدء التشغيل

الانتهاء من جميع المرافق والطرق وبدء الافتتاح التجريبي لوجهة مسار وذلك بالتوازي مع إستكمال محطات الكهرباء ومحطات جمع النفايات الآلي ومركز بيانات تقنية المعلومات والاتصالات وذلك لضمان توفير بنية تحتية وأنظمة ذكية متكاملة تعزز من كفاءة الخدمات واستدامتها لتقديم وجهة حضارية متكاملة، علي أن يكون الافتتاح لوجهة مسار في 2026م.

2024

### إنشاء الأنفاق الخدمية

تجهيز 4 أنفاق تمتد لمسافة 14 كيلومتراً لاستيعاب وتوطين البنية التحتية المتقدمة (تشمل شبكات المياه، تصريف السيول، الصرف الصحي، ونظام جمع النفايات الآلي)، مما يعزز كفاءة الخدمات وتكاملها.

2023

### رفع كفاءة وموثوقية الطاقة

التعاقد مع شركة الفنار لتنفيذ محطة التحويل المركزية (13.8/110/380 ك.ف.)، والتعاقد مع شركة سيبكو لتنفيذ كابلات الجهد المرتفع، لضمان استمرارية التيار الكهربائي بكفاءة عالية عبر الربط بمحطة مكة المركزية.

2022

### تأمين الربط الكهربائي الأساسي

توقيع اتفاقية مع الشركة الوطنية لنقل الكهرباء (التابعة للشركة السعودية للكهرباء) لضمان إيصال الخدمة الكهربائية اللازمة لتشغيل مشاريع الوجهة.

2021

### تأمين موارد المياه والصرف الصحي

إبرام اتفاقية مع شركة المياه الوطنية لتوفير خدمات المياه والصرف الصحي، وتلبية الاحتياج اليومي المقدر بـ 73 ألف م<sup>3</sup> لمياه الشرب و 64 ألف م<sup>3</sup> للصرف الصحي، مما يضمن الاستدامة التشغيلية.



# 4

## القسم الرابع التقرير الاستراتيجي «عام الحصاد»

68	التوجه الاستراتيجي: صناعة وجهات لمتعة الزائر
72	محفظة الأصول والأراضي
74	الطرح العام الأولي: قفزة نحو المستقبل
76	نموذج الأعمال والنمو المستدام
76	لمحة عامة عن السوق
78	الفرص والتحديات
80	رؤية 2030: المساهمة والتكامل
81	الشركة والصناديق التابعة
82	إدارة المخاطر: ركيزة استراتيجية للنمو المستدام



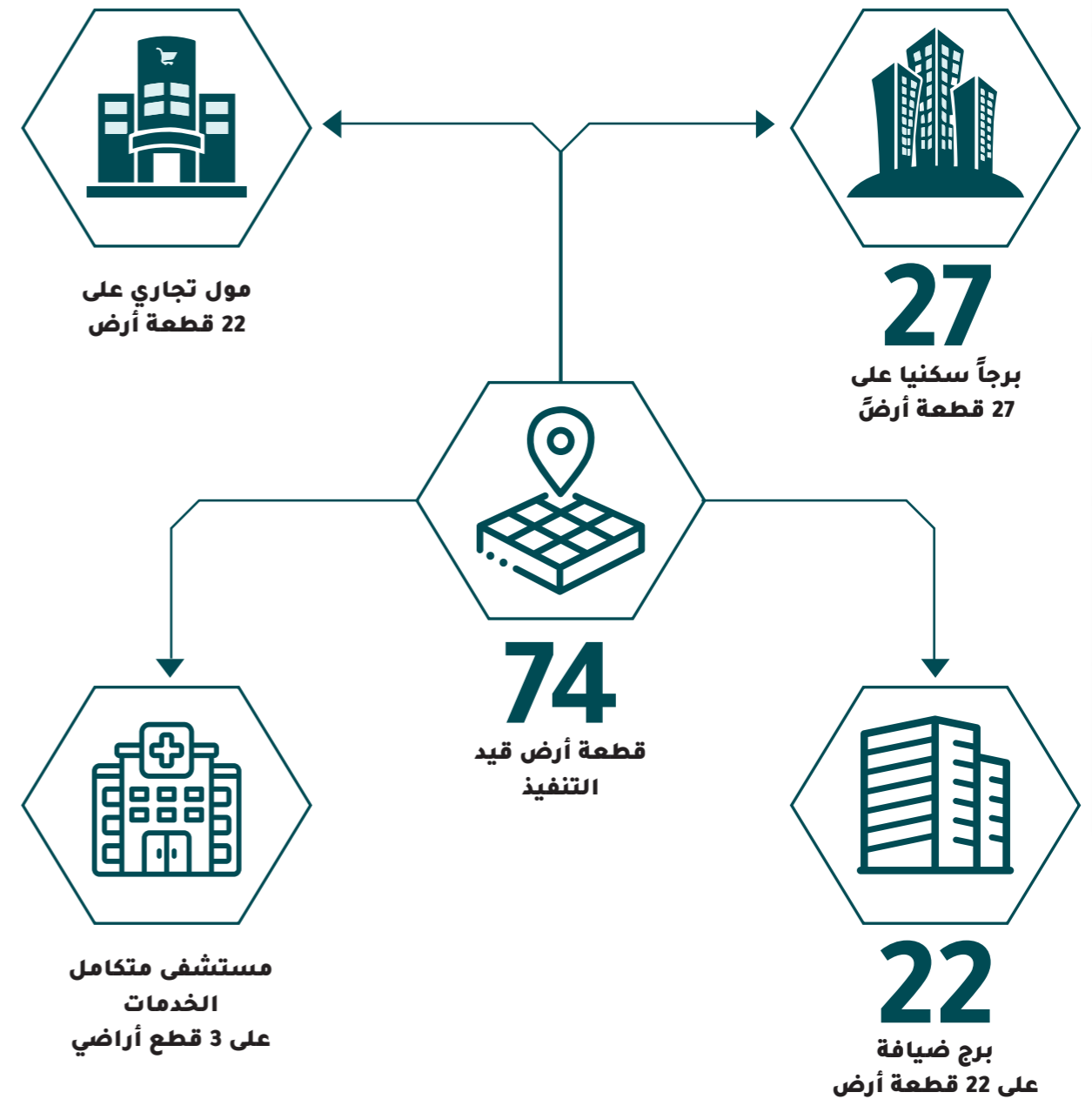


## محفظه الأصول والأراضي

بنهاية عام 2025، رسخت الشركة امتلاكها محفظة عقارية تشغيلية واستثمارية متنوعة داخل وجهة «مسار»، حيث تُعد هذه المحفظة أحد أبرز مقومات القوة طويلة الأمد. تمتلك الشركة منظومة متكاملة تدعم مكانة الوجهة كمحور حضري واستثماري متكامل، حيث تضم المحفظة التشغيلية ما يلي:

محفظة الأراضي الاستثمارية			
ملاحظات	بالمتري المربع	عدد قطع الأراضي	
تم تحويلها لمشاريع تطويرية وفق الخطة المرحلية	246,615.31	74	أراضي قيد التنفيذ حالياً
لم تسند بعد لخطط البيع أو التأجير أو الشراكات أو التطوير الذاتي	395,796.95	129	أراضي مخصصة للتطوير المستقبلي
ضمن النطاق التطويري	642,412.26	203	إجمالي الأراضي الاستثمارية

## محفظة الأصول التشغيلية بنهاية عام 2025م



وشكّل الاكتتاب العام لشركة أم القرى فرصة استثمارية جاذبة لعدة أسباب جوهرية:

### تنوع الأصول الاستثمارية:



تضم وجهة «مسار» 203 قطعة أرض استثمارية، تشمل وحدات ضيافة والتي تشمل الفنادق والشقق الفندقية، وحدات سكنية، مراكز تجارية، ومستشفى وغيرها ما يخلق فرصاً واسعة للتنمية والربحية.

### الموقع الاستراتيجي والطلب المستدام:



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

### التوسع المستقبلي والاستدامة:



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

### الوضع المالي القوي:



تتمتع الشركة بمركز مالي قوي، حيث بلغ رأسمالها قبل الطرح نحو 13.1 مليار ريال سعودي، إلى جانب تسهيلات بنكية تتجاوز 14 مليار ريال سعودي، ما يعزز مرونتها المالية.

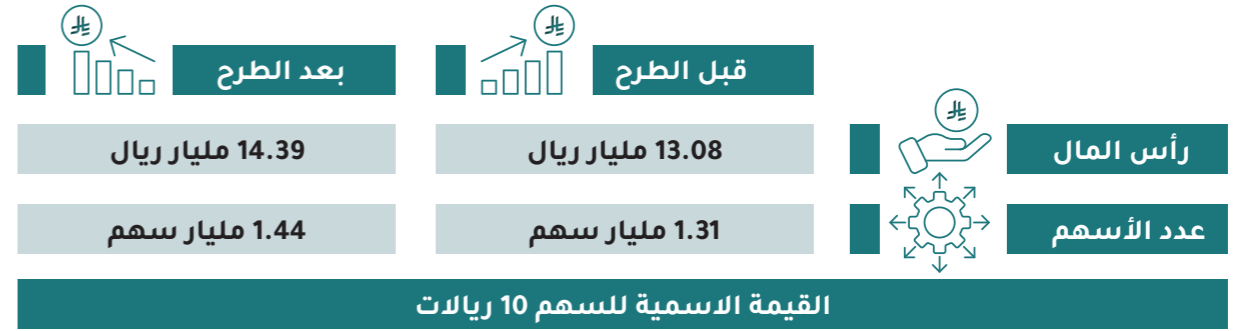
### قيادة ذات خبرة:



يتمتع الفريق الإداري للشركة بخبرات واسعة تتجاوز 100 عام من الخبرات المتراكمة في مجال التطوير العقاري وإدارة المشاريع، ما يعزز ثقة المستثمرين في قدرتها على تنفيذ استراتيجياتها الطموحة.

## الطرح العام الأولي: قفزة نحو المستقبل

في خطوة شكّلت تحولاً استراتيجياً في مسيرتها، أكملت شركة أم القرى للتنمية والإعمار طرحها العام الأولي وإدراج أسهمها في السوق الرئيسية «تداول» بتاريخ 24 مارس 2025م تحت الرمز 4325. حيث طرحت الشركة 130,786,142 سهماً، تمثل نسبة 9.09% من رأسمالها بعد الطرح. وحظي الاكتتاب بإقبال غير مسبوق، حيث بلغت نسبة التغطية لشريحة المؤسسات 241 مرة، وتم تغطية شريحة الأفراد 20 مرة. وبلغ إجمالي العائدات المحققة من الطرح نحو 1.96 مليار ريال سعودي.



بعد اكتمال عملية الطرح في مارس، برز سهم شركة أم القرى للتنمية والإعمار ضمن أفضل الأسهم المدرجة من حيث الأداء خلال عام 2025م، كما تصدرت قائمة الشركات الأعلى قيمة سوقية في قطاع إدارة وتطوير العقارات، والذي يحظى بأهتمام متزايد من المستثمرين مدعوماً بخطة المملكة الرامية إلى تحرير وتيسير قواعد تملك العقارات، فضلاً عن جهودها المستمرة لدعم قطاع الحج والعمرة في إطار استراتيجية التحول الاقتصادي الشاملة.

وخصّصت الشركة صافي العائدات بصورة استراتيجية للمضي قدماً في تطوير مشاريع «مسار»، بما في ذلك تطوير البنية التحتية للوجهة والتوسع في تشغيله. وبالإضافة إلى ذلك، وظفت شركة أم القرى للتنمية والإعمار ما يصل إلى 1.5 مليار ريال سعودي من عائدات الاكتتاب العام لسداد جزء من التسهيلات الائتمانية القائمة مع مصرف الإنماء. وقد تم إعادة الحد الائتماني المسدد وهو متاح للسحب لتمويل الالتزامات الجارية المتعلقة بالمشروع، الأمر الذي من شأنه تحسين هيكل رأس مال الشركة وتقليل تكاليف التمويل.



## نموذج الأعمال والنمو المستدام

يتطلب التنفيذ الفعال للاستراتيجية المعتمدة وجود نموذج أعمال واضح تتبناه الإدارة التنفيذية لتحقيق الأهداف المالية والتشغيلية للشركة. وفي هذا الإطار، يركز النموذج المالي والتشغيلي لشركة أم القرى للتنمية والإعمار في المرحلة الحالية على نشاط بيع الأراضي، بوصفه المصدر الرئيسي للإيرادات، وذلك ضمن إطار متكامل يجمع بين التملك والتطوير المستقبلي.

وتؤكد الشركة أن نموذج أعمالها يختلف جوهرياً عن ممارسات بيع الأصول التي تعتمد عليها بعض الشركات لأغراض توفير السيولة على المدى القصير؛ إذ يُعد بيع الأراضي في حالة شركة أم القرى للتنمية والإعمار نشاطاً تشغيلياً أساسياً يهدف إلى توليد التدفقات النقدية اللازمة لتمويل خطة التطوير المعتمدة للمشروع. وفي هذا السياق، تستهدف الشركة التحول التدريجي نحو بناء محفظة متوازنة من الأصول المدرة للدخل بما يضمن استدامة الإيرادات المستقبلية، وذلك من خلال تنفيذ خطة تطوير استراتيجية تعتمد على مسارين متوازيين، وهما:

### تطوير الأصول طويلة الأجل:

يتم تطوير باقي الأراضي عبر الشراكات والتأجير أو التطوير الذاتي، وتحويلها إلى أصول ذات عوائد دورية ومستدامة.

### بيع حصة محددة من الأراضي:

يتم طرح عدد 111 قطعة أرض.

ومن المتوقع أن تمثل الإيرادات الناتجة عن هذه الأصول المدرة للدخل، والتي سنشمل حصة للشركة تبلغ نحو 40% من «وجهة مسار»، المصدر الرئيسي للإيرادات المستقبلية المستدامة للشركة. ويعزز نموذج الأعمال المعتمد قدرة شركة أم القرى للتنمية والإعمار على تخفيف المخاطر وتحقيق قدر أعلى من المرونة المالية، من خلال الحد من مخاطر التنفيذ المرتبطة بالمشروعات الكبرى عبر تبني استراتيجية تطوير تتسم بالالتزان النسبي. كما يسهم تنويع كل من الأصول ومصادر الإيرادات في تعزيز القدرة الاستثمارية للشركة وإتاحة مرونة أكبر في إعادة توظيف رأس المال بما يدعم تحقيق أهدافها طويلة المدى.

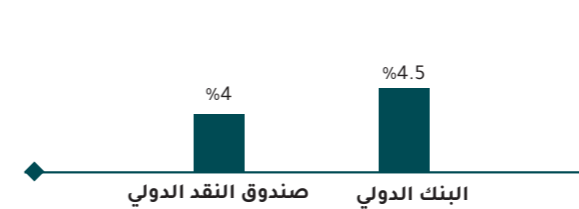
## لمحة عامة عن السوق

### أولاً: البعد الاقتصادي

واصل اقتصاد المملكة العربية السعودية تحقيق نمو متسارع خلال عام 2025م، مدفوعاً بالتقدم المحرز في تنفيذ برامج التحول الهيكلي، والرامية إلى تعزيز دور الأنشطة غير النفطية بوصفها محركاً رئيسياً للنمو ومصدراً مستداماً للإيرادات. ووفقاً لتقديرات صندوق النقد الدولي، من المتوقع أن تحافظ المملكة على تصدرها للاقتصادات العربية خلال عام 2026م، مع وصول الناتج المحلي الإجمالي إلى نحو 1.316 تريليون دولار أميركي. وسجل الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة نمواً بنسبة 5% خلال عام 2025م، مقارنة بنسبة 1.3% في العام السابق، وذلك بحسب بيانات الهيئة العامة للإحصاء.

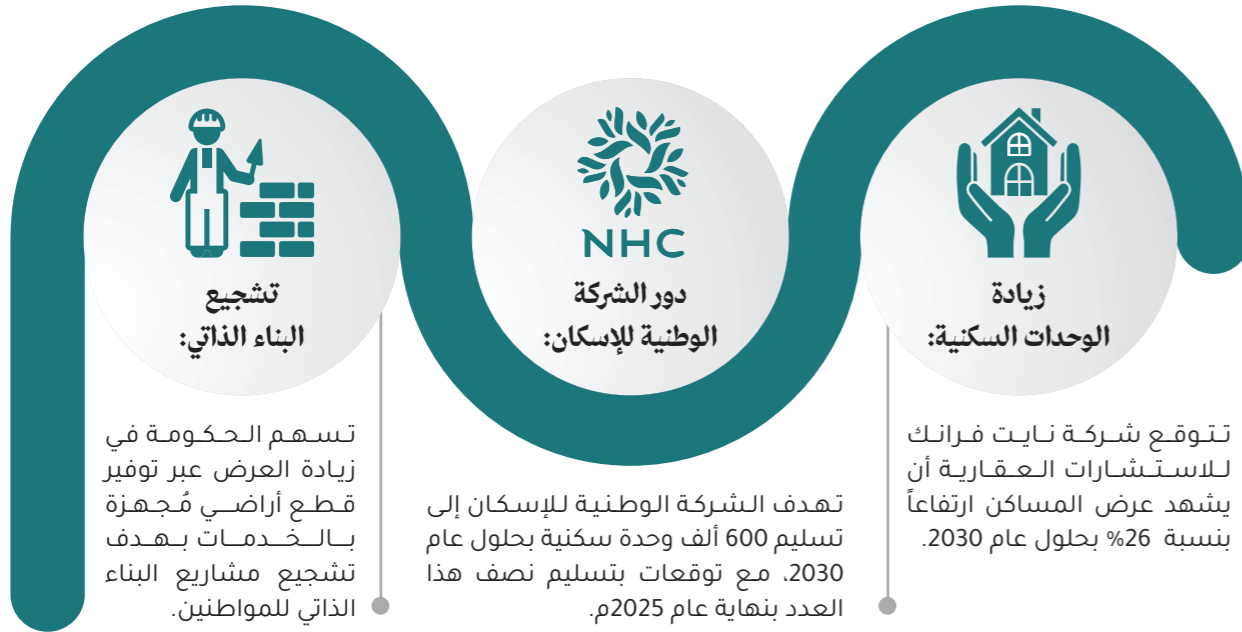
ويُعزى هذا التحسن إلى الاتجاه المتنامي للنمو

### توقعات نمو الاقتصاد السعودي لعام 2026 م



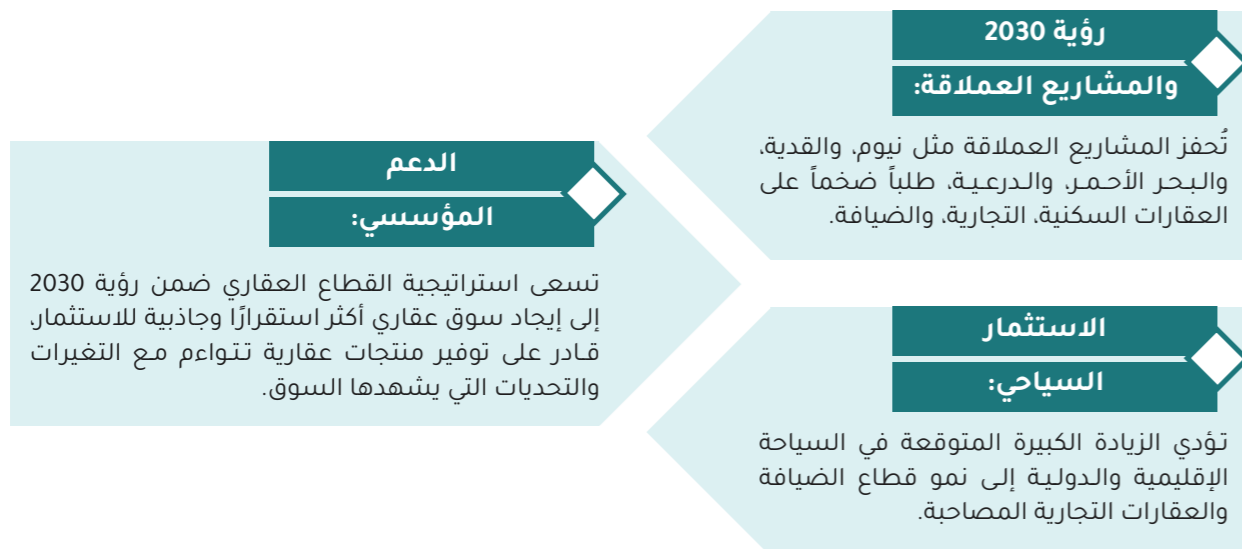
## ثانياً: القطاع العقاري

يُعدّ القطاع العقاري في مكة المكرمة أحد أكثر القطاعات جذباً للاستثمار في المملكة، مستنداً إلى عوامل هيكلية راسخة تجمع بين المكانة الدينية الفريدة، والموقع الجغرافي الاستراتيجي، والزمخ الاقتصادي المتنامي. ويستفيد السوق العقاري في المدينة من طلب مستدام على الوحدات السكنية والفندقية، مدفوعاً بالتدفقات المستمرة للحجاج والمعمّرين على مدار العام، بما يوفّر قاعدة مستقرة للتدفقات النقدية طويلة الأجل. ويتكامل ذلك مع



### محركات الطلب القوية

وتستفيد السوق العقارية من محركات طلب قوية ومتنوعة، معظمها مرتبط بخطة التنويع الاقتصادي الوطني:



## الفرض والتحديات

في ظل المتغيرات الاقتصادية العالمية وتقلبات أسواق المال، تواصل الشركة التركيز على تحقيق مواعمة استراتيجية فعّالة بين الاستفادة من الطلب المتنامي على العقارات في مكة المكرمة، والاستجابة للإقبال الاستثماري المتزايد على وجهة «مسار»، بما يضمن استدامة النمو خلال الأعوام القادمة. ويُعد نموذج الأعمال المعتمد من قبل الشركة، والقائم على التكامل بين التملك والتطوير المستقبلي، أحد العوامل الرئيسية التي تسهم في تعزيز قدرتها التنافسية على المدى الطويل، من خلال تحقيق توازن مدروس بين تعظيم العوائد وإدارة المخاطر.

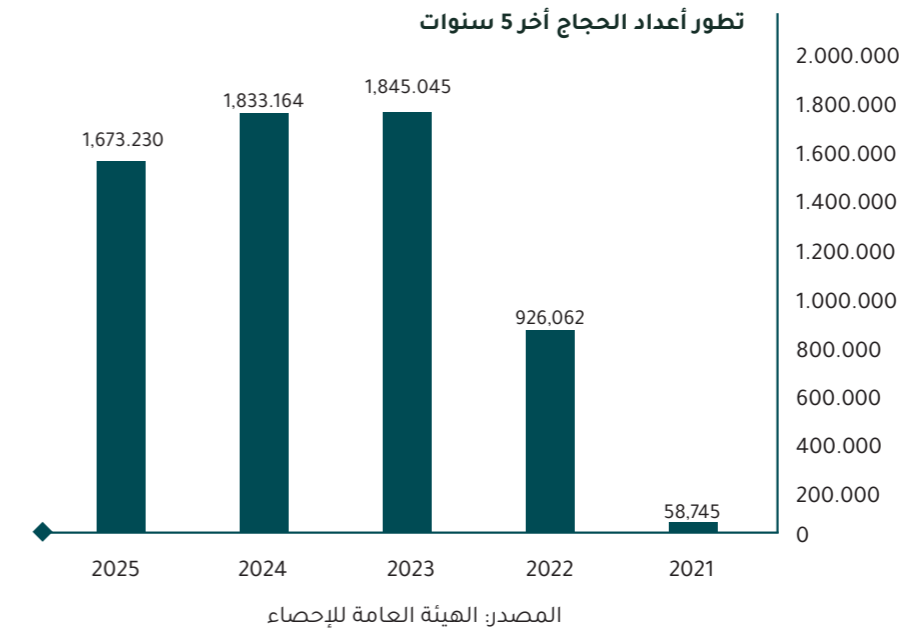
وترتكز الميزة التنافسية للشركة على مجموعة من العناصر، تشمل القيمة الاستراتيجية للموقع، وتنوع قاعدة الأصول، والمرونة في هيكله الاستثمارات. ويُسهم هذا التكامل في تعزيز ثقة المستثمرين، ويدعم تحقيق فرص نمو متراكمة ومستدامة، بما يعزز جاذبية الشركة كمقصد استثماري للمطورين والمؤسسات المالية.

ومن المتوقع أن تستفيد الشركة بشكل إيجابي ومباشر من القرارات الحكومية الهادفة إلى تعزيز الاستثمار في المدن المقدسة، الأمر الذي يدعم مركزها الاستراتيجي ويفتح آفاقاً إضافية للنمو والتمويل خلال المراحل القادمة.

## قطاع الحج والعمرة

يُعد قطاع الحج والعمرة أحد أهم محركات الطلب العقاري في مكة المكرمة، حيث يشكل النمو المستمر في أعداد الحجاج والمعتمرين عاملاً داعماً لزيادة الطلب على مختلف الاستخدامات العقارية في المدينة المقدسة. وفي هذا السياق، تستفيد شركة أم القرى للتنمية والإعمار من الموقع الاستراتيجي لوجهة «مسار» في قلب مكة المكرمة.

ويسهم هذا الموقع المتفرد في تعزيز قدرة الشركة على تحقيق نمو مستدام على المدى الطويل، مدفوعاً بالطلب العالمي المتزايد على خدمات الحج والعمرة، وما يصاحبه من احتياج مستمر إلى بنية عمرانية وخدمية متكاملة تلبّي تطلعات الزوار سنوياً.



## رؤية 2030: المساهمة والتكامل

البرنامج	المساهمة	الأثر الاستراتيجي
برنامج خدمة ضيوف الرحمن	تسهيل الاستضافة وإثراء التجربة: تقديم خدمات متكاملة تعزز راحة قاصدي الحرمين الشريفين وتثري تجربتهم الروحية.	تحقيق مستهدفات الإعمار: دعم استضافة 30 مليون معتمر سنوياً، وترسيخ مكانة المملكة كوجهة إسلامية رائدة ومركز جذب عالمي.
برنامج جودة الحياة	بيئة متوازنة ومتطورة: توفير بيئة تجمع بين الثقافة والرياضة والترفيه، من خلال مرافق حيوية (مطاعم، مقاهي، ممرات مشاة) وخيارات سكنية حديثة ببنية تحتية متطورة.	رفع مستوى المعيشة والجاهزية: المساهمة في رفع جودة الحياة، وخلق فرص عمل جديدة، وتعزيز مكانة مكة المكرمة كواحدة من المدن العالمية الجاذبة للعيش والاستثمار.
الاستراتيجية الوطنية للاستثمار	جذب الاستثمارات وتنمية المشهد الاقتصادي: إنشاء أول منظومة استثمارية متكاملة في قلب مكة المكرمة لجذب رؤوس الأموال.	تمكين القطاع الخاص: تعزيز دور القطاع الخاص في النمو الاقتصادي، ودعم القطاعات الاستراتيجية لترسيخ مكانة المملكة كمركز استثماري عالمي يجمع بين الابتكار والاستدامة.

## الشركة والصناديق التابعة

تشمل أنشطة الشركة شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها، وتنفيذ مشاريع البيع على الخارطة، إضافة إلى إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المستأجرة لأغراض غير سكنية. كما يشمل نطاق أعمال الشركة قطاع التشييد والبناء، والذي يضم تنفيذ الإنشاءات العامة للمباني السكنية وغير السكنية، بما في ذلك المدارس والمستشفيات والفنادق، إلى جانب أعمال إنشاء الطرق والشوارع والأرصفة ومستلزمات الطرق، وكذلك تنفيذ مشاريع الجسور والأنفاق.

اسم الشركة التابعة / الصندوق	رأس مالها (ريال سعودي)	نسبة الملكية في 2025م	نشاطها الرئيسي	الدولة للمحل الرئيس لعملياتها	الدولة محل التأسيس
صندوق الإنماء مكة للتطوير الأول	لا ينطبق	100%	استثمارات عقارية	السعودية	السعودية
صندوق الإنماء مكة للتطوير الثاني	لا ينطبق	100%	استثمارات عقارية	السعودية	السعودية

تُمثل رؤية السعودية 2030 إطاراً استراتيجياً شاملاً للتحويل الاقتصادي والتنموي، يهدف إلى تعزيز مكانة المملكة ضمن الاقتصادات الأكثر حيوية وتنافسية على مستوى العالم. وترتكز هذه الرؤية على تنويع القاعدة الاقتصادية، بما يسهم في تقليص الاعتماد على الإيرادات النفطية، مع الحفاظ على الهوية الثقافية والتراثية للمملكة.

وفي هذا السياق، تسهم شركة أم القرى للتنمية والإعمار، من خلال تطوير وجهة «مسار»، في دعم مستهدفات رؤية السعودية 2030 عبر نموذج عمل متكامل لا يقتصر على التطوير العمراني فحسب، بل يمتد ليشمل دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية. وتعكس هذه الجهود التزام الشركة بالمساهمة في تحقيق محاور الرؤية الثلاثة: **وطن طموح، واقتصاد مزدهر، ومجتمع حيوي.**

### تطوير المشهد الحضري في مكة المكرمة:

إنشاء بيئة عمرانية مخصصة للمشاة، وتحسين الوصول إلى المسجد الحرام من خلال حلول التنقل الشاملة. التركيز على جودة الحياة عبر إنشاء مساحات عامة نشطة ومتنوعة خالية من المركبات، وتعزيز السلامة المرورية، والتقليل من تلوث الهواء والضوضاء.



### دعم الناتج المحلي الإجمالي:

تطوير البنية التحتية والمرافق اللازمة لخدمة سكان مكة المكرمة وزوارها. تطوير مساحات تجارية واستثمارية جاذبة تعمل على تحفيز القطاع الخاص وخلق فرص العمل وتنويع النشاط الاقتصادي.



### تعزيز الخدمة والتجربة:

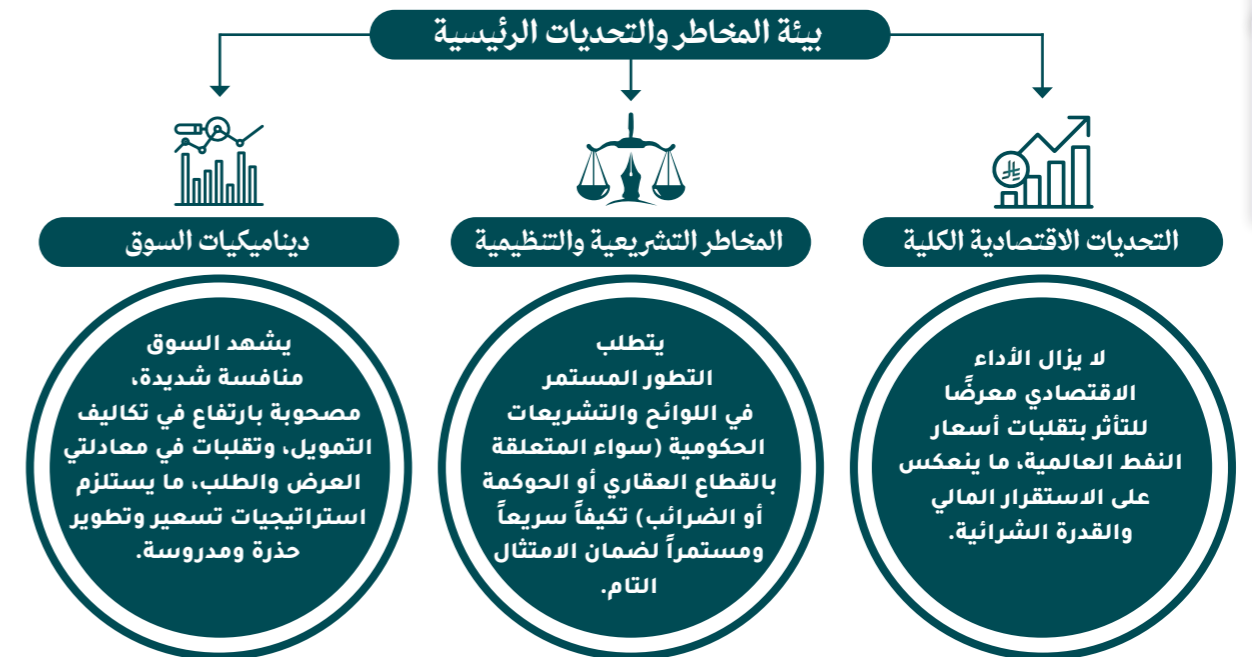
دعم جهود المملكة في استقطاب أعداد أكبر من المعتمرين والزوار والسياحة الداخلية، وتحسين تجارب وجودة الخدمات المقدمة لهم. دعم التنمية المستدامة عبر تمكين المرأة، وضمان تكافؤ الفرص، وتسهيل الوصول إلى الخدمات الصحية، والحفاظ على التراث الإسلامي والثقافي، وترسيخ قيم المساواة والشفافية.





## إدارة المخاطر: ركيزة استراتيجية للنمو المستدام

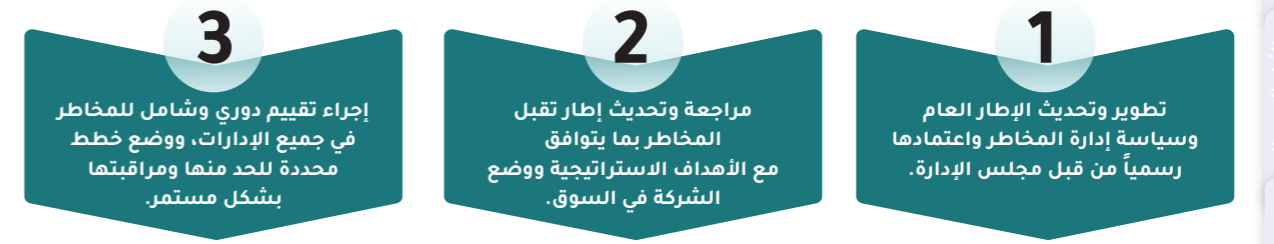
تُعد كفاءة واستقرار منظومة إدارة المخاطر عنصراً محورياً في دعم الاستدامة وتحقيق النمو الاستراتيجي لشركة أم القرى للتنمية والإعمار، وذلك في ظل بيئة الأعمال المتغيرة في المملكة العربية السعودية. ويجسد الإطار المعتمد لإدارة المخاطر التزام الشركة بتطبيق أفضل الممارسات العالمية، بما يساهم في تعزيز المرونة التشغيلية وحماية الأصول على نحو فعال. وتعمل الشركة ضمن قطاع عقاري يتأثر بطيف متنوع من المخاطر الاقتصادية والتشغيلية والسوقية، الأمر الذي يستلزم نهجاً منهجياً متكاملاً لتحديد هذه المخاطر وتقييمها وإدارتها بما يحد من آثارها المحتملة ويدعم استمرارية الأعمال.





## منهجية إدارة المخاطر

تعتمد شركة أم القرى للتنمية والإعمار إطاراً متكاملًا لإدارة المخاطر، تم تطويره وفق المعيار الدولي ISO 31000:2018، ليشكل مرجعاً أساسياً لحوكمة وإدارة المخاطر بالشركة. ويرتكز هذا الإطار على عملية شاملة تهدف إلى ضمان الانسجام المؤسسي في تطبيق السياسات والإجراءات والممارسات المرتبطة بإدارة المخاطر على جميع المستويات والعمليات. وفي سبيل تعزيز ثقافة وقدرات إدارة المخاطر، قامت الشركة بالخطوات التالية:



وتسهم هذه المنهجية في تعزيز مرونة الشركة وقدرتها على تحديد المخاطر وتقييمها والتعامل معها بفعالية، بما يدعم تحقيق النجاح المؤسسي على المدى الطويل.

## تحليل المخاطر الاستراتيجية والمالية



## المخاطر المالية





# 5

## القسم الخامس الاستدامة بيئة العمل وتمكين المواهب

88	استراتيجية الاستدامة
90	الأركان الاستراتيجية للاستدامة
92	وجهة «مسار»: رؤية عمرانية مستدامة
94	الأهداف والرؤية المستقبلية
96	تطوير رأس المال البشري
104	المبادرات والأنشطة
104	المسؤولية الاجتماعية
106	إشراك أصحاب المصلحة
107	قياس الأداء البيئي والاجتماعي

## استراتيجية الاستدامة



G R E S B

الشركة نتيجة بلغت 85% في أول مشاركة لها في مؤشر (GRESB)، متجاوزةً متوسط نتائج المشاركات الأولى البالغ عادةً 68%. بما يعكس التقدم المحقق في تطبيق معايير البيئة والمجتمع والحوكمة. وتمثل هذه النتيجة خطوة تأسيسية ضمن مسار طويل يستهدف تعزيز أداء الاستدامة والتحسين المستمر في مجالات كفاءة الموارد، والحوكمة، والتأثير الاجتماعي، بما يسهم في تحقيق نتائج أقوى خلال السنوات المقبلة، تماشيًا مع مستهدفات رؤية السعودية 2030.

وإجمالاً، تركز استراتيجية الاستدامة لشركة أم القرى للتنمية والإعمار على ثلاث ركائز رئيسية تتمثل في: **التأثير والمشاركة، والنزاهة.**

موضوعًا جوهريًا. ومن بين هذه الموضوعات، تم اختيار 17 موضوعًا باعتبارها الأكثر أهمية وتأثيرًا على أعمال الشركة، لتشكل مجالات التركيز الرئيسية في تطوير إطار عمل الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG)، ووضع خارطة طريق تنفيذية تمتد لثلاث سنوات. وقد شكّلت هذه المخرجات الأساس لتطوير الإطار الشامل للحوكمة، الذي يتم تطبيقه ودمجه بشكل فعال ضمن عمليات الشركة ونظام الحوكمة المعتمد لديها. وفي عام 2025م، قامت الشركة بتحديث تقييم الموضوعات الجهرية، إلى جانب استكشاف الانضمام إلى مؤشر الاستدامة العقارية العالمي (GRESB)، في خطوة تعكس توجهها نحو قياس الأداء ومقارنته بأفضل الممارسات العالمية. وضمن هذا الإطار، حققت

وفي هذا الإطار، تركز الشركة على توطين الموارد عبر إعطاء الأولوية لاستخدام المواد المحلية والمستدامة، بما يسهم في خفض الانبعاثات الكربونية الكامنة المرتبطة بعمليات النقل، ودعم الاقتصاد الوطني، والحد من المخاطر الجيوسياسية المرتبطة بسلاسل الإمداد العالمية. كما تطبق الشركة مبادئ الاقتصاد الدائري من خلال التوسع في استخدام المواد المعاد تدويرها والمتجددة بسرعة، مع الالتزام الصارم بقائمة المواد المحظورة، بما يضمن بيئة داخلية صحية وخالية من الملوثات. بدأت شركة أم القرى للتنمية والإعمار مسيرة الاستدامة في عام 2021م بإجراء تقييم أولي للموضوعات الجهرية وفقًا لمعايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI)، أسفر عن تحديد 34

تتبنى شركة أم القرى للتنمية والإعمار نهجًا مؤسسيًا متكاملًا للنجاح يقوم على دمج معايير البيئة والمجتمع والحوكمة (ESG) ضمن صميم ممارساتها وأطرها التنظيمية، وتتمحور استراتيجية الاستدامة حول وجهة «مسار»، بوصفها منصة استثمارية استراتيجية تسهم في دعم التنمية الشاملة في مكة المكرمة وتعزيز أثرها الاقتصادي والاجتماعي على المدى الطويل. وتستند استراتيجية الاستدامة إلى التزام الشركة بالإشراف البيئي وكفاءة استخدام الموارد، من خلال دمج مفاهيم الاستدامة في مختلف مراحل تطوير المشروع، كما تركز على تحويل الأصول المادية إلى أصول مستدامة تضمن كفاءة الموارد وتعزز القيمة الاقتصادية طويلة الأجل.

## الأركان الاستراتيجية للاستدامة

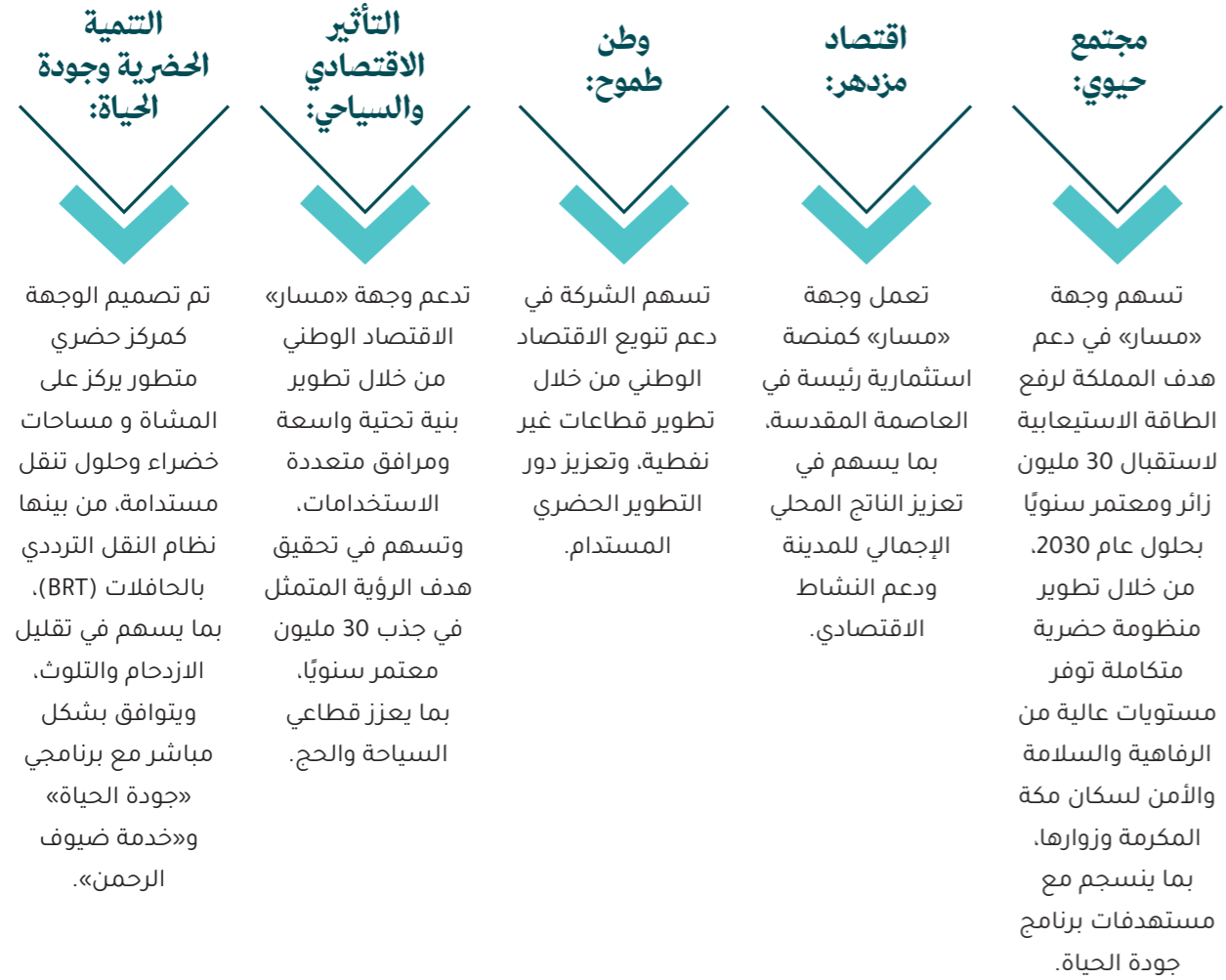
الإنجازات	مؤشرات الأداء الرئيسية	الوصف	الركيزة الاستراتيجية
إصدار التقرير السنوي الثاني للممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة في عام 2025م. صفر حالات فساد أو احتيال أو عدم امتثال أو اختراقات للأمن السيبراني.	الامتثال لسياسات وإجراءات الاستدامة. تنفيذ مبادرات الاستدامة. النشر السنوي لتقارير الاستدامة.	تطوير العمليات والأدوات اللازمة لتنفيذ وإدارة مبادرات الاستدامة. إصدار التقارير الخاصة بالبيئة والمجتمع والحوكمة، بما في ذلك مؤشرات التقدم والأداء.	النزاهة

الإنجازات	مؤشرات الأداء الرئيسية	الوصف	الركيزة الاستراتيجية
إعادة استخدام للمواد الصخرية المستخرجة. <b>100%</b>	<b>البيئية:</b> الإفصاحات الخاصة بالتقارير البيئية. كفاءة استهلاك المياه والطاقة. دمج أنظمة تجميع مياه الأمطار. إدارة النفايات السائلة بشكل مستدام. تطبيق تقنيات حديثة لجمع ومعالجة النفايات آلياً. إدارة انبعاثات الغازات الدفيئة.	المساهمة الإيجابية في المجتمع. تقليل المخاطر والآثار السلبية، وإدارة موارد الطاقة والمياه والنفايات بطريقة مستدامة. تعزيز مقاييس الصحة والسلامة.	التأثير
إعادة استخدام للمواد الصخرية المستخرجة. <b>100%</b>	رفاهية الموظفين. نسبة حضور الموظفين للتدريب. استجابات استطلاعات المشاركة. تنمية رأس المال البشري. التفاعل على وسائل التواصل الاجتماعي. الثقافة التنظيمية.	إلهام وإشراك الموظفين والمجتمع في المبادرات ذات النتائج الإيجابية. توفير بيئة عمل آمنة لتمكين الموظفين وتحقيق رسالة المؤسسة. إشراك المجتمع المحلي والمساهمة في تنميته عبر مبادرات تطوير المواهب.	المشاركة



## التوافق مع رؤية السعودية 2030

تعكس ممارسات شركة أم القرى للتنمية والإعمار في مجالات البيئة والمجتمع والحوكمة التزامها المنهجي بالمعايير الوطنية والعالمية، ويُعد توافقها مع رؤية السعودية 2030 محورًا رئيسياً في استراتيجيتها. ويتكامل إطار عمل الشركة في هذا المجال بشكل مباشر مع ركائز الرؤية، على النحو التالي:



## وجهة «مسار»: رؤية عمرانية مُستدامة

تبنى وجهة «مسار» إطاراً عمرانياً متكاملًا يركز على تعزيز حركة المشاة والتنقل والمساحات الخضراء، مع الحفاظ على الطابع المعماري التراثي للمنطقة. وقد تم الأخذ في الاعتبار عند تصميم الوجهة، التوافق مع معايير الاستدامة في الطاقة والبيئة للمدن (LEED)، بما يهدف إلى استدامة النظم البيئية، والحد من التلوث، وتحقيق كفاءة عالية في استهلاك المياه والطاقة.

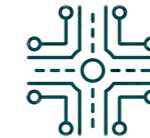
### مكونات ومميزات البنية التحتية

تتميز البنية التحتية لوجهة «مسار» بتكاملها واعتمادها على حلول المدن الذكية، وتشمل عددًا من المكونات الرئيسية التي تدعم الاستدامة وكفاءة التشغيل، من أبرزها:



#### المواصلات العامة:

منظومة نقل فعّالة تشمل الحافلات الترددية (BRT) والمترو.



#### شبكة الطرق:

تطوير شبكة طرق متقدمة تدعم انسيابية الحركة المرورية.



#### ممرات المشاة:

توفير بيئة آمنة ومهيأة لتعزيز سهولة الحركة والتنقل.



#### شبكات الخدمات الرئيسية:

شبكات متكاملة للكهرباء والمياه ومرافق الصرف الصحي.



#### البنية التحتية الرقمية:

شبكة اتصالات متطورة تمكّن تطبيقات المدن الذكية وإنترنت الأشياء.





### النتائج المرجوة مقابل النتائج المتوقعة

ضمان الاستمرارية  
التشغيلية والسلامة ورفع  
كفاءة الأداء على مستوى  
المنطقة.

تحسين سرعة وكفاءة  
الاستجابة للطوارئ وإدارة  
الأزمات.

تعزيز كفاءة استخدام  
الموارد من خلال الإدارة  
الذكية واتخاذ القرار المبني  
على البيانات.

تحقيق تخفيضات قابلة  
للقياس في كثافة  
استهلاك الطاقة.

تقليل انبعاثات الغازات  
الدفينة المرتبطة  
باستهلاك الطاقة.

تحقيق وفر مالي مباشر من  
خلال خفض فواتير الطاقة  
وتحسين كفاءة التشغيل.



### آلية التنفيذ

المركزية التشغيلية: إنشاء  
مركز موحد للمراقبة والإدارة  
للحظية لكافة المجالات  
التشغيلية، بما يشمل  
المرافق، والأمن، والتنقل،  
وخدمات المنشآت.

القلب الرقمي للمدينة  
الذكية: تشغيل المركز  
ليكون المنصة المحورية  
لعمليات المدينة الذكية في  
وجهة «مسار».

تفعيل أنظمة المدن الذكية:  
دمج البيانات التشغيلية  
والاستفادة من تقنيات  
إنترنت الأشياء، والذكاء  
الاصطناعي، والتوائم  
الرقمية (Digital Twins)  
لتحسين استهلاك الطاقة  
وإدارة تدفقات التنقل.

مشاريع كفاءة الطاقة:  
تنفيذ مبادرات ومشاريع  
مستهدفة لرفع كفاءة  
استهلاك الطاقة عبر  
المرافق والأصول الحيوية.

المراقبة الآلية للاستهلاك:  
تطبيق أنظمة مراقبة  
ذكية عبر لوحات معلومات  
المرافق لقياس وتتبع  
استهلاك الكهرباء والمياه  
والمياه المبردة بدقة وفي  
الوقت الفعلي.



### الهدف

### إطلاق مركز القيادة والتحكم

### برنامج توفير الطاقة



### الأهداف والرؤية المستقبلية

تتطلع الشركة إلى تحقيق عدة أهداف استراتيجية في عام 2026م على مستوى الاستدامة، بما يدعم  
خطتها الشاملة وأهداف رؤية السعودية 2030.



### النتائج المرجوة مقابل النتائج المتوقعة

رفع موثوقية الأصول  
وزيادة جاهزيتها التشغيلية.  
إطالة العمر الافتراضي  
للمعدات وتقليل الحاجة إلى  
الاستبدال المبكر.

تحسين التكلفة الإجمالية  
للملكية (TCO - Total Cost  
of Ownership) من خلال  
تقليل الأعطال وتكاليف  
الصيانة غير المخطط لها.



### آلية التنفيذ

منصة إدارة موحدة: تنفيذ  
منصة مركزية لإدارة جميع  
بيانات الأصول، وخطط  
الصيانة، وحساب تكاليف  
دورة حياة الأصول، وذلك  
باستخدام نظام IBM  
Maximo.

تمكين الصيانة الذكية:  
دمج مستشعرات إنترنت  
الأشياء (IoT) لدعم الصيانة  
التنبؤية والصيانة المعتمدة  
على الحالة الفعلية للأصول.



### الهدف

### نشر نظام إدارة الأصول المؤسسية



## تطوير رأس المال البشري

ترتكز استراتيجية إدارة رأس المال البشري في شركة أم القرى للتنمية والإعمار على أربع ركائز أساسية، تهدف جميعها إلى بناء قوة عاملة مؤهلة ومبتكرة، وتهيئة بيئة عمل داعمة للتميز المؤسسي، بما يتوافق مع رؤية السعودية 2030.

### الركائز الاستراتيجية والأهداف والإنجازات في 2025م



### تطوير القدرات وبناء القدرات المؤسسية



#### الإنجازات

تصميم وتطبيق إطار الجدارات المؤسسية والقيادة لضمان توافق السلوكيات والمهارات مع قيم وثقافة الشركة. تنفيذ الدورات والندوات التدريبية لرفع التحصيل المهني وبناء القدرات المؤسسية. إطلاق إطار شامل للتعاقب الوظيفي لضمان استمرارية القيادات الوطنية وبناء صف ثان مؤهل. تفعيل برامج تطوير القادة المستقبليين وفق أفضل الممارسات بالتعاون مع بيوت خبرة عالمية.



#### الهدف

تركز على تطوير الكفاءات القيادية وبناء القدرات التنظيمية لضمان استدامة الأداء وخلق بيئة محفزة للابتكار والتميز، مع إعداد قيادات مستقبلية قادرة على مواصلة تحقيق أهداف الشركة.



### استقطاب واستبقاء الكفاءات



#### الإنجازات

استقطاب وتعيين الكفاءات لشغل الشواغر المعتمدة، لضمان الجاهزية القيادية واستمرارية الأداء المؤسسي. تطوير نظام المكافآت والمزايا التنافسية وربطه بمؤشرات الأداء لضمان العدالة الداخلية وجاذبية الشركة كـ «صاحب عمل مفضل».



#### الهدف

تهدف هذه الركيزة إلى بناء هوية وظيفية متميزة لشركة أم القرى، تعزز قدرتها على جذب واستقطاب الكفاءات الوطنية والعالمية. ويتم ذلك من خلال توفير منظومة متكاملة تشمل الحوافز التنافسية، والمسارات المهنية الواضحة، وبرامج الارتباط الوظيفي المستدامة.



4

### التمكين والبنية التحتية للموارد البشرية



#### الإنجازات

تطبيق النموذج التشغيلي الجديد للشركة لضمان مواءمة الهيكل التنظيمي مع الأهداف الاستراتيجية.

تفعيل استراتيجية رأس المال البشري (2025-2028) عبر مبادرات تطوير الكفاءات والحوكمة المؤسسية.

تصميم واعتماد الأطر الهيكلية: إطار العائلات الوظيفية، إطار المسار الوظيفي، إطار التقييم والترقية، وإطار الجدارات الفنية.

دمج جميع الأطر ضمن النظام المؤسسي للموارد البشرية لضمان التكامل واستدامة المخرجات.



#### الهدف

تركز على تعزيز البنية المؤسسية لإدارة رأس المال البشري من خلال تطوير الأنظمة والسياسات والحوكمة الرقمية، بما يضمن كفاءة العمليات وسرعة اتخاذ القرار بالاعتماد على التحليلات والبيانات.



3

### تعزيز ثقافة الأداء والتميز المؤسسي



#### الإنجازات

تطوير نظام متكامل لإدارة الأداء والمكافآت يربط بين النتائج الفردية والأهداف المؤسسية. تطبيق آلية التقييم المستمر للأداء لضمان الشفافية وتحقيق العدالة في الترقيات والمكافآت.

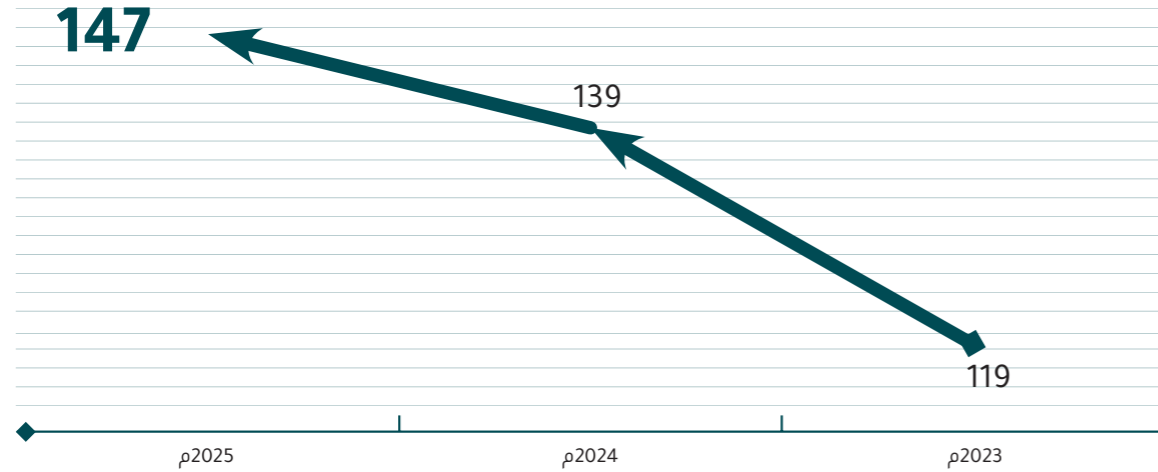
تعزيز القيم المؤسسية من خلال مبادرات داخلية تعزز ثقافة الأداء، الالتزام، والمسؤولية. تنفيذ استبيان الرضا والمشاركة الوظيفية وربط نتائجه بخطط التحسين المؤسسي.



#### الهدف

تسعى هذه الركيزة إلى ترسيخ ثقافة قائمة على الأداء والنتائج، من خلال ربط أداء الأفراد بالأهداف الاستراتيجية للشركة، وتفعيل نظام متكامل لإدارة الأداء والمكافآت يضمن العدالة والشفافية والتميز.

## تطور رأس المال البشري للشركة



عدد الموظفين في عام 2025م



الإجمالي	القطاع / الإدارة
8	الإدارة التنفيذية
15	إدارة الوجهة
36	إدارة التطوير
13	الإدارة المالية
3	إدارة المخاطر
22	إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية
10	إدارة تقنية المعلومات
3	إدارة المشاريع الاستراتيجية
3	إدارة المراجعة الداخلية
21	إدارة الاستثمار
8	إدارة القطاع التجاري
5	الإدارة القانونية
147	الإجمالي

وتطبق الشركة سياسة عدم التسامح مطلقاً مع التمييز، ولم يتم تسجيل أي بلاغات عن حوادث تمييز خلال العام الماضي، ما يعكس فعالية ميثاق السلوكيات والأخلاقيات المعتمد.

## بيئة العمل وتمكين المواهب

انطلاقاً من التزام شركة أم القرى للتنمية والإعمار بتطوير رأس المال البشري، نفذت الشركة خلال عام 2025م استراتيجية متكاملة لإدارة الموارد البشرية، ارتكزت على المحاور التالية:



### تطوير سياسات

### الموارد البشرية:

تحديث وتطوير السياسات الداخلية لضمان مواكبتها لأفضل الممارسات وتعزيز بيئة العمل المحفزة.



### قياس الأداء

### والتطوير:

وضع برامج متقدمة ومنظومة متكاملة لقياس الأداء، والتدريب، والتطوير المهني، ما يسهم في صقل المهارات والمعارف والخبرات المتراكمة للموظفين. يحصل جميع الموظفين على تقييمات دورية للأداء والتطوير الوظيفي.



### استقطاب

### الكفاءات:

تنفيذ خطط مدروسة لاستقطاب أفضل المواهب والكفاءات القادرة على تحقيق أهداف الشركة التنموية.

واستهدفت جهود الشركة خلق بيئة عمل تعزز الإبداع وتدعم التطور الوظيفي، من خلال:



### الاحتفاظ والاندماج

### الوظيفي:

دعم مسارات الموظفين المهنية وتهيئة بيئة عمل تشجعهم على تحقيق طموحاتهم، ما أدى إلى زيادة معدلات الاندماج الوظيفي والاحتفاظ بالكفاءات.



### تمكين الموهبة

### والابتكار:

تهيئة بيئة عمل داعمة تُمكن المواهب من تحقيق أقصى إمكاناتها وتحفز على تبادل الأفكار وتشجع الابتكار.

عززت الشركة التوازن بين العمل والحياة والرفاهية خلال عام 2025م، عبر تنظيم فعاليات التواصل الاجتماعي (كالإفطار والغداء)، وتعزيز جدول العمل المرن، وتوفير أدوات تعزز صحة الموظفين (مثل الخصومات على النوادي الرياضية والفحوصات الصحية الدورية).

### التدريب وبناء القدرات

واصلت شركة أم القرى للتنمية والإعمار خلال عام 2025م تعزيز جهودها في مجال التدريب وتنمية الموارد البشرية، حيث سجلت البرامج التدريبية تطورًا ملحوظًا انعكس في ارتفاع إجمالي عدد الساعات التدريبية إلى 1,970 ساعة، مقارنة بـ 1,886 ساعة خلال عام 2024م. كما ارتفع عدد الدورات التدريبية المنفذة ليصل إلى 35 دورة، مقابل 42 دورة في العام السابق. وقد تم تصميم وتنفيذ هذه البرامج التدريبية بأسلوب متخصص وموجه، بما يراعي الاحتياجات الفعلية لكل إدارة على حدة، ويسهم في تنمية المهارات وتعزيز الكفاءات بما يدعم تحقيق الأهداف التشغيلية والاستراتيجية للشركة.

### تصنيف الدورات التدريبية خلال عام 2025م



وكان لهذه البرامج التدريبية أثر إيجابي ومباشر على الأداء المؤسسي والفردى:



#### تعزيز القدرات المهنية:

عززت هذه البرامج من القدرات المهنية لكفاءات الشركة ورسخت لديهم المعارف والمهارات اللازمة.



#### الجاهزية للمستقبل:

أسهمت في زيادة جاهزية الموظفين لمواجهة التحديات المستقبلية والتعامل مع المستجدات بفاعلية.



#### رفع مستوى الأداء:

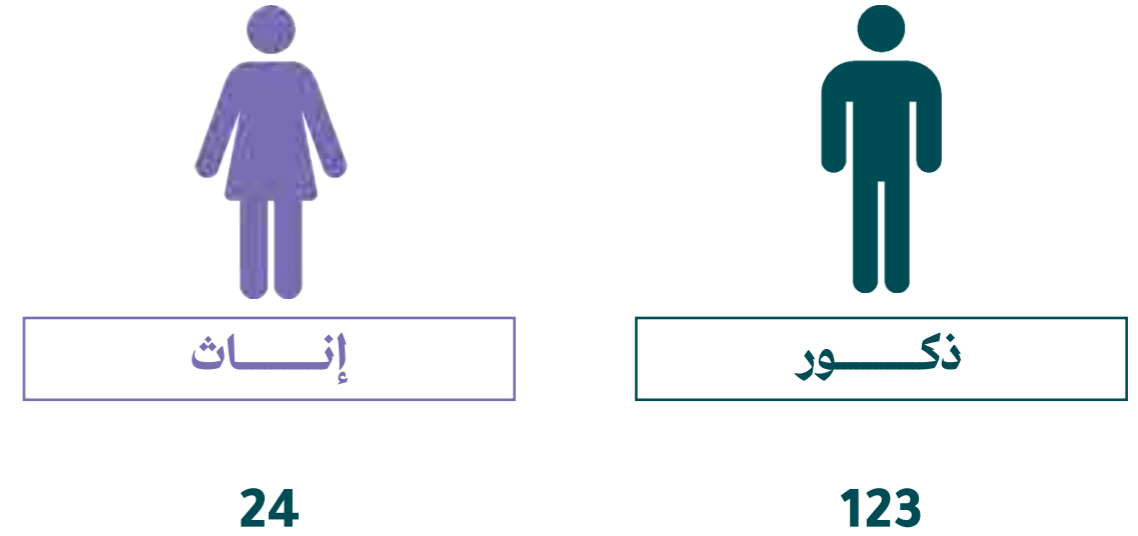
انعكست الدورات على رفع مستوى الأداء العام وزيادة كفاءة وجودة المخرجات.

ويعكس التزام الشركة بتدريب الكوادر البشرية رؤيتها الهادفة إلى خلق بيئة عمل محفزة تدعم التميز والابتكار من خلال ترسيخ ثقافة التعلم، ما يدعم التطور الفردي والمؤسسي.

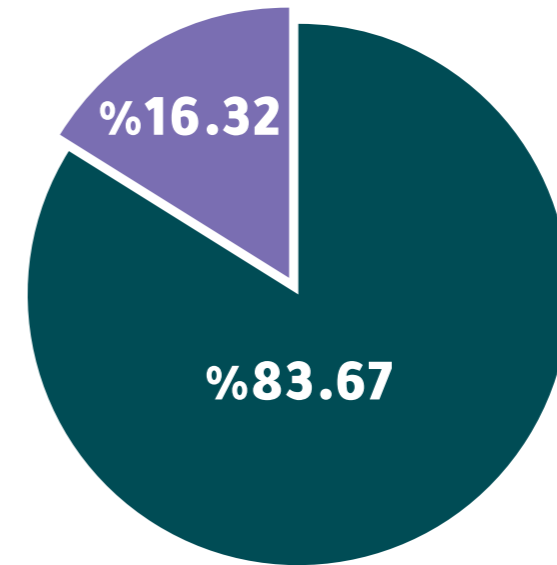


### نسبة الموظفين الذكور والإناث خلال عام 2025م

#### عدد الموظفين



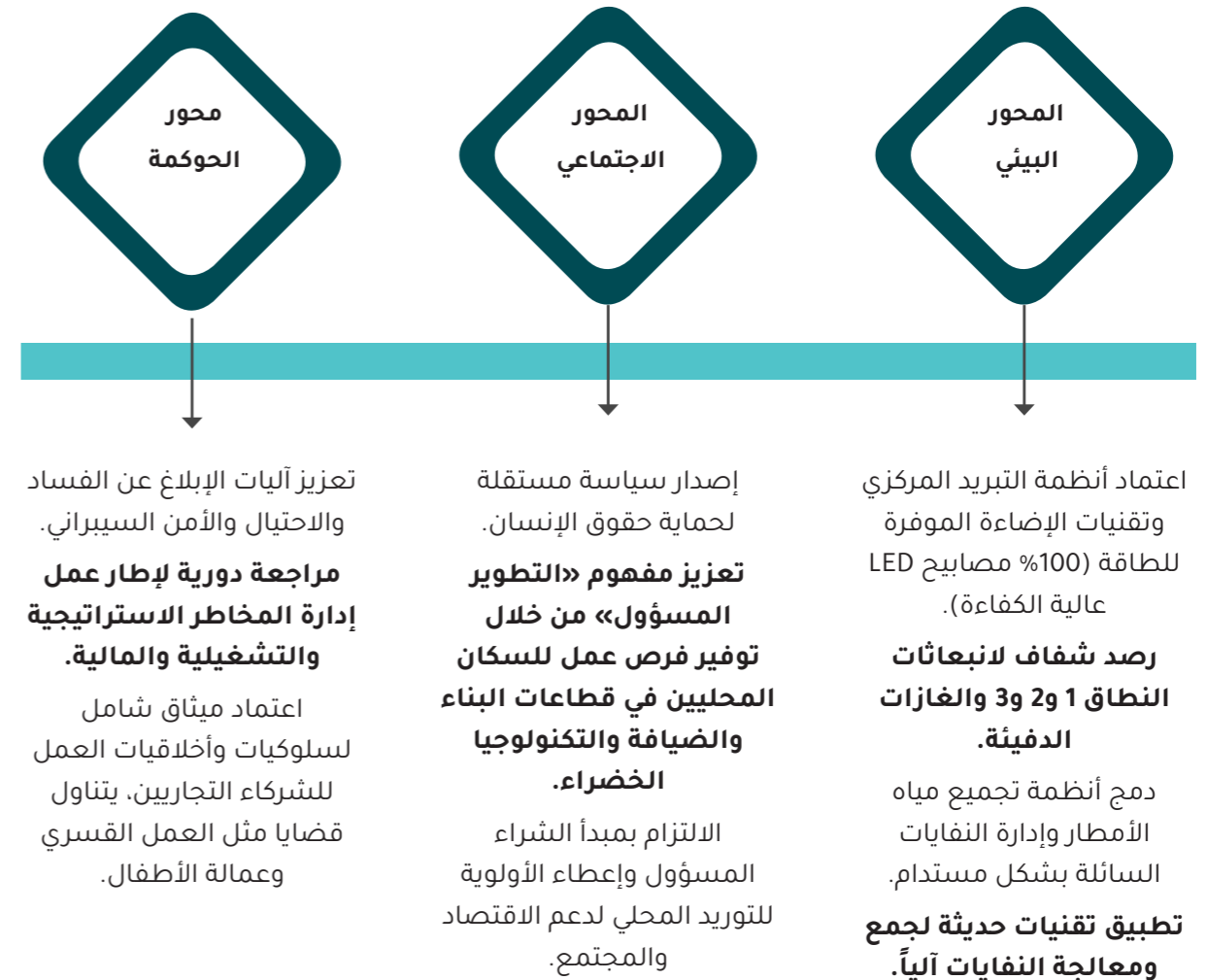
#### النسبة من إجمالي



## المبادرات والأنشطة

تعمل الشركة على تنفيذ عددٍ من المبادرات المستدامة التي تتوافق مع استراتيجيتها الشاملة.

### المبادرات والإنجازات الرئيسية



## المسؤولية الاجتماعية

تبنى شركة أم القرى للتنمية والإعمار نهجاً متكاملًا في المسؤولية الاجتماعية يركز على دعم التنمية الاقتصادية المحلية وتعزيز رفاهية المجتمع، حيث يخدم وجهة «مسار» ما يقارب 158 ألف نسمة من السكان والزوار. ويأتي هذا الدور امتدادًا لالتزام الشركة بالمساهمة الإيجابية في المجتمعات التي تعمل ضمنها. وتضطلع الشركة بدور فاعل في توفير فرص العمل، ولا سيما من خلال إعطاء الأولوية للتوريد من الموردين المحليين، بما يسهم في تحفيز النشاط الاقتصادي وتعزيز أثر مبادرات الاستثمار المجتمعي. كما تنظم الشركة أنشطة مجتمعية عبر منصات التواصل الاجتماعي، وتسهم في تحقيق أثر مستدام من خلال تمكين المجتمعات المحلية ودعم الاقتصاد المحلي. ويعزز التزام الشركة بالمسؤولية الاجتماعية ترسيخ الروابط المجتمعية والمساهمة في تطوير بيئة داعمة ومحفزة، حيث أطلقت شركة أم القرى للتنمية والإعمار عددًا من المبادرات والبرامج التي تعكس التزامها المستمر بالمسؤولية الاجتماعية والبيئية.

## برامج المسؤولية الاجتماعية والبيئية

### المبادرة

### التفاصيل والهدف



## قياس الأداء البيئي والاجتماعي

تستخدم الشركة معايير عالمية لقياس أدائها البيئي والاجتماعي والحوكمي، مثل المعيار الدولي GRESB ويتم تقييمه سنوياً بالتعاون مع مستشار الاستدامة الخارجي

### أولاً: تقييم ومراقبة المقاولين والموردين

قامت الشركة بدمج معايير الاستدامة في المراحل المبكرة من التعاقد:



#### المراقبة:

تتم مراقبة الموردين طوال مدة العقد. يتم تصعيد أي حالات عدم امتثال للإدارة العليا وحلها بناءً على خطورتها.



#### عملية المناقشات:

يُلزم الموردون بمراجعة وتوقيع ميثاق السلوك وسياسة الاستدامة الإلزامية ضمن وثائق طلب تقديم العروض.



#### التسجيل والتأهيل المسبق:

يُطلب من الموردين الكشف عن ممارسات الاستدامة الخاصة بهم من خلال الإجابة على استبيان مخصص.

### ثانياً: لوحات القياس التشغيلية

قامت الشركة بنشر لوحات القياس التشغيلية لتوفير رؤية شبه فورية لمؤشرات الأداء الرئيسية عبر المواقع، ما يمكن فريق العمليات من اتخاذ قرارات تستند إلى البيانات كما يلي:



## إشراك أصحاب المصلحة

تؤكد شركة أم القرى للتنمية والإعمار أن التواصل الفعال يشكّل عنصرًا أساسيًا في تعزيز مبادئ المساءلة والشفافية، وتُعد المشاركة إحدى الركائز الرئيسية في استراتيجية الاستدامة المعتمدة لديها. وفي هذا الإطار، تحرص الشركة على إشراك أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين في عمليات صنع القرار، بما يضمن تحقيق التكامل واستدامة الأثر. وتتبنى الشركة نهجًا منظمًا في إشراك أصحاب المصلحة، يشمل:



#### المستثمرون:

من خلال الالتزام بالشفافية وإعداد التقارير الخارجية والتواصل لتعزيز الثقة وجذب الاستثمارات.



#### المجتمع والسكان:

من خلال الأنشطة المجتمعية ومراعاة متطلباتهم في التصميم الحضري الذي يركز على خدمة السكان والزوار على حد سواء.



#### الموظفين والشركاء:

من خلال النشرات الشهرية وحملات التوعية لترسيخ معايير الحوكمة.

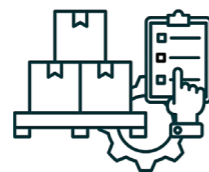
ويُعد الالتزام بالمشاركة المستمرة والتقييم الدوري للموضوعات الجوهرية جزءًا لا يتجزأ من جهود الشركة لتعزيز أدائها في مجالات البيئة والمجتمع والحوكمة. وفي هذا السياق، قامت الشركة بتطوير تصميم وجهة «مسار» الصديق للبيئة بالتعاون مع أصحاب المصلحة الرئيسيين ضمن الخطة الرئيسية للبنية التحتية. ويشارك مجلس الإدارة بشكل مباشر في اتخاذ القرارات الاستراتيجية المتعلقة بالبيئة والمجتمع والحوكمة، كما يتولى الإشراف على إطار العمل والسياسات ذات الصلة، مع تلقيه تقارير دورية حول مستوى التقدم المحقق في تحقيق أهداف الاستدامة.

وفي هذا الإطار، تعمل الشركة على تفعيل اتفاقيات الإطار لكافة المواد المدرجة ضمن سجل المواد الموحد، بهدف تثبيت أسعار الوحدات وفترات التوريد. ومن شأن هذه الخطوة أن تنقل سلسلة الإمداد من نمط تشغيلي تفاعلي إلى منظومة لوجستية مستقرة وقابلة للتنبؤ، بما يدعم كفاءة التخطيط والتنفيذ. **الأثر التشغيلي والمالي:**



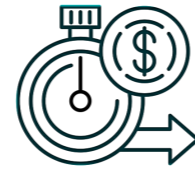
#### الاستقرار والحوكمة:

يوفر هذا النظام حماية للشركة ضد تقلبات السوق والإنفاق العشوائي، كما يعزز الشراكات الاستراتيجية مع الموردين من خلال تمكينهم من التنبؤ بخطط إنتاجهم بناءً على سجل المواد المعتمد لديها.



#### تحسين تخطيط المخزون:

تتيح فترات التوريد المثبتة تخطيطاً أكثر دقة للمخزون، وتحسيناً لمستويات مخزون الأمان، حيث يتلاشى عدم اليقين المرتبط بجداول التسليم.

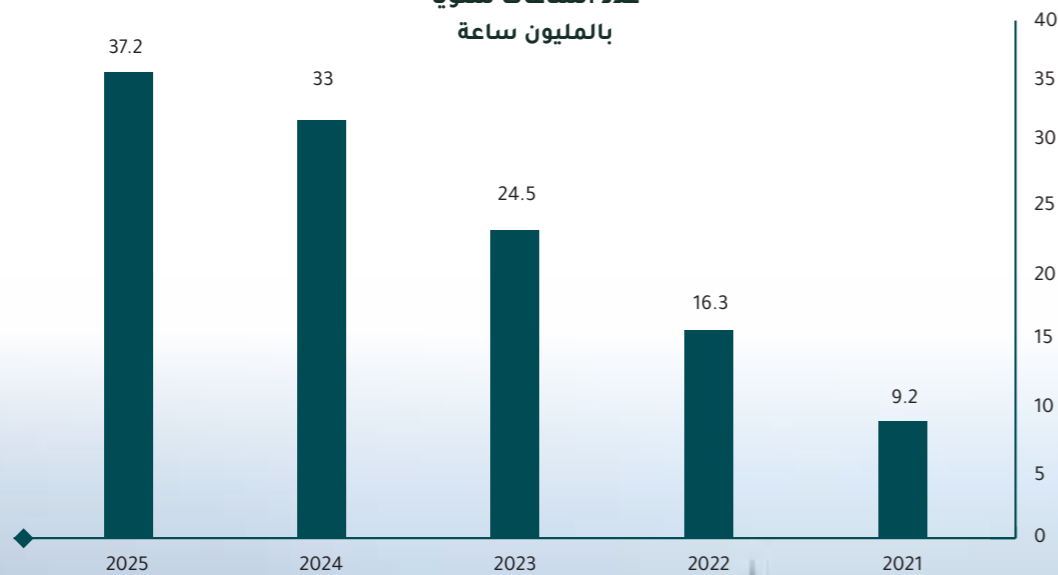


#### تسريع دورة الشراء:

عبر تجميد المتغيرات السعرية والزمينية، ننجح في إزالة الاختناقات الإدارية الناتجة عن التفاوض المستمر وطلب عروض الأسعار لكل أمر شراء، مما يقلص زمن دورة «من المشتريات إلى الدفع» بشكل ملموس.

#### ساعات التشغيل الآمن

عدد الساعات سنوياً  
بالمليون ساعة



يمثل الانتقال من أسلوب طلبات المواد المعتمدة على الأوصاف الحرة إلى اعتماد «سجل المواد الموحد» تحولاً جوهرياً في كفاءة إدارة سلاسل الإمداد، بما يشبه الانتقال من الاعتماد على الملاحظة التقديرية إلى استخدام أنظمة الملاحة عبر نظام تحديد المواقع العالمي (GPS). فإتاحة حرية وصف المواد وفق اجتهاد المستخدمين تؤدي إلى تشتت البيانات وتعدد المسميات للمادة الواحدة، الأمر الذي يحد من القدرة على تتبع الاستهلاك بدقة، ويضعف كفاءة تحليل الإنفاق، ويعيق توحيد القوة الشرائية والحصول على شروط تسعيرية تنافسية.

ومن خلال تطبيق سجل مواد معياري، يتم ربط كل مادة برمز تعريفي فريد، بما يحقق درجة عالية من الاتساق والدقة في البيانات، وينعكس مباشرة على تحسين الرؤية المالية والتشغيلية. ويتيح هذا النهج مقارنة واضحة بين نموذج الطلبات النصية الحرة ونموذج سجل المواد الموحد، حيث ينتقل الإنفاق من مناطق غير قابلة للتحليل إلى شفافية كاملة، ويُقضى على تكرار المخزون الناتج عن تعدد المسميات، كما تتحول عمليات الشراء من إجراءات يدوية كثيفة إلى عمليات مؤتمتة قائمة على المطابقة الآلية، مع تعزيز الالتزام بالعقود وربط المواد بالموردين المعتمدين والأسعار التعاقدية، مما يتيح تلقائياً المزايا التالية:

المحور	طلبات المواد (نصوص حرة)	سجل المواد الموحد (الكتالوج)
رؤية وتحليل الإنفاق	نقاط عمياء: استحالة تحليل إجمالي الإنفاق على قطعة أو مادة محددة بدقة.	شفافية مطلقة: تحليلات دقيقة بنسبة 100% لإجمالي الإنفاق لكل مادة على حدة.
الرقابة على المخزون	تكرار المخزون: طلب نفس المادة وتسجيلها بمسميات مختلفة، مما يؤدي لتضخم المخزون.	انعدام التكرار: يتعرف النظام تلقائياً على المخزون المتاح قبل السماح بطلب جديد.
سرعة العمليات	جهد يدوي مكثف: يضطر موظفو المشتريات لتفسير الأوصاف والبحث عن مواصفات كل بند.	جاهزية للأتمتة: تتحول طلبات الشراء إلى أوامر شراء فوراً عبر المطابقة الآلية.
الامتثال للعقود	إنفاق عشوائي: قيام المستخدمين بالشراء من موردين غير معتمدين وبأسعار مرتفعة.	توفير إلزامي: ربط المواد مسبقاً بالموردين المفضلين وبأسعار المتفق عليها تعاقدياً.

# 6

## القسم السادس حوكمة الشركة

112	الإطار العام للحوكمة
112	الأهداف الاستراتيجية للحوكمة
113	هيكل الحوكمة
114	مشاريع الامتثال والحوكمة
117	أهداف الحوكمة لعام 2026م
119	الهيكل التنظيمي
120	السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة
130	المناصب الحالية والسابقة لأعضاء مجلس الإدارة
133	اجتماعات مجلس الإدارة
134	لجان مجلس الإدارة
149	سياسة المكافآت
149	مكافآت مجلس الإدارة
152	مكافآت أعضاء اللجان
153	سياسة توزيع الأرباح
154	حقوق المساهمين والجمعية العامة
155	التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة
156	تقييم أداء مجلس الإدارة
156	الأحكام ودرجة الالتزام
157	العقوبات والجزاءات والقضايا
157	إقرارات مجلس الإدارة



## مشاريع الامتثال والحوكمة

بناءً على تقييم شامل للفجوات في ممارسات الحوكمة، تم إطلاق مشاريع الامتثال والحوكمة، اللذين يمثلان خطوة استراتيجية نحو بناء نظام حوكمة متكامل يعزز نضج الأداء المؤسسي ويدعم بيئة تنظيمية فعالة لتحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة.



## أولاً: مشروع الامتثال

يهدف مشروع الامتثال إلى بناء إطار عمل متكامل وفعال يرسخ ممارسات الامتثال داخل الشركة، ويضمن مواءمتها للرؤية الاستراتيجية والأهداف المؤسسية، مرتكزاً على تحديد الأدوار والمسؤوليات وتصميم الهياكل التنظيمية.

### المخرجات الرئيسية لمشروع الامتثال

تطوير إطار عمل شامل لإدارة الامتثال متماثل مع المعيار العالمي ISO 37301 وتطبيقه، وفق أفضل الممارسات.

تطوير استراتيجية الامتثال للسنوات الثلاث المقبلة.

تطوير نموذج التشغيل لإدارة الامتثال (Compliance Operating Model) يوضح الهيكل التنظيمي لإدارة الامتثال، الأدوار والمسؤوليات والصلاحيات وآليات التنسيق مع الإدارات الأخرى وخطوط الإبلاغ بما يضمن كفاءة التشغيل ووضوح الحوكمة ودعم تحقيق متطلبات ISO 37301.

صياغة سياسة وإجراءات إدارة الامتثال لضمان وضوح الأدوار والالتزامات التنظيمية وتوحيد العمليات.

إنشاء «مكتبة الالتزام» التي تتضمن جميع المتطلبات التنظيمية والمشرعين المرتبطين بالشركة، وربطها بالإدارات حسب نطاق المسؤوليات.

تطوير سجلات الالتزام وسجل مخاطر عدم الامتثال، مع إعداد خطة رقابة دورية لجميع الإدارات لمتابعة مستويات الامتثال.

تنفيذ مراجعات وتدقيقات امتثال دورية على الإدارات المعنية، وفقاً لخطة الإمتثال الرقابية المعتمدة، وذلك بهدف تقييم مستوى الالتزام بالمتطلبات التنظيمية والسياسات الداخلية، التحقق من فعالية ضوابط الامتثال، تحديد فجوات الامتثال وفرص التحسين وإعداد تقارير بنتائج المراجعة والتوصيات وخطط الإجراءات التصحيحية.

تحديد وتحليل وتقييم الآثار المترتبة على عدم الامتثال، وإجراء تدقيق شامل لمستويات الالتزام في بعض الإدارات، وفقاً للخطة الرقابية.

## أهداف الحوكمة لعام 2026

تستند أهداف الحوكمة لعام 2026م إلى أربعة محاور رئيسية، ترمي إلى تحقيق قفزة نوعية في الأداء المؤسسي وترسيخ مكانة الشركة كنموذج للشفافية والالتزام:

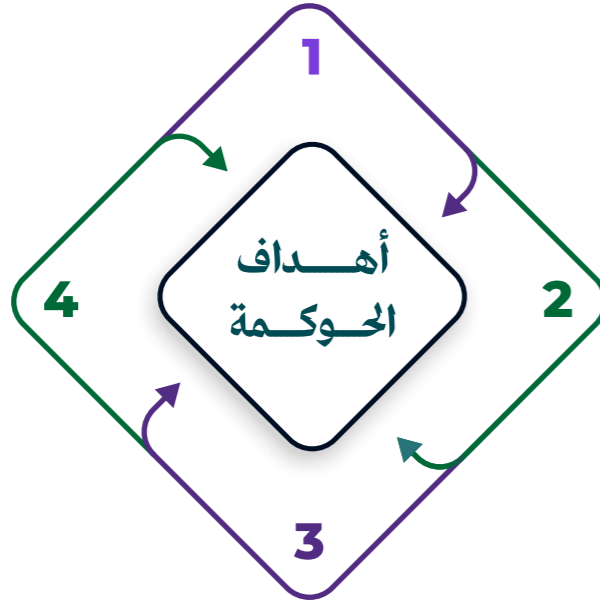
### التميز في الحوكمة والامتثال:

السعي لتحقيق أعلى مستويات الجودة والفعالية في أطر وممارسات الحوكمة.

### تعزيز المساءلة الاستباقية

في مجال الامتثال:

تطبيق أنظمة رقابية تضمن المساءلة الفعالة والمبكرة لتجنب مخاطر عدم الامتثال.



### تعزيز ثقة أصحاب المصلحة من خلال حوكمة فعالة:

بناء جسور الثقة مع جميع الأطراف المعنية عبر تطبيق آليات حوكمة قوية وشفافة.

### ترسيخ قيم الشركة وتعزيز

ثقافة الحوكمة والامتثال:

دمج مبادئ الحوكمة والامتثال في الثقافة الداخلية للشركة.



## ثانياً: مشروع الحوكمة

يُعد مشروع الحوكمة ركيزة أساسية لتطوير بيئة أعمال متماسكة ومستدامة، حيث يعنى بتعزيز مبادئ الحوكمة المؤسسية وتطبيق أفضل الممارسات العالمية لضمان التوازن بين تحقيق الأهداف ومتطلبات أصحاب المصلحة، ودعم الشفافية والمساءلة.

### المخرجات الرئيسية لمشروع الحوكمة



## الهيكل التنظيمي

### مجلس الإدارة

أعمال الشركة وتطلعاتها التنموية. ويتم انتخاب أعضاء المجلس من قبل الجمعية العامة العادية لمدة لا تزيد عن أربع سنوات مع الحرص على ضمان تمثيل للصناديق الحكومية المساهمة في رأسمال الشركة. ويؤكد هذا التشكيل التزام الشركة الراسخ بتطبيق ممارسات الحوكمة المؤسسية الرشيدة. بناءً على المتطلبات النظامية المنصوص عليها، جرت عملية انتخاب أعضاء المجلس الحالي، والذي يباشر مهام دورته الرابعة اعتباراً من تاريخ 01 يوليو 2023م، والتي تمتد حتى 29 يونيو 2026م. وتضم هذه الدورة الأعضاء المنتخبين والمرشحين من قبل الجهات الحكومية والمساهمين الرئيسيين، لضمان استمرار المجلس في أداء دوره القيادي الفاعل نحو دفع عجلة تطوير الشركة وفتح آفاق جديدة من التطوير والتنمية.

يتولى مجلس إدارة شركة أم القرى للتنمية والإعمار مسؤولية رسم المسار الاستراتيجي للشركة والإشراف على آليات تنفيذه. ويضطلع المجلس بمهام أساسية تشمل مراجعة واعتماد السياسات المؤسسية الشاملة، وتحديد الأهداف الكلية، ووضع الخطط الاستراتيجية التفصيلية، بالإضافة إلى إقرار مؤشرات الأداء الرئيسية التي تُعد بمثابة بوصلة توجه الشركة نحو تحقيق رؤيتها وتطلعاتها. كما يقوم المجلس باعتماد الميزانيات السنوية وخطط الأعمال، لضمان تخصيص وتوفير الكفاءات والموارد المالية والبشرية اللازمة لدعم استدامة المشاريع والمبادرات المستقبلية وتعزيز نموها. وفقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة، يتألف مجلس الإدارة من تسعة أعضاء، يجمعون بين الخبرات الواسعة والمهارات القيادية التي تواكب طبيعة

رئيس مجلس الإدارة	عبدالله بن صالح كامل
نائب رئيس مجلس الإدارة	عبدالرحمن بن محمد الراشد
أمين سر مجلس الإدارة	بدر أيمن فاضل

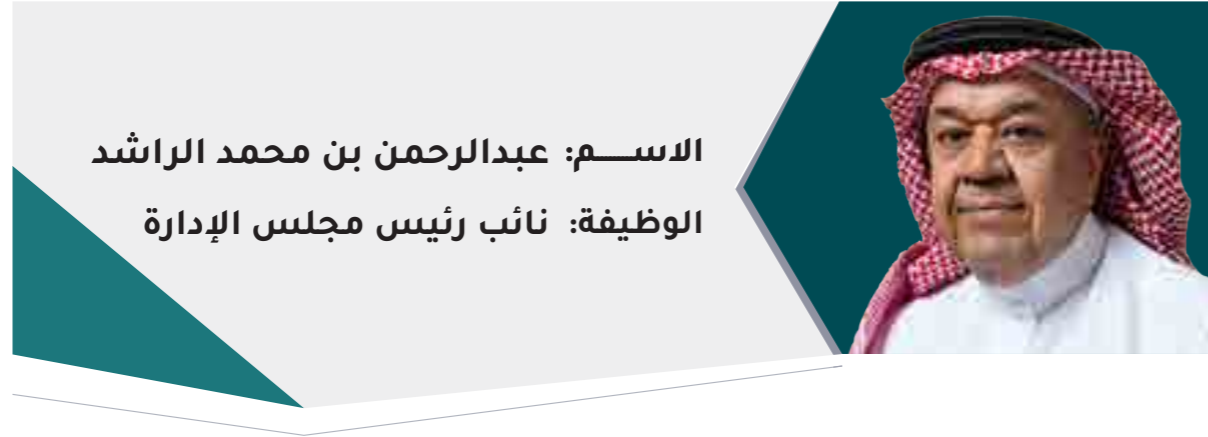
### أعضاء مجلس الإدارة

اسم العضو	المنصب	صفة العضوية		
		تنفيذي	غير تنفيذي	مستقل
عبدالعزیز متعب عبدالله الرشيد	عضو		√	
عبدالعزیز عبدالرحمن عبدالعزیز الخنين	عضو			√
هيثم محمد عبدالرحمن الفايز	عضو		√	
عبدالله صالح حماد البلوي	عضو		√	
جهاد عبدالرحمن سليمان القاضي	عضو		√	
زهير فؤاد أمين حمزة	عضو			√
أحمد عبدالمحسن أحمد الرميح	عضو			√

## الأنشطة الاستراتيجية للحوكمة والامتثال لعام 2026م

المحور الاستراتيجي	النشاط	المدف
<b>أولاً: التميز في الأطر والشفافية</b>	تطوير أطر حوكمة متينة ضمانات حوكمة أدوات الاستثمار	تعزيز شفافية الاستثمار، تقوية ضوابط الإفصاح المالي، وتسهيل انضمام المستثمرين عبر مواءمة الأطر مع معايير هيئة أسواق المال وتوقعات السوق. ترسيخ مكانة الشركة كمنصة استثمارية شفافة وموثوقة ومفضلة من خلال توفير ضمانات حوكمة لأدوات الاستثمار والعروض ذات الصلة.
<b>ثانياً: المرونة والجاهزية المستقبلية</b>	تصميم نماذج حوكمة وامتثال مرنة وضع سياسات مستقبلية	تمكين عمليات سريعة وفعالة من خلال تصميم نماذج تستجيب للابتكار ومخاطر الأعمال المتغيرة. دعم مرونة المؤسسة في التعامل مع بيئات الامتثال المعقدة عبر صياغة سياسات تراعي البيئات التنظيمية الناشئة.
<b>ثالثاً: الالتزام الأخلاقي والتشغيلي</b>	تطبيق ضوابط امتثال شاملة تعزيز الابتكار المسؤول تعزيز الامتثال التشغيلي ترسيخ آليات حوكمة مؤسسية	تعزيز ممارسات التسويق الأخلاقية وزيادة ثقة المستثمرين وضمان الالتزام بمتطلبات التقارير التنظيمية. دمج مبادئ الاستدامة والأخلاقيات والوعي بالمخاطر في جميع مهام الحوكمة والامتثال. ضمان معايير تميز ثابتة من خلال التركيز على الامتثال المتعلق بخصوصية البيانات وسلامتها وجودة الخدمة. دعم الالتزامات التنظيمية المرتبطة بالإدارة الحضرية والسلامة العامة ونزاهة الخدمة.
<b>رابعاً: المواءمة الثقافية والاجتماعية</b>	دمج الاعتبارات القانونية والأخلاقية والثقافية مواءمة أطر الامتثال	ضمان عمليات شاملة ومتاحة ومراعية للمجتمع من خلال دمج هذه الاعتبارات في أطر الامتثال. تصميم أطر الامتثال بما يواءم البيئة الثقافية والاجتماعية الفريدة لمكة المكرمة.

## السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة



**الاسم: عبدالرحمن بن محمد الراشد**  
**الوظيفة: نائب رئيس مجلس الإدارة**

◆ يحمل شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الملك سعود.

### المؤهلات

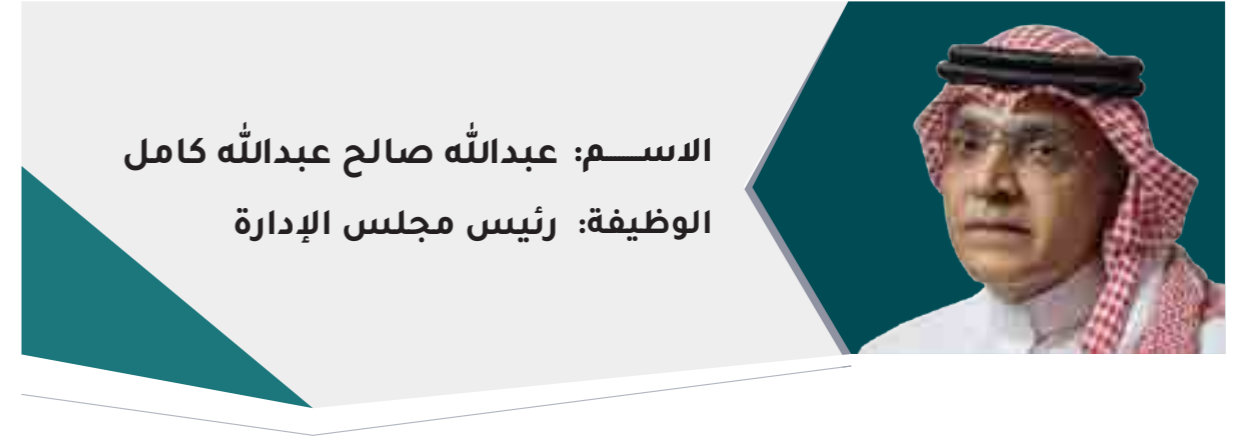
◆ يشغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة، وهو عضو غير تنفيذي مستقل.

### المناصب الحالية

◆ 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.

◆ تولى مناصب عدة في البنك المركزي السعودي، تداول، وشركة الإنماء للاستثمار، آخرها نائب رئيس المجلس في هيئة السوق المالية.

### المناصب السابقة



**الاسم: عبدالله صالح عبدالله كامل**  
**الوظيفة: رئيس مجلس الإدارة**

◆ يحمل الأستاذ عبدالله بن صالح كامل شهادة دكتوراة فخرية في إدارة وتطوير الأعمال من المعهد الأمريكي للعلوم التطبيقية في سويسرا لعام 2023م.

### المؤهلات

◆ يشغل منصب رئيس مجلس إدارة شركة أم القرى للتنمية والإعمار، وهو عضو غير تنفيذي، حيث يقود برؤية استراتيجية تساهم في تعزيز مكانة الشركة ضمن قطاع التطوير العقاري والاستثمار في المملكة.

### المناصب الحالية

◆ يرأس كذلك مجلس إدارة شركة دله البركة القابضة، وشركة دله البركة للاستثمار القابضة، وشركة دله العقارية، ومجموعة البركة. كما يترأس مجلس إدارة مؤسسة عكاظ للصحافة والنشر والمجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية، والغرفة الإسلامية للتجارة والصناعة والزراعة، والغرفة التجارية بمكة المكرمة.

◆ إضافة إلى رئاسته مجلس أمناء مؤسسة صالح عبدالله كامل الإنسانية.

◆ شغل الأستاذ عدداً من المناصب القيادية في شركات ومؤسسات كبرى، من أبرزها رئيس مجلس إدارة شركة سناد القابضة، ونائب رئيس مجلس الإدارة في شركة إعمار المدينة الاقتصادية ورئيس مجلس إدارة شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري، وعضو مجلس إدارة بنك الجزيرة.

### المناصب السابقة

◆ يتمتع بخبرة تمتد لأكثر من ثلاثين عاماً في مجالات الاستثمار، والقطاع المالي، والعقارات، والتطوير والإدارة، والصناعات المتنوعة، إلى جانب دوره الفاعل في العمل الخيري والاجتماعي من خلال رئاسته وعضويته في عدد من الكيانات والمنظمات المحلية والدولية.

**الاسم: عبدالعزيز بن عبدالرحمن الخنين**  
**الوظيفة: عضو مجلس الإدارة**



### المؤهلات

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

### المناصب الحالية

◆ يشغل الأستاذ عبدالعزيز الخنين منصب عضو مجلس الإدارة ، وهو عضو مستقل، ويشغل عضوية مجلس إدارة شركة أسمنت الشرقية، وكان مستشاراً لصاحب السمو الملكي نائب أمير منطقة مكة المكرمة منذ عام 2019م حتى 2024م.

### المناصب السابقة

◆ 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.

**الاسم: عبدالعزيز بن متعب الرشيد**  
**الوظيفة: عضو مجلس الإدارة**



### المؤهلات

◆ 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 2000م و2002م، ما عزز من خلفيته الاقتصادية وأثرى خبراته في إدارة السياسات المالية والتنموية.

### المناصب الحالية

◆ 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 دينار للاستثمار، وشركة أوقاف للاستثمار، وشركة موارد للقوى البشرية وبنك الجزيرة.

### المناصب السابقة

◆ 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، وهيئة العامة للإحصاء، والمركز الوطني للتخصيص، وهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وهيئة العامة للعقار، وهيئة العامة للغذاء والدواء، وهيئة تنمية الصادرات السعودية، إلى جانب عضويته في عدد من الهيئات والشركات المحلية والإقليمية.

**الاسم: عبدالله بن صالح البلوي**  
**الوظيفة: عضو مجلس الإدارة**



◆ يحمل درجتي بكالوريوس المحاسبة من جامعة ولاية بورتلاند - أوريغون في الولايات المتحدة الأمريكية، والماجستير في إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال EMBA دبي - الإمارات.

**المؤهلات**

◆ 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.

**المناصب الحالية**

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

**المناصب السابقة**

◆ 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.

**الاسم: هيثم بن محمد الفايز**  
**الوظيفة: عضو مجلس الإدارة**



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

**المؤهلات**

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

**المناصب الحالية**

◆ 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، وعضوية مجلس الأمناء في المؤسسة الخيرية لرعاية الأيتام (إخاء)، وهو والرئيس التنفيذي لشركة سليمان الراجحي القابضة.

◆ خلال مسيرته المهنية، شغل مناصب قيادية في عدة مؤسسات وشركات بارزة، من بينها العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة أوقاف للاستثمار، الذراع الاستثمارية للهيئة العامة للأوقاف وصندوق التنمية الصناعية السعودي، وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي، وشركة جدوى للاستثمار، وشركة أرامكو السعودية، وشركة المملكة القابضة، والعضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة أوقاف للاستثمار، الذراع الاستثمارية للهيئة العامة للأوقاف، ما منحه معرفة عميقة في مجالات التمويل والاستثمار والتطوير المؤسسي.

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

**الاسم: م. زهير بن فؤاد حمزة**  
**الوظيفة: عضو مجلس الإدارة**



#### المؤهلات

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

#### المناصب الحالية

◆ 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.

#### المناصب السابقة

◆ تولى المهندس زهير حمزة 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 تمليك، ومجموعة دله البركة، والهيئة الملكية لينبع 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.

**الاسم: جهاد بن عبدالرحمن القاضي**  
**الوظيفة: عضو مجلس الإدارة**



#### المؤهلات

◆ يحمل الأستاذ جهاد القاضي درجة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك سعود بالرياض، ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية Hult الدولية لإدارة الأعمال، كما أتم عدداً من البرامج التنفيذية في جامعات عالمية مرموقة مثل جامعة هارفارد للأعمال، ومعهد MIT، وكلية لندن للأعمال، وجامعة IMD، وجامعة IE في مدريد.

#### المناصب الحالية

◆ يشغل الأستاذ جهاد بن عبد الله القاضي منصب الرئيس التنفيذي لشركة الرياض للتطوير (ARDCO) منذ ديسمبر 2021م، ويتمتع بخبرة تمتد لأكثر من 20 عاماً في قطاعي الاستثمار والتمويل.

#### المناصب السابقة

◆ خلال مسيرته المهنية، شغل مناصب قيادية في عدة مؤسسات وشركات بارزة، من بينها صندوق الاستثمارات العامة، شركة سدكو المالية وشركة جدوى للاستثمار والبنك الأهلي السعودي.

◆ كما يشغل الأستاذ جهاد عضوية مجالس إدارات عدة شركات، منها: شركة أم القرى للتنمية والإعمار، وشركة الرياض المالية، وشركة تطوير الديرة للاستثمار والتطوير، وشركة أصول المتكاملة العقارية الذراع العقارية للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وعضو اللجنة التنفيذية في شركة تطوير المربع الجديد وعدد من اللجان المنبثقة من تلك المجالس. بالإضافة إلى رئاسة وعضوية المجلس الاستشاري لشركة LAL في المملكة العربية السعودية وهي شركة رائدة عالمياً في مجال الاستثمار والاستشارات العقارية.

**الاسم: بدر أيمن فاضل**  
**الوظيفة: أمين سر مجلس الإدارة**



◆ يحمل الأستاذ بدر فاضل درجتي بكالوريوس في قسم الأنظمة (القانون) من جامعة الملك عبدالعزيز - جدة، والماجستير في القانون (LLM) من جامعة سانت توماس في الولايات المتحدة الأمريكية.

**المؤهلات**

◆ يتولى الأستاذ بدر فاضل مسؤولية أمانة سر مجلس الإدارة ويعمل كمستشار حوكمة أول، مستنداً إلى خبرة تزيد على 10 سنوات في الإدارات القانونية، وأمانة السر، وشؤون حوكمة الشركات. وعلى 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.

**المناصب الحالية**

**الاسم: أحمد بن عبدالمحسن الرميح**  
**الوظيفة: عضو مجلس الإدارة**



◆ يحمل درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال - تخصص إدارة مالية من جامعة الملك سعود، والماجستير بمرتبة الشرف 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.

**المؤهلات**

◆ يشغل الأستاذ أحمد الرميح منصب عضو مجلس إدارة شركة أم القرى للتنمية والإعمار، وهو عضو غير تنفيذي، 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.

**المناصب الحالية**

◆ 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.

◆ 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.

**المناصب السابقة**

◆ 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، ما يعكس خبرته العميقة في تنمية الاستثمارات وإدارة الأصول.

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

## المناصب الحالية والسابقة لأعضاء مجلس الإدارة

الأستاذ / عبدالعزيز بن عبد الرحمن الخنين						
صفة العضوية		منصب العضو	موقع الشركة		الكيان القانوني للشركة	اسم الشركة
سابق	حالي		خارج المملكة	داخل المملكة		
	√	عضو مجلس إدارة		√	مساهمة عامة	شركة أسمنت الشرقية
	√	عضو مجلس إدارة		√	مساهمة عامة	شركة جدة للتطوير العمراني
	√	مستشار صاحب السمو الملكي نائب أمير منطقة مكة المكرمة		√	جهة حكومية	إمارة منطقة مكة المكرمة

الأستاذ / هيثم بن محمد الفايز						
صفة العضوية		منصب العضو	موقع الشركة		الكيان القانوني للشركة	اسم الشركة
سابق	حالي		خارج المملكة	داخل المملكة		
	√	عضو مجلس إدارة		√	مساهمة عامة	شركة أديس القابضة
	√	عضو مجلس إدارة		√	مساهمة عامة	بنك البلاد
	√	عضو مجلس إدارة		√	مساهمة مغلقة	شركة كدانة للتنمية والتطوير
	√	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي		√	مساهمة مغلقة	شركة أوقاف للاستثمار
	√	عضو مجلس إدارة		√	جهة حكومية	صندوق دعم الجمعيات
	√	عضو لجنة تنمية الموارد		√	جهة حكومية	هيئة تقويم التعليم والتدريب
	√	عضو لجنة المكافآت والترشيحات		√	جهة حكومية	مركز مشاريع البنية التحتية بمنطقة الرياض
	√	عضو لجنة الاستثمار		√	ذات مسؤولية محدودة	شركة المنطقة اللوجستية المتكاملة
	√	عضو اللجنة التنفيذية		√	ذات مسؤولية محدودة	شركة الرياض القابضة
	√	عضو مجلس الأمناء		√	مؤسسة غير ربحية	المؤسسة الخيرية لرعاية الأيتام (إخاء)

الأستاذ / عبدالله بن صالح البلوي						
صفة العضوية		منصب العضو	موقع الشركة		الكيان القانوني للشركة	اسم الشركة
سابق	حالي		خارج المملكة	داخل المملكة		
	√	عضو مجلس إدارة		√	مساهمة مغلقة	شركة داون تاون السعودية
	√	عضو مجلس إدارة		√	مساهمة مغلقة	شركة رؤى المدينة القابضة
√		عدة مناصب في الإدارة العامة للاستثمارات العقارية المحلية		√	جهة حكومية	صندوق الاستثمارات العامة

الأستاذ / عبدالله بن صالح كامل						
صفة العضوية		منصب العضو	موقع الشركة		الكيان القانوني للشركة	اسم الشركة
سابق	حالي		خارج المملكة	داخل المملكة		
	√	رئيس مجلس إدارة		√	مساهمة مغلقة	شركة دله البركة القابضة
	√	رئيس مجلس إدارة	√		مساهمة مغلقة	مجموعة البركة المصرفية - البحرين
√		رئيس مجلس إدارة		√	مساهمة عامة	إعمار المدينة الاقتصادية
	√	رئيس مجلس إدارة		√	مؤسسة أهلية	مؤسسة عكاظ للصحافة والنشر
	√	رئيس	√		مؤسسة غير ربحية	المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية
	√	رئيس	√		مؤسسة غير ربحية	الغرفة الإسلامية للتجارة والصناعة والزراعة
	√	رئيس		√	مؤسسة غير ربحية	الغرفة التجارية بمكة المكرمة

الأستاذ / عبدالرحمن بن محمد الراشد						
صفة العضوية		منصب العضو	موقع الشركة		الكيان القانوني للشركة	اسم الشركة
سابق	حالي		خارج المملكة	داخل المملكة		
	√	رئيس مجلس إدارة		√	ذات مسؤولية محدودة	المتكاملة لصناعة الكيابل والألياف البصرية
	√	رئيس مجلس إدارة		√	مساهمة مغلقة	ثروات طويق المالية
	√	رئيس مجلس إدارة		√	ذات مسؤولية محدودة	تداول العقارية
	√	رئيس مجلس إدارة		√	صندوق عقاري	صندوق الأهلي ريت (1)

الأستاذ / عبدالعزيز بن متعب الرشيد						
صفة العضوية		منصب العضو	موقع الشركة		الكيان القانوني للشركة	اسم الشركة
سابق	حالي		خارج المملكة	داخل المملكة		
		عضو مجلس إدارة		√	مساهمة مغلقة	شركة دينار للاستثمار
√		مساعد وزير المالية للعلاقات الدولية والسياسات المالية الكلية		√	جهة حكومية	وزارة المالية
√		وكيل الوزارة للشؤون الاقتصادية		√	جهة حكومية	وزارة الاقتصاد والتخطيط

## اجتماعات مجلس الإدارة

حرصاً على تعزيز دور ومسؤوليات أعضاء مجلس الإدارة، عقد المجلس خلال العام الماضي خمسة 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، ما يعكس التزامهم بالحوكمة الفعالة والمشاركة الفاعلة في توجيه أعمال الشركة وتعزيز أدائها المستدام.

### اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2025م

اسم العضو	المنصب	الاجتماع الأول 26 فبراير	الاجتماع الثاني 28 مايو	الاجتماع الثالث 12 أغسطس	الاجتماع الرابع 24 سبتمبر	الاجتماع الخامس 17 ديسمبر	نسبة الحضور
عبدالله بن صالح كامل	رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	100%
عبدالرحمن بن محمد الراشد	نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	100%
هيثم بن محمد الفايز	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	100%
عبدالعزیز بن عبدالرحمن الخنين	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	100%
زهير بن فؤاد حمزة	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	100%
عبدالله بن صالح البلوي	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	100%
جهاد بن عبدالرحمن القاضي	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	100%
عبدالعزیز بن متعب الرشيد	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	100%
أحمد بن عبدالمحسن الرميح	عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	100%

الأستاذ / جهاد بن عبدالرحمن القاضي					
اسم الشركة	الكيان القانوني للشركة	موقع الشركة		منصب العضو	صفة العضوية
		داخل المملكة	خارج المملكة		
شركة الرياض للتعمير	مساهمة عامة	✓		الرئيس التنفيذي	✓
شركة سدو كابيتال	ذات مسؤولية محدودة	✓		رئيس مجلس إدارة	✓
شركة جونز لانغ لاسال (JLL)	ذات مسؤولية محدودة	✓		رئيس مجلس إدارة	✓
شركة أصول العقارية المتكاملة	ذات مسؤولية محدودة	✓		عضو مجلس إدارة	✓
شركة الديرة للتطوير	مساهمة مبسطة	✓		عضو مجلس إدارة	✓
شركة الرياض المالية	مساهمة مغلقة	✓		عضو مجلس إدارة	✓
شركة نال للتطوير والاستثمار العقاري	ذات مسؤولية محدودة	✓		عضو مجلس إدارة	✓
شركة ربي الأبنية للتطوير العقاري	ذات مسؤولية محدودة	✓		عضو مجلس إدارة	✓
صندوق الاستثمارات العامة	جهة حكومية	✓		مدير أول قسم الاستثمار العقاري المحلي	✓
شركة جدوى للاستثمار	مساهمة مغلقة	✓		رئيس دعم المبيعات وإدارة الثروات	✓
البنك الأهلي السعودي	مساهمة عامة	✓		مدير أول الخزائنة	✓

مهندس / زهير بن فؤاد حمزة					
اسم الشركة	الكيان القانوني للشركة	موقع الشركة		منصب العضو	صفة العضوية
		داخل المملكة	خارج المملكة		
شركة أفق القادسية الرياض	ذات مسؤولية محدودة	✓		عضو مجلس إدارة	✓
شركة أسواق البحر الأحمر	مساهمة مغلقة	✓		عضو مجلس إدارة	✓
شركة سدكو القابضة	مساهمة مغلقة	✓		الرئيس التنفيذي لقطاع العقار	✓
شركة سدكو للتطوير	ذات مسؤولية محدودة	✓		عضو مجلس إدارة / رئيس تنفيذي	✓
شركة تملك	مساهمة مغلقة	✓		عضو مجلس إدارة / رئيس تنفيذي	✓
دله للتنمية العقارية والسياحة	مساهمة مغلقة	✓		الرئيس التنفيذي	✓

الأستاذ / أحمد بن عبدالمحسن الرميح					
اسم الشركة	الكيان القانوني للشركة	موقع الشركة		منصب العضو	صفة العضوية
		داخل المملكة	خارج المملكة		
الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم	جهة حكومية	✓		مساعد الرئيس للاستثمار وتنمية الأموال	✓
شركة عناية الطاقة	مساهمة مغلقة	✓		عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة المراجعة	✓
الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم	جهة حكومية	✓		مدير عام الإدارة العامة للاستثمار	✓
شركة الإنماء للاستثمار	مساهمة مغلقة	✓		رئيس إدارة الاستثمارات الاستثمارية	✓
هيئة السوق المالية	جهة موقف	✓		مسؤول إصدار المنتجات الاستثمارية	✓

## اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت خلال عام 2025م

اسم	المنصب	سجل حضور الاجتماعات			نسبة الحضور
		الاجتماع الأول 17 فبراير	الاجتماع الثاني 15 سبتمبر	الاجتماع الثالث 9 ديسمبر	
عبدالعزیز بن عبدالرحمن الخنين	رئيس	√	√	√	100%
جهاد بن عبدالرحمن القاضي	عضو	√	√	√	100%
عبدالعزیز بن متعب الرشيد	عضو	√	√	√	100%

### 3- لجنة المراجعة

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، ما يعزز ممارسات الحوكمة والامتثال المؤسسي. تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء مستقلين وغير تنفيذيين من خارج مجلس الإدارة، إضافة إلى عضو مستقل من أعضاء المجلس، لضمان استقلالية عملية المراجعة وفعاليتها. وقد تم إضافة مهام الإشراف على الحوكمة والمخاطر إلى لجنة المراجعة حتى نهاية الدورة الحالية للمجلس في 29 يونيو 2026م.

### أعضاء لجنة المراجعة

اسم العضو	المنصب	طبيعة العضوية
حسام بن فيصل باوارد	رئيس	عضو من خارج مجلس الإدارة
عبدالعزیز بن سليمان السيارى	عضو	عضو من خارج مجلس الإدارة
خالد بن محمود أبو ناموس	عضو	عضو من خارج مجلس الإدارة
زهير بن فؤاد حمزة	عضو	عضو من أعضاء مجلس الإدارة



## لجان مجلس الإدارة

### 1- 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.

### أعضاء اللجنة التنفيذية

اسم العضو	المنصب	طبيعة العضوية
الأستاذ/ عبدالرحمن بن محمد الراشد	رئيس	عضو من مجلس الإدارة
الأستاذ/ عبدالله بن صالح البلوي	عضو	عضو من مجلس الإدارة
مهندس/ زهير بن فؤاد حمزة	عضو	عضو من مجلس الإدارة
الأستاذ/ أحمد بن عبدالمحسن الرميح	عضو	عضو من مجلس الإدارة

### اجتماعات اللجنة التنفيذية خلال عام 2025م

اسم	المنصب	سجل حضور الاجتماعات				نسبة الحضور
		الاجتماع الأول 19 فبراير	الاجتماع الثاني 19 مايو	الاجتماع الثالث 14 سبتمبر	الاجتماع الرابع 3 ديسمبر	
عبدالرحمن بن محمد الراشد	رئيس	√	√	√	√	100%
عبدالله بن صالح البلوي	عضو	√	√	√	√	100%
زهير بن فؤاد حمزة	عضو	معتذر	√	√	√	75%
أحمد بن عبدالمحسن الرميح	عضو	√	√	√	√	100%

### 2- 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.

### لجنة الترشيحات والمكافآت

اسم العضو	المنصب	طبيعة العضوية
عبدالعزیز بن عبدالرحمن الخنين	رئيس	عضو من أعضاء مجلس الإدارة
جهاد بن عبدالرحمن القاضي	عضو	عضو من أعضاء مجلس الإدارة
عبدالعزیز بن متعب الرشيد	عضو	عضو من أعضاء مجلس الإدارة



**الاسم: م. زهير بن فؤاد حمزة**  
**الوظيفة: عضو لجنة المراجعة**



◆ يحمل درجتي البكالوريوس في تخطيط المدن و الهندسة المعمارية - من جامعة لوزيانا، والماجستير في الإدارة العامة و التصميم العمراني من جامعة هارفارد الأمريكية.

#### المؤهلات

◆ 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.

#### المناصب الحالية

◆ تولى زهير حمزة مناصب عضويات مجالس إدارة عدد من اللجان والمجالس والهيئات على مستوى المملكة و خارجها، و مناصب قيادية في شركة تملك، ومجموعة دلة البركة، والهيئة الملكية لينبع الصناعية، وآخرها الرئيس التنفيذي لقطاع العقار في شركة سدكو القابضة، وعضو مجلس إدارة و رئيس تنفيذي لشركة سدكو للتطوير.

#### المناصب السابقة

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

**الاسم: خالد محمود أبو ناموس**  
**الوظيفة: عضو لجنة المراجعة**



◆ حاصل على شهادتي البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأردنية - عّقان، والماجستير في إدارة الأعمال، وإدارة الأعمال (المحاسبة المهنية) من كلية كانيسيوس 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.

#### المؤهلات

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

#### المناصب الحالية

◆ 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 مالي تشويس ميدل إيست بين عامي 1996م و 2011م، وكذلك عمل مديراً مالياً في شركة مالي 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.

#### المناصب السابقة

## الإدارة التنفيذية

تتولى الإدارة التنفيذية في شركة أم القرى للتنمية والإعمار مسؤولية الإشراف المباشر على العمليات اليومية، حيث يقود هذه الإدارة فريق من كبار التنفيذيين الذين يعملون بتناغم وثيق إلى جانب الرئيس التنفيذي، مشكّلين بذلك منظومة عمل متكاملة.

ترتكز هذه المنظومة على رؤية استراتيجية واضحة ومنهجية راسخة، مما يضمن تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة بفعالية وكفاءة. يجمع الفريق التنفيذي بين الخبرة العميقة والتخطيط المدروس، ويضطلع بإدارة الأداء التشغيلي لضمان سير العمليات بأعلى مستويات الجودة والإنتاجية، وتطوير السياسات من خلال صياغة واعتماد الأطر التنظيمية الداخلية التي تحكم سير العمل، وقيادة الأنشطة التشغيلية بما يتوافق مع أعلى المعايير المهنية. ويهدف عمل الإدارة التنفيذية إلى تحقيق توازن مثالي بين النمو المستدام للشركة والاستجابة المرنة للمتطلبات والتحديات الراهنة للمرحلة الاقتصادية والسوقية.

## الإدارة التنفيذية لشركة أم القرى للتنمية والإعمار

ياسر عبدالعزيز محمد أبو عتيق	الرئيس التنفيذي
سعيد عثمان الغامدي	الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
محمد محب عبدالغني العقدة	الرئيس التنفيذي للتطوير
أحمد عبدالقادر الملاح	الرئيس التنفيذي لقطاع التجاري
طارق عبدالعزيز محمد شرف	الرئيس التنفيذي للاستثمار
الشيءاء محمد المشاط	الرئيس التنفيذي لإدارة الوجهة
مثنى سامي الجندي	رئيس مكتب إدارة المشاريع الاستراتيجية

## اجتماعات لجنة المراجعة خلال 2025م

الاسم	المنصب	سجل حضور الاجتماعات					نسبة الحضور
		الاجتماع الخامس 13 نوفمبر	الاجتماع الرابع 29 أكتوبر	الاجتماع الثالث 30 يونيو	الاجتماع الثاني 5 مايو	الاجتماع الأول 5 مارس	
حسام بن فيصل باوارد	رئيس	✓	✓	✓	✓	✓	%100
عبدالعزیز بن سليمان السيارى	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	%100
خالد بن محمود أبو ناموس	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	%100
زهير بن فؤاد حمزة	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	%100

## 4 - لجنة الطرح العام

وهي لجنة مؤقتة بموجب قرار مجلس الإدارة الصادر في 29 سبتمبر 2021م، تختص بإدارة جميع المسائل المتعلقة بالطرح العام، بهدف ضمان سير العملية بكفاءة وامتثالها للمتطلبات التنظيمية. وقد وافق مجلس الإدارة على حل لجنة الطرح العام، وإنهاء كافة المهام المناطة بها حسب قرار مجلس الإدارة بتاريخ 28 مايو 2025م بعد الانتهاء من إجراءات الطرح العام وإدراج الشركة في السوق المالية. وتألّفت اللجنة من أربعة أعضاء، 3 منهم من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين وعضو واحد مستقل، مما كان له أبلغ الأثر في ضمان استقلالية وموضوعية القرارات المتعلقة بالطرح بعد نجاح الشركة في رحلة الطرح العام الأولي وإتمام الإدراج في السوق المالية السعودية "تداول" بنجاح خلال الربع الأول من العام 2025م، قرر مجلس الإدارة في الربع الثاني من العام 2025م إنهاء أعمال لجنة الطرح العام لانقضاء غرضها.

## أعضاء لجنة الطرح العام

اسم العضو	المنصب	طبيعة العضوية
عبدالله بن صالح كامل	رئيس	عضو من أعضاء مجلس الإدارة
عبدالرحمن بن محمد الراشد	عضو	عضو من أعضاء مجلس الإدارة
زهير بن فؤاد حمزة	عضو	عضو من أعضاء مجلس الإدارة
عبدالله بن صالح البلوي	عضو	عضو من أعضاء مجلس الإدارة



**الاسم: سعيد عثمان الغامدي**  
**الوظيفة: الرئيس التنفيذي**  
**للشؤون المالية**



**الاسم: ياسر بن عبدالعزيز أبو عتيق**  
**الوظيفة: الرئيس التنفيذي**



◆ يحمل الأستاذ سعيد 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 اختياره واتمامه برنامج "قادة 2030" والذي ترعاه مؤسسة محمد بن سلمان (مسك) وإكماله عدة برامج تنفيذية مرموقة كبرنامج الإدارة العامة وبرنامج إعداد القادة من كلية هارفارد للأعمال.

#### المؤهلات

◆ يتولى الأستاذ سعيد الغامدي منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية، ولديه خبرات تزيد عن 15 عامًا في القطاع المالي، قضى معظمها في شركة أرامكو السعودية والشركات التابعة لها.

#### المناصب الحالية

◆ 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.

#### المناصب السابقة

◆ 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 سان دييغو الأميركية، بالإضافة إلى برنامج أثمان الشركات من البنك المركزي السعودي (مؤسسة النقد العربي السعودي سابقاً).

#### المؤهلات

◆ يتولى الأستاذ ياسر أبو عتيق منصب الرئيس التنفيذي، ويتمتع بخبرة 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.

#### المناصب الحالية

◆ وقد 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 سويكوروب، وشركة جبل عمر.

#### المناصب السابقة



الاسم: الشيماء بنت محمد المشاط  
الوظيفة: الرئيس التنفيذي  
لإدارة الوجهة



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

#### المؤهلات

◆ تشغل الأستاذة الشيماء المشاط منصب الرئيس التنفيذي لإدارة الوجهة، وعضوية مجلس الإدارة في الغرفة التجارية بمكة المكرمة.

#### المناصب الحالية

◆ ولديها خبرة تتجاوز 20 عاماً في مجالات المحتوى والتسويق والاتصالات.

#### المناصب السابقة

◆ 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.

الاسم: طارق عبدالعزيز شرف  
الوظيفة: الرئيس التنفيذي للاستثمار



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

#### المؤهلات

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

#### المناصب الحالية

◆ 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.

#### المناصب السابقة



## ضوابط صرف المكافآت والبدلات وآلية صرفهما:

1. 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. تم إلغاء الحد الأعلى لمكافآت أعضاء المجلس في شهر يونيو 2025م بموجب قرار الجمعية العامة.
  - ج. 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.
  - د. 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 أنواع 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 إلى التعويضات والمكافآت الثابتة حسب عقود العمل المبرمة معهم. يبنى تقييم أداء كبار التنفيذيين بشكل رئيسي على أدائهم المهني خلال العام ومدى تفاعلهم المهني في تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية.

## العلاقة بين المكافآت الممنوحة والسياسة المعتمدة

تعكس المكافآت المقررة للعام المالي 2025م التزام الشركة الراسخ بتطبيق سياستها المعتمدة للمكافآت، التي خضعت لمراجعة دقيقة من قبل لجنة المكافآت والترشيحات. وقد تم التحقق من توافق هذه المكافآت مع الأهداف الاستراتيجية للشركة ومستوى الأداء المحقق، الأمر الذي يُعد عنصراً جوهرياً في تعزيز الكفاءة التشغيلية والإدارية.

وفي سياق هذا الإطار المؤسسي، قامت لجنة المكافآت والترشيحات، خلال عام 2025م، بمراجعة شاملة لسياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه، وأوصت بتعديلات جوهريّة عليها. تمثلت هذه التعديلات فيما يلي:

**إلغاء الحد الأقصى للمكافأة:** إزالة الحد الأعلى لمكافأة العضو الواحد والبالغ (500,000 ريال سعودي) سنوياً.

**زيادة مكافأة لجنة المراجعة:** رفع المكافأة السنوية لأعضاء لجنة المراجعة من (100,000 ريال سعودي) لتصبح (150,000 ريال سعودي) لكل عضو.

وقد رُفعت التوصية بهذه التعديلات إلى مجلس الإدارة ومن ثم إلى الجمعية العامة للمساهمين لاعتمادها، وذلك استناداً إلى الإجراءات النظامية المعتمدة في الشركة.

## عدم وجود انحراف جوهري عن سياسة المكافآت

تؤكد شركة أم القرى للتنمية والإعمار أنه لم يطرأ أي انحراف جوهري على سياسة المكافآت المعمول بها خلال عام 2025م، 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.

## مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

### أتعاب وبدلات أعضاء مجلس الإدارة

الاسم	المنصب	الصفة	الأتعاب السنوية	بدلات حضور كل اجتماعات المجلس والجمعية	الإجمالي (ريال سعودي)
عبدالله بن صالح كامل	رئيس المجلس	غير تنفيذي	300,000	30,000	330,000
عبدالرحمن بن محمد الراشد	نائب الرئيس	مستقل	300,000	25,000	325,000
هيثم بن محمد الفايز	عضو	غير تنفيذي	300,000	30,000	330,000
عبدالعزیز بن عبدالرحمن الخنين	عضو	مستقل	300,000	30,000	330,000
م. زهير بن فؤاد حمزة	عضو	مستقل	300,000	30,000	330,000
عبدالله بن صالح البلوي	عضو	غير تنفيذي	300,000	30,000	330,000
جهاد بن عبدالرحمن القاضي	عضو	غير تنفيذي	300,000	30,000	330,000
عبدالعزیز بن متعب الرشيد	عضو	غير تنفيذي	300,000	30,000	330,000
أحمد بن عبدالمحسن الرميح	عضو	مستقل	300,000	30,000	330,000
حسام فيصل باوارد	رئيس لجنة المراجعة	مستقل	-	5000	5000
<b>الإجمالي</b>					<b>2,970,000</b>

### إيضاحات:

1- الأتعاب السنوية عن عضوية مجلس الإدارة لعام 2025م سيتم صرفها بعد موافقة الجمعية العامة، وتعتبر الأتعاب السنوية -بموجب النظام الأساسي للشركة- مبلغاً عينياً يتم صرفه خلال السنة المالية وليس نسبة من الأرباح.

2- يتم صرف مبالغ الأتعاب السنوية عن عضوية مجلس الإدارة وبدل حضور اجتماعات المجلس والجمعية العامة المتعلقة بسعادة الأستاذ عبدالله صالح البلوي لحساب صندوق الاستثمارات العامة.





## تقييم أداء مجلس الإدارة

خلال الفترة من يونيو إلى يوليو 2025م، أجرت شركة أم القرى للتنمية والإعمار تقييماً خارجياً قصير المدى لأداء مجلس الإدارة بالتعاون مع الاستشاري (BDI)، من خلال استبيان شمل 20 مشاركاً من أعضاء المجلس واللجان المساندة والإدارة التنفيذية، وصدر التقرير بتاريخ 25 أغسطس 2025م متضمناً عدة توصيات لتعزيز فاعلية المجلس وفق أفضل الممارسات العالمية. أظهرت نتائج التقييم متانة هيكل المجلس والإطار الحوكمي وتوافقه مع المتطلبات النظامية، إضافة إلى فاعلية التفاعل مع الإدارة التنفيذية واللجان، والدور المحوري للمجلس في نجاح الطرح العام والإدراج في السوق المالية. وفي المقابل، حدد التقرير عدداً من فرص التطوير مقارنةً بأفضل الممارسات العالمية، بما يهدف إلى تعزيز فاعلية مجلس الإدارة، ودعم أدواره الاستراتيجية والإشرافية، وترسيخ منظومة الحوكمة بما يواكب مرحلة ما بعد الإدراج ويدعم تحقيق مستهدفات الشركة على المدى المتوسط والطويل.

## الأحكام ودرجة الالتزام

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 إبلاء الاهتمام الكافي بتدريب وتأهيل أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان والإدارة التنفيذية، ووضع البرامج اللازمة لذلك. تم وضع خطة للتنفيذ بخصوص تدريب أعضاء مجلس الإدارة، وهي من مخرجات تقييم مجلس الإدارة الذي تم عمله في سنة 2025م.	مادة استرشادية: تم تطبيق بعض المتطلبات جزئياً على الإدارة التنفيذية، وسيتم العمل على تطبيقها بشكل كامل.
39هـ	يتخذ مجلس الإدارة الترتيبات اللازمة للحصول على تقييم جهة خارجية مختصة لأدائه كل ثلاث سنوات. تم عمل التقييم لمجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه في سنة 2025م، وتم وضع خطة لعمله بشكل سنوي داخلياً وكل ثلاث سنوات مع استشاري خارجي لتطوير أداء المجلس واللجان المنبثقة عنه.	تم العمل على تطبيقها هذا العام.
69-68-67	تشكيل لجنة إدارة المخاطر وتحديد اختصاصاتها ومسؤولياتها. تم تفويض لجنة المراجعة بالإشراف على إدارة الحوكمة والالتزام وإدارة المخاطر على أن يتم اللقاء بينها وبين الإدارات المذكورة أعلاه بشكل ربع سنوي.	مادة استرشادية: يقوم مجلس الإدارة ولجنة المراجعة بهذا الدور.
3-82	إنشاء مؤسسات اجتماعية للعاملين في الشركة.	فقرة استرشادية
92	تشكيل لجنة حوكمة الشركات.	مادة استرشادية: يقوم مجلس الإدارة بهذا الدور.

## إقرارات مجلس الإدارة:

- يُقر المجلس بأن سجلات الحسابات أعدت بالشكل الصحيح.
- وأن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة وُنفذ بفاعلية.
- وأنة لا يوجد أي شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.

## كما يقر مجلس الإدارة:

- لم تقم الشركة بأي أعمال أو عقود تكون الشركة طرفاً فيها، أو كان فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو لكبار التنفيذيين أو لأي شخص ذي علاقة بأي منهم.
- لا يوجد أي ترتيبات أو اتفاق تنازل بموجبه أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو أحد كبار التنفيذيين عن أي مكافآت.
- لا يوجد أي ترتيبات أو اتفاق تنازل بموجبه أحد مساهمي الشركة عن أي حقوق في الأرباح.
- لم تقم الشركة بإصدار أي أدوات دين قابلة للتحويل وأي أوراق مالية تعاقدية أو مذكرات حق اكتتاب أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحها الشركة خلال السنة المالية مع إيضاح أي عوض حصلت عليه الشركة مقابل ذلك.
- عدم توصية مجلس الإدارة باستبدال المراجع الخارجي قبل نهاية مدته.
- عدم وجود تعارض مع المعايير المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
- لا يوجد حقوق تحويل أو اكتتاب بموجب أدوات دين قابلة للتحويل أو أوراق مالية تعاقدية أو مذكرات حق اكتتاب، أو حقوق مشابهة أصدرتها أو منحها الشركة.
- لا يوجد استرداد أو شراء أو إلغاء من جانب الشركة لأي أدوات دين قابلة للاسترداد.
- لا توجد أي أعمال منافسة للشركة أو لأي من فروع النشاط الذي تزاوله والتي يزاولها أو كان يزاولها أي عضو من أعضاء مجلس الإدارة.
- لم تقم الشركة بإصدار أسهم خزينة وغير محتفظة بأية أسهم لهذا الغرض.
- لم تقم الشركة بتوزيع أية أرباح على المساهمين خلال الفترات المختلفة من السنة المالية ولم تقوم إدارة الشركة باقتراح أية أرباح في نهاية السنة المالية.
- عدم احتواء تقرير المراجع الخارجي على أي تحفظ بشأن القوائم المالية السنوية المعتمدة.

## العقوبات والجزاء والقضايا

لا توجد أي عقوبة أو جزاء أو تدبير احترازي أو قيد احتياطي مفروض على الشركة من الهيئة أو من أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية.



# 7

## القسم السابع القوائم المالية

166	قائمة المركز المالي
167	قائمة الدخل
169	قائمة التدفقات النقدية
171	إيضاحات القوائم المالية

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

الصفحات	الفهرس
١ - ٤	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٥	قائمة المركز المالي الموحدة
٦	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٧	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٨ - ٩	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
١٠ - ٦٠	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
مع  
تقرير مراجع الحسابات المستقل



## تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة أم القرى للتنمية والإعمار (يتبع)



### شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مهنية

KPMG Professional Services Company  
Zahran Business Center  
Prince Sultan Street  
P. O. Box ٥٥٠٧٨  
ص. ب. ٥٥٠٧٨  
Jeddah ٢١٥٣٤  
Kingdom of Saudi Arabia  
Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

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

Headquarters in Riyadh

المركز الرئيسي في الرياض

## 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 ٢٠٢٥م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى، 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 ٢٠٢٥م 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.

### 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 ٢٠٢٥م، لدى المجموعة عقارات استثمارية بمبلغ ١٦,٢٦٠ 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 التصميم والتنفيذ إجراءات الرقابة للمجموعة المتعلقة بتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.
إن تحديد القيمة العادلة هو بطبيعته عملية معقدة تتضمن استخدام افتراضات مختلفة وممارسة أحكام هامة.	تقييم موثوقية وملاءمة البيانات المستخدمة واختبار الدقة الحسابية للحسابات المشمولة ضمن تقييم الإدارة للقيمة.
بإضافة إلى ما ورد أعلاه، تقوم المجموعة باستخدام مقيمين خارجيين لتحديد القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية.	قمنا بإجراء تقييم داخلي 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.



شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
الإيرادات	٢,٩٠٣,٢٢٦,٩١٩	١,٨٢٣,٨٩٠,٤٤٢
تكاليف الإيرادات	(١,٥٤٤,٨٧٢,١٧٠)	(٩٨٣,٨٣٥,٦٤٤)
<b>اجمالي الربح</b>	<b>١,٣٥٨,٣٥٤,٧٤٩</b>	<b>٨٤٠,٠٥٤,٧٩٨</b>
إيرادات تشغيلية أخرى	١١٨,٠٣٠,٨١٩	٦٢,٦٧٥,٧١٥
مصروفات تشغيلية أخرى	--	(٧٩,٥٣٩,٦٩٨)
مصروفات عمومية وإدارية	(٢٦٩,٣٢٥,٧٩١)	(١٩٧,٦٣٠,٣٠٨)
مصروفات بيع وتسويق	(٩٢,٤٥٣,٤٧٨)	(٦٣,٧٩٣,٧٠٤)
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(٢٠,٨٣٧,٨٩٦)	(٤,١٢٢,٠١٢)
<b>الربح التشغيلي</b>	<b>١,٠٩٣,٧٦٨,٤٠٣</b>	<b>٥٥٧,٦٤٤,٧٩١</b>
إيرادات تمويلية	١٣,٨٠٩,٠٨١	١٦,٣٥٤,٧٣٠
أعباء تمويلية	(٨٠,٦٤٣,٦٣٦)	(٣٩,٩٦٧,٤٣٣)
<b>الربح قبل الزكاة</b>	<b>١,٠٢٦,٩٣٣,٨٤٨</b>	<b>٥٣٤,٠٣٢,٠٨٨</b>
الزكاة	(٤٣,٥٤٤,٦٤٦)	(٣٥,٤٢١,٨٨٨)
<b>ربح السنة</b>	<b>٩٨٣,٣٨٩,٢٠٢</b>	<b>٤٩٨,٦١٠,٢٠٠</b>
<b>الدخل الشامل الآخر</b>		
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:		
إعادة قياس مخصص منافع الموظفين	٢,٢٤٨,١٠٩	(١,٥٣٢,٤٤٩)
<b>إجمالي الدخل الشامل للسنة</b>	<b>٩٨٥,٦٣٧,٣١١</b>	<b>٤٩٧,٠٧٧,٧٥١</b>
<b>ربحية السهم</b>		
ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة (بالريال السعودي للسهم)	٠,٧٠	٠,٣٨

عبدالله صالح كامل  
رئيس مجلس الإدارة

ياسر عبدالعزيز ابوعتيق  
الرئيس التنفيذي

سعيد عثمان الغامدي  
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

الإيضاحات	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
<b>الموجودات</b>		
عقارات استثمارية	١٦,٢٦٠,٣٠٦,٢٤٥	٢٠,٢٠٨,٢٠٤,٥١٩
ممتلكات ومعدات	٣,٦٨٣,٢٣٧,٦٦٧	٥٣٩,٢٢٢,١٣٨
عقارات تحت التطوير - الجزء غير المتداول	--	٢٠٣,٠٥١,١٧١
ذمم مدينة تجارية - الجزء غير المتداول	١,١٧١,٧٧١,٦١٢	١,١٣٧,٣٢٥,٧٤٨
موجودات حق الاستخدام	١١,٢٢٧,٣٠٥	١٠,٨١٤,٢١٣
موجودات غير ملموسة	٢٨,٩٧٤,٤٩٢	٨,٥٦٩,٥٤٥
<b>الموجودات غير المتداولة</b>	<b>٢١,١٥٥,٥١٧,٣٢١</b>	<b>٢٢,١٠٧,١٨٧,٣٣٤</b>
عقارات تحت التطوير	٢,٤١٥,٣٨٨,٥٤١	٨٦٩,٠٣٦,٦٨٤
ذمم مدينة تجارية - الجزء المتداول	١,٦١٦,٢٩٨,٩٣٨	٩٥٩,٩٣٩,٨٨٧
دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى	١٨٧,٦٢٩,٦٩٣	٢٨٧,٩١٥,٤٦٩
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٠١,٠٨٨,٦٠١	٧,٨٠٣,٤٩٠
استثمارات قصيرة الأجل	--	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠
النقد وما في حكمه	٢٢٦,٩٦٩,٥٩٦	٥١٣,٣٥٧,٦٣٧
<b>الموجودات المتداولة</b>	<b>٤,٥٤٧,٣٧٥,٣٦٩</b>	<b>٢,٩٥٣,٠٥٣,١٦٧</b>
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>٢٥,٧٠٢,٨٩٢,٦٩٠</b>	<b>٢٥,٠٦٠,٢٤٠,٥٠١</b>
<b>حقوق الملكية</b>		
رأس المال	١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠	١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠
علاوة الإصدار	٦٠٠,٣٤٠,٩٣٧	--
الأرباح المبقاة / (الخسائر المترتبة)	٨٧٦,٩٤٤,٥٤٩	(١٠٨,٦٩٢,٧٦٢)
<b>إجمالي حقوق الملكية</b>	<b>١٥,٨٦٣,٧٦١,٠٩٦</b>	<b>١٢,٩٦٩,٩٢١,٤٢٨</b>
<b>المطلوبات</b>		
قروض - الجزء غير المتداول	٧,١٤٢,٤٣١,٣٦٦	٩,٨٤٠,٤٨٠,٩٠٠
التزامات عقود الإيجار	٨,٦٧٤,٦٣٩	٩,١٩٧,٣٦٣
منافع الموظفين	٢٢,٧١٦,١٥٨	٢٣,٣٧٨,٨٩٧
ذمم دائنة محتجزة	٢٥,٦٧٣,١٨٠	١٤٢,٠٣٠,٤٧٨
<b>المطلوبات غير المتداولة</b>	<b>٧,١٩٩,٤٩٥,٣٤٣</b>	<b>١٠,٠١٥,٠٨٧,٦٣٨</b>
قروض - الجزء المتداول	٣٣٦,٦٤٤,٢٥٢	١٥٠,٠٥٣,٥١٤
التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول	٣,١٩٥,٢٠٠	٢,٥٥٨,٠٠٠
ذمم دائنة - تعويضات أراضي	٤٢٢,٢٩٤,٠٢١	٤٢١,٣٥٣,٨٢٧
ذمم دائنة	٤٠,٦٠٤,٢٨٧	٨٣,١٣٠,٨٧١
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	١,٧٩٠,٢٥٤,٣٤٣	١,٣٨٢,٢٩٠,١١٩
مخصص زكاة	٤٦,٦٤٤,١٤٨	٣٥,٨٤٥,١٠٤
<b>المطلوبات المتداولة</b>	<b>٢,٦٣٩,٦٣٦,٢٥١</b>	<b>٢,٠٧٥,٢٣١,٤٣٥</b>
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>٩,٨٣٩,١٣١,٥٩٤</b>	<b>١٢,٠٩٠,٣١٩,٠٧٣</b>
<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>	<b>٢٥,٧٠٢,٨٩٢,٦٩٠</b>	<b>٢٥,٠٦٠,٢٤٠,٥٠١</b>

عبدالله صالح كامل  
رئيس مجلس الإدارة

ياسر عبدالعزيز ابوعتيق  
الرئيس التنفيذي

سعيد عثمان الغامدي  
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاحات	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>		
الربح قبل الزكاة	١,٠٢٦,٩٣٣,٨٤٨	٥٣٤,٠٣٢,٠٨٨
تعديلات للبنود التالية:		
استهلاك ممتلكات ومعدات	٨,١٩٩,٦٧٤	٥,٧٧٢,٩٥٦
استهلاك موجودات حق الاستخدام	٢,٤٣١,٠٠٧	٢,٢١٠,١٣٧
إطفاء موجودات غير ملموسة	٣,٣٤١,٧٦٩	٢,٦٨٧,١٩١
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	٢٠,٨٣٧,٨٩٦	٤,١٢٢,٠١٢
أعباء تمويلية	٨٠,٦٤٣,٦٣٦	٣٩,٩٦٧,٤٣٣
إيرادات تمويلية	(١٣,٨٠٩,٠٨١)	(١٦,٣٥٤,٧٣٠)
ربح ناتج عن تمديد القرض	(١٨,٨٢٦,٨٣٨)	--
الربح المحقق من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(١٦,٩٤٤,٨٠١)	--
الربح الغير المحقق من استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٨٨,٦٠١)	(٤١٠,٥٢٤)
ربح من بيع ممتلكات ومعدات	(٢١,٢٠٨)	--
مخصص منافع الموظفين	٣,٦٤١,٩٢٧	٣,٤٢٣,٧٢٣
	١,٠٩٦,٣٣٩,٢٢٨	٥٧٥,٤٥٠,٢٨٦
<b>التغير في الموجودات والمطلوبات المتداولة:</b>		
ذمم مدينة تجارية	(٧١١,٦٤٢,٨١١)	(١,٠٧٢,٢١٥,٥٩٠)
دفعات مقدمة وذمم مدينة أخرى	٨٥,٢٢٦,٨٥١	٣٠,٠١٢,٩٧٢
عقارات تحت التطوير	١,٤١٦,٩٢٠,٤٣٨	٩٣٢,٣٧٨,٨٣٨
ذمم دائنة	(٤٢,٥٢٦,٥٨٤)	٧,٩٨٧,٩٠٧
مصروفات مستحقة ومطلوبات أخرى	٣٢٢,٠٤٢,٠٧٠	٣٥,٥٠٣,١٤٠
<b>النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>	٢,١٦٦,٣٥٩,١٩٢	٥٠٩,١١٧,٥٥٣
منافع الموظفين المدفوعة	(٣,٢٦٤,١١٦)	(٧٢٨,٥٨٦)
متحصلات دخل من ودائع قصيرة الأجل	١٧,٠٠٢,٥٢٦	١٤,٨٧٦,٨١٧
الزكاة المستردة	--	١,١٥٤,٤٦٥
الزكاة المدفوعة	(٣٢,٧٤٥,٦٠٢)	(٨١,٣٧٣,٥٧٥)
<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>	٢,١٤٧,٣٥٢,٠٠٠	٤٤٣,٠٤٦,٦٧٤
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
إضافات إلى ممتلكات ومعدات	(١٠٨,٨٥٨,٥٣٠)	(٣٠,٥٠٩,٦٦٥)
إضافات إلى العقارات الاستثمارية	(١,٢٢١,٧٥٢,٦٠٧)	(٨٢٢,٥٨٣,٤٣٣)
إضافات إلى موجودات غير ملموسة	(٢٠,٩٠٧,٤٣١)	(٤٧٦,٥٩٤)
المتحصل من بيع ممتلكات ومعدات	٢١,٢٨٠	--
المتحصل من استثمارات قصيرة الأجل	٣١٥,٠٠٠,٠٠٠	(٣١٥,٠٠٠,٠٠٠)
ذمم دائنة محتجزة	٥٣,٧١١,٣١١	٣٢,٢٧٢,٣١٤
صافي الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	(٧٦,٢٥١,٧٠٩)	--
ذمم دائنة - تعويضات اراضي	٩٤٠,١٩٤	(٣٩,٢٠٣,٧٨٦)
<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>	(١,٠٥٨,٠٩٧,٤٩٢)	(١,١٧٥,٥٠١,١٦٤)

رأس المال	علاوة الإصدار	(الخسائر المتراكمة) / الأرباح المبقاة	إجمالي حقوق الملكية
١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	--	(٦٠٥,٧٧٠,٥١٣)	١٢,٤٧٢,٨٤٣,٦٧٧
--	--	٤٩٨,٦١٠,٢٠٠	٤٩٨,٦١٠,٢٠٠
--	--	(١,٥٣٢,٤٤٩)	(١,٥٣٢,٤٤٩)
--	--	٤٩٧,٠٧٧,٧٥١	٤٩٧,٠٧٧,٧٥١
١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	--	(١٠٨,٦٩٢,٧٦٢)	١٢,٩٦٩,٩٢١,٤٢٨
١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	--	(١٠٨,٦٩٢,٧٦٢)	١٢,٩٦٩,٩٢١,٤٢٨
--	--	٩٨٣,٣٨٩,٢٠٢	٩٨٣,٣٨٩,٢٠٢
--	--	٢,٢٤٨,١٠٩	٢,٢٤٨,١٠٩
--	--	٩٨٥,٦٣٧,٣١١	٩٨٥,٦٣٧,٣١١
١,٣٠٧,٨٦١,٤٢٠	٦٠٠,٣٤٠,٩٣٧	--	١,٩٠٨,٢٠٢,٣٥٧
١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠	٦٠٠,٣٤٠,٩٣٧	٨٧٦,٩٤٤,٥٤٩	١٥,٨٦٣,٧٦١,٠٩٦

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٤ م  
ربح السنة  
الخسارة الشاملة الأخرى  
إجمالي الدخل الشامل للسنة  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م  
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٥ م  
ربح السنة  
الدخل الشامل الآخر  
إجمالي الدخل الشامل للسنة  
الزيادة في رأس المال وعلاوة الإصدار (إيضاح ١٥)  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

عبدالله صالح كامل  
رئيس مجلس الإدارة

ياسر عبدالعزيز ابو عتيق  
الرئيس التنفيذي

سعيد عثمان الغامدي  
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

عبدالله صالح كامل  
رئيس مجلس الإدارة

ياسر عبدالعزيز ابو عتيق  
الرئيس التنفيذي

سعيد عثمان الغامدي  
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.



## شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٢. أسس الأعداد

#### ١-٢ 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").

#### ٢-٢ أسس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، ما لم يذكر خلاف ذلك، مثل 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 توبيخ بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض الفترة الحالية.

#### ٣-٢ 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.

### ٣. 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.

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

## شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٣. استخدام الأحكام والتقديرات (يتبع)

#### ١-٣ الأحكام

##### (١) تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠ "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.

##### (٢) 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.

##### (٣) توحيد الشركات التابعة

قامت المجموعة بتقييم جميع الشركات المستثمر فيها لمعرفة ما إذا كانت تمارس سيطرة عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ "القوائم المالية الموحدة". قامت المجموعة بتقييم، من بين أمور أخرى، الحصص 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.

#### ٢-٣ 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:

##### (أ) تكلفة استكمال الأراضي المبيعة

تقوم المجموعة بتقدير التكلفة اللازمة لاستكمال المشاريع من أجل تحديد التكلفة التي يمكن تحميلها على الإيراد المعترف به. وتشمل هذه التقديرات - من بين أمور أخرى - تكاليف البناء، وأوامر التغيير، والتكاليف اللازمة للوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء. تتم مراجعة هذه التقديرات بشكل دوري، وقد تؤثر أي تغييرات لاحقة في تقديرات تكلفة الاستكمال على نتائج الفترات اللاحقة.

##### (ب) قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة بعض الأصول والالتزامات المالية وغير المالية بالقيمة العادلة وفقاً للمعايير المحاسبية المعمول بها. ويتم تحديد القيمة العادلة باستخدام تقنيات تقييم ملائمة، مع الاستعانة قدر الإمكان ببيانات سوق قابلة للملاحظة. وتعتمد المجموعة نهجاً موحدًا في تحديد القيم العادلة وتقوم بمراجعة تصنيف القياس بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير.

## شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٣. استخدام الأحكام والتقديرات (يتبع)

#### ٣-٢ التقديرات والافتراضات (يتبع)

##### ج) منافع الموظفين

يتم تحديد تكلفة خطة المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات إكوتارية. يتضمن التقييم الإكوتاري 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 التقديرات 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 وزيادة 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 استجابة للتغيرات الديموغرافية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح ١٧.

##### د) 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.

ترجع الإدارة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك سلباً لتحديد أي تغييرات جوهرياً عن التقدير السابق ويتم تعديل أي نتائج مترتبة ضمن مصروفات الاستهلاك في الفترة الحالية والمستقبلية.

##### هـ) 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 ٦.

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 أو 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 أو الخسارة الموحدة. للحصول على تفاصيل حول الافتراضات المستخدمة وحساسيات الافتراضات الرئيسية، راجع إيضاح ٦.

## شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٣. استخدام الأحكام والتقديرات (يتبع)

#### ٣-٢ التقديرات والافتراضات (يتبع)

##### و) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة التجارية

اختارت المجموعة نهجاً مبسطاً لجميع الذمم المدينة. وتستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية. وتستند مصفوفة المخصص في الأساس إلى معدلات التعثر في السداد التي تم ملاحظتها سابقاً للمجموعة. وتقوم المجموعة بتقويم المصفوفة لضبط تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات الاستشراكية. 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 والخسائر الائتمانية المتوقعة من التقييمات الهامة. ويعتبر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساساً للتغيرات في شروط الظروف الاقتصادية المتوقعة. وقد لا تكون تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للمجموعة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية ممثلةاً لتخلف العملاء في المستقبل عن السداد. المعلومات عن الخسارة الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة التجارية للمجموعة مفصّل عنها في الإيضاح ٩.

##### ز) معدل الاقتراض المترابطة

تقيس المجموعة الذمم المدينة بالمبلغ المتوقع تحصيله، وهو القيمة الحالية الصافية وعند تحديد القيمة الحالية الصافية، تأخذ المجموعة في الحسبان التوقيت المتوقع للتحويل، ومخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء، وأي تعديلات محتملة ناتجة عن قيمة الوقت للنقود عندما تشير شروط السداد إلى وجود تأخير جوهري.

وفي الحالات التي لا يمكن للمجموعة تحديد سعر الفائدة الضمني في الذمم المدينة بشكل موثوق، فإنها تستخدم معدل الاقتراض المترابطة كأساس للخصم. ويمثل معدل الاقتراض الإضافي معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه للاقتراض لفترة زمنية مماثلة، وبضمانات مماثلة، للحصول على أصل مشابه في بيئة اقتصادية مماثلة.

وبالتالي، تعكس القيمة الحالية الصافية كلاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة وتأثير الخصم للقيمة الحالية - عند انطباقه. وتقوم المجموعة بتقدير هذه القيم باستخدام مدخلات سوقية قابلة للملاحظة (مثل أسعار الفائدة وفروق الائتمان) عند توفرها، كما تدمج في تقديراتها افتراضات خاصة بالمنشأة تتعلق بأنماط سداد العملاء، والظروف الاقتصادية، والعوامل الأخرى ذات الصلة.

##### ح) تقدير القيمة الصافية القابلة للتحقيق للعقارات تحت التطوير

تم تحديد العقارات تحت التطوير 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 المقدر 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 المقدر للوصول إلى القيمة الصافية القابلة للتحقيق.

## شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

## شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

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

#### ٤-١ أساس توحيد القوائم المالية

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وصناديقها الاستثمارية التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. 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؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على المنشأة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

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 والحصص 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.

### ٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

#### ٤-٢ 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.

#### ٤-٣ 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.

#### ٤-٤ ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

خلال سنة ٢٠٢٠م، أعلنت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") أنه بموجب المرسوم الملكي رقم (٨٤ / أ) بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢٠م، سيكون التصرف في العقارات في المملكة العربية السعودية عن طريق معاملات معينة تؤدي إلى نقل الملكية أو الحيازة القانونية معفاً من ضريبة القيمة المضافة ويخضع لضريبة التصرفات العقارية بنسبة ٥٪. تسري ضريبة التصرفات العقارية على المعاملات التي تمت بتاريخ أو بعد تاريخ ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م. إلا أنه، وفقاً لنظام ضريبة التصرفات العقارية، يمكن للمطور العقاري المعتمد استرداد ضريبة القيمة المضافة على المدخلات على الممتلكات المباعة بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م.

بخلاف معاملات الاستبعادات 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 المختلطة باستخدام معادلة المعدل الافتراضي التناسبي.

#### ٤-٥ العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً 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 للبيد.





## شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

#### ٩-٤ عقارات استثمارية (يتبع)

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 الأخر الموحدة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للعقار الاستثماري ناقصاً 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.

#### ١٠-٤ 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 لاحقاً بالقيمة الأقل بين التكلفة أو القيمة الصافية القابلة للتحقيق. القيمة الصافية القابلة للتحقيق هي سعر البيع المقدر في سياق العمل العادي مطروحاً منه تكاليف إكمال التطوير ونفقات البيع.

#### ١١-٤ توزيع تكلفة الأراضي، وأصول البناء، وأصول البنية التحتية إلى العقارات

تستخدم المجموعة القيمة العادلة كأساس معقول لتوزيع تكلفة الأراضي، وأصول البناء، وأصول البنية التحتية إلى العقارات المشغولة من قبل المالك، والعقارات الاستثمارية، وعقارات تحت التطوير، وذلك لغرض تحديد القيم الدفترية الخاصة بكل منها.

#### ١٢-٤ 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 يبيعه 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.

## شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

#### ١٣-٤ الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل مبدئياً بالتكلفة. وبعد الإثبات الأولي، يتم إثبات الموجودات غير الملموسة بالتكلفة بعد خصم أي إطفاء متراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لا تتم رسمة الموجودات غير الملموسة المولدة داخلياً ويتم إظهار المصروفات ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر 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 انخفاضاً إضافياً 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 الإنتاجي 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 الأخر الموحدة ضمن فئة المصروفات بما يتلائم مع وظيفة هذه الموجودات غير الملموسة.

ويتم سنويًا 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 الأخر الموحدة عند استبعاد الأصل.

#### ١٤-٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك 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 ناقصاً 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 ناقصاً 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 الأخر الموحدة.

**شركة أم القرى للتنمية والإعمار**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

**٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)**

**٤-١٥ الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يتبع)**

**الموجودات المالية (يتبع)**

*الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة*

يتم قياس الأصول المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي المكاسب والخسائر، بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو توزيعات أرباح، في الربح أو الخسارة.

*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 لانخفاض انتماني. 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 ٩ من المجموعة اتباع نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث انتماني 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 ١٢ 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 ١٢ شهراً القادمة (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ 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).

**شركة أم القرى للتنمية والإعمار**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

**٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)**

**٤-١٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية (يتبع)**

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.

**٤-١٥ 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 ١٢ شهرًا بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

*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.



## شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

#### ١٦-٤ منافع الموظفين (يتبع)

##### خطة المنافع المحددة

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

يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق بخطة المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترة الحالية والفترة 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.

#### ١٧-٤ 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 ١٥:

الخطوة ١. تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.

الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى.

الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

## شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

### ٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

#### ١٧-٤ إثبات الإيرادات (يتبع)

##### الإيراد من العقود مع العملاء من بيع العقارات (يتبع)

الخطوة ٥. إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

إذا كان المبلغ المزمع دفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الذي تستحقه المجموعة مقابل نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل.

يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد 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. تنتظر 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 للأصل.

#### 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 تحتسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

١-٥ معايير جديدة، وتعديلات على المعايير، وتفسيرات

يسرد الجدول التالي التغييرات الأخيرة على المعايير المحاسبية المطبقة للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥ م. إن تطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية ليس له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

المعيار / التفسير	البيان	تاريخ السريان
معيار المحاسبة الدولي ٢١	عدم قابلية التبادل - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١	١ يناير ٢٠٢٥ م

٢-٥ المعايير الصادرة ولكن غير سارية المفعول بعد

المعايير والتفسيرات والتعديلات التي تم إصدارها، ولكن غير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية الموحدة، موضحة أدناه. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير، عندما يكون ذلك ممكناً، عندما تصبح سارية المفعول، وتقوم المجموعة حالياً بتحليل تأثيرات هذه الإصدارات القادمة.

المعيار / التفسير	البيان	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	التعديلات على تصنيف وقياس الأدوات المالية - التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ "الأدوات المالية". الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٦ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	العقود التي تشير إلى الكهرباء المعتمدة على الطبيعة تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧ "الأدوات المالية": الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٦ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧	التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - مجلد ١١.	١ يناير ٢٠٢٦ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية"	١ يناير ٢٠٢٧ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩ "المنشآت التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة": الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٧ م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. عقارات استثمارية

١-٦ فيما يلي تحليل الحركة في العقارات الاستثمارية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٥ م		
أراضي المشروع	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
٨,٧٥٣,٩٨٤,٦٨٥	١١,٤٥٤,٢١٩,٨٣٤	٢٠,٢٠٨,٢٠٤,٥١٩
٧٧٧,٥٣٠	١,٧٥٣,١٩١,٨٢٢	١,٧٥٣,٩٦٩,٣٥٢
(١,١٩٥,٣٢٣,٢٨٥)	(١,٥١٤,٧٤٨,٥١٧)	(٢,٧١٠,٠٧١,٨٠٢)
(٦١٠,٩٢٨,٧٨٩)	(٢,٣٨٠,٨٦٧,٠٣٥)	(٢,٩٩١,٧٩٥,٨٢٤)
٦,٩٤٨,٥١٠,١٤١	٩,٣١١,٧٩٦,١٠٤	١٦,٢٦٠,٣٠٦,٢٤٥
٢٠٢٤ م		
أراضي المشروع	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
٩,٥٨٠,٣٤٩,٨٨٥	١١,١١٢,٤٣٤,٢٢١	٢٠,٦٩٢,٧٨٤,١٠٦
٤,٣٧٢,٧٦٠	١,٤٦٨,٩٢٩,٨١٠	١,٤٧٣,٣٠٢,٥٧٠
١٦,٢٣٣,٥٩٩	١٨,٤٥٨,٧٦٣	٣٤,٦٩٢,٣٦٢
(٨٤٦,٩٧١,٥٥٩)	(٩٥٥,٣٣٢,٦٦٢)	(١,٨٠٢,٣٠٤,٢٢١)
--	(١١٠,٧٣٠,٦٠٠)	(١١٠,٧٣٠,٦٠٠)
--	(٧٩,٥٣٩,٦٩٨)	(٧٩,٥٣٩,٦٩٨)
٨,٧٥٣,٩٨٤,٦٨٥	١١,٤٥٤,٢١٩,٨٣٤	٢٠,٢٠٨,٢٠٤,٥١٩

٢-٦ صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ ٤٤ بتاريخ ٥ شعبان ١٤٤٢ هـ (الموافق ١٨ مارس ٢٠٢١ م) 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 ١٨ شعبان ١٤٤٢ هـ (الموافق ٣١ مارس ٢٠٢١ م). و تم الانتهاء من فرز الأربعة صكوك الشاملة لصكوك فردية لقطع أراضي المشروع كما في المخطط العام المعتمد. 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 كاستثمارات عقارية (عدا الموضحة أدناه). تشمل أراضي المشروع أراضي مرهونة لصالح بنوك تجارية مقابل قروض طويلة الأجل (إيضاح ١٦).

٣-٦ تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م 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 ١٠١٠٩٣١٢٨٦، 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.



شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٧. ممتلكات ومعدات

١-٧ فيما يلي تحليل الحركة في الممتلكات والمعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

الإجمالي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	تحسينات على عقارات مستأجرة	أجهزة حاسب آلي	سيارات	أثاث وتجهيزات	المبني الإداري	أراضي	التكلفة:
٥٧٤,٢٧٣,٩٥١	٣٥٢,٤٣٧,٣٤٨	٢٢,٥٩٥,٤٥٢	٨,٩٨٤,٩٤٤	٣,٧٠٤,٩٠٧	١٣,٢١٢,١٢٧	--	١٧٣,٣٣٩,١٧٣	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م
١٦٠,٤١٩,٤٥٠	١٣٩,٢٨٨,٦٥٢	٢,٣٩٠,٦٠٧	٦,٣٧٤,٤٩٩	١٣٦,٦٠٠	٥,٧٠٠,٩٨١	٦,٤٨٩,٤٩٤	٨٨,٦١٧	إضافات خلال السنة (إيضاح ٥-٧ و ٦-٧)
(٧٠٦,٧٣٧)	--	--	(٤٣١,٢٤٩)	--	(٢٧٥,٤٨٨)	--	--	استعدادات خلال السنة
٢,٩٩١,٧٩٥,٨٢٤	٢,٣٨٠,٨٦٧,٠٣٥	--	--	--	--	--	٦١٠,٩٢٨,٧٨٩	المحور من المعقرات الاستثمارية (إيضاح ٧-٧)
--	(٤١,٢٢٣,٠٣٥)	--	٨٣٧,٧٧٠	--	٩,١٣٠,٨٠٦	٣١,٢٥٤,٤٥٩	--	المحور من أعمال رأسمالية تحت التنفيذ (إيضاح ٨-٧)
٣,٧٢٥,٧٨٢,٤٨٨	٢,٨٣١,٣٧٠,٠٠٠	٢٤,٩٨٦,٠٥٩	١٥,٧١٥,٩٦٤	٣,٨٤١,٥٠٧	٢٧,٧٨٨,٤٢٦	٣٧,٧٤٣,٩٥٣	٧٨٤,٣٥٦,٥٧٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٣٥,٠٥١,٨١٣	--	١٢,٥٧٨,٠٤٠	٨,٠٤١,٥٢٤	٣,٧٠٤,٨٨١	١٠,٧٢٧,٣٦٨	--	--	الإستهلاك المتراكم:
٨,١٩٩,٦٧٤	--	٢,٨٩٦,١٤٣	١,١٣٠,٠٨٧	٨,٥٣٧	٢,٦٠١,٤٦٣	١,٥٦٣,٤٤٤	--	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م
(٧٠٦,٦٦٦)	--	--	(٤٣١,١٨٨)	--	(٢٧٥,٤٧٨)	--	--	المحمل للسنة (إيضاح ٤-٧)
٤٢,٥٤٤,٨٢١	--	١٥,٤٧٤,١٨٣	٨,٧٤٠,٤٣٣	٣,٧١٣,٤١٨	١٣,٠٥٣,٣٥٣	١,٥٦٣,٤٤٤	--	استعدادات خلال السنة
٣,٦٨٣,٢٣٧,٦٦٧	٢,٨٣١,٣٧٠,٠٠٠	٩,٥١١,٨٧٦	٦,٩٧٥,٥٤١	١,٢٨,٠٨٩	١٤,٧١٥,٠٧٣	٣٦,١٨٠,٥٠٩	٧٨٤,٣٥٦,٥٧٩	صافي القيمة التقديرية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٣٤

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٦. عقارات استثمارية (يتبع)

الافتراضات الهامة المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

طريقة التقييم	وصف المدخلات / الافتراض	القيمة	الحساسية
طريقة السوق	المعاملات المقارنة ذات الصلة (المعاملات الفعلية)	معاملات بيع مماثلة نُفذت في منطقة مكة المكرمة ، بما في ذلك معاملات من قبل المجموعة	لا ينطبق
طريقة السوق	التعديلات المطبقة على المعاملات المقارنة	يتم تطبيق تعديلات مختلفة على اساس التشابه / الاختلاف بين العقارات الخاضعة للمقارنة	+/- ٥%
طريقة الدخل	تعديلات مساحة البناء الإجمالية	بنسبة ٢,٢٪ في المتوسط	+/- ٠,٥%
طريقة الدخل	معدل الخصم	٨٪	+/- ١٪
طريقة الدخل	معدل النمو	٢٪	+/- ١٪

٣٣

**شركة أم القرى للتنمية والإعمار**  
(شركة مساهمة سعودية)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

**٧. ممتلكات ومعدات (بتبع)**

٣-٧ تتكون الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بما يلي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
--	١,٥٨٤,١٥٩,٢٧٠	فنادق الحزمتين التطويرية أ و ب
--	٧٩٦,١٩٩,٢٣٨	أعمال البنية التحتية لأراضي الحزمتين التطويرية أ و ب
١٩٧,٠٩٩,٠٣٣	٢٢٨,٥٣٠,٨٢٠	أعمال البنية التحتية لأراضي المقر الرئيسي
١١٠,٧٣٠,٦٠٠	٢١٢,٨٥٧,٣٧٢	نظام معالجة النفايات الصلبة (إيضاح ٧-٧)
٦,٢٢١,٧٨٠	٦,٣٩٦,٦٨١	تكنولوجيا المعلومات والاتصالات
--	٢,٣٦٦,٥٣٩	أعمال المكاتب الإدارية
--	٨٦٠,٠٨٠	أخرى
٣٨,٣٨٥,٩٣٥	--	المقر الرئيسي للمجموعة
<u>٣٥٢,٤٣٧,٣٤٨</u>	<u>٢,٨٣١,٣٧٠,٠٠٠</u>	

٤-٧ تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر كما يلي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٥,٥٣٠,٦٢٤	٧,٨٨٧,٨٨٨	مصروفات عمومية وإدارية (الإيضاح ٢٥)
٢٤٢,٣٣٢	٣١١,٧٨٦	مصروفات بيع وتسويق (الإيضاح ٢٦)
<u>٥,٧٧٢,٩٥٦</u>	<u>٨,١٩٩,٦٧٤</u>	

٥-٧ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تمثل جزء من الإضافات الزيادة في قيمة أراضي المجموعة المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات، والتي تمثل بشكل رئيسي قيمة تعويض إضافية بمبلغ ٠,١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ١,٢١ مليون ريال سعودي) لأصحاب العقارات وفقاً لقرار المحكمة العامة بمكة المكرمة.

٦-٧ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تمثل جزء من الإضافات في أعمال رأسمالية تحت التنفيذ رسمة تكلفة اقتراض مدرجة ضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بمبلغ ٣٦,٨٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٨,٥٢ مليون ريال سعودي).

٧-٧ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، قامت المجموعة بتحويل أراضي الفنادق والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ الخاصة بالحزمتين (أ و ب) من بند العقارات الاستثمارية إلى بند الممتلكات والمعدات بقيمة التكلفة وبمبلغ ٢,٩٩١,٨٠ مليون ريال سعودي، (٢٠٢٤ م: قامت المجموعة 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 ١١٠,٧٣ مليون ريال سعودي [إيضاح ٦-٦]).

٨-٧ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، انتهت الشركة من بناء مبنى إدارتها الجديد، حيث بلغت التكلفة الرأسمالية الإجمالية للمبنى ٤١,٢ مليون ريال سعودي.

٩-٧ تشمل الأراضي على أرض مرهونة لصالح بنوك تجارية مقابل قروض طويلة الأجل (إيضاح ١٦).

**شركة أم القرى للتنمية والإعمار**  
(شركة مساهمة سعودية)

**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

**٧. ممتلكات ومعدات (بتبع)**

٢-٧ فيما يلي تحليل الحركة في الممتلكات والمعدات للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م:

التكلفة:	أراضي	إثاث وتجهيزات	سيارات	أجهزة حاسب	تأمينات على	أعمال رأسمالية	الإجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م	١٧٢,١٢٧,٦٦٨	١٣,١٢٩,٤٧٨	٣,٧٠٤,٩٠٧	٨,١٦٠,٢٧٨	١١,٥٩٥,٦٥٢	٢١٥,٧٩٩,٨٨٤	٤٢٤,٥١٧,٨٦٧
إضافات خلال السنة (إيضاح ٥-٧ و ٦-٧)	١,٢١١,٥٠٥	٨٢,٦٤٩	--	٨٢٤,٦٦٦	١٠,٩٩٩,٨٠٠	٢٥,٩٠٦,٨٦٤	٣٩,٠٢٥,٤٨٤
المحول من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٧-٧)	--	--	--	--	--	١١,٠٧٣,٠٦٠	١١,٠٧٣,٠٦٠
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	١٧٣,٣٣٩,١٧٣	١٣,٢١٢,١٢٧	٣,٧٠٤,٩٠٧	٨,٩٨٤,٩٤٤	٢٢,٥٩٥,٤٥٢	٣٥٢,٤٣٧,٣٤٨	٥٧٤,٣٧٢,٩٥٦
<b>الإستهلاك المتركم:</b>							
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م	--	٨,٨٦١,٨٣٨	٣,٧٠٤,٨٨١	٧,٥٥٧,٧٤٢	٩,١٥٤,٣٩٦	--	٢٩,٢٧٨,٨٥٧
المحمل للسنة (إيضاح ٤-٧)	--	١,٨٦٥,٥٣٠	--	٤٨٣,٧٨٢	٢,٤٢٢,٦٤٤	--	٥,٧٧٢,٩٥٦
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	--	١٠,٧٧٧,٣٦٨	٣,٧٠٤,٨٨١	٨,٠٤١,٥٢٤	١٢,٥٧٨,٠٤٠	--	٣٥,٠٥١,٨١٣
صافي القيمة المتبقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	١٧٣,٣٣٩,١٧٣	٢,٤٨٤,٧٥٩	٢٦	٩٤٣,٤٢٠	١٠,٠١٧,٤١٢	٣٥٢,٤٣٧,٣٤٨	٥٣٩,٢٢٢,١٣٨



شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٢. دفعات مقدمة وئزم مدينة أخرى

تتكون الدفعات المقدمة والئزم المدينة الأخرى مما يلي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٥٠,٠٨٦,٣٦٣	١١٥,٦٨٦,٥٤٨	ضريبة القيمة المضافة
١٢٩,٧٩٢,٥٦٨	٦٣,٧٩٠,٢٦١	دفعات مقدمة لموردين
٣,٨٣٢,٦٥٤	٦,١٦٣,٣٨٨	رسوم وترخيص
٤,٢٠٣,٨٨٤	١,٩٨٩,٤٩٦	أخرى
<u>٢٨٧,٩١٥,٤٦٩</u>	<u>١٨٧,٦٢٩,٦٩٣</u>	

١٣. استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي
٧,٨٠٣,٤٩٠	١٠١,٠٨٨,٦٠١	

١-١٣ يمثل هذا استثمار في وحدات صندوق الإنماء للسيولة بالريال السعودي ("الصندوق")، وهو صندوق متداول تديره شركة الإنماء للاستثمار. يتمثل النشاط الأساسي للصندوق في عقود مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

٢-١٣ فيما يلي حركة الاستثمار في الصندوق:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٧,٣٩٢,٩٦٦	٧,٨٠٣,٤٩٠	الرصيد كما في بداية السنة
--	٨٧٩,٠٠٠,٠٠٠	استثمارات مضافة خلال السنة
--	(٧٨٥,٨٠٣,٤٩٠)	العوائد من الاستيعادات خلال السنة
--	٩٣,١٩٦,٥١٠	صافي الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤١٠,٥٢٤	٨٨,٦٠١	مكاسب غير محققة بالقيمة العادلة للسنة (إيضاح ١٣-٣)
<u>٧,٨٠٣,٤٩٠</u>	<u>١٠١,٠٨٨,٦٠١</u>	الرصيد كما في نهاية السنة

٣-١٣ فيما يلي الحركة في صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٤١٠,٥٢٤	٨٨,٦٠١	مكاسب غير محققة بالقيمة العادلة للسنة
--	١٦,٩٤٤,٨٠١	مكاسب محققة بالقيمة العادلة للسنة
<u>٤١٠,٥٢٤</u>	<u>١٧,٠٣٣,٤٠٢</u>	صافي مكاسب الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٠. عقود الإيجار ومطلوبات عقود الإيجار (يتبع)

(ب) مطلوبات عقود الإيجار

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٠,٨٠٨,٩٤٨	١١,٧٥٥,٣٦٣	الرصيد كما في بداية السنة
٣,١٦٩,١٧٩	--	تعديل على عقود الإيجار خلال السنة
--	٢,٨٤٤,٠٩٩	إضافات خلال السنة
٣٣٥,٢٣٦	٤٦٥,٥٧٧	تكلفة التمويل حسب معدل الخصم
(٢,٥٥٨,٠٠٠)	(٣,١٩٥,٢٠٠)	مدفوعات خلال السنة
<u>١١,٧٥٥,٣٦٣</u>	<u>١١,٨٦٩,٨٣٩</u>	الرصيد كما في نهاية السنة

إن معدل المتوسط المرجح للخصم المطبق هو ٥,٢٩٪.

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

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٩,١٩٧,٣٦٣	٨,٦٧٤,٦٣٩	مطلوبات عقود الإيجار - الجزء الغير المتداول
٢,٥٥٨,٠٠٠	٣,١٩٥,٢٠٠	مطلوبات عقود الإيجار - الجزء المتداول
<u>١١,٧٥٥,٣٦٣</u>	<u>١١,٨٦٩,٨٣٩</u>	

١١. موجودات غير ملموسة

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٨,٨٣٥,٣٢٧	١٩,٣١١,٩٢١	<b>التكلفة:</b>
٤٧٦,٥٩٤	٧,٦٣٦,٧١٦	الرصيد كما في بداية السنة
--	١٦,١١٠,٠٠٠	الإضافات خلال السنة
١٩,٣١١,٩٢١	٤٣,٠٥٨,٦٣٧	برامج تحت التنفيذ (إيضاح ١١-١)
		الرصيد كما في نهاية السنة
٨,٠٥٥,١٨٥	١٠,٧٤٢,٣٧٦	<b>الإطفاء المتراكم:</b>
٢,٦٨٧,١٩١	٣,٣٤١,٧٦٩	الرصيد كما في بداية السنة
١٠,٧٤٢,٣٧٦	١٤,٠٨٤,١٤٥	المحمل للسنة (الإيضاح ٢٥)
		الرصيد كما في نهاية السنة
<u>٨,٥٦٩,٥٤٥</u>	<u>٢٨,٩٧٤,٤٩٢</u>	صافي القيمة الدفترية

١-١١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تمثل البرامج تحت التنفيذ انشاء وتطوير تطبيقات رقمية متعلقة بخطط تفعيل المشروع (وجهة مسار) وتحسين تجربة الزوار بمبلغ ١٦,١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤ م: لاشيء).

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٤. النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه مما يلي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
٣٤٨,٨٥٧,٦٣٧	١٢٨,٩٦٩,٥٩٦
٤٧٩,٥٠٠,٠٠٠	٩٨,٠٠٠,٠٠٠
٨٢٨,٣٥٧,٦٣٧	٢٢٦,٩٦٩,٥٩٦
	--
(٣١٥,٠٠٠,٠٠٠)	
٥١٣,٣٥٧,٦٣٧	٢٢٦,٩٦٩,٥٩٦

استثمارات قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق أصلية لأكثر من ٩٠ يوماً

١-١٤ يمثل المبلغ ودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنوك تجارية لفترة قصيرة الأجل (أقل من ٩٠ يوماً) متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، تدر عائد عمولة بالمعدلات السائدة في السوق.

٢-١٤ طبقاً لاتفاقية تمويل الإجارة مع أحد البنوك التجارية، تقوم المجموعة بفتح حسابات فرعية تحت مسمى "الحسابات المقيدة"، يودع فيها عوائد الاكتتاب العام، بالإضافة إلى متحصلات الإيرادات، وأرصدة هذه الحسابات غير مرهونة ويسمح للمجموعة باستخدام هذه المتحصلات لتلبية احتياجاتها التشغيلية والرأسمالية والتمويلية.

١٥. رأس المال

في تاريخ ٢١ شوال ١٤٤٥ هـ (الموافق ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ م)، وافقت الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة المصرح به من مبلغ ١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩ سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد، إلى مبلغ ١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠ ريال سعودي، مقسم إلى ١,٤٣٨,٦٤٧,٥٦١ سهماً عادياً بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد، وذلك عن طريق إصدار ١٣٠,٧٨٦,١٤٢ سهماً عادياً جديداً (يمثل ٩,٠٩٪ من رأس مال الشركة بعد الزيادة) للطرح العام الأولي في السوق الرئيسية السعودية ("تداول") في المملكة العربية السعودية.

يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م من ١,٤٣٨,٦٤٧,٥٦١ ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١,٣٠٧,٨٦١,٤١٩ ريال سعودي) بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد، جزء منه عيني وجزء نقدي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
١٣,٠٧٨,٦١٤,١٩٠	١٤,٣٨٦,٤٧٥,٦١٠

قيمة أسهم مصدرية

١-١٥ في ٢٣ ديسمبر ٢٠٢٤ م، تلقت الشركة موافقة من هيئة السوق المالية ل طرح ١٣٠,٧٨٦,١٤٢ سهماً في تداول، أي ما يعادل ٩,٠٩٪ من إجمالي رأس المال المصرح به بعد الزيادة المذكورة أعلاه. وقد تم طرح هذه الأسهم بسعر ١٥ ريال سعودي للسهم الواحد عند الانتهاء من عملية بناء سجل الأوامر في ٢٠ فبراير ٢٠٢٥ م، مما نتج عنه متحصلات إجمالية قدرها ١,٩٦١,٧٩٩ مليون ريال سعودي. وبلغ صافي المتحصلات بعد خصم تكاليف نجاح الإدراج المتعلقة بتأعب المستثمرين الماليين ومتعهدي التغطية، والبالغة ٥٣,٥٩ مليون ريال سعودي، مبلغ ١,٩٠٨,٢٠٠ مليون ريال سعودي.

تم تخصيص صافي المتحصلات لحساب رأس المال وعلاوة الإصدار كالتالي:

١,٣٠٧,٨٦١,٤٢٠	رأس المال (١٣٠,٧٨٦,١٤٢ سهم بسعر ١٠ ريال للسهم)
٦٠٠,٣٤٠,٩٣٧	علاوة الإصدار

٤١

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦. القروض

القروض طويلة الأجل

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
٧,٣٥١,٤٤٥,٤٥٧	٤,٦٢٥,٩٤٠,١٥١
٢,٦٦٧,٥٨٣,٥١٥	٢,٨٩٩,٠٨٣,٥٦٧
(٢٨,٤٩٤,٥٥٨)	(٤٥,٩٤٨,١٠٠)
٩,٩٩٠,٥٣٤,٤١٤	٧,٤٧٩,٠٧٥,٦١٨
٩,٨٤٠,٤٨٠,٩٠٠	٧,١٤٢,٤٣١,٣٦٦
١٥٠,٠٥٣,٥١٤	٣٣٦,٦٤٤,٢٥٢

القروض - الجزء الغير متداول  
القروض - الجزء المتداول

١-١٦ خلال عام ٢٠١٢ م، حصلت الشركة على تمويل مشاركة ثم إجارة مرحل متوافق مع الشريعة الإسلامية، وذلك لغرض تعويض الملاك السابقون للأراضي في مشروع وجهة مسار بمبلغ ٢,٦ مليار ريال سعودي، بالإضافة إلى تسهيلات ائتمانية قصيرة الأجل بمبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي. وفي عام ٢٠١٥ م، حصلت الشركة على تمويل آخر مشاركة ثم إجارة مرحل متوافق مع الشريعة الإسلامية لتمويل تطوير أعمال البنية التحتية، وفي عام ٢٠٢٠ م حصلت الشركة على تمويل إضافي قصير الأجل بمبلغ ١٠٠ مليون ريال سعودي. وقد بلغت حدود الائتمان الإجمالية بموجب اتفاقيات التمويل مبلغ ٤,٥٠٠ مليون ريال سعودي، تم الحصول عليها جميعاً بأسعار السوق، ومضمونة بصكوك عقارية مرهونة لصالح البنك التجاري، منها ٤٠٠ مليون ريال سعودي تمثل تسهيلات قصيرة الأجل غير مسحوبة من قبل الشركة، بينما تم استخدام مبلغ ٤,١٠٠ مليون ريال سعودي بالكامل بحلول عام ٢٠١٧ م. كما دخلت الشركة خلال فترة التمويل في عدة ترتيبات هيكلية مع البنك لغرض تمديد تاريخ استحقاق تمويل المشاركة ثم الإجارة المرحل المتوافق مع الشريعة الإسلامية وتحديث أسعار التمويل.

كما هو موضح في نشرة إصدار الشركة للطرح العام الأولي ("الاكتتاب")، فإن الغالبية العظمى من متحصلات الاكتتاب ستستخدم لتمويل التكاليف المتعلقة بالتعويضات العقارية، البنية التحتية، وتفعيل وجهة مسار، وتمويل المشروع، والمصاريف التشغيلية، والتي تشمل إعادة تمويل التسهيلات البنكية القائمة حسب الحاجة ووفق أفضل إدارة للسيولة والنقد.

خلال عام ٢٠٢٥ م، أعلنت الشركة أنها استخدمت مبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي من صافي متحصلات الاكتتاب لسداد جزء من التسهيلات الائتمانية القائمة التي حصلت عليها من بنك تجاري، والتي سيتم إعادة تفعيل حدودها الائتمانية المسددة لتصبح متاحة للسحب تدريجياً لتمويل الالتزامات المتعلقة بالمشروع عند استحقاقها. بالإضافة إلى ذلك، دخلت الشركة في ترتيب هيكلية مع البنك فيما يخص تمويل المشاركة بمبلغ ٢,٦ مليار ريال سعودي ثم إجارة مرحل، وذلك لتمديد تاريخ السداد لدفعة واحدة بتاريخ ٣ يوليو ٢٠٢٩ م، بينما يتم سداد أعباء التمويل سنوياً.

كما دخلت الصناديق خلال عام ٢٠٢٠ م في اتفاقيات تمويل متوافق مع الشريعة بصيغة مشاركة ثم إجارة مرحل بمبلغ ٦,٥٠٠ مليون ريال سعودي مع البنك لتمويل تطوير العقارات الاستثمارية، وذلك بأسعار السوق ومضمونة بصكوك عقارية مرهونة للبنك. حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، بلغت المبالغ المستخدمة ما يقارب ٢,٠٢٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٣,٢٥١ مليون ريال سعودي) ليتم سدادها في تاريخ ٦ مايو ٢٠٢٨ م، بينما يتم سداد أعباء التمويل سنوياً. كما قامت الصناديق بسحب مبلغ إضافي قدره ٢٥٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٣٧٩ مليون ريال سعودي)، وسداد مبلغ ١,٤٨٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤ م: لا شيء).

٤٢

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٦. القروض (يتبع)

٢-١٦ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تم إبرام اتفاقية مع أحد البنوك التجارية للحصول على تمويل تَوَزَّق طويل الأجل لمدة سبع سنوات، بحد ائتماني لا يتجاوز ٢,٩٠٠ مليون ريال سعودي، وذلك لغرض تمويل أعمال تطوير البنية التحتية على أراضي المشروع وأو شراء الأراضي. وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، قامت الشركة باستخدام مبلغ ٢,٠٩٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٢,٠٦٧ مليون ريال سعودي). ويستحق سداد أصل التمويل على أربع دفعات سنوية متساوية، تستحق الدفعة الأولى منها في ٢٩ فبراير ٢٠٢٨ م، بينما تُسدد أعباء التمويل سنوياً. وقد تم الحصول على القرض بأسعار السوق، وهو مضمون بصكوك عقارية مرهونة لصالح البنك التجاري.

٣-١٦ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، تم إبرام اتفاقية مع بنك تجاري آخر للحصول على تمويل تَوَزَّق طويل الأجل لمدة ٤ سنوات، بحد ائتماني لا يتجاوز ٨٠٠ مليون ريال سعودي. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تم تعديل الاتفاقية لزيادة الحد الائتماني إلى ١,٣٠٠ مليون ريال سعودي عبر الحصول على تمويل قصير الأجل إضافي بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي. وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، استخدمت الشركة مبلغ ٨٢٦ مليون ريال سعودي من الحد الأصلي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٦٠٠ مليون ريال سعودي) وقامت بسداد مبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: لا شيء). يستحق سداد أصل التمويل على أربع دفعات سنوية متساوية، بينما تُسدد أعباء التمويل سنوياً. كما استخدمت الشركة مبلغ ٤٣٠ مليون ريال سعودي من الحد الثاني لتمويل رأس المال العامل، وقامت بسداد مبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: لا شيء)، ويستحق سداد الرصيد المتبقي من أصل التمويل خلال سنة واحدة. وقد تم الحصول على القرض بأسعار السوق وهو مضمون بصكوك عقارية مرهونة لصالح البنك التجاري.

٤-١٦ تتحمل المجموعة أتعاب رسوم هيكلية 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.

٥-١٦ تتحمل المجموعة أتعاب مصروفات دراسات ائتمانية تخضع 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.

٦-١٦ قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسهيلات ائتمانية دوارة ومتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية لتمويل متطلبات رأس المال العامل بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي، ولم يتم استخدام أو سحب أي مبلغ من هذه التسهيلات الائتمانية حتى تاريخ القوائم المالية.

١٧. منافع الموظفين

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
٢٣,٣٧٨,٨٩٧	٢٢,٧١٦,١٥٨

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 والبدايات النهائية للموظفين وسنوات خدمتهم المترابطة 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.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٧. منافع الموظفين (يتبع)

صافي مصروفات المنافع المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
٣,٤٢٣,٧٢٣	٤,٣٣١,٩٨٢
--	(٦٩٠,٠٥٥)
٨٤٣,٣٥٢	١,٢٠٧,٥٥٩
٤,٢٦٧,٠٧٥	٤,٨٤٩,٤٨٦

تكاليف الخدمة الحالية  
تكاليف الخدمة السابقة  
تكلفة التمويل على التزامات منافع الموظفين  
صافي مصروفات المنافع

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

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
١٨,٣٠٧,٩٥٩	٢٣,٣٧٨,٨٩٧
٣,٤٢٣,٧٢٣	٤,٣٣١,٩٨٢
--	(٦٩٠,٠٥٥)
٨٤٣,٣٥٢	١,٢٠٧,٥٥٩
١,٥٣٢,٤٤٩	(٢,٢٤٨,١٠٩)
(٧٢٨,٥٨٦)	(٣,٢٦٤,١١٦)
٢٣,٣٧٨,٨٩٧	٢٢,٧١٦,١٥٨

التزامات المنافع المحددة كما في ١ يناير  
تكاليف الخدمة الحالية  
تكاليف الخدمة السابقة  
تكلفة التمويل على التزامات منافع الموظفين  
(الربح الاكثوري) / الخسارة من الالتزام المثبت في الدخل الشامل الأخر  
منافع مدفوعة  
التزامات المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
٥,٥٥%	٥,٠٥%
٥,٨٥%	٥,٠٠%
SLIC ٢٠٠١-٠٥	SLIC ٢٠٠١-٠٥
٩,٢٤%	١٤,٣٩%

الحساسية في منافع المزايا المحددة

فيما يلي تحليل الحساسية لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في ٣١ ديسمبر مقابل التغييرات في الافتراضات الرئيسية المرجحة:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م
٢٥,٨٣١,٠١٣	٢٤,٥٢٠,٣٠٤
٢١,٢٤٤,١٦٧	٢١,١١٧,٤٥٧
٢١,٣٥٩,٣٦٣	٢١,٢٣٢,٦٢٤
٢٥,٧٣٨,٩٤٩	٢٤,٤٢٠,٨٥٢

معدل التغيير في الرواتب

معدل الخصم

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٧. منافع الموظفين (يتبع)

الافتراضات الإكتوارية

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

بيانات العضوية	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
عدد الموظفين	١٤٦	١٣٩
متوسط أعمار الموظفين (بالسنوات)	٤٠,١٤	٤٠,٢١
متوسط سنوات الخبرة السابقة	٥,٩٦	٦,١٧
متوسط أعمار الموظفين عند بدء العمل (السنوات)	٣٤,١٨	٣٤,٠٤

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 تغيير 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 التغييرات في الافتراضات بمعزل عن بعضها البعض.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، يبلغ المتوسط المرجح لمدة التزام المنافع المحددة ٧,٠٢ سنوات (٢٠٢٤ م: ٩,٣٧ سنوات).

الدفعات التالية متوقعة لخدمة المنافع المحددة في السنوات المقبلة:

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
خلال الـ ١٢ شهرا القادمة (فترة التقرير السنوي القادمة)	٢,٨٤٧,٦١٥	٢,٦٧٤,١١٠
بين ٢ إلى ٥ سنوات	١٠,٢٤٧,٢١٩	٥,٤١٨,١٧٩
بين ٥ إلى ١٠ سنوات	٦,٢٥٥,٠٣٥	٧,٩٠٠,٤٥٨
أكثر من ١٠ سنوات	١٥,٣٧٥,٧٦٩	٢٧,٤٤٧,١٧٥
إجمالي المدفوعات المتوقعة	٣٤,٧٢٥,٦٣٨	٤٣,٤٣٩,٩٢٢

١٨. ذمم دائنة محتجزة

ذمم دائنة محتجزة (إيضاح ١٨-١)

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
ذمم دائنة محتجزة - الجزء الغير متداول	٢٥,٦٧٣,١٨٠	١٤٢,٠٣٠,٤٧٨
ذمم دائنة محتجزة - الجزء المتداول (إيضاح ١٨-١ و إيضاح ٢١)	٣٢٦,٤٨٠,٢٠٦	١٤٢,٠٣٠,٤٧٨
	١٥٦,٤١١,٥٩٧	

١٨-١ 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.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

١٩. ذمم دائنة - تعويضات أراضي

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
ذمم دائنة لملاك العقارات (إيضاح ١٩-١)	٤٢٢,٢٩٤,٠٢١	٤٢١,٣٥٣,٨٢٧

١٩-١ صدر الأمر السامي رقم ٤٤١٣٣ بتاريخ ١٨ مارس ٢٠٢١ م (الموافق ٥ شعبان ١٤٤٢ هـ) بتوجيه وزارة العدل بإصدار صكوك شاملة لكامل مشروع طريق الملك عبدالعزيز بمكة المكرمة لصالح المجموعة بإجمالي المساحات المخصصة للشوارع والخدمات، ومعالجة العقارات المنفكة عن الملكية الخاصة، والعقارات التي ليس لها صكوك وعددها ١٠٥٦ عقار وتسجيل ما يقابلها من أسهم بإسم الملاك الغائب تحت إشراف الهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين ومن في حكمهم، ويتم تسليم تلك الأسهم إلى الهيئة لتمارس اختصاصاتها وفقا لنظامها. بالإضافة إلى العقارات تحت الإجراء والتي تقوم المجموعة بإستكمال إجراءات نقل ملكيتها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تم الانتهاء من إجراءات نقل ملكية ٤٦ عقار للشركة (٢٠٢٤ م: ٤٤ عقار) من أصل ١٦٦ عقار تحت الإجراء.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، تمكنت المجموعة من فرز وإصدار جميع الصكوك بعدد ٢٢٢ صك فردي لقطع أراضي المشروع من الصكوك الشاملة التي تتضمن صكوك لأراضي المرافق والخدمات الحكومية والعامة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تم تحديث المخطط العام للمشروع ليصبح إجمالي عدد الصكوك المفرزة والمصدرة (٢١٩ صك فردي) شاملة صكوك أراضي المرافق والخدمات الحكومية والعامة.

خلال سنة ٢٠٢٢ م، تم إفادة المجموعة بوجود عقارين (غير معروفة المالك والتي من المفترض أن يسجل مايقابلها من أسهم بإسم الملاك الغائب 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 والية التعويض. وعليه تم استبعاد هذين العقارين من عقارات الغائب المشار إليها في الأمر السامي.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، بلغ صافي التسوية لأصحاب العقارات في المشروع ٠,٩٤٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٣٩,٢ مليون ريال سعودي)، وبلغ الرصيد المتبقي المستحق لشراء الأراضي ٤٢٢,٢٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٤٢١,٣٥ مليون ريال سعودي).

٢٠. ذمم دائنة

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
ذمم دائنة لمقاولين المشروع	٣٥,٧٢٨,٤١٠	٨١,٩٠٦,٥٧٣
أخرى	٤,٨٧٥,٨٧٧	١,٢٢٤,٢٩٨
	٤٠,٦٠٤,٢٨٧	٨٣,١٣٠,٨٧١





**شركة أم القرى للتنمية والإعمار**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

**٢٩. معاملات مع أطراف ذات علاقة (يتبع)**

٢-٢٩ بلغت تعويضات أعضاء الإدارة الرئيسيين ما يلي:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
١٧,٠١٦,١٦٨	٤٢,٦٨٨,١٥٦	رواتب وبدلات (إيضاح ٤-٢٩)
١,٤٠٥,٤٦٣	١,٣١٧,٠٨٣	مخصص نهاية الخدمة
١٨,٤٢١,٦٣١	٤٤,٠٠٥,٢٣٩	

٢-٢٩ تم تصنيف الأطراف على أنها أطراف ذات علاقة وفقاً لقانون الشركات المحلي الصادر عن وزارة التجارة.

٤-٢٩ تشمل مكافآت استثنائية غير متكررة مرتبطة بنجاح طرح العام الأولي وإدراج الشركة في السوق المالية السعودية (تداول) خلال عام ٢٠٢٥ م.

**٣٠. 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.

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 والفروض. 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.

**شركة أم القرى للتنمية والإعمار**  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

**٢٩. معاملات مع أطراف ذات علاقة (يتبع)**

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

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	طبيعة المعاملة	العلاقة	أطراف ذات علاقة
						مؤسسة صالح عبد الله كامل الإنسانية (إيضاح ٣-٢٩)
--	--	(٦٨,١١٣,٩٧٨)	--		مساهم مشترك	
٢٩,٠٠٠,٠٠٠	--	٥٨,٠٠٠,٠٠٠	٥٨,٠٠٠,٠٠٠	قروض مسحوبة	مدير الصندوق	شركة الإنماء للاستثمار
٣,٢٢٤,٢٢٠,٠٩٢	٢,٠٠٦,٨٤٦,٧٤٨	٣٨٦,٨٤٧,٣٢٢	٢٤٩,٤٩٤,٦٩٢	قروض مسحوبة	الشركة الأم لمدير الصندوق	مصرف الإنماء (إيضاح ١-٢٩)
		--	(١,٤٧٥,٠٠٠,٠٠٠)	سداد أعباء تمويلية		
١٧٤,٩١٥,٦٤٤	١٤٦,٠٣٨,١٦٧	٢٨٧,٥٢٨,٨٨٣	٢٦٤,٨٢٢,٤١٢	سداد أعباء تمويلية مستحقة		الهيئة العامة للاوقاف (إيضاح ٣-٢٩)
--	--	(١٠٢,٢٤٦,٤٥٠)	--	(سداد) / تسوية ذمم دائنة	مساهم	
--	٢٠٧,٩٨٥,٩٥٦	--	٢٣٥,٠٥٣,٥٠٦	قروض مسحوبة	عضو مجلس إدارة مشترك	شركة وجهات البيت العقارية (إيضاح ٣-٢٩)
٢,٠٦٧,٣٦٩,٤٦٠	٢,٠٩٢,٥٦٠,٠٧٣	٣٦٧,٣٦٩,٥٦٠	٢٥,١٩٠,٦١٢	قروض مسحوبة	عضو مجلس إدارة مشترك	بنك الجزيرة (إيضاح ٣-٢٩)
		(٥٤,٤٣٦,٤٦٧)	(١٤٨,١٨٤,١٦٢)	سداد أعباء تمويلية		
١٣١,٧٧١,٨١٢	١٣٣,١٣٦,٦٢٤	١٤٨,٨٨٠,٦٤٦	١٤٩,٥٤٨,٩٧٤	سداد أعباء تمويلية مستحقة		
٣,٤٤٠,٠٠٠	٣,٤١٥,٠٠٠	٤,٧٦٥,٠٠٠	٥,٠١٥,٠٠٠	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	أعضاء مجلس الإدارة واللجان التابعة	مجلس الإدارة واللجان التابعة

١-٢٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، يمثل الرصيد الختامي للقروض البالغ ٢,٠٦ مليار ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ٣,٢٢ 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.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

(أ) مخاطر السوق (يتبع)

• 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.

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر سعر الوحدة من الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة والمصنفة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تراقب المجموعة الأسعار عن كثب من أجل إدارة مخاطر الأسعار الناتجة عن الاستثمارات في الصندوق.

يلخص الجدول أدناه أثر ارتفاع / انخفاض صافي قيمة الموجودات للوحدات على حقوق ملكية المجموعة. يستند التحليل على افتراض أن صافي قيمة الموجودات للوحدات قد ارتفع أو انخفض بنسبة ١٪ مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة وأن الوحدات للمجموعة قد تحركت وفقاً لأسعار السوق.

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - زيادة بنسبة ١٪	١,٠١٠,٨٨٦	٧٨,٠٣٥
صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات - نقص بنسبة ١٪	(١,٠١٠,٨٨٦)	(٧٨,٠٣٥)

(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:

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
ذمم مدينة تجارية	٢,٨١٦,٢٢٠,٦٩٦	٢,١٠٤,٥٧٧,٨٨٥
ذمم مدينة أخرى	١,٩٨٩,٤٩٦	٤,٢٠٣,٨٨٤
نقد لدى البنوك	١٢٨,٩٦٩,٥٩٦	٣٤٨,٨٥٧,٦٣٧
ودائع قصيرة الأجل	٩٨,٠٠٠,٠٠٠	٤٧٩,٥٠٠,٠٠٠
	<u>٣,٠٤٥,١٧٩,٧٨٨</u>	<u>٢,٩٣٧,١٣٩,٤٠٦</u>

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 قوية وتصنيف ائتماني مرتفع (-) 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.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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 العمولات (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 العملات الأجنبية

مخاطر العملات هي المخاطر المتمثلة في احتمالية تذبذب قيمة أداة مالية ما بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. عملة النشاط والتقارير للمجموعة هي الريال السعودي. ويتم 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.

• 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:

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
قروض بأسعار فائدة متغيرة	٧,٤٧٩,٠٧٥,٦١٨	٩,٩٩٠,٥٣٤,٤١٤

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:

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
سعر الفائدة - الزيادة بمعدل ١٠٠ نقطة أساس	٧٤,٧٩٠,٧٥٦	٩٩,٩٠٥,٣٤٤
سعر الفائدة - النقص بمعدل ١٠٠ نقطة أساس	(٧٤,٧٩٠,٧٥٦)	(٩٩,٩٠٥,٣٤٤)

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

ب) مخاطر الائتمان (يتبع)

النم المدينة التجارية (يتبع)

يعرض الجدول التالي يوفر معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة للنم المدينة من العملاء الفرديين كما في ٣١ ديسمبر:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	معدل الخسائر المتوقعة	
	إجمالي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة
المتداول (غير متجاوز الاستحقاق)	٢,٨١٦,٢٢٠,٦٩٦	(٢٨,١٥٠,١٤٦)
	٢,٨١٦,٢٢٠,٦٩٦	(٢٨,١٥٠,١٤٦)
		٪١,٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	معدل الخسائر المتوقعة	
المتداول (غير متجاوز الاستحقاق)	إجمالي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة
	٢,١٠٤,٥٧٧,٨٨٥	(٧,٣١٢,٢٥٠)
	٢,١٠٤,٥٧٧,٨٨٥	(٧,٣١٢,٢٥٠)
		٪٠,٣٥

مخاطر التركيز

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 إخفاقاتها 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 بناء 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 الأخرى والسوق.

النم 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 ٣٩٪ من النم المدينة المستحقة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٢٠٢٤ م: ٥٤٪).

تظهر النم المدينة بالصافي بعد خصم مخصص الانخفاض في قيمة النم المدينة التجارية. وتقوم المجموعة بتطبيق المنهج المبسط للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تستخدم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر لجميع النم المدينة التجارية. ولقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تجميع النم 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 والأجل عن عوامل الاقتصاد الكلي (مثل توقعات إجمالي الناتج القومي وأفاق الصناعة) التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية النم 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.

شركة أم القرى للتنمية والإعمار  
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. إدارة المخاطر المالية (يتبع)

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 باحتياطي 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 استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	٢ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
قروض	٧,٤٧٩,٠٧٥,٦١٨	٩٤٥,٤٨٧,٤٠٧	٨,٩٦٦,٢٢٩,٩١٧	٦٧٣,٣٦٩,١٠٧	١٠,٥٨٥,٠٨٦,٤٣١
التزامات عقود الإيجار	١١,٨٦٩,٨٣٩	٣,٦٠٨,٩٣٩	١٠,٠١٢,٩٢٤	--	١٣,٦٢١,٨٦٣
ذمم دائنة محتجزة	٢٥,٦٧٣,١٨٠	--	٢٥,٦٧٣,١٨٠	--	٢٥,٦٧٣,١٨٠
ذمم دائنة - تعويضات اراضي	٤٢٢,٢٩٤,٠٢١	٤٢٢,٢٩٤,٠٢١	--	--	٤٢٢,٢٩٤,٠٢١
الذمم الدائنة	٤٠,٦٠٤,٢٨٧	٤٠,٦٠٤,٢٨٧	--	--	٤٠,٦٠٤,٢٨٧
مصروفات مستحقة	١,٧٩٠,٢٥٤,٣٤٣	١,٧٩٠,٢٥٤,٣٤٣	--	--	١,٧٩٠,٢٥٤,٣٤٣
وذمم دائنة أخرى	٩,٧٦٩,٧٧١,٢٨٨	٣,٢٠٢,٢٤٨,٩٩٧	٩,٠٠١,٩١٦,٠٢١	٦٧٣,٣٦٩,١٠٧	١٢,٨٧٧,٥٣٤,١٢٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	القيمة الدفترية	أقل من سنة	٢ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
قروض	٩,٩٩٠,٥٣٤,٤١٤	٧٦٨,٨٥٨,٣٤٤	٩,٩٥٧,١٠٢,٥٠٤	١,٣٧٨,٤٩٠,٥٤٥	١٢,١٠٤,٤٥١,٣٩٣
التزامات عقود الإيجار	١١,٧٥٥,٣٦٣	٢,٩٧٤,٦٧٥	١٠,٨٨٩,٥٥٩	--	١٣,٨٦٤,٢٣٤
ذمم دائنة محتجزة	١٤٢,٠٣٠,٤٧٨	--	--	١٤٢,٠٣٠,٤٧٨	١٤٢,٠٣٠,٤٧٨
ذمم دائنة - تعويضات اراضي	٤٢١,٣٥٣,٨٢٧	٤٢١,٣٥٣,٨٢٧	--	--	٤٢١,٣٥٣,٨٢٧
الذمم الدائنة	٨٣,١٣٠,٨٧١	٨٣,١٣٠,٨٧١	--	--	٨٣,١٣٠,٨٧١
مصروفات مستحقة	١,٣٨٢,٢٩٠,١١٩	١,٣٨٢,٢٩٠,١١٩	--	--	١,٣٨٢,٢٩٠,١١٩
وذمم دائنة أخرى	١٢,٠٣١,٠٩٥,٠٧٢	٢,٦٥٨,٦٠٧,٨٣٦	٩,٩٦٧,٩٩٢,٠٦٣	١,٥٢٠,٥٢١,٠٢٣	١٤,١٤٧,١٢٠,٩٢٢

### شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

#### ٣١. 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. وللحفاظ 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 - بجانب أمور أخرى. إن عدم الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة سيسمح للبنك بالمطالبة بسداد القروض فوراً. لم تكن هناك حالات خرق للتعهدات المالية لأية قروض في السنة الحالية. لم تكن هناك تغييرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

وتبلغ نسبة صافي المطلوبات إلى حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر مما يلي:

	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م
إجمالي المطلوبات	٩,٨٣٩,١٣١,٥٩٤	١٢,٠٩٠,٣١٩,٠٧٣
يخصم: النقدية وما في حكمها	(٢٢٦,٩٦٩,٥٩٦)	(٥١٣,٣٥٧,٦٣٧)
صافي المطلوبات	٩,٦١٢,١٦١,٩٩٨	١١,٥٧٦,٩٦١,٤٣٦
إجمالي حقوق الملكية	١٥,٨٦٣,٧٦١,٠٩٦	١٢,٩٦٩,٩٢١,٤٢٨
صافي المطلوبات إلى حقوق الملكية	٠,٦١	٠,٨٩

#### ٣٢. 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 استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى (١) القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: 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.

### شركة أم القرى للتنمية والإعمار (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م  
(بالريال السعودي، مالم يذكر خلاف ذلك)

#### ٣٢. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات (يتبع)

تثبت 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. بالإضافة إلى ذلك، لم تكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم.

اعتباراً من تاريخ التقرير، وباستثناء الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة الموضح في الجدول أدناه، تعتقد الإدارة أنه بالنظر إلى آجال الاستحقاق وملف أسعار الفائدة (حيثما ينطبق ذلك)، فإن القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المالية الأخرى للمجموعة تقارب قيمتها العادلة ويتم قياسها بالتكلفة المضافة.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	١٠١,٠٨٨,٦٠١	--	--	١٠١,٠٨٨,٦٠١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٧,٨٠٣,٤٩٠	--	--	٧,٨٠٣,٤٩٠

#### ٣٣. التغيرات في المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية

التغيرات في المطلوبات الناشئة عن الأنشطة التمويلية:

المطلوبات	التزامات عقود الإيجار	القروض	الإجمالي
الأرصدة كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م	١١,٧٥٥,٣٦٣	١٠,٠١٩,٠٢٨,٩٧٢	١٠,٠٣٠,٧٨٤,٣٣٥
تغيرات من تدفقات نقدية تمويلية متحصلات من قروض بنكية	--	٩٤١,٥٥٧,٨٩٠	٩٤١,٥٥٧,٨٩٠
سداد قروض بنكية	--	(٣,٤٣٥,٥٦٣,١٤٤)	(٣,٤٣٥,٥٦٣,١٤٤)
سداد لالتزامات عقود إيجار	(٢,٧٢٩,٦٢٣)	--	(٢,٧٢٩,٦٢٣)
تكلفة تمويلية مدفوعة لالتزامات عقود الإيجار	(٤٦٥,٥٧٧)	--	(٤٦٥,٥٧٧)
إجمالي التغيرات من التدفقات النقدية للتمويل	(٣,١٩٥,٢٠٠)	(٢,٤٩٤,٠٥٥,٢٥٤)	(٢,٤٩٧,٢٠٠,٤٥٤)
تغييرات أخرى	٢,٨٤٤,٠٩٩	--	٢,٨٤٤,٠٩٩
اضافات	٤٦٥,٥٧٧	--	٤٦٥,٥٧٧
تكلفة تمويلية لالتزامات عقود الإيجار	٣,٣٠٩,٦٧٦	--	٣,٣٠٩,٦٧٦
إجمالي التغييرات الأخرى المتعلقة بالمطلوبات	١١,٨٦٩,٨٣٩	٧,٥٢٥,٠٢٣,٧١٨	٧,٥٣٦,٨٩٣,٥٥٧
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			



