



# التوظيف الأمثل لقدراتنا

التقرير السنوي لشركة الرياض للتنمير 2023م



«كل الخصائص في الرياض تخلق وظائف، واستثمارات، وفرصاً للنمو والتطور، والتنمية، لذلك تستهدف استراتيجية الرياض أن تكون من أكبر 10 اقتصاديات مدن في العالم، في حين تحلُّ في المركز الـ 40 على العالم حالياً، وأن تكون من أميز دول العالم في السياحة، والخدمات، وجودة الحياة».

صاحب السمو الملكي الأمير  
محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

خطبة الشارة

ولي العهد، رئيس مجلس الوزراء



«يعجبني ولله الحمد في هذه الدولة وهذا الشعب، الطموح المستمر بحيث لا يرضينا دائماً ما وصلنا إليه، أو ما نصل إليه بل نطمح للأكثر. نحن في دولةٍ تعمل، وشعبٍ يعمل، وهناك تعاون بين الدولة ومواطنيها».

جنازة الخليفة الشريفين  
الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

خطبة الشارة

# مجلس الإدارة لعام 2023م



المهندس علي بن عبدالله الحسون  
عضو مجلس الإدارة



ماجد بن ناصر السبيعي  
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبدالله بن محمد البحوث  
عضو مجلس الإدارة



فهد بن عبدالله القاسم  
عضو مجلس الإدارة



عبدالإله بن عبد الرحمن الحسين  
عضو مجلس الإدارة



سليمان بن ناصر الهتلان  
عضو مجلس الإدارة



عبدالرحمن بن عايض القحطاني  
عضو مجلس الإدارة



نايف بن إبراهيم الحديثي  
عضو مجلس الإدارة



صاحب السمو الملكي  
**الأمير فيصل بن بندر بن عبدالعزيز**  
أمير منطقة الرياض، الرئيس الفخري لشركة الرياض للتعمير



صاحب السمو الأمير الدكتور  
**فيصل بن عبدالعزيز بن عياف**  
أمين منطقة الرياض، رئيس مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير

# قائمة المحتويات

25	<b>03 النتائج المالية</b>	5	<b>01 المقدمة</b>
26	أهم النتائج والمؤشرات في عام 2023م	6	الافتتاحية
27	أداء الشركة	7	كلمة مجلس الإدارة
		8	قائمة المصطلحات
34	<b>04 حوكمة الشركات</b>	9	<b>02 نظرة عامة</b>
35	حوكمة الشركات	10	مسيرتنا
46	الإفصاح وسياسة الشفافية	11	قطاعات أعمالنا
47	إدارة المخاطر	14	مشروعاتنا
47	المخاطر التي قد تواجهها شركة الرياض للتعيمير	15	استراتيجيتنا
48	سياسة توزيع الأرباح	16	لمحة عن إنجازات 2023م
48	نتائج إجراءات المراجعة الداخلية	24	الفرص والتحديات
50	حقائق وأرقام 2023م		
51	الخاتمة		

يتناول هذا التقرير السنوي الجوانب المالية والتشغيلية للرياض للتعيمير، وقد صدر في نسختين باللغتين العربية والإنجليزية. النسخة المطبوعة من هذا التقرير السنوي مطابقة للنسخة الإلكترونية المعدة بصيغة [PDF]. و المتاحة على الموقع الإلكتروني للشركة: riyadh.dev. وفي حال وجود أي تعارض بين النسختين، يكون النص العربي هو المعتمد والمعمول به. الصور الواردة في هذا التقرير تمثل الخدمات التي تقدمها الرياض للتعيمير.



# 01 المقدمة

## "ثلاثون عاماً زاخرة... وثلاثون زاهرة"

نحتفل في شركة الرياض للتعمير بمرور 30 عاماً منذ إطلاقها كأحد لبنات رؤية مُلهمة بناها خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز حفظه الله؛ بهدف خلق شراكة استراتيجية مع القطاع الخاص، وتمكينه ليضع بصمته في نهضة المملكة الاقتصادية، لتتحول الرياض إلى نموذج عالمي للمدن المزدهرة، التي تقدّم النموذج المثالي للازدهار وجودة الحياة.

وبعد مسيرة ثلاثين عاماً زاخرة بالإنجازات والنجاحات، نجحت فيها مجالس إدارات الشركة المتعاقبة وفرقتها التنفيذية بتسخير كلّ القدرات والمقدّرات لبناء كيان مؤسسي نجح في إيجاد الأثر للمجتمع وتعظيم العائد للمستثمرين، نستشرف في مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير مستقبلاً زاهراً لوطننا الغالي في ضوء رؤية المملكة 2030م وعليه قام المجلس مطلع العام 2023م بإطلاق استراتيجية "نستثمر للنمو" لخوض غمار المنافسة في التطوّر والتطوير الذي تشهده المملكة بشكل عام والعاصمة الرياض بشكل خاص، لإكمال المسيرة، ولعب دور حيويّ في نهضة المملكة، من خلال السعي لإطلاق المزيد من المشاريع والمبادرات النوعية في مجالات التطوير والاستثمار العقاري، وإنشاء وتشغيل وإدارة مشروعات النفع العام، مع إدراك عميق لدورنا ومسؤوليتنا في الإسهام بالنهضة الاقتصادية والعمل نحو نموّ مستدام، والتزام كبير برؤيتنا ورسالتنا وقيمنا، عبر تبني استراتيجية شمولية تستثمر بأهداف واضحة، تبني على إرثنا الزاخر، وتمضي بنا إلى المستقبل الزاهر.

## "التعمير لمستقبل مستدام.."

عند إطلاقنا استراتيجية الرياض للتعمير مطلع العام 2023م، عقدنا العزم على أن تسخر الشركة مقدراتها للاستثمار في النمو. وعملنا على وضع شعار للمرحلة قائم على "التوظيف الأمثل لقدراتنا" من خلال الإيفاء بالمستهدفات الاستراتيجية المرجوة، ولذا وجهنا الإدارة التنفيذية بالاستثمار في بناء القدرات والإمكانات بغرض تحقيق النمو المستدام والعمل على النقل المعرفي من خلال الشراكات في مشروعاتهم كأولوية.

والعمل على تعظيم العائد على قيمة الأصول الحالية والتخارج من الأصول غير المستغلة أو منخفضة الأداء كان من أهم مستهدفاتنا الاستراتيجية؛ فعلى سبيل المثال لا الحصر، تم توقيع اتفاقية بغرض تأسيس كيان جديد بين كل من شركة الرياض للتعمير وشركة الرياض القابضة لتوحيد كافة الجهود المبذولة في الأسواق التابعة للشركتين (التعمير، المعيقية، الديرة) مما من شأنه الإسهام في تعظيم العائد على قيمة الأصول.

كما استهدفنا الاستثمار في مشروعات النمو الجديدة لتشكيل مصدراً مستداماً للدخل والأرباح وكانت باكورة تلك الاستثمارات إبرام اتفاقية إطارية لمدة 25 عاماً مع مؤسسة مسك لتطوير عدد من المجمعات التعليمية لصالح المؤسسة.

## "نؤسس اليوم.. لرؤية الغد"

واليوم، وبعد الذي تم تحقيقه وما نسعى إليه بإذن الله، نتوجه بالشكر لقيادتنا الرشيدة على دعمها الدائم لكل ما فيه خير بلادنا الحبيبة، ونؤكد على أننا متفائلون ومستعدون لرحلة النمو، الذي نأمل أن نصِلَ إليه بكافة الجهود المخلصة لمنسوبينا وشركائنا ومساهميننا، الذين لم يدخروا جهداً لتحقيق الرؤى والمستهدفات التي نعمل بها، وأتينا قادرين على تحقيق الأفضل في مسيرة التحول القادمة بإذن الله.

## د. فيصل بن عبدالعزيز بن عياف

رئيس مجلس إدارة شركة الرياض للتعمير



يمثل عام 2023م نقطة تحول جوهريّة في مسيرة شركة الرياض للتعمير الممتدة نحو 30 عاماً ملؤها النجاح والتطور، حيث أطلقت الشركة مطلع عام 2023م استراتيجيتها "نستثمر للنمو" توجهاً لكافة الجهود المبذولة خلال عام 2022م في التطوير المؤسسي والتي شملت العمل على تحديث البنية التحتية الأساسية للشركة والأنظمة الإلكترونية والرقابية بالإضافة إلى استقطاب كفاءات مميزة لقيادة وتنفيذ برنامج التحول.

حيث تهدف استراتيجية الشركة إلى تحقيق نمو مستدام والسعي نحو التميز في عمليات التطوير العقاري وإدارة التطوير، وتعزيز مركزنا الريادي في قطاع المنتجات الطازجة وأسواق النفع العام عبر تطوير أسواقنا والتوسع في سلاسل القيمة، والعمل على رفع كفاءتنا في الأنشطة التشغيلية وإدارة العقارات، بغرض تنويع استثماراتنا وزيادة العائد على محفظة الأصول، وتعظيم العائد الكلي للمساهمين، ضمن نموذج عمل يسعى لخلق الأثر حولنا ويحقق الاستدامة بمفهومها الأشمل بما ينعكس إيجاباً على عملائنا، وزملائنا، وشركائنا، ومساهميننا.

كما وضعت الاستراتيجية حزمة من المستهدفات من بينها مضاعفة صافي دخل أعمالنا ليصل إلى ما يزيد عن 500 مليون ريال، ونهدف إلى رفع الإيرادات المتكررة إلى مليار ريال، والعمل على إعادة هيكلة الاستثمارات والتحول من المساهمة الكاملة في رأسمال المستثمر في المشروعات إلى هيكلة رأسمال يشكل التمويل فيها ما نسبته 28% من قيمة الأصول خلال 5 أعوام، ليلبغ 23% بحلول 2032م، والذي يمكن الشركة من الدخول في مشروعات جديدة تتجاوز قيمتها 6 مليارات ريال بحلول عام 2032م.

وقد شملت استراتيجية الشركة ثلاث مراحل رئيسية نحو تحقيق أهدافها؛ حيث تضمنت المرحلة الأولى الارتقاء بالأداء التشغيلي للأصول الحالية، وتنويع وتنمية محفظة الاستثمارات في القطاعات المستهدفة كمرحلة ثانية، أما الثالثة فتسعى إلى تحقيق النمو المستدام واستكشاف فرص واعدة.

ففي عام 2023م، تم التركيز على المستهدفات الرئيسية من المرحلة الأولى من الاستراتيجية وهي الارتقاء بالأداء التشغيلي للأصول الحالية للشركة عبر رفع الكفاءة التشغيلية والارتقاء بالبنية التحتية للأعمال. وتعظيم العائد على قيمة الأصول الحالية، والعمل على التخرج من الأصول غير المستغلة والأصول منخفضة الأداء.

وفي ضوء ذلك قامت الشركة خلال عامي 2022م و2023م بالاستثمار في صيانة وترميم وتحسين كافة أصول ومراكز الشركة العقارية، والحصول على شهادات الدفاع المدني ورخص السلامة اللازمة؛ مما سمح باستخراج الرخص البلدية اللازمة لممارسة الأنشطة المختلفة وأسهم في ارتفاع نسبة الإشغال إلى 94% في عام 2023م مدفوعاً بشكل رئيس بارتفاع نسبة الإشغال في سوق عتيقة من 67% إلى 95%. وأدى كذلك إلى ارتفاع إيرادات عام 2023م من الأسواق بمقدار 39 مليون ريال سعودي في عام 2023م مقارنةً بالعام الماضي حيث ارتفعت من 259 مليون إلى 298 مليون، جاء ذلك على الرغم من إنهاء عقد تشغيل سوق اللحوم في البطحاء لعدم جدواه الاقتصادية نتيجة تهالك البنية التحتية مما يصعب من عملية تجديد التعاقد على تشغيله، وجاري العمل على إنشاء سوق نموذجي للحوم في سوق عتيقة.

كما تم الاستثمار في تطوير قاعة متعددة الأغراض في سوق عتيقة لاستغلالها في إقامة المواسم الزراعية والمربطة بالمنتجات الطازجة طوال العام، وإطلاق النسخة الثانية لموسم عتيقة للتمور في سوق عتيقة حيث استطاع استقطاب 800 ألف زائر مقارنةً بـ 300 ألف زائر في العام السابق، وتداول أكثر من 14 ألف طن من التمور وتأجير المساحات المتوفرة لأكثر من 70 من التجار والدلالين مع استمرار التحسن في رضا التجار والعملاء مقارنة بالأعوام السابقة.

شملت جهود المرحلة الأولى من تطبيق الاستراتيجية الرامية إلى الارتقاء بالأداء التشغيلي، دراسة الاستراتيجيات السعرية في أسواق النفع العام وفي مركز النقل؛ بغرض رفع الإيراد التأجيري والتشغيلي والتنوع في مصادر الإيرادات واستحداث وحدات جديدة في السوق ومصادر دخل لأنشطة أخرى بحيث سجلت زيادة قدرها 16% مقارنةً بالعام الماضي، كما جرى العمل على استغلال مساحة 100,000 متر مربع من ضمن أرض مركز المزاد الدولي للسيارات عبر التعاقد مع مدرسة لتعليم قيادة السيارات سينتج عنه عائد سنوي يتراوح بين 5-12 مليون ريال سعودي ما يبين إيرادات تأجيرية ومشاركة في الأرباح، وقد أسهمت تلك الجهود في رفع جودة الإيرادات المتكررة للشركة بما يتواءم مع أهداف تحقيق النمو المستدام.

وعلى صعيد الاستثمار والتطوير العقاري قامت الشركة بإبرام اتفاقية إطارية لمدة 25 عاماً مع مؤسسة مسك تقوم الشركة بموجبه بتطوير مجمعات تعليمية لصالح المؤسسة وفق آلية التطوير حسب الطلب (Built-to-suit) وجاءت باكورة تلك المشاريع من خلال تطوير أول مجمع تعليمي على أراض مملوكة من قبل تحالف بقيادة الرياض للتعمير في تلال الرياض في حي الملقا.

كما قامت الشركة بتوقيع مذكرة تفاهم مع شركة الرياض القابضة بغرض تأسيس كيان جديد يعنى بالاستثمار وإدارة وتطوير وتوحيد كافة الجهود المبذولة في الأسواق التابعة للشركتين في حي الديرة (سوق التعمير للجملة، مركز المعيشية التجاري، أسواق الديرة) والعمل على تحسين المشهد الحضري للمدينة وخلق وجهة سياحية وتجارية مميزة ومن شأن ذلك الإسهام في تعظيم العائد على قيمة الأصول.

وعلى صعيد رأس المال البشري نفخر في شركة الرياض للتعمير بارتفاع نسبة السعودة من 52% في عام 2022م إلى 75% في عام 2023م، في حين تضاعف عدد العاملات من الإناث من ما يقارب 4% من القوى العاملة في 2022م إلى 8% في 2023م ويحذونا الأمل لمواصلة الجهود في تحسين بيئة العمل بغرض تحسين مستويات الشمولية والتنوع في الشركة.

وبتوفيق من الله حققت الشركة في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023م إيرادات بلغت 339 مليون ريال لأنشطتنا الرئيسية بارتفاع قدره 31% عن العام السابق، في حين بلغ إجمالي الإيرادات 486 مليون ريال بارتفاع مقداره 3% عن العام السابق على الرغم من انخفاض الدخل من شركة تنال (شركة زميلة) بنسبة -49%، نتيجة لانخفاض حجم مبيعات الأراضي مقارنة بالعام السابق، على الرغم من ارتفاع متوسط أسعار البيع، مما أسهم في تحقيق أرباحاً عن العام 2023م بلغت 271 مليون ريال مقارنة بـ 300 مليون ريال للعام السابق.

وفي الختام، نود الإعراب عن عميق الشكر لكل من ساهم في تحقيق كل ما تم إنجازه من نجاحات، وعلى رأسهم كافة عملائنا وموتدونا الكرام على تعاونهم الدائم، وللسادة المساهمين بجزيل الشكر وعظيم الامتنان على ثقتهم ودعمهم.

والله الموفق،

## قائمة المصطلحات

المصطلحات والاختصارات	التعريف	المصطلحات والاختصارات	التعريف
الرياض للتعمير	شركة الرياض للتعمير.	التحول الرقمي	تكامل التقنيات والعمليات والاستراتيجيات الرقمية عبر الأعمال التجارية لتعزيز الأداء والكفاءة وتقديم القيمة، وغالباً ما يتضمن تقنيات مثل الذكاء الاصطناعي والحوسبة السحابية وتحليلات البيانات.
الشركة	شركة الرياض للتعمير.	الرقمنة	إنشاء تمثيل رقمي للأشياء المادية.
الأهداف الاستراتيجية	الأهداف الاستراتيجية التي تستند إليها استراتيجية الشركة تحت شعار نستثمر للنمو.	الأتمتة	استخدام الحاسوب والأجهزة المبنية على المعالجات والبرمجيات في مختلف القطاعات الصناعية والتجارية والخدمية، من أجل تأمين سير الإجراءات والأعمال بشكل آلي وتلقائي دقيق وسليم وبأقل خطأ ممكن.
الاستدامة	إدارة المنشأة بطريقة مسؤولة بيئياً واجتماعياً واقتصادياً، بهدف تلبية الاحتياجات الحالية دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها. وهي تشمل الاعتبارات البيئية والاجتماعية والاقتصادية.	[BOT] Build - Operate - Transfer	هو تولي مستثمر من القطاع الخاص بعد الترخيص له من "مانح الامتياز" وهو عادة الدولة أو الجهة الحكومية المختصة بتشييد وبناء مشروع من موارده الخاصة على أن يتولى تشغيله وإدارته بعد الانتهاء منه لمدة امتياز معينة وخلالها يتولى تشغيل المشروع بحيث يحصل من خلاله على التكاليف التي تحملها بالإضافة إلى تحقيق أرباح من خلال العوائد والرسوم التي يدفعها مستخدمو هذا المشروع وبعد انتهاء مدة الامتياز يتم نقل المشروع بعناصره إلى مانح الامتياز.
الحوكمة	الأنظمة والضوابط التي تنظم العلاقات بين أصحاب المصلحة وتحقق المبادئ التي تعمل وفقها الشركة.	اللوجستي	نشاط إدارة تدفق البضائع والطاقة والمعلومات (والإمداد والتموين) والموارد الأخرى كالمنتجات والخدمات والمواد الغذائية والألبسة والمواد الطبية وحتى البشرية من المنشأ إلى الوجهة، وتشمل أنشطة مثل النقل والتخزين وإدارة المخزون ضمن سلسلة التوريد.
قطاعات الأعمال	قطاعات الشركة الثلاث: قطاع التطوير، وقطاع التشغيل، وقطاع التأجير.		
الإيراد التأجيري	الإيرادات الناتجة عن المشاريع التأجيرية للشركة.		
الشراكات	الشراكة التي تجمع الرياض للتعمير بجهات القطاع العام، والقطاع الخاص، والقطاع الثالث.		
النفع العام	القطاع العامل على توفير احتياجات أفراد المجتمع اليومية، مثل الأغذية والمواشي، وغيرها.		



# 02 نظرة عامة

# مسيرتنا

بدأت مسيرتنا في شركة الرياض للتعمير في عام 1994م، مستندين إلى رؤية حكيمة للملك سلمان بن عبد العزيز -حفظه الله- الذي كان أميراً لمنطقة الرياض آنذاك، فجاءت باكورة أعمالنا مشروع مركز التعمير متعدد الاستخدامات في قلب الرياض، تبعه مجموعة متعدّدة من المشاريع منها: سوق اللحوم والخضروات في البطحاء عام 1997م، وسوق الرياض عام 1999م، ثم تطوير أراضي تلال الرياض كأحد مشاريع التطوير العقاري السكني متعدد الاستخدام.

وما بين الأعوام 2001م و2007م شهدت أعمالنا توسعاً كبيراً، خاصة في مجالات التطوير العقاري والاستثمار وإنشاء وتشغيل وإدارة المشاريع الخدمية والمنفعة العامة، حيث شهدت هذه الفترة افتتاح مركز النقل العام في عام 2001م، وسوق العريضة لجملة الخضار والفواكه في عام 2005م، ومزاد التعمير الدولي للسيارات في عام 2007م.

ومن أجل دعم خطط التوسع المستقبلية، سعينا في شركة الرياض للتعمير عام 2014م إلى رفع رأسمال الشركة من 1 مليار ريال إلى 1.3 مليار. الأمر الذي شكّل نقلة نوعية في مجال عملنا، حيث تمّ الاستحواذ على أرض في الثمامة، لبدء مرحلة جديدة من التطوير.

وفي عام 2016م عقدنا شراكة مع أمانة منطقة الرياض في ما يخص سوق عتيقة المركزي للعمل بنظام B.O.T، حيث تم تطوير السوق على عدة مراحل خلال السنوات اللاحقة، بالإضافة إلى شراكة أخرى مع شركة تطوير عقاري في مشروع تنال للاستثمار والتطوير العقاري، وذلك بمساهمة عينية لأرض الثمامة بما يعادل 69.38% من حصة الشراكة، لتبدأ مرحلة البيع في مشروع تنال مطلع عام 2020م.

أما مرحلة التحوّل الجديدة والتي شكّلت بالنسبة لنا محوراً استراتيجياً هاماً فكان عام 2023م، الذي أطلقنا خلاله استراتيجيتنا الجديدة التي تركز على: التطوير، والتنوع، والنمو، والشراكة، والاستدامة، والتحوّل الرقمي، حيث عملنا خلال هذا العام على تكوين شراكة مع شركة الرياض القابضة لتأسيس كيان رائد في قطاع تطوير وإدارة العقارات في منطقة الديرة وسط الرياض، بهدف تعزيز التعاون وإطلاق مشاريع استثمارية نوعية.

ولدعم قطاع التعليم، وقعنا اتفاقية مع مؤسسة مسك لمدة 25 عاماً، تركز على تطوير المرافق التعليمية بكلفة تقديرية حوالي 275 مليون ريال، تغطي قيمة الأرض المملوكة للتحالف الذي تقوده شركة الرياض للتنمية، وعقد إيجار مُلزم لمدة 25 عاماً قابلة للتجديد، مما سيسهم في تعظيم عوائد المساهمين من جانب، ودعم برامج رؤية المملكة 2030م من جانب آخر.

1999 - 2000

## افتتاح سوق الرياض ومركز التعمير

- افتتاح سوق الرياض في عام 1999
- افتتاح مركز التعمير 2000
- البدء في تطوير أراضي تلال الرياض [تطوير عقاري سكني ومتعدد الاستخدام].

1997

## التطوير

- افتتاح سوق اللحوم والخضار بالبطحاء في عام 1997.

1994

## التأسيس

- تبنى الملك سلمان بن عبدالعزيز فكرة تأسيس وإنشاء الشركة وتوليه الرئاسة الفخرية لمجلس الإدارة ووضع حجر الأساس لمشروعها الأول في وسط مدينة الرياض كتطوير متعدد الاستخدام [مركز التعمير].

2016 - 2019

## شراكات جديدة

- شراكة جديدة مع أمانة منطقة الرياض وسوق عتيقة المركزي تم من خلالها افتتاح المرحلة الأولى من السوق في 2016م وافتتاح المرحلة الثانية منه في 2019م.
- شراكة جديدة أخرى مع شركة تطوير عقاري في مشروع تنال للاستثمار والتطوير العقاري بمساهمة عينية لأرض الثمامة بما يعادل 69.38% من نصيبها في الشراكة.

2014 - 2015

## زيادة رأسمال الشركة

- زيادة رأسمال الشركة من مليار ريال إلى 1.3 مليار ريال.
- افتتاح التعمير بلازا 3 وبدء عملياته التجريبية.
- شراء أرض في الثمامة بمساحة 2.55 مليون متر مربع.

2001 - 2007

## التوسع في أنشطة الشركة

- افتتاح مركز النقل العام في 2001
- افتتاح سوق العريضة لجملة الخضار والفواكه في 2005
- افتتاح مزاد التعمير الدولي للسيارات في 2007

2022

## تطوير الاستراتيجية

- البدء في أعمال تطوير الاستراتيجية الجديدة للشركة.

2021

## مذكرة تفاهم

- مذكرة تفاهم مع وزارة البيئة والمياه والزراعة في ما يخص أسواق النفع العام.

2020

## بدء بيع مشروع تنال

- إطلاق مبيعات أراضي الثمامة [تنال] من خلال شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري.

2023

## شراكات نوعية

- مذكرة تفاهم لتأسيس شركة مع شركة الرياض القابضة، تهدف إلى تطوير منطقة قصر الحكم.
- توقيع اتفاقية إطارية لمدة 25 سنة لتطوير مجمعات تعليمية مع مؤسسة مسك.
- إطلاق الاستراتيجية الجديدة لشركة الرياض للتعمير تحت شعار "نستثمر للنمو".



## الاستثمار والتطوير العقاري

منذ عام 2001م قامت شركة الرياض للتعمير بالاستثمار في مجال تطوير البنية التحتية وتطوير الأراضي الخام لعدد من المخططات والمجمعات السكنية في شمال وشرق مدينة الرياض، كما طورت عدداً من المشروعات التجارية، والسكنية، وخدمات النفع العام في وسط مدينة الرياض، بالإضافة إلى القيام بدور المطور الرئيس لعدد من المجمعات السكنية والمخططات ضمن مدينة الرياض بغرض البيع. وقد استشعرت الشركة مكانتها في قطاع التطوير العقاري والحراك الذي تشهده المملكة العربية السعودية عامة ومدينة الرياض على وجه الخصوص، وانطلاقاً من كون هذا القطاع من أهم محركات النمو الرئيسة التي تقوم عليها استراتيجية الشركة الجديدة، فقد قامت الشركة بتحديد قطاعات العقار ذات الأولوية والتي ستسهم مشروعاتها في تعظيم العائد الكلي للمساهمين خلال الأعوام القادمة.

استراتيجية الشركة قائمة على رؤية استثمارية واقتصادية تهدف لتحقيق عوائد مالية مستدامة للمستثمرين، من خلال تنوع مصادر الدخل عبر أنشطة التأجير لأصول ومراكز الشركة، بالإضافة إلى المساحات التأجيرية ضمن المشروعات التي تقوم الشركة بتشغيلها وإدارتها، وهي كالتالي:

### 01. مركز التعمير للجملة

يمثل باكورة وأكبر مشروعات الشركة، وهو مشروع متعدد الاستخدام ويشمل الوحدات التجارية والمكتبية والسكنية بالإضافة إلى وحدات التجزئة، ويقع بحي الديرة على مساحة تقارب 105 ألف م<sup>2</sup>، وتم افتتاحه في عام 2000م.



### 02. سوق عتيقة المركزي

تزيد مساحته عن 186 ألف م<sup>2</sup>، وتم افتتاح المرحلة الأولى منه في عام 2016م، وافتتاح المرحلة الثانية في عام 2019م. يعتبر أحد الأسواق ذات الأهمية التاريخية في منطقة الرياض، وقد تم تطويره بالشراكة مع أمانة منطقة الرياض المالكة للأرض عبر اتفاقية البناء والتشغيل ومن ثم نقل الملكية. ويتيح السوق خيارات متعددة للمستهلكين من أسر وأفراد وقطاعات تجارية صغيرة ومتوسطة تغطي متطلباتهم من الخضروات والفواكه والتمور، واللحوم، والأسماك، والمحامص.



### 03. سوق رياض التعمير

يقع على تقاطع الدائري الجنوبي مع شارع البطحاء العام، على أرض مساحتها حوالي 24 ألف م<sup>2</sup>، حيث تم افتتاحه عام 1999م، ويعتبر أحد الأسواق متعددة الاستخدامات الذي يشمل الوحدات التجارية والمكتبية، ويمثل إضافة لمشروعات الشركة المجاورة بمنطقة العزيزية التي تشهد نمواً مطرداً نحو تكامل الخدمات.



### 04. مستودعات التبريد والتجميد

تقع على مساحة حوالي 27 ألف م<sup>2</sup>، بجوار سوق العزيزية لجملة الخضار والفواكه، لمقابلة الطلب السريع والمباشر على مرافق التخزين المبردة. وقد تم البدء في تطويره عام 2009م وبدأ تأجير أول وحداته عام 2013م.



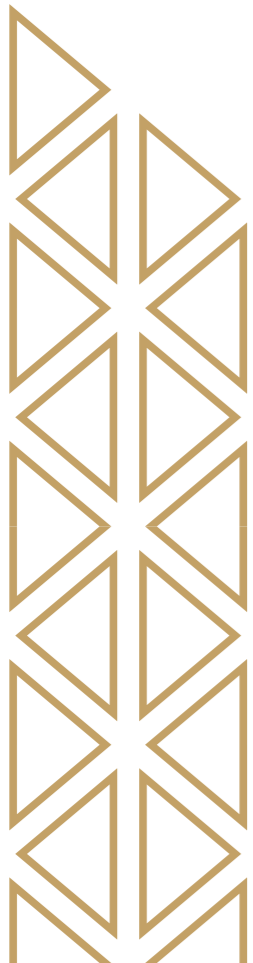
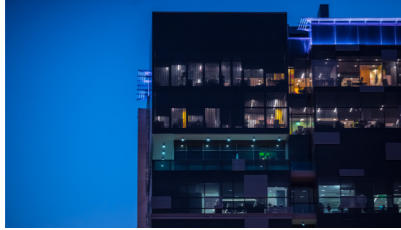
### 05. أراضي العزيزية

مجموعة من الأراضي المملوكة للشركة بمساحة تتجاوز 46 ألف م<sup>2</sup> على طريق الدائري الجنوبي، ومؤجرة عبر اتفاقية البناء والتشغيل، ومن ثم نقل الملكية مع عدد من المستثمرين في عام 2004م.



### 06. مبنى مكتبي

تم الاستحواذ على مبنى تجاري في حي الملقا شمال العاصمة الرياض خلال العام 2022م. ويقع المبنى على أرض بمساحة 3,346 م<sup>2</sup>. وهو مكون من 12 دوراً بالإضافة إلى دورين للمواقف، وبمساحات تأجيره تبلغ حوالي 10 ألف م<sup>2</sup>.



## التشغيل والنفع العام

نقوم في شركة الرياض للتعمير بدور المشغل الرئيسي لأسواق النفع العام في مجال المنتجات الطازجة واللحوم بالإضافة إلى تشغيل مركز النقل العام بين المدن ونشاط مزاد السيارات.

فعالمياً، يعد قطاع المنتجات الطازجة الأسرع نمواً، ومحلياً، من المتوقع أن يشهد القطاع نمواً بمعدل سنوي يبلغ 6.8% بحلول عام 2026م، مدعوماً بعدد من المبادرات الحكومية، بقيادة وزارة البيئة والمياه والزراعة، ووزارة الصحة، بالإضافة إلى أن زيادة عدد السكان على مستوى العالم وفي المملكة سيؤدي إلى ارتفاع مستويات الإنفاق الاستهلاكي. وفي ضوء ذلك، قمنا في شركة الرياض للتعمير بالوقوف على أفضل الممارسات العالمية لتبني التوجه الذي يمكننا من الوصول إلى النضج في عملياتنا في هذا القطاع الحيوي واستغلال خبراتنا في اقتناص الفرص في سلاسل القيمة في هذا القطاع. الجدير بالذكر أن حجم قطاع المنتجات الطازجة في المملكة العربية السعودية يتجاوز 60 مليار ريال سنوياً، 60% من هذه العمليات تمر من خلال السوق المركزي للخضار والفواكه التابع للشركة [سوق العزيرية].

وفيما يخص مزاد السيارات يشهد قطاع المركبات المستعملة ارتفاعاً بمعدل نمو سنوي قدره 4% للفترة من 2021م - 2027م عالمياً وذلك لزيادة عدد السكان من ذوي الشريحة المتوسطة، وسهولة وموثوقية التعاملات التجارية الرقمية، والنقص في معروض المركبات، بسبب التحديات في سلاسل الإمداد العالمية. محلياً، من المتوقع أن يشهد سوق المركبات المستعملة في المملكة تسارعاً يواهي النمو العالمي بمعدل نمو سنوي يبلغ 5% بحلول عام 2027م مدعوماً بالارتفاع في نسب تملك المركبات، والارتفاع المتزايد في أعداد تملك قيادة المرأة، والاحتياج المتزايد للمواصلات، مع ارتفاع أعداد القوى العاملة الجديدة في السوق السعودي، ورغبة الكثير في الاستفادة من عدم تطبيق الزيادة في ضريبة القيمة المضافة على مبيعات السيارات المستعملة بين الأفراد. وفي ضوء ذلك، قمنا في شركة الرياض للتعمير بالوقوف على أفضل الممارسات العالمية لتبني التوجه الذي يمكننا من زيادة الكفاءة التشغيلية والاستفادة القصوى من رباذتنا في هذا القطاع.

وتشمل مشاريع التشغيل والنفع العام:



### 01. المنتجات الطازجة [سوق العزيرية لجملة الخضار والفواكه]

قمنا في شركة الرياض للتعمير بتطوير السوق في عام 1998م على أرض مملوكة للشركة على مساحة تبلغ قرابة 274 ألف م<sup>2</sup> في حي العزيرية في الرياض. ويعد أحد أكبر الأسواق في مجال تجارة جملة المنتجات الطازجة في الشرق الأوسط، ويلعب دوراً محورياً في الأمن الغذائي للمملكة عبر تزويد كافة أسواق المملكة بالمنتجات الطازجة المحلية والمستوردة، كما يساهم في عمليات التصدير للأسواق المجاورة.

تبنينا في شركة الرياض للتعمير توجهاً يمتد من تنفيذ عملياتنا في سوق العزيرية لجملة الخضار والفواكه بشكل متكامل، وذلك من خلال الخطوات التالية:

01	اعتماد الهيكل التنظيمي لإدارة السوق واستقطاب الكفاءات المناسبة.
02	العمل على تحسين المشهد الحضري، في مشاريع المرافق والبرادات.
03	المواءمة مع الجهات التشريعية لأسواق النفع العام، والتعاون معهم في عدة مبادرات لمجالات: التوطين، وتطوير المدفوعات الإلكترونية.
04	توطيد العلاقات مع التجار والمتعاملين في السوق، من خلال عقد اجتماعات دورية للاستماع لمقترحاتهم وتطبيق المناسب منها.
05	دراسة المخطط العام الحالي للسوق بهدف رفع الطاقة التشغيلية.
06	بناء الشراكات الدولية لنقل المعرفة والوقوف على أفضل الممارسات في قطاع المنتجات الطازجة.
07	العمل على تأسيس مبادئ الاستدامة، ورفع معايير الجودة، وتحفيز المحتوى المحلي في قطاع المنتجات الطازجة.
08	تطوير الأنظمة التشغيلية لتواكب متطلبات العمليات في السوق، وربطها مع الأنظمة المالية والتنظيمية والحكومية.

01  
المنتجات الطازجة  
سوق العزيرية لجملة  
الخضار والفواكه

02  
مركز التعمير  
للنقل العام

03  
أرض مزاد التعمير  
الدولي للسيارات



### 03. مزاد التعمير الدولي للسيارات

قمنا في شركة الرياض للتعمير بتطوير المزاد على أرض بمساحة 241 ألف م<sup>2</sup> شرق مدينة الرياض مملوكة للشركة. حيث تم افتتاحه عام 2007م، ويشمل المزاد 9 مسارات للمزايدة على المركبات، تدعمها منطقة تخزين تتسع لأكثر من 20.000 سيارة. ويقدم خدمات عرض وإدراج المركبات للمزايدة في بيئة توائم احتياجات المؤسسات التمويلية في المملكة.

عملنا في شركة الرياض للتعمير على تنفيذ توجه يمكّننا من تنفيذ عملياتنا في مزاد السيارات من خلال:

#### 01

تطوير الوضع الحالي للمزاد عبر صيانة المرافق، وتوسعة قاعدة الموردين، وجذب المزيد من المشترين.

#### 02

استثمار الفرص الواعدة في الأصول غير المستغلة، كرفع العملية التشغيلية للمزاد لكامل طاقته عبر تفعيل 9 مسارات عوضاً عن مسار واحد للمزايدة.

#### 03

تبني استخدام الرقمنة في جميع سلاسل الإمداد؛ من خلال إنشاء خدمات رقمية وتمكين البنية التحتية، وتقديم الخدمات ذات القيمة المضافة ك: الفحص، التصوير، حفظ السيارات، بالإضافة إلى تقديم خدمات التوصيل للعملاء.

#### 04

بناء شراكات جديدة لنقل المعرفة، وتبني أفضل الممارسات في قطاع مزاد السيارات.



### 02. مركز التعمير للنقل العام

قمنا في شركة الرياض للتعمير بتطوير مركز النقل بين المدن على مساحة تقدر بنحو 148 ألف م<sup>2</sup> في حي العزيزية بالرياض مملوك بالكامل للشركة وتم افتتاح المركز عام 2001م ويعتبر أكبر محطة للنقل البري بين المدن في الشرق الأوسط. ويوفر المركز مناطق تجارية لتلبية احتياجات المسافرين، ومكاتب لشركات النقل الدولي والحج والعمرة.

حرصنا في شركة الرياض للتعمير على رفع الكفاءة التشغيلية في قطاع النقل العام، وذلك عبر:



مراجعة سياسات  
واستراتيجية التسعير.



صيانة المرافق.



إعادة توظيف واستخدام  
المساحات غير المستغلة  
بالشكل الأنسب.



تطوير الأنظمة التشغيلية  
لتصبح قابلة للربط مع الأنظمة  
المالية والتنظيمية والحكومية.



البحث عن فرص مواتمة  
لاستراتيجية النقل العام.

## مشروعاتنا

### 02. أراضي مملوكة للشركة

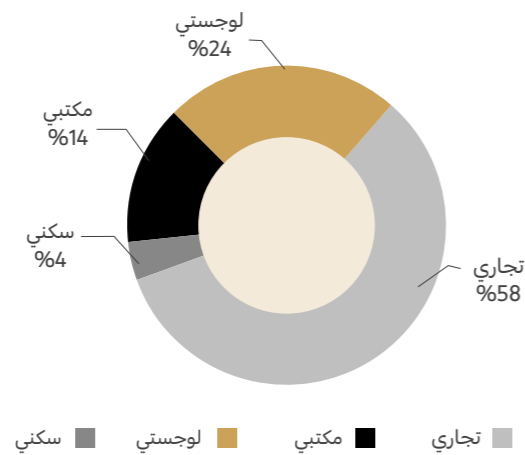
المساحة م <sup>2</sup>	الأراضي
125.000	01 أراضي مدينة الخدمات الفنية
18.247	02 أراضي منطقة 7 [منطقة قصر الحكم]
10.586	03 أراضي تلال الرياض [تعليمي]
4.860	04 أراضي تلال الرياض [سكني]
183.129	05 مخطط شركة تنال [الشركة الزميلة]
341.822	<b>الإجمالي</b>



### 03. مشاريع مقامة على أرض مستأجرة

المساحة م <sup>2</sup>	المشروع
2186.328	01 سوق عتيقة المركزي

### تصنيف أصول الرياض للتعمر



### 01. مراكز وأسواق مملوكة للشركة

المساحة م <sup>2</sup>	الإدارة/ المركز
274.371	01 سوق العزيزية لجملة الخضار والفواكه
241.495	02 مزاد التعمر الدولي للسيارات
148.303	03 مركز التعمر للنقل العام
104.476	04 مركز التعمر للجملة
24.377	05 سوق رياض التعمر
3.346	06 مبنى مكتبي
27.865	07 مستودعات التبريد والتجميد
46.657	08 أراضي العزيزية - مؤجرة بعقد B.O.T
870.890	<b>الإجمالي</b>

نعمل في شركة الرياض للتعمير بكامل طاقتنا ومواردنا لتحقيق الأهداف الاستراتيجية التالية:

1. مضاعفة صافي الدخل خلال العشر سنوات القادمة، حتى عام 2032م.
2. تحقيق إيرادات بنحو مليار ريال سعودي خلال العشر سنوات القادمة.
3. تحسين هوامش الربح من 60% إلى 68% خلال العشر سنوات القادمة.
4. إعادة هيكلة الاستثمارات، والتحول من المساهمة الكاملة في رأس المال إلى هيكلة رأسمال يشكّل التمويل فيها ما نسبته 28% من قيمة الأصول خلال خمس سنوات، و23% خلال عشر سنوات.
5. تعظيم العائد الكلي للمساهمين كثمرة لمخرجات الاستراتيجية؛ عبر التوزيعات وفرص تحقيق المكاسب الرأسمالية.
6. إطلاق المزيد من المشروعات المستدامة، بناءً على المساهمة المتوازنة بين قطاع العقار والمنتجات الطازجة، ومشروعات التأجير الراهنة والمستقبلية، واقتناص الفرص الاستثمارية.

### رؤيتنا

أن نكون الشريك المستدام لتعمير المكان ورفاه الإنسان، انطلاقاً من إرث الرياض العريق نحو آفاق واعدة.

### رسالتنا

نسعى جاهدين للتميز في تطوير وإدارة العقارات، وتعزيز مكانتنا الريادية في قطاعي المنتجات الطازجة وخدمات الصالح العام. نحن ملتزمون بتعزيز كفاءتنا التشغيلية في أعمالنا التشغيلية ونهدف إلى تنويع استثماراتنا، وزيادة العائدات على أصولنا، وتعظيم العائد الإجمالي للمساهمين. سنعمل في إطار فلسفة عمل تسعى إلى إحداث تأثير في كل مكان من حولنا وتحقيق الاستدامة بمعناها الأوسع، لصالح الجميع عبر سلسلة القيمة لدينا، من عملائنا وزملائنا إلى شركائنا ومساهميننا.

### قيمنا

نهتم في شركة الرياض للتعمير بتنفيذ أعمالنا ضمن منظومة متكاملة من القيم، ومنها:

#### 01. الالتزام

نلتزم في شركة الرياض للتعمير بتطبيق أعلى معايير الجودة في كافة أعمالنا، ونقدم إلى مساهميننا تقارير دورية عن الأرباح التي نحققها، مع إبقائهم على معرفة مستمرة بقراراتنا تعزيزاً على روابط الثقة بيننا.

#### 02. المصداقية

تنعكس مصداقيتنا في التزامنا بالشفافية والتواصل الفعال، فنحن ندرك أهمية المصداقية كقيمة أساسية وعنصر مهم للحفاظ على علاقات إيجابية مع المساهمين ولنكون الشريك الأمثل دائماً وأبداً.

#### 03. المرونة

ندرك أهمية التكيف مع متطلبات المشاريع المختلفة، فمن خلال الاطلاع على التجارب العالمية في بناء المشاريع المستدامة متعددة الاستخدام، نحن نتعامل مع المرونة كعامل رئيسي وقيمة جوهرية تجعلنا مثلاً حياً على التقدم والازدهار.

#### 04. التميز

نسعى في الرياض للتعمير بالتميز في كافة مشاريعنا والابتكار في كافة مبادراتنا، نهدف إلى تحقيق رؤيتنا ورسالتنا من خلال التزامنا بقيمنا لتكون المعيار الأول للنماذج المعمارية الحضارية التي تعطي الأولوية لرفاه الإنسان.

#### 05. التعاون

نعمل في الرياض للتعمير على تعزيز روح التعاون وأهمية العمل كفريق واحد، وإدراكاً لاحتياجات الموظفين، نستثمر في إمكانياتهم من خلال التطوير والتدريب المستمر، لنفيد الشركة ككل ولنعزيز من التقدم المهني لأعضاء فريقنا.

#### 06. المبادرة

نشجع موظفينا على اتخاذ خطوات استباقية لنساهم في نجاحاتنا. نهتم بموظفينا وندعمهم في اتخاذ إجراءات مبتكرة، فهي القوة الدافعة للتقدم الفردي والجماعي.

# لمحة عن إنجازات 2023م

كان عام 2023م عاماً مليئاً بالإنجازات الواعدة، فقد تمكّنا في شركة الرياض للتعمر من الانتهاء من مجموعة من المشاريع، شكّلت بالنسبة لنا علامة بارزة على التحوّل الذي نمضي نحوه، لتصبّ في النهاية في دعم الاقتصاد الوطني، ودفع عجلة التنمية. وقد اندرجت هذه الإنجازات ضمن سبعة محاور رئيسة هي:

## 01. الاستراتيجية وتطوير الأعمال

أطلقنا في شركة الرياض للتعمر استراتيجيتنا الجديدة، بهدف تحقيق عوائد مالية مستدامة للمستثمرين؛ عبر تنويع مصادر دخلنا في مختلف القطاعات، وأطلقنا شعار وهوية جديدة تتلاءم مع رؤيتنا جنباً إلى جنب مع إطلاق الموقع الإلكتروني الذي يضمّ بوابة علاقات المستثمرين، وعملنا على تفعيل منصات التواصل الاجتماعي لزيادة التفاعل، كما سعينا إلى إدارة وتنظيم تغطية مراسم اتفاقيات لشراكات استراتيجية للشركة.

## خارطة طريق تنفيذ مبادرات الاستراتيجية خلال الـ 3 مراحل كالتالي:

### المرحلة الأولى 2023م - 2024م

مخرجات المرحلة الأولى:

- رفع الكفاءة التشغيلية والارتقاء بالبنية التحتية للأعمال.
- تعظيم العائد على قيمة الأصول الحالية.
- التخارج من الأصول غير المستغلة/ منخفضة الأداء.
- بدء تأسيس وتطوير قطاعات الأعمال المستهدفة.



خلال العام الأول من المرحلة الأولى، تم إنجاز 133% من المبادرات الاستراتيجية [66% من كامل المرحلة الأولى]

### المرحلة الثانية 2024م - 2027م

مخرجات المرحلة الثانية:

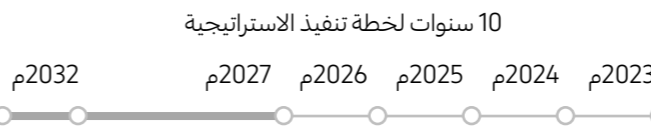
- تعزيز مركز "الرياض للتعمر" كمطور عقاري رائد في قطاعات العقار ذات الأولوية.
- تحقيق التنوع من خلال نمو وتطوير عمليات التشغيل وجني عوائد الاستثمار في القطاعات المستهدفة.



### المرحلة الثالثة 2027م - 2032م

مخرجات المرحلة الثالثة:

- التوسع في الاستثمار في فئات الأصول المستهدفة.
- ترسيخ مركز "الرياض للتعمر" كأحد المطورين العقاريين المؤسسيين والتوسع في مجال إدارة التطوير ونشاط إدارة الممتلكات.
- المضي نحو تبني نموذج عمل الشركة القابضة مع نضج قطاعات الأعمال.



## إنجازات الاستراتيجية والتواصل المؤسسي

- تطوير هوية شركة الرياض للتعمر الجديدة واستراتيجيتها وإطلاقها مع استراتيجية الشركة.
- خلال المرحلة الأولى (والتي تمتد من عام 2023م الى عام 2024م) تم إنجاز 66% من المبادرات الاستراتيجية.
- حصد جائزة فيليب كوتلر العالمية في التسويق لأفضل حملة ترفيهية وثقافية لحملة الشركة لليوم الوطني على مستوى المملكة العربية السعودية.



## الاستدامة

في شركة الرياض للتعمر، نضع المبادئ الشاملة للاستدامة في صميم أعمالنا ونجعلها في قمة قائمة أولوياتنا واستراتيجياتنا الأساسية. نحرص على دمج هذه المبادئ في جميع جوانب نشاطاتنا، حيث ابتكرنا مصادر دخل مستدامة تساهم بشكل فعّال في تعزيز استقرارنا المالي على المدى الطويل. هذا النهج يمكّننا من التوفيق بين أهدافنا القصيرة المدى، التي تركز على الاستثمارات المولّدة للنمو، والأهداف طويلة المدى المتمثلة في زيادة العائد على الاستثمار للمساهمين، بما يتماشى مع النهضة الاقتصادية الواسعة التي تشهدها المملكة.

نسعى من خلال هذا التوجه إلى تأسيس مجال الاستدامة، موازيين بحرص بين تحقيق النمو الفوري وضمان استمرارية النجاح والربحية للمستقبل، بتبنينا لهذه المبادئ، نضمن أن تكون كل خطوة نتخذها مساهمة في بناء أساس متين لمستقبل مستدام يستفيد منه كل من مساهمينا والمجتمع الأوسع.

## 02. الاستثمار والتطوير العقاري

شكّل عام 2023م بالنسبة لنا في شركة الرياض للتعمير مرحلة إعداد وتخطيط لمشاريع مهمة، تعزز من خلالها دورنا كلاعب رئيسي في مجال التطوير العقاري لمدينة الرياض، وتكّلت سعينا في هذا العام أيضاً بالنجاح في استقطاب كفاءات مهنية رفيعة المستوى في مجال الاستثمار والتطوير العقاري، الأمر الذي انعكس إيجاباً على ثقة المستثمرين في الشركة. كما تم استحداث رسوم تطوير عقاري للمرة الأولى في مسيرتنا، ومن المتوقع أن تسهم تلك الرسوم بما لا يقل عن 10% من إجمالي الدخل المتكرر خلال السنوات القادمة.

وتم إعداد دراسة تفصيلية لكافة الأصول والأراضي المملوكة للشركة، لتطويرها بهدف تعظيم العائد للمساهمين ورفع كفاءة التشغيل أو اتخاذ قرار التخارج منها في حال عدم ملاءمتها لتوجهاتنا واستراتيجيتنا الجديدة.

### الشراكة

في إطار سعينا لتعزيز مكانتنا في قطاع الأعمال، ركزنا في شركة الرياض للتعمير على تبني أفضل الممارسات في مجال بناء الشراكات الاستراتيجية مع جهات فاعلة رئيسية على الصعيدين المحلي والدولي. هذا النهج يهدف إلى تحقيق أقصى قدر من القيمة لجميع الأطراف المعنية، مستنيرين بقناعتنا الراسخة بأهمية الاستثمار في تطوير القدرات والإمكانيات، وكذلك بالتزامنا القوي تجاه نقل المعرفة، تبادل الخبرات، وإقامة شراكات مثمرة مع المؤسسات العالمية التي تتمتع بخبرات واسعة في مختلف القطاعات.

من بين الخطوات البارزة التي اتخذناها في هذا السياق، كان العمل على تأسيس «شركة تطوير الديرة» بالشراكة مع «شركة الرياض القابضة». هذا التعاون يجسد نموذجاً للشراكة النوعية التي تسعى شركتنا لتحقيقها، حيث يهدف إلى تطوير مشاريع رائدة تساهم في إثراء القطاع العقاري وتعزيز جودة الحياة ضمن المجتمعات التي نعمل بها.

كما وقعنا اتفاقية مع «مدارس مسك»، وهي خطوة استراتيجية تهدف إلى تعزيز القطاع التعليمي ودعم التنمية المستدامة. هذه الشراكة تأتي ضمن جهودنا للمساهمة في تطوير البنية التحتية التعليمية وتوفير فرص تعليمية عالية الجودة للأجيال القادمة، مؤكداً بذلك على دورنا الفعال في دعم وتعزيز التطور في مختلف القطاعات.

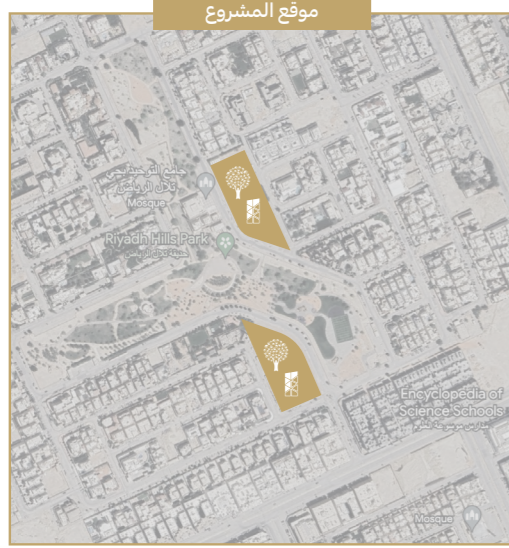
### أهم المنجزات

في ظلّ التطور الدائم والنمو الكبير الذي تشهده العاصمة الرياض، والازدياد المطرد في عدد السكان والزوار، تحزكت العديد من الشركات الإقليمية لنقل مكاتبها إلى العاصمة، مما أفسح لنا المجال للبدء بتنفيذ استراتيجيتنا في قطاع التطوير العقاري والاستثمار على أرض الواقع، حيث قمنا في عام 2023م بالتالي:

- تم إعداد دراسة هندسية ومالية مفصلة على أرض مزاد السيارات والأراضي المتبقية من أرض الخدمات الفنية والخروج بمجموعة من السيناريوهات من شأنها تعظيم العائد على استثمارنا في هذا المشروع.
- تم توقيع اتفاقية إطارية مع مؤسسة مسك لتطوير مجموعة من المدارس في المملكة العربية السعودية من خلال اتفاقية BTS ومن المتوقع تحقيق عائد قدره 8% سنوياً قابل للزيادة.

## توقيع اتفاقية إطارية مع مؤسسة "مسك"

لتطوير مجمعات تعليمية وباكورة مشروعاتها على أراضي مملوكة للشركة في تلال الرياض - الملقا



### حقائق وأرقام

- سيتم تطوير المشروع على أرضين تعليميتين في مجتمع تلال الرياض بحي الملقا وعلى مساحة كلية تبلغ نحو 22,000 م<sup>2</sup>.
- سيقيم صافي العائد السنوي على الاستثمار السنوي 8% سنوياً. سيتم الإعلان عن الأثر المالي لكل مجمع تعليمي بشكل منفصل فور اعتماد الهيكله المالية لكل مشروع وحصه الرياض للتعمير في تلك المجمعات.
- تقدر تكلفة تطوير أول مشروع بحوالي 275 مليون ريال سعودي شاملة قيمة الأرض والمملوكة لتحالف بقيادة الرياض للتعمير.
- ستقوم الرياض للتعمير بتطوير المشروع في إطار الاتفاقية الإطارية التي تتضمن اتفاقية تأجير ملزمة لمدة 25 سنة قابلة للتجديد.

### الأثر الاقتصادي والتنموي

تلبية الاحتياج المتزايد للنمو في عدد سكان مدينة الرياض، وبالتالي نمو في عدد الطلاب من 1.5 - 3.7 مليون طالب خلال نفس الفترة. من المتوقع أن يتضاعف عدد المدارس العالمية والأهلية من حوالي 1,700 مدرسة في 2020 إلى أكثر من 5,000 مدرسة بحلول العام 2030 بناء على دراسة قامت بها شركة Strategy &.

### المواءمة مع رؤية 2030

- المواءمة مع الرؤية للمساهمة في بناء رحلة تعليمية متكاملة منبثقة من برنامج تنمية القدرات البشرية لمواكبة النهضة الاقتصادية التي تشهدها مدينة الرياض والمملكة.
- تحقيق التكامل التام مع منظومة الرؤية في الجهات الحكومية ذات العلاقة.
- دعم جهود المملكة في استقطاب قطاع الأعمال والكفاءات الأجنبية من خلال توفير بيئة تعليمية وعائلية متميزة.

### الريادة في القطاع



التركيز على الاستثمار في مشروعات قطاعات النمو الواعدة لتشكل مصدرًا مستدامًا لدخل الشركة عبر إبرام عقود طويلة الأجل قبل البدء بتطوير هذه المشاريع [Off-take Agreement].



تلبية متطلبات مؤسسة مسك الخيرية الحالية والمستقبلية في قطاع تطوير المنشآت التعليمية وتقديم مساحات وحلول نوعية تناسب احتياجاتها لتوفير بيئة تعليمية وفق أعلى المعايير العالمية وأفضل الممارسات في قطاع التعليم.



تهدف هذه الاتفاقية إلى تطوير شراكة استراتيجية بين شركة الرياض للتعمير ومؤسسة مسك الخيرية عبر تطوير مجمع تعليمي وفق آلية التطوير حسب الطلب [Built-to-suit].



التعاون مع جهات فاعلة في القطاع التعليمي الذي من المتوقع أن يشهد نموًا متزايدًا في الطلب بواكب النمو في عدد السكان في مدينة الرياض، والسعي لتفعيل دور الاستثمار المؤسسي في قطاع التعليم والذي يساهم في خلق قيمة مضافة للاقتصاد المعرفي.

## ضمن استراتيجية الشركة للتحوّل نحو نموذج الشركة القابضة

توقيع مذكرة تفاهم بين الرياض للتعمير و الرياض القابضة لتأسيس كيان موحد لتطوير أسواق حي الديرة



## الموقع والأصول

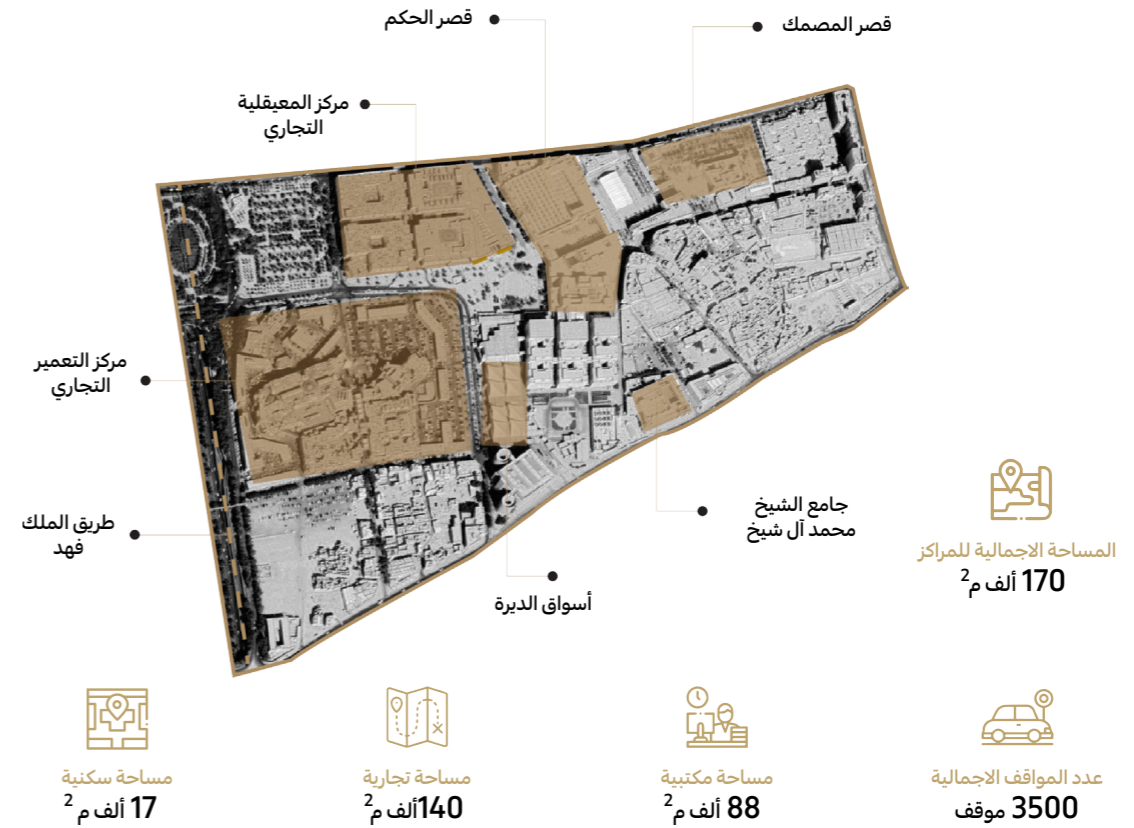
- موقع استراتيجي في قلب الرياض التاريخية بالقرب من قصر الحكم.
- تمتد الأصول التالية على أرض مساحتها حوالي 170 ألف م<sup>2</sup>: مركز التعمير التجاري. مركز المعيقلية التجاري. أسواق الديرة.
- تتكون محفظة الكيان الجديد من 3 مراكز تجارية تحتوي على مساحات مكتبية تزيد عن 88 ألف م<sup>2</sup> بالإضافة إلى مساحات تجارية 140 ألف م<sup>2</sup>
- مجموع قيمة الأصول تتراوح ما بين 1.2 مليار ريال و1.4 مليار ريال.

## الأثر الاقتصادي

- تعزيز تكامل الأنشطة بين المراكز الثلاث ورفع نسب الإشغال بالإضافة إلى تعزيز الكفاءة التشغيلية.
- الاستفادة من اقتصاديات الحجم في الصيانة والتشغيل عبر خفض تكاليف المشتريات للشركتين والخدمات المشتركة.
- تحسين العائد على محفظة الأصول للشركتين وتعظيم العائد الكلي للمساهمين.

## المواءمة مع رؤية 2030

- المساهمة في تحقيق مستهدفات استراتيجية مدينة الرياض والتي تهدف إلى جذب أكثر من 42 مليون زائر بحلول 2030م عبر تطوير مركز جذب سياحي.
- تحقيق التكامل التام مع منظومة الرؤية في الجهات الحكومية.
- خلق كيان موحد يساهم في تطوير منطقة قصر الحكم وخلق وجهة تجارية وسياحية متميزة.



## الريادة في القطاع

- تهدف هذه الشراكة لتأسيس كيان رائد في قطاع التطوير وإدارة العقارات في وسط الرياض.
- تنويع لخبرات متراكمة وسجل حافل للشركتين في القطاع العقاري وإدارة الأصول في الأسواق التقليدية.
- الاستفادة من زيادة حيوية مركز المدينة وتعزيز مكانة العاصمة الاقتصادية والتجارية والسياحية.

### 03. التشغيل والنفع العام

التزاماً منا بتنفيذ شعارنا لعام 2023م "التوظيف الأمثل لقدراتنا"، عملنا في شركة الرياض للتعمير على ترسيخ قيمة العمل المؤسسيّ وبناء الحوكمة المناسبة لأعمالنا، وتمّ وضع خطة لتعظيم العائد للمساهمين ورفع كفاءة التشغيل، ممّا أدى لرفع نسب الإشغال في المراكز والأسواق إلى 94%، وزادت إيرادات المراكز والأسواق بنسبة 15% مقارنة بعام 2022م، كما زاد إيراد سوق العزيرة لجملة الخضار والفواكه بنسبة 18%.

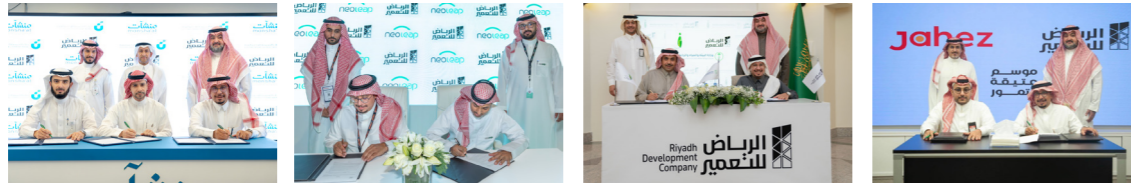
وسعيّنا في شركة الرياض للتعمير إلى تحسين البنية التحتية والمشهد الحضري، ومراجعة الاستراتيجيات السعريّة للأصول بالإضافة إلى تطوير وتحويل كافة العمليات التشغيلية والتأجيرية على أنظمة مطوّرة؛ تتيح سهولة الربط مع الأنظمة الحكومية والمتابعة من قبل أصحاب المصلحة.

وتمّ كذلك تنظيم العمل المؤسسي والتنظيمي من خلال استخراج رخص الدفاع المدني، والاطلاع على المبادرات العالمية لتطبيق أفضل الممارسات، بالإضافة إلى التعاون من الجهات الخيرية في مجال حفظ النعمة، وتوقيع العديد من الاتفاقيات لدعم التوطين، وتوفير خيارات المدفوعات الإلكترونية للأعمال في السوق. وأخيراً تمّ إطلاق موسم عتيقة للتمور في نسخته الثانية والذي استقطب أكثر من 800 ألف زائر خلال أربعة أشهر، ومن المتوقع أن يصبح باكورة عدة مواسم لمختلف المنتجات الطازجة على مستوى المملكة.

### أهم منجزات التشغيل والنفع العام

- ارتفاع نسبة الإشغال من 90% إلى 94% في عام 2023م مقارنة بالعام السابق مدفوعاً بشكل رئيس بارتفاع نسبة الإشغال في سوق عتيقة من 67% إلى 95%.
- ارتفاع الإيرادات في الأسواق والمراكز بمقدار 39 مليون ريال سعودي في عام 2023م مقارنة بالعام الماضي حيث ارتفعت من 259 مليون إلى 298 مليون.
- ارتفاع جودة الإيرادات المتكررة من خلال مراجعة الاستراتيجيات السعريّة واستحداث وحدات جديدة في السوق وكوبونات لأشطة أخرى بحيث سجلت زيادة قدرها 16% مقارنة بالعام الماضي.
- الحصول على رخص الدفاع المدني لكافة أصولنا مما أسهم في رفع نسبة الإشغال.
- إطلاق النسخة الثانية لموسم عتيقة للتمور في سوق عتيقة حيث استطاع استقطاب 800 ألف زائر مقارنة بـ 300 ألف زائر وتداول أكثر من 14 ألف طن من التمور وتأجير المساحات المتوفرة لأكثر من 70 من التجار والدالين مع استمرار التحسن في رضا التجار والعملاء مقارنة بالأعوام السابقة. تحسين الاستدامة المالية في موسم عتيقة للتمور من خلال الحصول على رعايات بمبلغ يفوق المليون ريال سعودي.

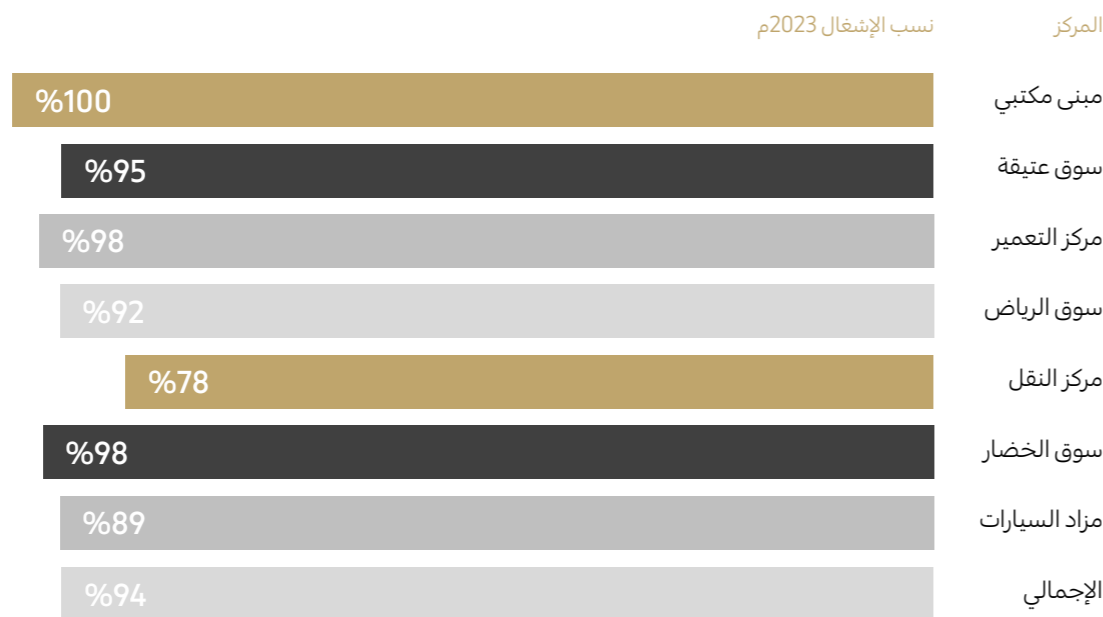
- رفع مستوى التنسيق والموائمة مع وزارة البيئة والزراعة والمياه عبر تحقيق متطلبات الاتفاقية والوصول إلى الشراكة في عدد من المبادرات.
- تطوير برنامج تشغيلي وتأجيري في كافة المراكز والأسواق والذي يسهل الربط مع أنظمة أخرى حكومية ومالية وبتيح الحصول على البيانات والمعلومات لتسهيل اتخاذ القرار واطلاع أصحاب المصلحة.
- تطوير منصة رقمية للمتعاملين في سوق العزيرة ليتيح لهم الاطلاع على المساحات التأجيرية والأسعار والتواصل مع إدارة السوق.
- توقيع اتفاقيات مع 4 جهات حول عدة محاور مع شركة جاهز [رعاية والتعاون بالخدمات اللوجستية في موسم عتيقة] ومنشآت وبنك التنمية الاجتماعي [مبادرات توطين] ونيوليب [تطوير أنظمة مالية ورقمية] وخيرات لحفظ النعمة [مبادرات مجتمعية].



منشآت وبنك التنمية الاجتماعي "مبادرات توطين"  
 نيوليب "تطوير أنظمة مالية ورقمية"  
 خيرات لحفظ النعمة "مبادرات مجتمعية"  
 شركة جاهز "لرعاية والتعاون بالخدمات اللوجستية في موسم عتيقة"

- مبادرات إنشائية لتحسين البنية التحتية والمشهد الحضري [تجديد مبنى البرادات - دورات المياه - صيانة المرافق الأخرى].
- تم التعاقد مع الناقلين الحاصلين على الامتياز النقل الداخلي في مركز النقل.
- تم توقيع 4 اتفاقيات توريد سيارات مع مزودي سيارات جدد [بنك الرياض - بنك الإنماء - شركة نانكو - الشركة الخليجية للسيارات].
- بدء تشغيل مدرسة النجمة السابعة لتعليم القيادة.

### نسب الإشغال للأسواق



## 04. المالية

خلال عام 2023م استمرت الشركة في نهجها للمحافظة على قوة مركزها المالي ورفع إيراداتها التشغيلية المتكررة بشكل غير مسبوق منذ بدء تأسيس الشركة، كما قامت الشركة بتطوير أعمالها عبر:

- إعادة هندسة الإجراءات المالية مما ساهمت في مراقبة وتحسين الأداء [التقارير الدورية المالية للمراكز والأسواق - تقرير النفقات الرأسمالية - تقارير نسب الإشغال - الاستراتيجية التسعيرية للأنشطة التشغيلية والتأجيرية].
- تحليل وحصر الأحداث المتعلقة مما أثر إيجاباً على فهم الأحداث واتخاذ القرارات المناسبة تجاهها.
- الامتثال لقوانين هيئة سوق المال دون الحصول على أي مخالفة.
- انتهاء وتسوية الخلافات المالية المتعلقة لبعض الأصول الخاصة بنا مما كان له الأثر الإيجابي في رفع نسبة الإشغال بشكل ملحوظ.
- إعادة هندسة نظام التحصيل الداخلي وحصرها وتطوير آلية واضحة أسهمت في زيادة نسب التشغيل بشكل ملحوظ وتحصيل أكثر من 117 مليون ريال خلال الفترة الماضية.
- حصر ومراجعة كافة القضايا مع الإدارة القانونية والمراكز والأسواق مما أسهم في تمكيننا من كسب 21 قضية واستلام ما يقارب 950 ألف ريال خلال عام 2023م بالإضافة إلى صدور أحكام نهائية للشركة في 22 قضية منظورة وجاري العمل على تحصيلها بمقدار 2.2 مليون ريال.
- بناء علاقة مؤسسية مع شريحة واسعة من البنوك السعودية والمستشارين الماليين الخارجيين.

## 05. الشؤون القانونية

خلال عام 2023م، أدت وحدة الشؤون القانونية في شركة الرياض للتعمير دوراً حاسماً في حماية حقوق ومصالح الشركة ضد الأطراف الأخرى، متولية مسؤولية التعامل مع أي خلافات قد تنشأ من أفعال أو تعاملات أو قرارات اتخذتها الشركة. بالإضافة إلى هذا الدور الرئيسي، قامت الوحدة بأدوار مكملة متعددة تستجيب لمتطلبات العمل، بما في ذلك تقديم المشورة والاستشارات القانونية للإدارة العليا بخصوص جميع التعاملات التجارية التي قد تواجه الشركة.

## 06. التطوير المؤسسي والرقمنة

سعيًا في الرياض للتعمير إلى استقطاب فريق عمل متكامل، والاستثمار في بناء قدراتهم وإمكانياتهم، لتحقيق مستهدفاتنا وأولوياتنا المؤسسية لعام 2023م.

وعبر تفعيل التحول الرقمي، باستخدام التقنيات الحديثة في مختلف قطاعات الأعمال، وإدارة وتوظيف البيانات لرصد ومتابعة فرص التحسين والتوسع، ورقمنة معظم العمليات والمراسلات واستحداث تطبيقات لدعم الأعمال؛ لرفع الإنتاجية وزيادة كفاءة التشغيل نطمح إلى الوصول إلى تطلعاتنا وأهدافنا المنشودة.

## الموظفون والثقافة المؤسسية

اهتمنا في شركة الرياض للتعمير أن تكون بيئة العمل استثنائية واحترافية، لنتمكّن من استقطاب فريق عمل متكامل يسهم في تحقيق مستهدفاتنا عبر تطبيقه للعديد من الممارسات المؤسسية. وسنعمل على تطوير بيئة العمل لدينا خلال عام 2024 ضمن أربع مرتكزات أساسية تشمل:

### استقطاب الكفاءات:

نؤمن في شركة الرياض للتعمير بأن مستهدفاتنا وتطلعاتنا الطموحة ستتحقق بوجود كفاءات عالية المستوى، وكوادر عملية قادرة على تحمل المسؤولية والوصول بالشركة إلى ما نطمح إليه؛ لذا استقطبنا 15 كفاءة لعام 2023م للعمل في الإدارة العامة ومراكز وأسواق الشركة، وفريق بخبرات في مجالات التطوير العقاري، وإدارة الأصول، والاستثمارات المالية، وطوّرنّا خطة القوى العاملة، ووضعتنا خطة لتحسين كفاءتهم.

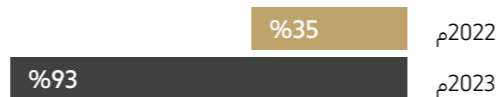
### التوطين وتمكين المرأة:

سعيًا في شركة الرياض للتعمير خلال عام 2023م لتوطين كوادرنا؛ ورفعنا نسبة التوطين من 52% إلى 75%، مما أسهم في تحوّل نطاق الشركة من النطاق الأخضر المتوسط إلى النطاق البلايني، إضافةً إلى حرصنا على تمكين المرأة وتطوير تواجدها واستقطاب إحدى الكفاءات القيادية لأول مرة في تاريخ الشركة، لترتفع نسبة النساء العاملات من 4.4% إلى 8%، حيث حققنا:

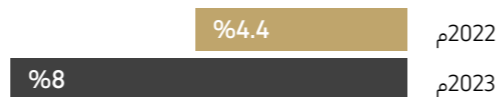
- ارتفاع نسبة التوطين في الشركة من 52% في عام 2022م إلى 75% في عام 2023م حيث تم تحسين تقييم الشركة مع نطاقات من أخضر متوسط إلى بلايني.



- توثيق 93% من عقود الموظفين على منصة قوى في عام 2023م مقارنةً بـ 35% في العام الماضي.



- زيادة نسبة الإناث في الشركة من 4.4% في 2022م إلى 8% في 2023.



## التحول الرقمي ورقمنة العمليات

استطعنا في شركة الرياض للتعيمير استحداث أنظمة تشغيلية وتأجيرية جديدة في السوق المركزي ومركز النقل ومزاد السيارات، تساعد المستأجرين في الاستفادة من الخدمات المقدمة مثل: معرفة المساحات المعروضة، دفع الإيجار وغيرها من الخدمات الأخرى، كما تم الربط مع ZATCA، لبيح التكامل مع هيئة الزكاة والضريبة والدخل، وفيما يتعلّق بالاتصالات الإدارية تمّ تطبيق نظام الاتصالات الإدارية (CTSC)، ونظام الأرشفة لجميع الملفات في كافة الإدارات، حيث تم:

تطوير الأنظمة التشغيلية لكافة المراكز والأسواق دون إيقاف عمل أنظمتها القديمة لكي لا يؤثر على التشغيل والانتقال إلى الأنظمة الجديدة.

- إعادة هندسة أكثر من 26 إجراء مالي وإداري (التأهيل، التعاقد، الترسية إلخ) بالتزامن مع أتمتة البيانات والرقمنة.
- تطوير منصة رقمية لسوق العزيرة لجملة الخضار والفواكه لتمكين المستأجرين من تسجيل الموظفين والمركبات وشراء كويونات وإصدار تقارير.
- تطوير لوحات بيانية لتحليل الإحصائيات الخاصة بإدارة العقارات والأسواق.
- أتمتة أكثر من 19 إجراء لإدارات الخدمات المشتركة والمالية والعقار من أبرزها:

أرشفة جميع ملفات الشركة.	تحويل جميع المعاملات الورقية إلى إلكترونية.	تطبيق الخدمات الذاتية للموظفين [ESS] بنسبة 100%.	الاعتماد الكلي على برنامج DYNAMICS365 بنسبة 100%.
أتمتة الإجراءات التشغيلية العقارية [العقود - الفواتير - التأجير].	أتمتة نظام المشتريات.	أتمتة نظام الرواتب.	



## 07. تنامي القيمة المجتمعية

حرصنا في شركة الرياض للتعمير على تحقيق الأثر من خلال مسؤوليتنا الاجتماعية، وذلك من خلال تنفيذنا للعديد من المبادرات في سوقنا العزيزة لجملة الخضار والفواكه وسوق عتيقة ومنها:

### مبادرة التعاون المشترك بين إدارة السوق والجمعيات الخيرية المعتمدة:



- لتقليل الهدر الغذائي والحفاظ على النعمة: تم الاتفاق مع: جمعية البر وجمعية حفظ النعمة، وجمعية خيرات، لتتكفل الشركة بدعم وتمويل الأعمال التشغيلية في سوق عتيقة والعزيرية من خلال جمع الفواكه والخضار الفائضة وإيصالها إلى الأسر المستفيدة.
- توفير جناح خاص لجمعية حفظ النعمة في موسم التمور بنسخته الثانية - وعلى مدى أربعة أشهر - ليتم جمع الفائض من التمور وإيصاله إلى المستفيدين.

### حقائق وأرقام عن المبادرة:

#### فرع العزيرية

مجموع الوزن 74 ألف كيلو	السلات 3,344 سلة	الأسر المستفيدة 3,344 أسرة
-------------------------------	------------------------	----------------------------------

#### فرع عتيقة

مجموع الوزن 1,197 كيلو	السلات 44 سلة	الأسر المستفيدة 44 أسرة
------------------------------	---------------------	-------------------------------

### إجمالي إحصائيات الخضار والفواكه المحفوظة في فرعي العزيرية وعتيقة

مجموع الوزن 75 ألف كيلو	السلات 3,399 سلة	الأسر المستفيدة 3,399 أسرة
-------------------------------	------------------------	----------------------------------

## مبادرة تمكين رواد الأعمال لدخول أسواق النفع العام:

تم توقيع اتفاقية مع منشآت وبنك التنمية الاجتماعية، لتقديم مبادرة تمكين رواد الأعمال وممارسي الأعمال الحرة من دخول أسواق النفع العام من خلال دورات تأهيلية وتدريبية للمتقدمين، ودعم مالي من قبل بنك التنمية الاجتماعية.



### مبادرة دعم التوطين وإتاحة اشتراك التعاقد والعمل بالسوق بآلية دفع ميسرة:

نقوم في شركة الرياض للتعمير بتقديم تدريب نظري وعملي لكوادر وطنية في مهنة الدلالة، كما نقدم خصماً مقداره 50% على قيمة الدورات الخاصة بالسعوديين من خلال مبادرة تمكين رواد الأعمال في أسواق النفع العام، وخصومات تصل إلى 10% من قيمة الإيجار السنوي لجميع المتعاقدين في نشاط البرادات (87 مستأجراً) في حال التزامهم بتوظيف السعوديين بشكل كامل.



## أما التحديات التي قد تواجهنا خلال الفترة القادمة:

- استقطاب وتنمية رأس المال البشري والمحافظة عليه.
- هيكله الاستثمارات عبر الحصول على تمويلات وتسهيلات مصرفية في ظل أسعار الفائدة غير المستقرة.
- مواجهة التضخم الناجم عن ارتفاع أسعار مواد البناء وارتفاع أسعار الأراضي

نؤمن اليوم وبعد ثلاثة عقود من السعي والجهد وتوظيف كافة الإمكانيات، أنّ المكانة التي وصلنا إليها في شركة الرياض للتعمير تحققت بسبب اقتناص الفرص المتميزة في قطاع التطوير العقاري، وذلك ما يجسّد رؤيتنا ورسالتنا وسعينا إلى تحقيق أهدافنا الاستراتيجية للوصول إلى رفاه الإنسان، ونؤمن كذلك أنّ تعزيز مكانتنا يكون من خلال وضع خطة ملائمة لمواجهة كافة التحديات، فكلما زادت المسؤولية والأهداف، كلما كان التحديّ أكبر، وتحويل هذا التحديّ إلى إنجاز هو الغاية.

## ومن الفرص التي نسعى لاقتناصها خلال الفترة القادمة:

- التحوّل إلى شركة قابضة خلال الأعوام القادمة؛ نتيجة لنضج أعمالنا في كافة القطاعات التي نتواجد بها.
- الالتزام بالممارسات التي تعزّز مبدأ الاستدامة، والاهتمام بكافة الأعمال التي تحقّق هذا الهدف.
- تعميق الشراكات مع المزيد من الجهات التنظيمية، وبناء شراكات استراتيجية مع جهات أخرى.
- استثمار فرص النمو المتوقعة، والعمل على مشاريع ثلاث المرحلة في القطاعات المستهدفة (سكنية وتجارية وتعليم وخدمات لوجستية وبنية تحتية ونفع عام).





# 03 النتائج المالية

تطور تقني وتحول رقمي ونتائج مالية استثنائية تضمنت إيرادات تشغيلية غير مسبوقة للمراكز والأسواق منذ بدء تأسيس الشركة.

## أهم النتائج والمؤشرات في عام 2023م

الأرباح قبل  
الفوائد والضريبة  
[مليون ريال]

294

إجمالي الإيرادات  
[مليون ريال]

486

الإيرادات التشغيلية  
[مليون ريال]

339

النفقات  
الرأسمالية  
[مليون ريال]

42

صافي النقد الناتج  
من أنشطة التشغيل  
[مليون ريال]

226

صافي الدخل  
[مليون ريال]

271

العائد على متوسط  
رأس المال المستثمر

12%

توزيعات الأرباح المدفوعة  
خلال 2023م  
ريال لكل سهم

0.50

توزيعات الأرباح  
المدفوعة خلال 2023م  
[مليون ريال]

89

ربحية السهم بالريال  
[الأساسية المخفضة]

1.52

"بتوفيق من الله نمت الإيرادات التشغيلية لتصل إلى 339 مليون ريال بارتفاع قدره 31% من العام السابق، في حين بلغ إجمالي الإيرادات 486 مليون ريال بارتفاع مقداره 3% من العام السابق على الرغم من انخفاض الدخل من شركة تنال بنسبة -49% نتيجة لانخفاض حجم مبيعات الأراضي مقارنة بالعام السابق، فيما تم تحقيق صافي دخل بلغ 271 مليون ريال".

جهد بن عبدالرحمن القاضي

الرئيس التنفيذي



"في عام 2023م، طبقت الشركة استراتيجيات ناجحة لتعزيز مركزها المالي وزيادة إيراداتها التشغيلية المتكررة بشكل قياسي، مما كان له الأثر في تحسين الخدمات وزيادة نسبة الإشغال إلى 94%، وذلك بتوسيع الإنفاق الرأسمالي في البنية التحتية والأنظمة التشغيلية والإدارية، وجذب الكوادر المتخصصة، محققة زيادة في الإيرادات التشغيلية بـ 39 مليون ريال وارتفاع الربح التشغيلي والإيرادات الأخرى بـ 71 مليون ريال، بزيادة 58% عن العام السابق".

محمد بن أحمد الكليب

الرئيس التنفيذي للمالية



## أداء الشركة

### ملخص قائمة الدخل

مليون ريال سعودي

السنة المنتهية في 31 ديسمبر

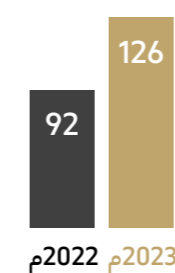
نسبة التغير	2022م	2023م	جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك
%38	281	<b>389</b>	الإيرادات التشغيلية والأخرى
%23	158	<b>195</b>	إجمالي التكاليف
%58	123	<b>194</b>	مجموع الربح التشغيلي والإيرادات الأخرى
%49-	190	<b>97</b>	حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة
%7-	313	<b>291</b>	الدخل قبل الزكاة
%54	13	<b>20</b>	الزكاة
%10-	300	<b>271</b>	صافي الدخل

أداؤنا في شركة الرياض للتعمير خلال عام 2023م قائم على تركيزنا لتحقيق نمو مستدام في إيرادات الأنشطة التشغيلية والاستغلال الأمثل لأصول الشركة.

### ملخص النتائج المالية لعام 2023م

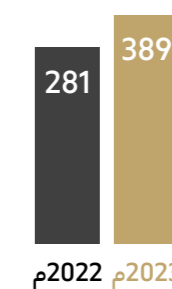
#### تكاليف الأنشطة التشغيلية

[مليون ريال سعودي]



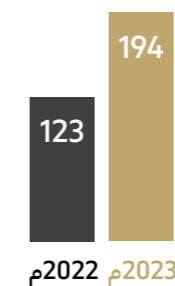
#### إيرادات الأسواق والمرابحات

[مليون ريال سعودي]



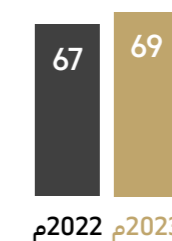
#### الربح التشغيلي

[مليون ريال سعودي]



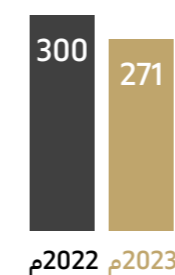
#### المصاريف العمومية والإدارية

[مليون ريال سعودي]



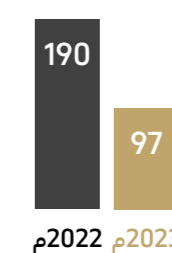
#### صافي الربح

[مليون ريال سعودي]



#### أرباح تنال

[مليون ريال سعودي]



## النتائج المالية

ارتفعت الإيرادات بحوالي 108 مليون ريال سعودي في عام 2023م، أو بواقع 38%، من 281 مليون ريال سعودي بنهاية عام 2022م إلى 389 مليون ريال سعودي بنهاية عام 2023م. ويرجع ذلك في الأساس إلى نمو الإيرادات التشغيلية المستدامة بشكل كبير خلال عام 2023م وكذلك الاستغلال الأمثل لأصول الشركة ورفع نسب الإشغال في مراكز وأسواق الشركة.

حيث سجل قطاع النفع العام في عام 2023م نمواً في الإيرادات بحوالي 22 مليون ريال، بواقع 19%، نتيجة لاستحداث مصادر إيرادات جديدة داخل السوق وكذلك ارتفاع إيرادات التأجير.

كما سجل قطاع المراكز التجارية نمواً في الإيرادات بحوالي 17 مليون ريال، أو بواقع 12%، نتيجة لارتفاع نسب الإشغال بشكل عام لتصل إلى 94% في سابقة لم تحصل في السنوات المنصرمة وعلى وجه الخصوص سوق عتيقة حيث بلغت نسبة إشغاله بنهاية عام 2023م 95% مقارنة بـ 62% بنهاية عام 2022م. بالإضافة إلى ارتفاع إيرادات التأجير. كما شهد المزداد الدولي للسيارات نمواً في الإيرادات ابتداءً من الربع الرابع لعام 2023م حيث تم استقطاب مدرسة لتعليم السيارات والبدء بتشغيلها بنهاية عام 2023م، بالإضافة إلى استقطاب عدد من المؤسسات المالية لبيع السيارات من خلال المزداد.

كما تمكنت الشركة من استغلال أصولها المتاحة للبيع وتحقيق إيرادات بحوالي 41 مليون ريال وذلك من خلال بيع جزء من أراضيها الغير مستغلة في تلال الرياض والتي تم شراؤها وتطويرها في عام 2002م.

كما تمكنت الشركة من استغلال النقد المتوفر وتحقيق ارتفاع في إيرادات المراجعات الإسلامية بحوالي 16 مليون ريال حيث بلغت في عام 2023م 38 مليون ريال مقارنة بـ 22 مليون ريال في عام 2022م نتيجة لارتفاع أسعار الفائدة.

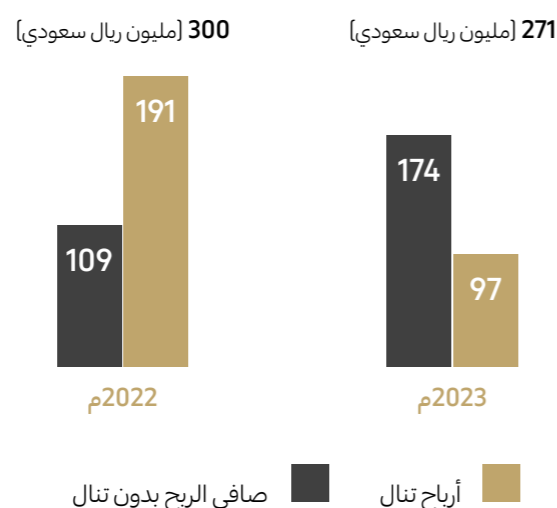
بلغ إجمالي التكاليف 195 مليون ريال للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م، مقارنة بـ 158 مليون ريال للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م وتعزى الزيادة البالغة نسبتها 23% إلى ارتفاع تكاليف الصيانة حيث قمنا بتغيير متعهد الصيانة والنظافة لأسواق ومراكز الشركة والذي نتج عنه رفع وتحسين كفاءة المباني والبنية التحتية والذي أدى بدوره إلى رفع نسب الإشغال وتحسين تجربة العملاء وكذلك الحصول على التراخيص الحكومية اللازمة لممارسة الأنشطة. كما استمرت خطتنا في شركة الرياض للتعمير لاستقطاب الكوادر البشرية المتخصصة لتنفيذ خططنا التشغيلية وتحقيق مستهدفات استراتيجية الشركة. إضافة إلى ذلك استمرينا في بناء مخصصات للديون المشكوك في تحصيلها حيث قمنا في عام 2022م بمراجعة كافة أرصدة العملاء منذ نشأت الشركة مما نتج عنه تكوين مخصصات بحوالي 13 مليون ريال في عام 2022م وحوالي 12.5 مليون ريال في عام 2023م حيث تم تحقيق مستويات تتناسب مع أعمار تلك الديون.

بلغت حصتنا في أرباح الشركة الزميلة [تنال] حوالي 97 مليون ريال للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م، مقارنة بـ 190 مليون ريال للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م على الرغم من ارتفاع متوسط سعر المتر خلال عام 2023م ويعزى الانخفاض البالغ 49% إلى انخفاض المساحة المباعة للأراضي حيث تم بيع حوالي 132 ألف م<sup>2</sup> بنهاية عام 2023م مقارنة بـ 312 ألف م<sup>2</sup> بنهاية عام 2022م.

بلغ صافي الدخل قبل الزكاة حوالي 292 مليون ريال للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م، مقارنة بـ 313 مليون ريال للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م، أو بواقع انخفاض 7%، ويعود هذا الانخفاض البالغ قدره 21 مليون ريال بشكل رئيسي إلى انخفاض حصة الشركة في أرباح الشركة الزميلة تنال بمقدار 93 مليون ريال وقد قابل ذلك الانخفاض ارتفاع الأرباح من أنشطة الشركة بمقدار 72 مليون ريال.

بلغت الزكاة للسنة 20 مليون ريال للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م، مقارنة بـ 13 مليون ريال للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022م.

### إجمالي صافي الدخل



## ملخص قائمة المركز المالي

بلغ مجموع الموجودات 2.792 مليون ريال كما في 31 ديسمبر 2023م مقارنة بـ 2.598 مليون ريال كما في 31 ديسمبر 2022م، ويعزى هذا التغير بشكل كبير إلى زيادة الاستثمارات طويلة الأجل والمشاريع تحت التنفيذ، وقد قابل ذلك انخفاضاً في الاستثمارات قصيرة الأجل والذمم المدينة التجارية.

وتعكس الزيادة في الاستثمارات طويلة الأجل والانخفاض في الاستثمارات القصيرة الأجل إلى الاستغلال الأمثل للنقد المتوفر في مراحات إسلامية طويلة الأجل لتحقيق عوائد أعلى نتيجة لارتفاع أسعار الفائدة.

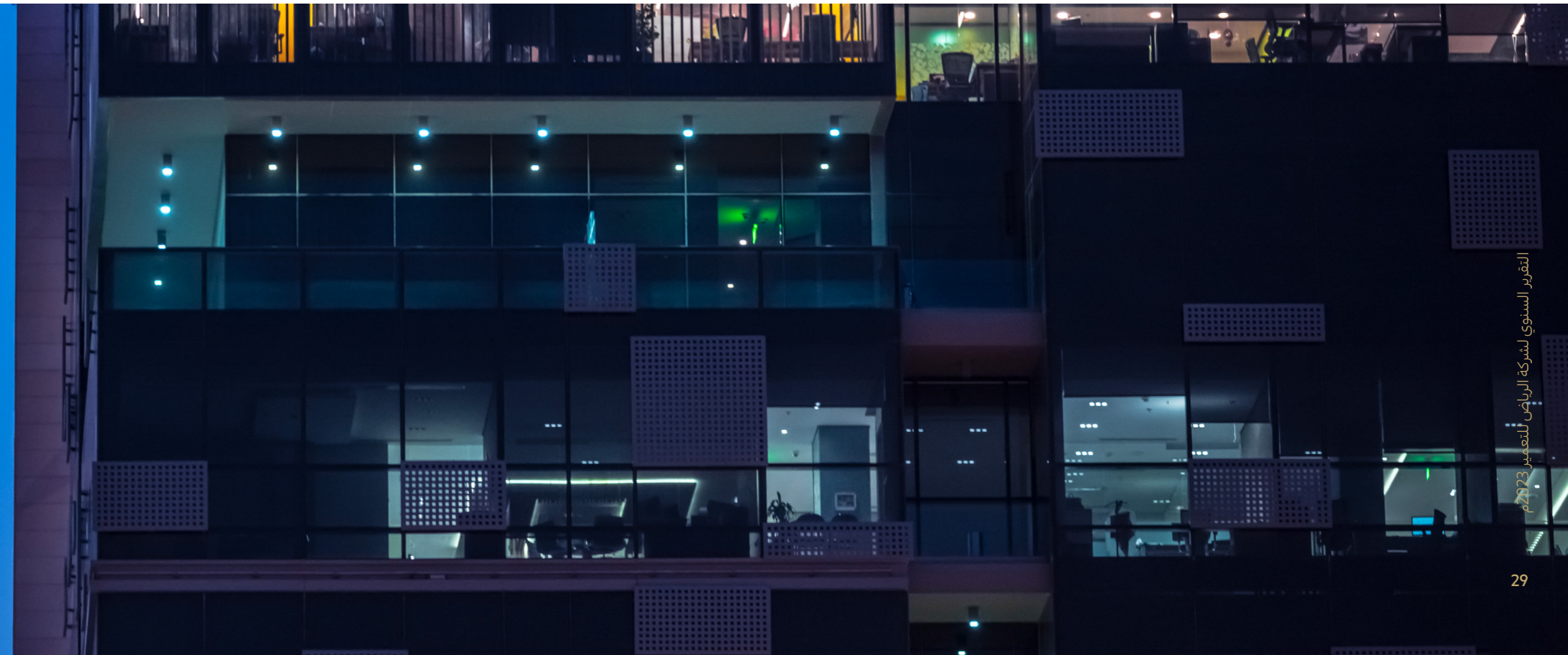
وكما تعكس الزيادة في المشاريع تحت التنفيذ، ارتفاع النفقات الرأسمالية في مراكز وأسواق الشركة، حيث تنوعت المشاريع فمنها ما يتعلق باستحداث أنشطة جديدة مدرة للدخل مثل سوق اللحوم وخيمة المواسم في سوق عتيقة أو تطويرية مثل مستودعات التبريد في سوق العزيرية لجملة الخضار والفواكه. كما قامت الشركة بالإفناق الرأسمالي على التحول الرقمي في التعاملات الداخلية وتطوير جميع الأنظمة التشغيلية للمراكز والأسواق وأتمتها وربطها مع نظام ERP مما ساهم في تقليل التدخل البشري ورفع مستويات الرقابة الداخلية وكذلك دقة وسهولة الحصول على المعلومات اللازمة لاتخاذ القرارات المناسبة في الوقت المناسب.

كما يرجع الانخفاض في أرصدة الذمم المدينة التجارية إلى ارتفاع نسب التحصيل خلال الفترة الماضية حيث قامت الشركة بتكثيف الجهود وتوفير الموارد اللازمة وتطوير السياسات والإجراءات الداخلية لتحسين مستويات التحصيل بالإضافة إلى تكوين مخصصات تتناسب مع أعمار الديون ومدى قابليتها للتحصيل.

بلغ مجموع حقوق الملكية 2.381 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2023م مقارنة بـ 2.198 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2022م بزيادة قدرها 183 مليون، أو 8%، وتعود تلك الزيادة أساساً إلى صافي الدخل المحصّل خلال العام، ويقابله جزئياً توزيعات الأرباح المعلنة بقيمة 88.8 مليون.

وبلغ مجموع المطلوبات 411 مليون ريال سعودي كما في 31 ديسمبر 2023م مقارنة بـ 400 مليون ريال كما في 31 ديسمبر عام 2022م، ويعزى هذا التغير إلى ارتفاع الذمم الدائنة الناتجة عن مستحقات المؤسسات المالية عن السيارات المباعة في ديسمبر 2023م بمزاد السيارات بالإضافة إلى الزكاة المستحقة عن عام 2023م.

مليون ريال سعودي			
السنة المنتهية في 31 ديسمبر			
جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك	نسبة التغير	2022م	2023م
مجموع الموجودات	7.5%	2,598	2,792
حقوق الملكية	8%	2,198	2,381
مجموع المطلوبات	3%	400	411
<b>التغيرات الجوهرية في الموجودات</b>			
المشاريع تحت التنفيذ	900%	2	20
الاستثمارات طويلة الأجل	224%	185	600
الذمم المدينة التجارية	31%-	98	68
الاستثمارات قصيرة الأجل	41%-	460	270
<b>التغيرات الجوهرية في المطلوبات</b>			
الذمم الدائنة	100%	11	22



## ملخص قائمة التدفقات النقدية

مليون ريال سعودي			
السنة المنتهية في 31 ديسمبر			
جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك	نسبة التغير	2022م	2023م
صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل	101%	112	226
صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار	212%	133-	149
صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل	9400%	1-	95-
النقد وما يماثله في نهاية السنة*	800%	35	314

\* اتم تصنيف الودائع المستحقة خلال 3 أشهر من تاريخ الإيداع وبمقدار 270 مليون ريال سعودي ضمن بند النقد وما يماثله.

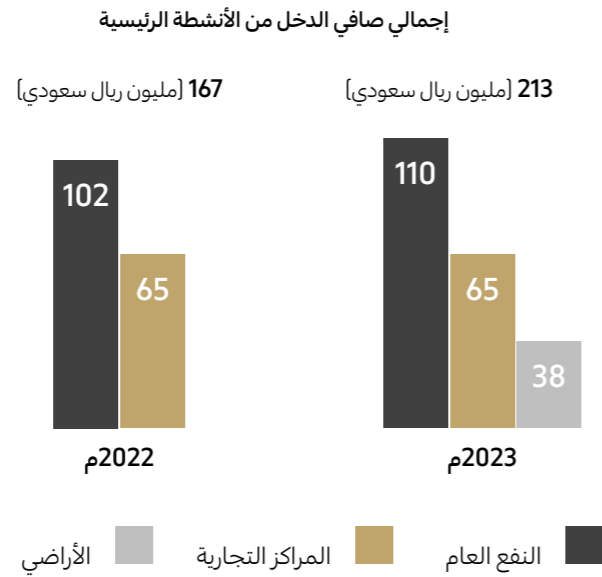
## قطاعات الشركة

تتعلق المعلومات القطاعية بنشاطات وأعمال شركة الرياض للتعمير والتي اعتمدنا عليها لإعداد المعلومات المالية الخاصة بالشركة.

تنقسم أسواقنا ومراكزنا في شركة الرياض للتعمير إلى:

- قطاع النفع العام ويتضمن سوق العزيرية لجملة الخضار والفواكه.
- قطاع المراكز التجارية ويتضمن أسواق الرياض ومركز النقل العام ومركز التعمير للجملة وسوق عتيقة المركزي وسوق اللحوم والخضار بالبطحاء والمزاد الدولي للسيارات ومبنى مكتبي.
- قطاع بيع الأراضي.

## أرباح قطاعات الشركة

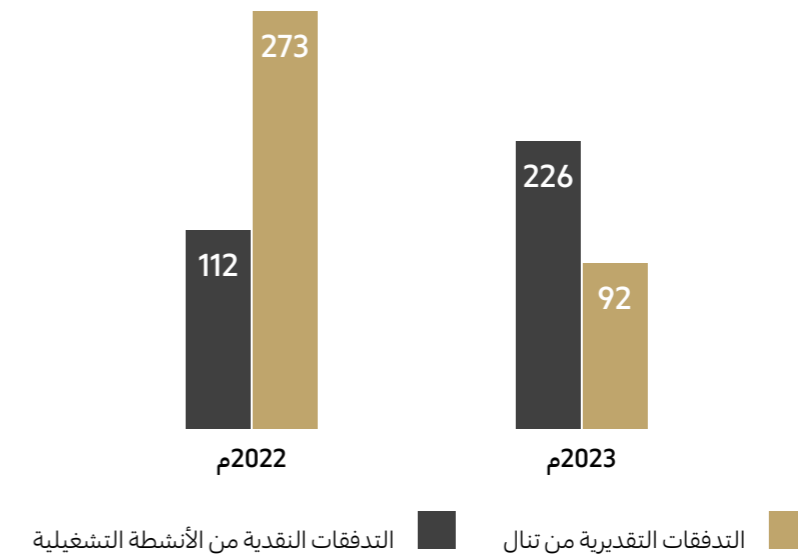


## التدفقات النقدية

بلغ صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل 226 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م مقارنة بـ 112 مليون في عام 2022م، وتعكس الزيادة البالغة 114 مليون ارتفاع الإيرادات التشغيلية الناتجة عن زيادة نسب الإشغال لكافة أسواق ومراكز الشركة بالإضافة إلى تحسن مستويات التحصيل بشكل ملحوظ خلال عام 2023م.

وبلغ صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار 149 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م مقارنة بـ 132 مليون في عام 2022م.

وبلغ النقد المستخدم في أنشطة التمويل 95 مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023م مقارنة مع مليون في عام 2022م، ويعود الفرق أساساً إلى تخفيض رأس المال الإضافي لحصة الشركة من الشركة الزميلة تنال خلال عام 2022م.



## النتائج المالية لقطاع النفع العام

مليون ريال سعودي		
السنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2022م	2023م	جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك
113,5	135,3	الإيرادات
15,5	25	التكاليف التشغيلية
98	110,3	صافي الدخل
85,3	84,5	صافي قيمة الأصول المستثمرة
96%	98%	نسبة الإشغال

شهد قطاع النفع العام نمواً استثنائياً في الإيرادات خلال عام 2023م بمقدار 22 مليون ريال سعودي وبمعدل 19% مقارنة بعام 2022م، حيث تم استحداث مصادر إيرادات جديدة وزيادة نسب الإشغال، بالإضافة إلى ارتفاع الإيرادات التأجيلية والتشغيلية مقارنة بعام 2022م.

كما ارتفعت التكاليف التشغيلية بحوالي 9.5 مليون ريال سعودي حيث استثمرنا في شركة الرياض للتعمير في استقطاب الكوادر البشرية المتخصصة لتطوير السوق وتحقيق النمو المستدام. إضافة إلى ذلك، تم التعاقد مع شركة ذات خبرة واسعة لتقديم خدمات الصيانة والنظافة؛ مما أسهم في رفع كفاءة المباني وتحسين مستويات النظافة والحصول على التراخيص الحكومية اللازمة لمزاولة الأنشطة وتحسين تجربة العملاء داخل السوق والذي انعكس أيضاً إيجابياً على نسب الإشغال ونمو مجمل الربح للسوق بمقدار 12,3 مليون خلال عام 2023م وبمعدل 13% مقارنة بعام 2022م.

كما نعمل في شركة الرياض للتعمير وفق خطة نطمح من خلالها إلى تحقيق مزيد من النجاحات والإنجازات، حيث استثمرنا جهدنا في الاستغلال الأمثل لقدراتنا من خلال:

- توطيد العلاقات مع التجار والمعاملين في السوق حيث تم عقد اجتماعات دورية للاستماع لمقترحاتهم وتطبيق المناسب منها.
- دراسة المخطط العام الحالي للسوق المركزي في الرياض بهدف رفع الطاقة التشغيلية.
- بناء الشراكات الدولية لنقل المعرفة والوقوف على أفضل الممارسات في قطاع المنتجات الطازجة.
- العمل على تأسيس مبادئ الاستدامة ورفع معايير الجودة وتحفيز المحتوى المحلي.
- تطوير الأنظمة التشغيلية وأتمتتها لتواكب متطلبات العمليات في السوق وربطها مع نظام ERP بالشركة.

## النتائج المالية لقطاع المراكز التجارية

مليون ريال سعودي		
السنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2022م	2023م	جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك
145	162,5	الإيرادات
76	97	التكاليف التشغيلية
69	65,5	صافي الدخل
1,295	1,168	صافي قيمة الأصول المستثمرة
82%	91%	نسبة الإشغال

أولينا في شركة الرياض للتعمير خلال عام 2023م اهتماماً خاصاً برفع الكفاءة التشغيلية لكافة أسواقنا؛ من خلال إعادة توظيف واستخدام المساحات غير المستغلة بالشكل الأنسب واستحداث مصادر إيرادات جديدة ومستدامة للشركة؛ مما أسهم في نمو الإيرادات بشكل استثنائي خلال عام 2023م بمقدار 17 مليون ريال سعودي وبمعدل 12% مقارنة بعام 2022م. إضافة إلى ذلك، تم مراجعة سياسات واستراتيجيات التسعير مما أسهم في ارتفاع نسب الإشغال بشكل ملحوظ خلال عام 2023م وبمعدل 9% في كافة أسواق ومراكز الشركة وبالخصوص سوق عتيقة حيث ارتفعت نسب الإشغال فيه من 62% لتصل إلى 95%. إضافة إلى ذلك، دخول إيرادات المبنى المكتبي لكامل السنة حيث تم اقتناؤه في الربع الرابع من عام 2022م. كما شهد المزداد الدولي للسيارات إيرادات مدرسة قيادة السيارات ابتداءً من الربع الرابع لعام 2023م.

كما ركزت الشركة خلال عام 2023م على رفع كفاءة وجودة المباني حيث تم التعاقد مع شركة ذات خبرة واسعة لتقديم خدمات صيانة المرافق والنظافة وكذلك تم تطوير كافة الأنظمة التشغيلية واستقطاب الكوادر البشرية المتخصصة؛ مما ساهم في الحصول على التراخيص الحكومية اللازمة لمزاولة الأنشطة حيث بلغت التكاليف التشغيلية 94,5 مليون ريال خلال عام 2023م.

## النتائج المالية لقطاع بيع الأراضي

مليون ريال سعودي		
السنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2022م	2023م	جميع المبالغ الواردة بالملايين مالم يذكر خلاف ذلك
0	52,6	الإيرادات والإيرادات الأخرى
0	3,4	تكاليف مبيعات الأراضي
0	49,2	صافي الدخل

تمكنا في شركة الرياض للتعمير من استغلال أصولنا الاستثمارية غير المستغلة المتاحة للبيع وتحقيق إيرادات بحوالي 41 مليون ريال سعودي، وذلك من خلال بيع جزء من أراضينا في تلال الرياض والتي تم شراؤها وتطويرها في عام 2002م.

## معلومات مالية إضافية

القوائم المالية للسنوات الخمس الماضية  
قائمة المركز المالي كما في 31 ديسمبر

مليون ريال سعودي					
البيان	2023م	2022م	2021م	2020م	2019م
مجموع الموجودات	2,792.11	2,597.74	2,434.22	2,367.59	2,331.42
حقوق الملكية غير المسيطرة	-	-	-	-	-
مجموع حقوق المساهمين	2,380.83	2,197.64	2,021.24	1,981.10	1,927.91
مجموع المطلوبات	411.28	400.10	412.98	386.49	403.51

قائمة الدخل عن السنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر

مليون ريال سعودي					
البيان	2023م	2022م	2021م	2020م	2019م
الإيرادات التشغيلية والأخرى	389	281	256	244	263
إجمالي التكاليف	195	158	155	94	97
مجموع الربح التشغيلي والإيرادات الأخرى	194	123	101	150	166
حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة	97	190	226	87	18-
الدخل قبل الزكاة	291	313	327	237	148
الزكاة	20	13	9	9	5
صافي الدخل	271	300	318	228	143

قائمة التدفقات النقدية عن السنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر

مليون ريال سعودي					
البيان	2023م	2022م	2021م	2020م	2019م
التدفقات النقدية من أنشطة تشغيلية	226	112	144	166	190
التدفقات النقدية من أنشطة استثمارية	149	133-	135-	74	21
التدفقات النقدية من أنشطة تمويلية	95-	1-	2-	64-	179

\* تم إعادة تبويب بعض أرقام سنة المقارنة لتتفق مع العرض للسنة الحالية.  
\* البيانات معدة وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

بيان قيمة المدفوعات النظامية المستحقة

مليون ريال سعودي					
البيان	2023م	2022م	الوصف	السبب	متطلب حكومي
الزكاة الشرعية والضريبة	20,320,238	12,687,913	مصرف الزكاة	متطلب حكومي	
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	3,618,260	2,405,748	مصرف التأمينات الاجتماعية حسب نظام العمل في المملكة العربية السعودية	متطلب حكومي	
الغرفة التجارية والصناعية	3,200	3,150	رسوم حكومية	متطلب حكومي	
شركة إبداع	400,000	400,000	رسوم سنوية	متطلب هيئة السوق المالية	
شركة تداول	355,795	420,909	رسوم سنوية	متطلب هيئة السوق المالية	
الهيئة السعودية للملكية الفكرية	12,000	46,725	رسوم العلامات التجارية	متطلب حكومي	
وزارة التجارة	1,501	1,825	رسوم حكومية	متطلب حكومي	
الإجمالي	24,710,994	15,966,270	-	-	

## استثمارات الشركة الأخرى

قمنا في شركة الرياض للتعمير بعمليات استثمارية مختلفة تمثلت في الآتي:

1. الاستثمار في الشركة السعودية للضيافة التراثية (شركة مساهمة سعودية مغلقة) بعدد أسهم 2 مليون سهم بقيمة إجمالية 20 مليون ريال سعودي وبنسبة 8% من رأس المال، وقامت الشركة بسداد 5 مليون كدفعة من حصتها في هذا الاستثمار، استردت منها 1.2 مليون ريال منها خلال عام 2022م والشركة تحت التصفية حالياً.
2. بتاريخ 2019/05/20م قمنا بالمشاركة مع شركة سمو القابضة بتأسيس شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) برأسمال (100,000 ريال سعودي) بنسبة 69.38% لشركة الرياض للتعمير وبنسبة 30.62% لشركة سمو القابضة وهي نفس نسبة تملك كل منهما في أرض التمامة التي تبلغ مساحتها 3 مليون متر مربع وذلك بغرض نقل موجودات صندوق رياض التعمير العقاري الأول الذي تم إيفال مشاركتها فيه بتاريخ 2019/10/15م وذلك لاستكمال تنفيذ المتبقي من أعمال البنية التحتية للأرض المشار إليها. وخلال الربع الثاني من عام 2021م تم الاتفاق بالتنازل عن جزء من حصة شركة سمو القابضة إلى شركة سمو العقارية وعليه أصبحت نسبة التملك في شركة تنال للاستثمار والتطوير العقاري (شركة الرياض للتعمير 69.38%، شركة سمو القابضة 20.62%، شركة سمو العقارية 10%) وقد بلغ إجمالي استثمارات شركة الرياض للتعمير في شركة تنال للتطوير والاستثمار العقاري (شركة ذات مسؤولية محدودة) كما في 2022/12/31م مبلغ 237,264,477 ريال سعودي.
3. الاستثمار في ودائع مرابحات استثمارية قصيرة الأجل لدى مصرف الإنماء بقيمة 120 مليون ريال سعودي.
4. الاستثمار في ودائع مرابحات استثمارية قصيرة الأجل لدى مصرف الراجحي بقيمة 150 مليون ريال سعودي.
5. الاستثمار في ودائع مرابحات استثمارية طويلة الأجل لدى مصرف الراجحي بقيمة 600 مليون ريال سعودي.





# 04 حوكمة الشركات

# حوكمة الشركات

استجابة لمتطلبات هيئة السوق المالية ولوائحها المنظمة والتزاماً منا في شركة الرياض للتعمير بإرساء أفضل ممارسات الإفصاح والشفافية فإننا نوضح لمساهميننا الكرام ما يلي:

## أولاً: أحكام لائحة حوكمة الشركات ومدى التزام الشركة بها:

يبين الجدول التالي تفصيلاً لمدى التزامنا بلائحة حوكمة الشركات السعودية الصادرة عن هيئة السوق المالية.

م	رقم المادة	نص المادة	طبق جزئياً	لم يطبق
7	الثانية والثمانون / تحفيز العاملين	1] تشكيل لجان أو عقد ورش عمل متخصصة للاستماع إلى آراء العاملين في الشركة ومناقشتهم في المسائل والموضوعات محل القرارات المهمة.	✓	ما زالت المادة استرشادية وعندما يتم الالتزام بها ستطبقها الشركة.
8	الثانية والثمانون / تحفيز العاملين	2] برامج منح العاملين أسهماً في الشركة أو نصيباً من الأرباح التي تحققها وبرامج التقاعد، وتأسيس صندوق مستقل للإنفاق على تلك البرامج.	✓	ما زالت المادة استرشادية وعندما يتم الالتزام بها ستطبقها الشركة.
9	الثانية والثمانون / تحفيز العاملين	3] إنشاء مؤسسات اجتماعية للعاملين في الشركة.	✓	ما زالت المادة استرشادية وعندما يتم الالتزام بها ستطبقها الشركة.
10	الرابعة والثمانون / المسؤولية الاجتماعية	تضع الجمعية العامة العادية - بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة - سياسة تكفل إقامة التوازن بين أهدافها والأهداف التي يصبو المجتمع إلى تحقيقها؛ بغرض تطوير الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية للمجتمع.	✓	سيتم اعتمادها عندما تكون إلزامية.
11	الخامسة والثمانون / مبادرات العمل الاجتماعي	1] وضع مؤشرات قياس تربط أداء الشركة بما تقدمه من مبادرات في العمل الاجتماعي، ومقارنة ذلك بالشركات الأخرى ذات النشاط المشابه.	✓	ما زالت المادة استرشادية وعندما يتم الالتزام بها ستطبقها الشركة.
12	الخامسة والثمانون / مبادرات العمل الاجتماعي	2] الإفصاح عن أهداف المسؤولية الاجتماعية التي تتبناها الشركة للعاملين فيها وتوعيتهم وتنقيحهم بها.	✓	ما زالت المادة استرشادية وعندما يتم الالتزام بها ستطبقها الشركة.
13	الخامسة والثمانون / مبادرات العمل الاجتماعي	3] الإفصاح عن خطط تحقيق المسؤولية الاجتماعية في التقارير الدورية ذات الصلة بأنشطة الشركة.	✓	ما زالت المادة استرشادية وعندما يتم الالتزام بها ستطبقها الشركة.
14	الخامسة والثمانون / مبادرات العمل الاجتماعي	4] وضع برامج توعية للمجتمع للتعريف بالمسؤولية الاجتماعية للشركة.	✓	ما زالت المادة استرشادية وعندما يتم الالتزام بها ستطبقها الشركة.
15	الثانية والتسعون / تشكيل لجنة حوكمة الشركات	في حال تشكيل مجلس الإدارة لجنة مختصة بحوكمة الشركات، فعليه أن يفوض إليها الاختصاصات المقررة بموجب المادة الرابعة والتسعين من هذه اللائحة، وعلى هذه اللجنة متابعة أي موضوعات بشأن تطبيقات الحوكمة، وتزويد مجلس الإدارة، سنوياً على الأقل، بالتقارير والتوصيات التي تتوصل إليها.	✓	تدخل مراقبة الحوكمة وتحديث متطلباتها ضمن اختصاصات الإدارة القانونية وليس لدى الشركة لجنة حوكمة، وعندما تكون إلزامية ستشكل.

م	رقم المادة	نص المادة	طبق جزئياً	لم يطبق
1	السابعة والثلاثون / التدريب	2] وضع الآليات اللازمة لحصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر؛ بغرض تنمية مهاراتهم ومعارفهم في المجالات ذات العلاقة بأنشطة الشركة	✓	ما زالت المادة استرشادية وعندما يتم الالتزام بها ستطبقها الشركة.
2	التاسعة والثلاثون / التقييم	أ] يضع مجلس الإدارة - بناءً على اقتراح لجنة الترشيحات - الآليات اللازمة لتقييم أداء المجلس وأعضائه ولجانه والإدارة التنفيذية سنوياً؛ وذلك من خلال مؤشرات قياس أداء مناسبة ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وجودة إدارة المخاطر وكفاءة أنظمة الرقابة الداخلية وغيرها، على أن تحدد جوانب القوة والضعف واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.	✓	يتم التقييم بدون وضع مؤشرات قياس أداء.
3	التاسعة والثلاثون / التقييم	هـ] يتخذ مجلس الإدارة الترتيبات اللازمة للحصول على تقييم جهة خارجية مختصة لأدائه كل ثلاث سنوات	✓	ما زالت المادة استرشادية وعندما يتم الالتزام بها ستطبقها الشركة.
4	السابعة والثلاثون / تشكيل لجنة إدارة المخاطر	تشكل بقرار من مجلس إدارة الشركة لجنة تسمى [لجنة إدارة المخاطر] يكون رئيسها وغالبية أعضائها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين. ويشترط أن يتوافر في أعضائها مستوى ملائم من المعرفة بإدارة المخاطر والشؤون المالية	✓	تدخل مراقبة المخاطر ضمن اختصاصات لجنة المراجعة
5	التاسعة والثلاثون / اجتماعات لجنة إدارة المخاطر	تجتمع لجنة إدارة المخاطر بصفة دورية كل (سنة أشهر) على الأقل، وكما دعت الحاجة إلى ذلك	✓	يتم عرض سجل المخاطر على لجنة المراجعة ومجلس الإدارة سنوياً
6	الخامسة والسبعون / تقرير المراجعة الداخلية	ب] تعد وحدة أو إدارة المراجعة الداخلية تقريراً عاماً مكتوباً وتقدمه إلى مجلس الإدارة ولجنة المراجعة بشأن عمليات المراجعة التي أجريت خلال السنة المالية ومقارنتها مع الخطة المعتمدة، وتبين فيه أسباب أي إخلال أو انحراف عن الخطة - إن وجد - خلال الربع التالي لنهاية السنة المالية المعنية.	✓	يتطلب نظام المراجعة الداخلية عرض التقرير على لجنة المراجعة وترفع لجنة المراجعة بأهم نتائج التقرير

ثانياً:

تصنيف أعضاء مجلس الإدارة وعدد الاجتماعات خلال السنة وسجل الحضور وأسماء الشركات المساهمة التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجلس إدارتها:

### أ. تكوين مجلس الإدارة

م	اسم العضو	تصنيف العضوية		
		تنفيذي	غير تنفيذي	مستقل
1	الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عتّاف ممثل أمانة منطقة الرياض			✓
2	م. علي بن عبد الله الحسون*		✓	
3	سليمان بن ناصر الهتلان			✓
4	نايف بن إبراهيم الحديثي			✓
5	ماجد بن ناصر السبيعي			✓
6	عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين			✓
7	فهد بن عبدالله القاسم			✓
8	عبدالله بن محمد الباحوث ممثل للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية		✓	
9	عبدالرحمن بن عايض القحطاني*		✓	

\* انتهت عضوية المهندس علي الحسون باستقالته بتاريخ 19-11-2023م

\* بدأت عضوية الأستاذ عبدالرحمن بن عايض القحطاني بتاريخ 24-12-2023م

### ب. وظائف أعضاء مجلس الإدارة الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم

#### الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عتّاف

الوظائف الحالية

أمين منطقة الرياض

الوظائف السابقة

الهيئة الملكية لمدينة الرياض

المؤهلات والخبرات

متخصص في تخطيط وإدارة المدن، حاصل على دكتوراه في تخطيط وإدارة المدن والأقاليم من جامعة كاليفورنيا وحصل على درجة الماجستير من جامعة هارفارد الأمريكية عام 2016م في التخطيط والإدارة الحضرية، ودرجة الماجستير في العمارة والتصميم الحضري من جامعة كولومبيا الأمريكية في نيويورك عام 2014م. وسبق أن عمل سموه عام 2019م في الهيئة الملكية لمدينة الرياض، كمستشار تصميم ودراسات عمرانية، كما عمل عام 2019م في شركة سكيدموور اوينجز وميريل (SOM) في شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية، وكذلك عمل عام 2011م كمعماري في مكتب مورياما وتاشيما للتخطيط العمراني في كندا



#### ماجد بن ناصر السبيعي

الوظائف الحالية

العضو المنتدب في شركة أواصر للاستثمار

الوظائف السابقة

خبرة متنوعة في مجال الاستثمارات تمتد لأكثر من 18 عاماً في مختلف القطاعات ومنها عمله كمدير تنفيذي لشركة ناصر السبيعي وأولاده للاستثمار

المؤهلات والخبرات

حاصل على بكالوريوس اقتصاد من جامعة الملك سعود، يعمل كعضو منتدب في شركة أواصر للاستثمار، كما يشغل عضوية مجلس الإدارة لدى عدة شركات ومنها الشركة السعودية لخدمات السيارات والمعدات (ساسكو) وشركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار (ماسك). كما سبق وأن عمل لدى شركة مورجان ستانلي، كما سبق وأن شغل عضوية مجلس الإدارة في بنك بروناي الإسلامي



#### سليمان بن ناصر الهتلان

الوظائف الحالية

كبير الإداريين في شركة نادي الهلال

الوظائف السابقة

الرئيس التنفيذي لشركة مسار النمو للاستثمار

المؤهلات والخبرات

حاصل على درجة الماجستير في المحاسبة المهنية من جامعة كاليفورنيا الأمريكية وحاصل على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود





### عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين

#### الوظائف الحالية

عضو مجلس إدارة كل من شركة عبدالإله الحسين وشريكه للنقلات وشركة الإمداد الرائدة للإسمنت

#### الوظائف السابقة

نائباً لمدير عام مؤسسة عبدالرحمن الحسين لنقل البضائع

#### المؤهلات والخبرات

حاصل على شهادة البكالوريوس متخصص في الاقتصاد والإدارة من جامعة الملك عبدالعزيز.



### فهد بن عبدالله القاسم

#### الوظائف الحالية

رئيس مجلس إدارة في مكتب القاسم للمحاسبة والاستشارات

#### الوظائف السابقة

رئيس مجلس إدارة في شركة أموال للاستشارات المالية

#### المؤهلات والخبرات

حاصل على بكالوريوس محاسبة من جامعة الملك سعود كما حصل على برنامج الإدارة والقيادة من جامعة أكسفورد ولديه عضوية مجالس إدارة بعدد من الشركات المساهمة



### عبدالرحمن بن عايض القحطاني

#### الوظائف الحالية

الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب في شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري.

#### الوظائف السابقة

نائب رئيس شركة أثار القابضة

#### المؤهلات والخبرات

حاصل على شهادة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة الأمير محمد بن فهد عام 2018، إضافة إلى إتمامه لعدة دورات وورش عمل عززت من مهاراته وتخصصه في المجال

\* بدأت عضوية الأستاذ عبدالرحمن بن عايض القحطاني بتاريخ 24-12-2023م



### نايف بن إبراهيم الحديثي

#### الوظائف الحالية

عضو مجلس إدارة مجموعة نجمة المدائن المختصة بالتطوير العقاري

#### الوظائف السابقة

مسيرة مهنية تفوق العشر سنوات في قطاع العقارات وعمل في شركة كولبيرز إنترناشونال في مجال الاستشارات والتقييم العقاري ودراسات الجدوى وفي مجموعة نجمة المدائن في مجال تطوير الأعمال

#### المؤهلات والخبرات

حاصل على شهادة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة أريزونا الأميركية.



### عبدالله بن محمد الباحوث

ممثل للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

#### الوظائف الحالية

مدير عام خدمات المنشآت في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية

#### الوظائف السابقة

مدير عام الإدارة العامة للتميز التأميني بالمؤسسة العامة للتقاعد

#### المؤهلات والخبرات

حاصل على ماجستير بالإحصاء التطبيقي من جامعة قويفل بكندا وتدرج بعدد من الوظائف بالمؤسسة العامة للتقاعد



### م. علي بن عبد الله الحسون

#### الوظائف الحالية

رجل أعمال

#### الوظائف السابقة

الرئيس التنفيذي لشركة الرياض للتنعيم

#### المؤهلات والخبرات

حاصل على ماجستير في الهندسة المعمارية والتخطيط من أمريكا ولديه خبرة في مجال العقارات، واستثماراتها والمخططات المعمارية والهندسية

\* انتهت عضوية المهندس علي الحسون باستقالته بتاريخ 19-11-2023م

## ج. أسماء الشركات داخل المملكة وخارجها التي يكون عضو مجلس إدارة الشركة عضواً في مجالس إدارتها الحالية والسابقة أو من مديريها

م	اسم العضو	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها الحالية أو من مديريها	داخل / خارج المملكة	الكيان القانوني	أسماء الشركات التي يكون عضو مجلس الإدارة عضواً في مجالس إدارتها السابقة أو من مديريها	داخل / خارج المملكة	الكيان القانوني	
1	الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عثاف - ممثل أمانة منطقة الرياض	شركة الرياض القابضة	داخل	المملكة	قابضة	-	-	
		شركة تطوير وسط الرياض	داخل	المملكة	قابضة	-	-	
		شركة ريماء الرياض للتنمية	داخل	المملكة	قابضة	-	-	
2	م. علي بن عبد الله الحسون	لا يوجد	-	-	شركة الأحساء للتنمية	داخل	المملكة	
3	ماجد بن ناصر السبيعي	ساسكو	داخل	المملكة	مساهمة مدرجة	-	-	
		شركة محمد إبراهيم السبيعي وأولاده للاستثمار (ماسك)	داخل	المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	
4	فهد بن عبدالله القاسم	مجموعة صافولا	داخل	المملكة	مساهمة مدرجة	بنك البلاد	داخل	المملكة
		شركة دله للخدمات الصحية	داخل	المملكة	مساهمة مدرجة	شركة ناقل	داخل	المملكة
		شركة طبية للاستثمار	داخل	المملكة	مساهمة مدرجة	المؤسسة العامة للبريد السعودي	داخل	المملكة
		شركة دور للضيافة	داخل	المملكة	مساهمة مدرجة	مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة	داخل	المملكة
		شركة جرير للتسويق	داخل	المملكة	مساهمة مدرجة	شركة الراجحي ألفا	داخل	المملكة
		شركة مشاريع الأرجان	داخل	المملكة	مساهمة مقفلة	شركة راج العقارية	داخل	المملكة
		شركة فينكوب للاستشارات المالية	خارج	المملكة	مساهمة مقفلة [مصرية]	الشركة الوطنية العمومية للسيارات	داخل	المملكة
		شركة الدكتور محمد راشد الفقيه وشركاؤه	داخل	المملكة	مساهمة مقفلة	الشركة السعودية للضيافة التراثية	داخل	المملكة
		شركة عبدالله بن إبراهيم السبيعي القابضة	داخل	المملكة	مساهمة مقفلة	شركة ركين نجد الدولية	داخل	المملكة
		شركة باسفات الخليج	داخل	المملكة	ذات مسؤولية محدودة	-	-	-
		شركة القرن الواحد والعشرون للتقييم العقاري	داخل	المملكة	ذات مسؤولية محدودة	-	-	-
		شركة اتحاد الراجحي للاستثمار القابضة	داخل	المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	-
شركة اريز للاستثمار التجاري المحدودة	داخل	المملكة	ذات مسؤولية محدودة	-	-	-		
شركة جرير للاستثمارات	داخل	المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	-		
شركة محمد عبدالعزيز الحبيب وأولاده القابضة	داخل	المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	-		
5	عبدالله بن محمد البحوث - ممثل للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	شركة إسمنت اليمامة	داخل	المملكة	مساهمة مدرجة	-	-	
		شركة مهارة للموارد البشرية	داخل	المملكة	مساهمة مدرجة	-	-	
6	سليمان بن ناصر الهتلان	الشركة السعودية لإنتاج الأنابيب الفخارية	داخل	المملكة	مساهمة مدرجة	-	-	
		شركة المباني الخفيفة	داخل	المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	
		شركة نادي الهلال الاستثمارية	داخل	المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	
7	عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين	شركة عبدالإله الحسين وشريكه للنقلات	داخل	المملكة	ذات مسؤولية محدودة	-	-	
		شركة الإمداد الرائد للإسمنت	داخل	المملكة	ذات مسؤولية محدودة	-	-	
8	نايف بن إبراهيم الحديثي	مجموعة نجمة المداين	داخل	المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	
		شركة بيسان للاستثمار التجاري والعقاري	داخل	المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	
9	عبدالرحمن بن عايض القحطاني	شركة سمو القابضة	داخل	المملكة	مساهمة مقفلة	-	-	
		شركة ضاحية مروج جدة	داخل	المملكة	ذات مسؤولية محدودة	-	-	
		أثار القابضة	داخل	المملكة	ذات مسؤولية محدودة	-	-	

## د. وظائف الإدارة التنفيذية الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم



**جهد بن عبدالرحمن القاضي**  
الرئيس التنفيذي

**الوظائف السابقة**  
مدير إدارة أول - الإدارة العامة للاستثمارات العقارية المحلية في صندوق الاستثمارات العامة



**د. وائل بن عزام الجندي**  
الرئيس التنفيذي للاستثمار

**الوظائف السابقة**  
الرئيس التنفيذي - شركة ساينو الخليج (السعودية)



**أنس بن طارق النجمي**  
الرئيس التنفيذي للاستراتيجية وتطوير الأعمال

**الوظائف السابقة**  
مستشار الاستراتيجية ورئيس تسويق مدينة الرياض وتشجيع الاستثمار - الهيئة الملكية لمدينة الرياض



**محمد بن أحمد الكليب**  
الرئيس التنفيذي للمالية

**الوظائف السابقة**  
الرئيس التنفيذي للمالية - الشركة العربية للخدمات الزراعية



**وليد بن عبدالله الخرجي**  
الرئيس التنفيذي لأسواق النفع العام / الرئيس التنفيذي المكلف للمراكز التجارية

**الوظائف السابقة**  
المشرف العام على المراكز والأسواق - شركة الرياض للتعمير



**عامر بن محمد الشهري**  
الرئيس التنفيذي للخدمات المشتركة

**الوظائف السابقة**  
نائب رئيس أول للموارد البشرية - سالك

### المؤهلات والخبرات

شهادة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك سعود بالرياض، وحاصل على درجة الماجستير في الإدارة التنفيذية ومرشح للحصول على دبلوم تنفيذي لعضوية مجالس الإدارات كما تحصل على عدد من الدورات التنفيذية في عدد من الجامعات العريقة مثل كلية هارفرد للأعمال، كلية لندن للأعمال، وجامعة IE في مدريد

### المؤهلات والخبرات

شهادة الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة ليفربول في المملكة المتحدة، إضافة إلى شهادة الماجستير في العلوم المالية بدرجة امتياز من نفس الجامعة من خلال منحة CHEVENING المقدمة من الحكومة البريطانية للمتفوقين في الشرق الأوسط، وشهادة الماجستير في العلوم السياسية والبكالوريوس في المحاسبة والمالية، إضافة إلى برنامج القيادة للتنفيذيين من جامعة أكسفورد في المملكة المتحدة

### المؤهلات والخبرات

شهادة البكالوريوس في نظم المعلومات الإدارية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن كما التحق ببرامج خاصة باستراتيجيات التفاوض وتخطيط التسويق من إنسياد INSEAD و GEORGETOWN على التوالي. كما قاد العديد من البرامج المجتمعية ضمن PRINCE'S CHARITIES وقمة موزايك للقيادة MOSAIC LEADERSHIP SUMMIT في لندن ومانشستر، المملكة المتحدة والتي تهدف إلى القيادة في المجتمع

### المؤهلات والخبرات

شهادة البكالوريوس تخصص محاسبة من جامعة الملك فيصل في العام 2003م كما حصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال تخصص محاسبة من جامعة موراي MURRAY STATE UNIVERSITY وكذلك حصل على شهادة الـ CMA للمحاسبة الإدارية

### المؤهلات والخبرات

شهادة نظم معلومات جامعة الملك سعود، وخبرة أكثر من 18 سنة في العمليات التطويرية للخدمات والمنتجات وعمل أكثر من عشر سنوات في أعمال التحول الرقمي في شركات تقنية المعلومات والاتصالات

### المؤهلات والخبرات

شهادة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك سعود بالرياض، وأكثر من 17 عاماً من الخبرة في رأس المال البشري وخدمات الشركات في مختلف الصناعات بما في ذلك الاستثمارات والشركات الاستشارية والسلع الاستهلاكية والتصنيع والقطاع العام

## هـ. الإجراءات التي اتخذها مجلس الإدارة لإحاطة أعضائه علماً - وبخاصة غير التنفيذيين - بمقترحات المساهمين وملحوظاتهم حيال الشركة وأدائها

يبلغ رئيس مجلس الإدارة في أول اجتماع أعضاء مجلس الإدارة - وبخاصة غير التنفيذيين - علماً بما يرد للمجلس من مقترحات وملحوظات من المساهمين حيال الشركة وأدائها.

اجتمع مجلس الإدارة خلال الفترة من 2023/01/01م إلى 2023/12/31م (6) اجتماعات:

اسم العضو	الاجتماع					
	الأول 2023/02/12م	الثاني 2023/03/21م	الثالث 2023/05/08م	الرابع 2023/07/27م	الخامس 2023/10/26م	السادس 2023/12/24م
1 الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عتاف ممثل أمانة منطقة الرياض	حضر	حضر	حضر	حضر	لم يحضر	حضر %83
2 م. علي بن عبد الله الحسون	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	انتهت عضويته %83
3 سليمان بن ناصر الهتلان	لم يحضر	حضر	لم يحضر	حضر	حضر	%66
4 عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين	حضر	حضر	حضر	حضر	لم يحضر	%83
5 ماجد بن ناصر السبيعي	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	%100
6 نايف بن إبراهيم الحديثي	لم يحضر	حضر	حضر	حضر	حضر	%83
7 فهد بن عبدالله القاسم	حضر	حضر	حضر	لم يحضر	حضر	%83
8 عبدالله بن محمد البحوث ممثل للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	%100

## و. الوسائل التي اعتمدها مجلس الإدارة في تقييم أدائه وأداء لجانته وأعضائه، والجهة الخارجية التي قامت بالتقييم وعلاقتها بالشركة إن وجدت

تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بتقصي جوانب الضعف والقوة في مجلس الإدارة متى ما ظهرت ودراستها ومعرفة أسبابها واقتراح معالجتها بما يفيد مصلحة الشركة ويطور أداءها.

ثالثاً:

## مصلحة وحقوق أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأزواجهم وأولادهم القصر

### مصلحة وحقوق أعضاء مجلس الإدارة

م	اسم العضو	بداية الفترة 2023/01/01م		حتى 2023/12/31م		النسبة
		الأمانة	شخصي	الأمانة	شخصي	
1	الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عياف ممثل أمانة منطقة الرياض	35,554	0	35,554	0	%0.02
2	سليمان بن ناصر الهتلان	0	0	0	0	0
3	م. علي بن عبد الله الحسون	37,510		انتهت عضويته		%0.02
4	عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين	47,140		504,293		%0.03
5	نايف بن إبراهيم الحديثي	0	0	0	0	0
6	ماجد بن ناصر السبيعي	6,596,999		8,669,773		%3.71
7	فهد بن عبدالله القاسم	2,000		2,000		%0.001
8	عبدالله بن محمد البحوث ممثل للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	8,800,001	0	8,800,001	0	%4.95
9	عبدالرحمن بن عايض القحطاني	بدأت عضويته 2023/12/24م		25,000		%0.01

### مصلحة وحقوق كبار التنفيذيين

م	الاسم	بداية الفترة 2023/01/01م		آخر الفترة 2023/12/31م		النسبة
		الأمانة	شخصي	الأمانة	شخصي	
1	جهاد بن عبدالرحمن القاضي	0	0	0	0	0
2	د. وائل بن عزام الجندي	7,000		0	0	%0.004
3	أنس بن طارق نجمي	0	0	0	0	0
4	محمد بن أحمد الكليب	0	0	0	0	0
5	وليد بن عبدالله الخرجي	0	0	0	0	0
6	عامر بن محمد الشهري	انضم للعمل خلال 2023م		3,700		%0.002

رابعاً:

## اختصاصات لجان المجلس

### اللجنة التنفيذية

#### وصف مختصر لمهام اللجنة

1. مراجعة التحقق من كفاية رأس المال العامل ونموذج الأعمال المطبق والخطط الاستراتيجية وأنشطتها التمويلية.
2. مراجعة كافة الأعمال قبل عرضها على المجلس وإبداء الرأي مقترناً بالتوصية بشأنها.
3. مراجعة الفرص الاستثمارية وأنشطة الاستحواذ والاندماج والتملك والدخول في شراكات والتوصية إلى المجلس حولها.
4. مراجعة أثر المعاملات والصفقات المقترحة على قائمة المركز المالي للشركة بما في ذلك التمويل المطلوب وتقييم الأثر على نسب السيولة والمديونية والتوصية بخصوصها للمجلس.
5. مراجعة التقدم المحرز لإجراءات وبرامج التكامل التي تلي عملية الاندماج أو الاستحواذ للنشاط الذي تملكه وذلك خلال فترة الثلاثة أشهر الأولى التي تلي عملية الانتهاء من إجراءات إتمام أي صفقة للتأكد من نجاح دمج النشاط المستحوذ عليه بسلاسة في أنشطة وأعمال الشركة.
6. يجوز للجنة القيام بأي مهام أخرى تتوافق مع أغراضها ومهامها ومسؤولياتها وأي أعمال أخرى يطلبها مجلس الإدارة من اللجنة.
7. على اللجنة من خلال رئيسها تقديم تقرير دوري لمجلس الإدارة عن كافة القرارات والإجراءات والأعمال التي قامت بها.
8. تتحمل الشركة أي تكاليف تلزم لقيام اللجنة بعملها بعد أخذ موافقة المجلس.

### أعضاء اللجنة وعدد اجتماعاتها لعام 2023م



فهد بن عبدالله القاسم  
عضو مجلس الإدارة



ماجد بن ناصر السبيعي  
رئيس اللجنة - نائب رئيس مجلس الإدارة



نايف بن إبراهيم الحديثي  
عضو مجلس الإدارة



عبدالله بن محمد البحوث  
عضو مجلس الإدارة

اجتمعت اللجنة التنفيذية خلال الفترة من 2023/01/01م إلى 2023/12/31م (6) اجتماعات:

أعضاء اللجنة	الاجتماع					
	الأول 2023/01/26م	الثاني 2023/02/28م	الثالث 2023/05/3م	الرابع 2023/07/23م	الخامس 2023/10/22م	السادس 2023/12/18م
1 ماجد بن ناصر السبيعي "رئيس اللجنة"	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
2 فهد بن عبدالله القاسم "عضو"	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
3 نايف بن إبراهيم الحديثي "عضو"	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر
4 عبدالله بن محمد البحوث "عضو"	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر	حضر

## لجنة المراجعة

### وصف مختصر لمهام اللجنة

تتولى اللجنة دراسة الموضوعات التي تختص بها أو التي تحال عليها من المجلس، وترفع توصياتها إلى المجلس لاتخاذ قرار بشأنها، أو أن تتخذ القرارات التي فوضها المجلس بها، وعلى اللجنة أن تبلغ المجلس بما تتوصل إليه من نتائج أو تتخذه من قرارات أو توصي بها. تختص اللجنة بمراقبة أعمال الشركة وأنشطتها المالية للتحقق من السياسات والإجراءات التي تضمن سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية فيها وتشمل مهام اللجنة بصفة خاصة ما يلي:

### 01. التقارير المالية:

- النظر في القوائم المالية الأولية الربع سنوية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.
- إبداء الرأي الفني بناء على طلب المجلس فيما إذا كان التقرير السنوي للمجلس والقوائم المالية للشركة عادلة ومتوازنة ومفهومة وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للشركة وأدائها ونموذج عملها واستراتيجيتها.
- دراسة أي مسائل مهمة أو غير مألوفة تتضمنها التقارير المالية والحسابات.
- البحث في أي مسائل يثيرها المدير المالي للشركة أو من يتولى مهامه أو مسؤول الالتزام في الشركة أو مراجع الحسابات.
- التحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها.

### 02. المراجعة الداخلية:

- دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة.
- الإشراف على خطط إدارة المراجعة الداخلية وأعمالها والتحقق من فاعليتها بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح والأعراف المهنية بهذا الخصوص والتوصية لمجلس الإدارة بتعيين مدير وحدة أو إدارة المراجعة الداخلية أو المراجع الداخلي واقتراح مكافأته.
- دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة المراجع الداخلي وإدارة المراجعة الداخلية في الشركة، للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها، وإذا لم يكن للشركة مراجع داخلي فعلى اللجنة تقديم توصياتها إلى المجلس بشأن مدى الحاجة إلى تعيينه.
- التأكد من استقلالية المراجعة الداخلية وتمكينها من أداء عملها بفعالية.

### 03. مراجع الحسابات:

- التوصية للمجلس بترشيح مراجعي الحسابات الخارجيين وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم، بعد التأكد من استقلاليتهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم.
- التحقق من استقلالية مراجع الحسابات الخارجي وموضوعيته مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.
- مراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله، والتحقق من عدم وجود تجاوز أو قصور في أداء مهامه والتحقق من عدم قيامه بمهام تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، وإبداء رأيه حيال ذلك.
- الإجابة على استفسارات مراجع حسابات الشركة الخارجي.
- دراسة تقارير مراجع الحسابات الخارجي وملاحظاته على القوائم المالية وإبداء رأيه حيالها إن وجدت ومتابعة ما اتخذ بشأنها.

### 04. ضمان الالتزام:

- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذنا الإجراءات اللازمة بشأنها.
- الإشراف على التزامنا بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة بنطاق عملنا.
- مراجعة العقود والتعاملات المقترح أن نجرها مع الأطراف ذوي العلاقة وحالات تعارض المصالح المحتملة إن وجدت وتقديم توصياتها بشأنها إلى المجلس.
- الرفع إلى المجلس في نطاق عملها بما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراءات بشأنها وإبداء توصياتها بشأن الخطوات التي يلزم اتخاذها.

### أعضاء اللجنة وعدد اجتماعاتها لعام 2023م



صالح بن مقبل الخلف  
من خارج المجلس



أحمد بن عبدالله الكنهل  
من خارج المجلس



نايف بن إبراهيم الحديثي  
عضو مجلس الإدارة



سليمان بن ناصر الهتلان  
رئيس اللجنة - عضو مجلس الإدارة

اجتمعت لجنة المراجعة خلال الفترة من 2023/01/01م إلى 2023/12/31م (6) اجتماعات:

الاجتماع					
الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس	السادس
2023/01/02م	2023/02/26م	2023/05/01م	2023/07/20م	2023/10/19م	2023/10/30م
1	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
2	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
3	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر
4	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر

## لجنة الترشيحات والمكافآت

### وصف مختصر لمهام اللجنة

#### 01. تختص اللجنة فيما يتعلق بالمكافآت بما يلي:

- إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى مجلس الإدارة للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، على أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.
- توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعمول بها وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.
- المراجعة الدورية لسياسة المكافآت وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المرجوة منها.
- التوصية للمجلس بمكافآت أعضائه واللجان المنبثقة منه وكبار التنفيذيين بالشركة وفقاً للسياسات واللوائح المعتمدة.
- مراجعة توصيات الرئيس التنفيذي حول المعايير العامة للمكافآت المالية والمزايا الأخرى لكبار التنفيذيين وإجازتها والتي يقوم الرئيس التنفيذي بتنفيذها في ضوء السياسة المتبعة والمذكورة في الفقرة (1) أعلاه.

#### 02. تختص اللجنة فيما يتعلق بالترشيحات بما يلي:

- اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في المجلس والإدارة التنفيذية.
- التوصية لمجلس الإدارة بترشيح أعضاء فيه وإعادة ترشيحهم وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.
- إعداد وصف للقدرة والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.
- تحديد الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال مجلس الإدارة.
- المراجعة السنوية للمتطلبات اللازمة من المهارات أو الخبرات لعضوية المجلس ووظائف الإدارة العليا.
- مراجعة هيكل المجلس والإدارة التنفيذية واللجان المنبثقة عنه ورفع توصيات للمجلس بشأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- التحقق بشكل سنوي من استقلال الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- وضع وصف وظيفي لأعضاء المجلس التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين والإدارة العليا.
- وضع الإجراءات الخاصة لملء الفراغ في حال وجود مركز شاغر ضمن عضوية المجلس أو الإدارة العليا.
- تحديد جوانب الضعف والقوة في المجلس واقتراح الحلول لمعالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة وذلك عن طريق اقتراح الآليات اللازمة لتقييم أداء المجلس وأعضائه ولجانه سنوياً وذلك من خلال مؤشرات قياس أداء مناسبة ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وجودة وكفاية أنظمة الرقابة الداخلية وغيرها على أن تحدد جوانب القوة والضعف واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.
- مراجعة مكافآت لجان المجلس والتوصية بأي تعديلات بخصوصها وعرضها على المجلس لاعتمادها.
- توفير مستوى مناسب من التدريب والتعريف للأعضاء الجدد في المجلس واللجان عن مهام الشركة ومنجزاتها بما يمكنهم من أداء أعمالهم بالكفاءة المطلوبة.

- تطوير الآليات اللازمة لحصول كل من أعضاء المجلس أو الإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر بغرض تنمية مهاراتهم ومعارفهم في المجالات ذات العلاقة بأنشطة أو إدارة الشركة.

#### 03. تختص اللجنة أيضاً بالمهام والمسؤوليات التالية:

- مساعدة مجلس الإدارة في وضع ومراجعة الهيكل التنظيمي للشركة.
- مراقبة تطبيق سياسة تظلمات الموظفين والتأكد من فعاليتها.

## سياسة تنظيم مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وآلية تحديدها:

تتكون مكافأة أعضاء المجلس من مبلغ معين أو بدل حضور عن الجلسات أو بدل مصروفات أو مزايا عينية أو نسبة من الأرباح ويجوز الجمع بين اثنتين أو أكثر من هذه المزايا وبما لا يتجاوز ما نص عليه نظام الشركات ولوائحه وفقاً للجدول المضمن بهذه السياسة وأي تعديلات تطرأ على السياسة لاحقاً وتعتمد وفقاً للنظام.

يجوز أن تكون هذه المكافأة متفاوتة المقدار وفي ضوء هذه السياسة، ويجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة السنوي إلى الجمعية العامة للمساهمين على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء المجلس خلال السنة المالية من مكافآت وبدل مصروفات وغير ذلك من المزايا، وأن يشتمل كذلك على بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات [إن وجدت] وأن يشتمل كذلك على بيان بعدد جلسات المجلس وعدد الجلسات التي حضرها كل عضو من تاريخ آخر اجتماع للجمعية العامة.

في حال كانت مكافأة أعضاء المجلس نسبة من الأرباح فيجب مراعاة أحكام الفقرة (2) من المادة السادسة والسبعين من نظام الشركات والمادة (45) من النظام الأساسي، بشرط ألا يتجاوز مجموع ما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة الواحد من مكافآت ومزايا مالية وعينية في جميع الأحوال مبلغ (500,000) خمسمئة ألف ريال سعودي سنوياً.

مراعاة ألا تكون مكافأة أعضاء المجلس المستقلين نسبة من الأرباح التي تحققها الشركة أو أن تكون مبنية بشكل مباشر أو غير مباشر على ربحية الشركة.

يستحق كل عضو في المجلس بما فيهم رئيس المجلس المكافآت التالية:

1. مكافأة سنوية بشرط ألا يتجاوز مجموع ما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة من مكافآت ومزايا مالية أو عينية مبلغ خمسمئة ألف ريال سنوياً حسب الأنظمة، ويجوز أن يمنح رئيس المجلس ورؤساء اللجان مكافأة إضافية نظير المسؤوليات والأعمال الموكلة لهم.
2. بدل حضور الجلسة الواحدة مقداره ثلاثة آلاف ريال سعودي.
3. بدل سفر وانتقال لمن هم خارج مدينة مقر الاجتماع بما لا يتجاوز خمسة آلاف ريال سعودي.
4. مكافأة مرتبطة بالأرباح: نسبة معينة من صافي الأرباح تحدد بموجب توصية من لجنة المكافآت والترشيحات في حال تحقيق الشركة لأرباح بعد استيفاء الشروط والمتطلبات النظامية على ألا تكون مكافأة أعضاء المجلس المستقلين نسبة من الأرباح التي تحققها الشركة أو أن تكون مبنية بشكل مباشر أو غير مباشر على ربحية الشركة.
5. يجوز مراجعة مبلغ المكافأة السنوية المقطوعة لعضو المجلس من فترة إلى أخرى بناء على توصية من اللجنة وذلك في ضوء المتغيرات المتعلقة بالأداء ومن ثم أخذ موافقة الجمعية العامة للمساهمين على ذلك.
6. يصرف بدل حضور الاجتماعات وبدل الحضور الإضافي بعد الاجتماع، بينما تصرف المكافأة السنوية المقطوعة بعد اعتمادها من قبل الجمعية العامة للمساهمين.

يستحق كل عضو من اللجان المنبثقة من المجلس المكافآت التالية:

1. مبلغ سنوي مقطوع مقداره مئة وخمسون ألف ريال سعودي.
  2. بدل حضور الجلسة الواحدة مقداره ثلاثة آلاف ريال سعودي.
  3. تصرف المكافأة السنوية المقطوعة وبدل حضور الجلسات بصفة ربع سنوية.
- يستحق أعضاء المجلس وأعضاء اللجان المنبثقة من المجلس ما يلي من المصروفات والمزايا الأخرى:
1. تتحمل الشركة تكاليف تذاكر السفر لأعضاء المجلس وأعضاء اللجان المقيمين خارج مدينة الرياض.
  2. تتحمل الشركة تكاليف إقامة وتذاكر لكافة أعضاء المجلس واللجان والإدارة التنفيذية في حالة عقد الاجتماع خارج مدينة الرياض أو يعطى العضو مبلغ مقطوع إذا رغب في ذلك على أن لا يتجاوز مبلغ خمسة آلاف ريال.
  3. جميع تذاكر السفر ذهاباً وإياباً لأعضاء المجلس واللجان تكون على الدرجة الأولى أو درجة الأعمال.
- كما تؤكد الشركة أنه لا يوجد أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.

## أعضاء اللجنة وعدد اجتماعاتها لعام 2023م



عبدالله بن محمد الباحوث  
عضو مجلس الإدارة



الدكتور فهد بن موسى الزهراني  
من خارج المجلس



عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين  
رئيس اللجنة - عضو مجلس الإدارة

## خامساً: المكافآت والتعويضات

خمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت والتعويضات من ضمنهم الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي للمالية

البيان

البيان	المبلغ
1 الرواتب والتعويضات	8,824,194
2 البدلات	-
3 المكافآت الدورية والسنوية	-
4 الخطط التحفيزية	6,584,461
5 أي تعويضات أو مزايا عينية أخرى تدفع بشكل شهري أو سنوي	-

اجتمعت لجنة الترشيحات والمكافآت خلال الفترة من 2023/01/01م إلى 2023/12/31م (4) اجتماعات:

الاجتماعات

أعضاء اللجنة	الأول 2023/01/30م	الثاني 2023/05/18م	الثالث 2023/05/22م	الرابع 2023/12/11م
1 عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين "رئيس اللجنة"	حضر	حضر	حضر	حضر
2 د. فهد بن موسى الزهراني "عضو"	حضر	حضر	حضر	حضر
3 عبدالله بن محمد الباحوث "عضو"	حضر	حضر	حضر	حضر

مبلغ معين	بدل حضور جلسات المجلس	مجموع بدل حضور جلسات اللجان	مزايا عينية	المكافآت الثابتة			المكافآت المتغيرة					بدل المصروفات			
				مكافأة الأعمال الفنية والإدارية والاستشارية	مكافأة رئيس المجلس أو العضو المنتدب أو أمين السر إن كان من الأعضاء	المجموع	نسبة من الأرباح	مكافآت دورية	خطة تحفيزية قصيرة الأجل	خطة تحفيزية طويلة الأجل	الأسهم الممنوحة [يتم إدخال القيمة]		مكافأة نهاية الخدمة		
<b>أولاً: الأعضاء المستقلون</b>															
0	15.000	0	0	0	0	15.000	0	400.000	0	0	0	0	415.000	0	صاحب السمو الأمير فيصل بن عبدالعزيز بن عياف ممثل أمانة منطقة الرياض
0	18.000	18.000	0	0	0	36.000	0	200.000	0	0	0	0	236.000	0	ماجد بن ناصر السبيعي
0	15.000	18.000	0	0	0	33.000	0	200.000	0	0	0	0	233.000	0	فهد بن عبدالله القاسم
0	12.000	18.000	0	0	0	30.000	0	200.000	0	0	0	0	230.000	0	سليمان بن ناصر الهتلان
0	15.000	12.000	0	0	0	27.000	0	200.000	0	0	0	0	227.000	0	عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين
0	15.000	36.000	0	0	0	51.000	0	200.000	0	0	0	0	251.000	0	نايف بن إبراهيم الحديثي
0	90.000	84.000	0	0	192.000	0	1.400.000	0	0	0	0	0	1.592.000	0	<b>المجموع</b>
<b>ثانياً : الأعضاء غير التنفيذيون</b>															
0	18.000	30.000	0	0	48.000	0	200.000	0	0	0	0	0	248.000	0	عبدالله بن محمد البحوث - ممثل المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية
0	15.000	0	0	0	15.000	0	200.000	0	0	0	0	0	215.000	0	م، علي بن عبدالله الحسون
0	33.000	30.000	0	0	63.000	0	400.000	0	0	0	0	0	463.000	0	<b>المجموع</b>

## نتائج المراجعة السنوية لفعالية إجراءات الرقابة الداخلية

يقوم مراقب الحسابات الخارجي ضمن مهام مراجعته للبيانات المالية الختامية للشركة بتقويم نظام الرقابة الداخلية بما في ذلك النظام المحاسبي من الناحيتين النظرية والتطبيقية وتزويد الشركة بتقرير يتضمن نقاط الضعف في النظام إن وجدت وكيفية معالجتها، كذلك يتم تمكينه من الإطلاع على تقارير وحدة المراجعة الداخلية للفترة محل الفحص، وتنفيذ وحدة المراجعة الداخلية بالشركة تحت إشراف لجنة المراجعة عمليات مراجعة مالية وتشغيلية وتقنية مستمرة للتحقق من مدى فعالية وكفاءة أنظمة الرقابة الداخلية في حماية أصول الشركة وتقويم مخاطر العمل وقياس مدى كفاية الأداء، وتعمل وحدة المراجعة الداخلية على تقديم تقاريرها الدورية الربعية إلى لجنة المراجعة التي تتضمن نتائج تقييم الرقابة الداخلية بالشركة. وقد أكد تقرير لجنة المراجعة السنوي فعالية وجودة إجراءات الرقابة الداخلية بالشركة ولم ترصد أية نقاط ضعف أساسية في نظام الرقابة الداخلية للشركة خلال عام 2023م.

## إقرارات مجلس الإدارة

لا يوجد أي شك يذكر في قدرة المصدر على مواصلة نشاطه.

إن نظام الرقابة الداخلية أُعدّ على أسس سليمة وتُقدّ بفاعلية.

إن سجلات الحسابات أُعدّت بالشكل الصحيح.

الاسم	المكافآت الثابتة [عدد حضور الجلسات]	بدل حضور جلسات	المجموع
أعضاء لجنة المراجعة			
1 سليمان بن ناصر الهتلان	150.000	18.000	168.000
2 صالح بن مقبل الخلف	150.000	18.000	168.000
3 أحمد بن عبدالله الكنهل	150.000	18.000	168.000
4 نايف بن إبراهيم الحديثي	150.000	18.000	168.000
<b>المجموع</b>	<b>600.000</b>	<b>72.000</b>	<b>672.000</b>
أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت			
1 عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين	150.000	12.000	162.000
2 عبدالله بن محمد الباحوث	150.000	12.000	162.000
3 د. فهد بن موسى الزهراني	150.000	12.000	162.000
<b>المجموع</b>	<b>450.000</b>	<b>36.000</b>	<b>486.000</b>
أعضاء اللجنة التنفيذية			
1 ماجد بن ناصر السبيعي	150.000	18.000	168.000
2 فهد بن عبدالله القاسم	150.000	18.000	168.000
3 عبدالله بن محمد الباحوث	102.000	18.000	120.000
4 نايف بن إبراهيم الحديثي	99.000	18.000	117.000
<b>المجموع</b>	<b>501.000</b>	<b>72.000</b>	<b>573.000</b>

## الإفصاح وسياسة الشفافية

تتبع في شركة الرياض للتعمير سياسة الإفصاح والشفافية بهدف التأكد من أن الشركة تضمن الإفصاح عن جميع الأمور الجوهرية بدقة وفي الوقت المناسب، بما في ذلك الوضع المالي للشركة والأداء، كما تعتبر سياسات الإفصاح والشفافية من أهم مبادئ الحوكمة لدينا، وبناءً على ذلك نقرّ بالآتي:

- عدم وجود قروض على الشركة.
- لا يوجد أي عقوبة أو جزاء أو تدبير احترازي أو قيد احتياطي مفروض على الشركة من الهيئة أو أي جهة إشرافية أو تنظيمية أو قضائية.
- لا يوجد لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أو المدير المالي أو أي شخص ذي علاقة بهم، أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال التي تتم لحساب الشركة، كما أن جميع أعضاء مجلس الإدارة ليس لهم أي اشتراك في أي قرض أو أن الشركة تضمن أيضاً من أعضاء مجلس الإدارة لقاء قرض أو التزام أياً كان نوعه.
- لا يوجد لدينا أية معلومات عن ترتيبات أو اتفاقيات تنازل بموجبها أي من أعضاء مجلس الإدارة أو أحد من كبار التنفيذيين عن أي راتب أو تعويض.
- لا توجد أي عقود مع أطراف ذوي علاقة بأعضاء مجلس الإدارة أو الرئيس التنفيذي أو مساعديه أو المدير المالي أو أي من أقاربهم.
- لا يوجد لدينا أية معلومات عن ترتيبات أو اتفاقيات قام بموجبها أي من مساهمي الشركة بالتنازل عن حقوقه في الأرباح.
- لا يوجد أي استثمارات أو احتياطات أخرى تم إنشاؤها لمصلحة أي من العاملين بالشركة.
- لم تبلغ الشركة بأي مصلحة في فئة الأسهم ذات الأحقية في التصويت وأي تغيير في تلك الحقوق خلال السنة المالية الأخيرة.
- لا يوجد لدينا أدوات دين قابلة للتحويل إلى أسهم، وأي حقوق خيار أو مذكرات حق اكتتاب أو حقوق مشابهة.
- لم تصدر أي حقوق تحويل أو اكتتاب بموجب أدوات دين قابلة للتحويل إلى أسهم، أو حقوق خيار، أو مذكرات حق اكتتاب، أو حقوق مشابهة.
- لا يوجد لدينا استرداد أو شراء أو إلغاء لأي أدوات دين قابلة للاسترداد.
- التوصية لمجلس الإدارة للموافقة والتوصية للجمعية العامة بالتصويت على توزيع أرباح نقدية على المساهمين عن النصف الثاني من العام 2023م بمبلغ..... ريال سعودي أي بواقع ... هللة للسهم الواحد ليصبح إجمالي الموزع عن عام 2023م..... مليون ريال أي بواقع ..... هللة للسهم الواحد والتي تمثل.....% من رأس المال المدفوع.

## الجمعيات العامة

الاسم	سجل الحضور اجتماع الجمعية العامة العادية 2023/04/30م (عن بعد)
1	الأمير الدكتور/ فيصل بن عبدالعزيز بن عثاف - ممثل أمانة منطقة الرياض اعتذر
2	م. علي بن عبد الله الحسون حضر
3	ماجد بن ناصر السبيعي حضر
4	فهد بن عبدالله القاسم حضر
5	عبدالله بن محمد الباحوث - ممثل للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية حضر
6	سليمان بن ناصر الهتلان حضر
7	عبدالإله بن عبدالرحمن الحسين حضر
8	نايف بن إبراهيم الحديثي حضر

## توزيع أرباح الأسهم

نسب الأرباح التي تم توزيعها خلال السنة			
	نسب الأرباح المقترح توزيعها نهاية السنة	أرباح النصف الأول 2023م	أرباح النصف الثاني 2022م
النسبة	%	%2.5	%2.5
الإجمالي	-	ريال 44,444,444.25	ريال 44,444,444.25
	%		
	-		

## طلبات سجل المساهمين وتواريخها

عدد طلبات الشركة لسجل المساهمين	تاريخ الطلب	أسباب الطلب
1	2023/11/15م	أخرى
2	2023/08/14م	ملف أرباح
3	2023/05/03م	ملف أرباح
4	2023/04/30م	الجمعية العامة

## إدارة المخاطر

تندرج إدارة المخاطر تحت "إدارة المراجعة الداخلية"، والتي يتمثل اختصاصها في إدارة المخاطر في الشركة، ومعالجتها، ووضع الأساليب والسياسات لتفاديها أو التعامل معها. وفي عام 2023م، تم العمل على إعداد ميثاق عمل إدارة المراجعة الداخلية ودليلها. كما تم تقييم المخاطر والتي تشمل جميع إدارة الشركة وتصنيف المخاطر والتي تواكب استراتيجية الشركة.

بالإضافة إلى أنه تم إعداد خطة المراجعة والتي تشمل عام 2023م - 2024م - 2025م، وإعداد مسودة سياسة الإبلاغ عن المخالفات. Whistleblowing Policy. ومن الجدير بالذكر أنه تم اتباع المعايير العالمية للمراجعة الداخلية "IIA" ورفع التوعية داخل الشركة وبالمحصل، تم تقديم مجموعة من التوصيات لتفعيل عمليات الضبط والرقابة وتحسين الأعمال اليومية.

## المخاطر التي قد تواجهها شركة الرياض للتعمير

المخاطر الموضحة أدناه لا تشمل جميع المخاطر التي يمكن أن تواجهها في شركة الرياض للتعمير، بل إنه من الممكن وجود مخاطر إضافية وليست معلومة لدينا في الوقت الحالي، أو قد نعددها غير جوهرية، قد تعيق عملياتنا.

### 01. التقلب في عمليات الشركة والاعتماد على مشاريع النفع العام

تعتمد أعمالنا في شركة الرياض للتعمير على خطين رئيسيين هما (1) مشاريع الخدمات والنفع العام (2) مشاريع التطوير العقاري والمراكز التجارية، وقد يتأثر دخل هذه المشاريع في المستقبل بمدى الإقبال والطلب عليها، مما قد ينتج عنه تأثير سلبي لنتائجنا التشغيلية ووضعنا المالي، ومما قد يؤثر على نشاطنا في مشاريع الخدمات والنفع العام أيضاً تغير الطلب والإقبال على مثل هذه المشاريع في مواسم مختلفة تشهدها مدينة الرياض بشكل خاص، والمملكة بشكل عام. إلا أننا قد اتجهنا لمشاريع تقدم خدمات وسلع متنوعة في مجالات النقل والسيارات والخضار والفواكه واللحوم والمراكز التجارية ويتسم نموها بعلاقة طردية مع النمو السكاني.

### 02. تحصيل الإيرادات

تعد مصادر إيراداتنا في شركة الرياض للتعمير من خلال مراكز وأسواق الشركة ما بين التحصيل بشيكات والإيداع في البنوك والتحصيل النقدي، وخاصة الأخيرة إلا أننا قمنا بالتصدي لهذه المخاطر من خلال إعداد دورات مستندية دقيقة وتطبيق الأنظمة الآلية وأنظمة المراقبة والمتابعة الإلكترونية للحد من هذه المخاطر.

### 03. إعاقة سير أعمال الشركة

نعتمد في شركة الرياض للتعمير في نشاطنا على البنية التحتية لمشاريعنا مما ساهم في زيادة ثقة المتعاملين بنا. وقد اتخذنا التدابير اللازمة لحماية ممتلكاتنا من الكوارث الطبيعية أو حوادث الإرهاب بتطبيق أعلى مستويات السلامة عن طريق الصيانة الدورية وتسخير الحماية الأمنية، ولكن لا يوجد أي ضمان من قبلنا على أن سير أعمالنا لن يتأثر ولو بشكل غير مباشر بأحد تلك المعوقات.

### 04. التوطين

لا نرى في شركة الرياض للتعمير أي خطورة حيث تصنف الشركة من ضمن النطاق البلدي حسب تصنيف وزارة العمل، إلا أنه لا يوجد ما يضمن قدرتنا على المحافظة على نسبة التوطين الحالية، لكن المهم أن لدينا أنظمة ولوائح وإجراءات دقيقة وحديثة وموثقة لكافة المهام العملية، بالإضافة إلى سياسة مفادها الحرص على توظيف السعوديين ورفع نسبة التوطين.

### 05. مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان عدم مقدرة طرف على الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسائر مالية. ونسعى في شركة الرياض للتعمير لتقليل مخاطر الائتمان من خلال المتابعة الدورية لأية ذمم معلقة.

### 06. مخاطر السيولة

هي مخاطر عدم قدرة منشأة ما على تأمين السيولة اللازمة لمقابلة الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية، قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. وندير في شركة الرياض للتعمير مخاطر السيولة من خلال التأكد من توفر التمويل اللازم في الشركة عند الحاجة لذلك.

### 07. مخاطر العملات

هي مخاطر التغير في قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف للعملات الأجنبية، إن معاملاتنا الأساسية هي بالريال السعودي. وتعتقد الإدارة أن مخاطر العملات غير جوهرية.

### 08. القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة التي يتم بموجبها تبادل أصل أو سداد التزام ما بين أطراف راغبة في ذلك وبشروط تعامل عادلة. وحيث يتم إعداد القوائم المالية للشركة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فإنه يمكن أن ينتج فروق بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة المقدرة. تعتقد الإدارة أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الخاصة بنا لا تختلف كثيراً عن قيمتها الدفترية.



## سياسة توزيع الأرباح

كسياسة عامة ثابتة ومتبعة يقترح مجلس الإدارة في نهاية كل سنة مالية، توزيع الأرباح على النحو الوارد في المادة رقم [44] من النظام الأساسي للشركة ما يلي:

1. يجب [10%] من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي نظامي ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيد متى بلغ الاحتياطي المذكور نصف رأس المال.
2. يوزع من الباقي بعد ذلك دفعة للمساهمين تعادل [5%] من رأس المال المدفوع.
3. يخصص بعد ما تقدم [5%] من الباقي لمكافأة أعضاء مجلس الإدارة مع مراعاة ما يصدر في هذا الخصوص من قرارات أو تعليمات من الجهات المختصة ويوزع الباقي بعد ذلك على المساهمين كحصة إضافية في الأرباح.

## نتائج إجراءات المراجعة الداخلية

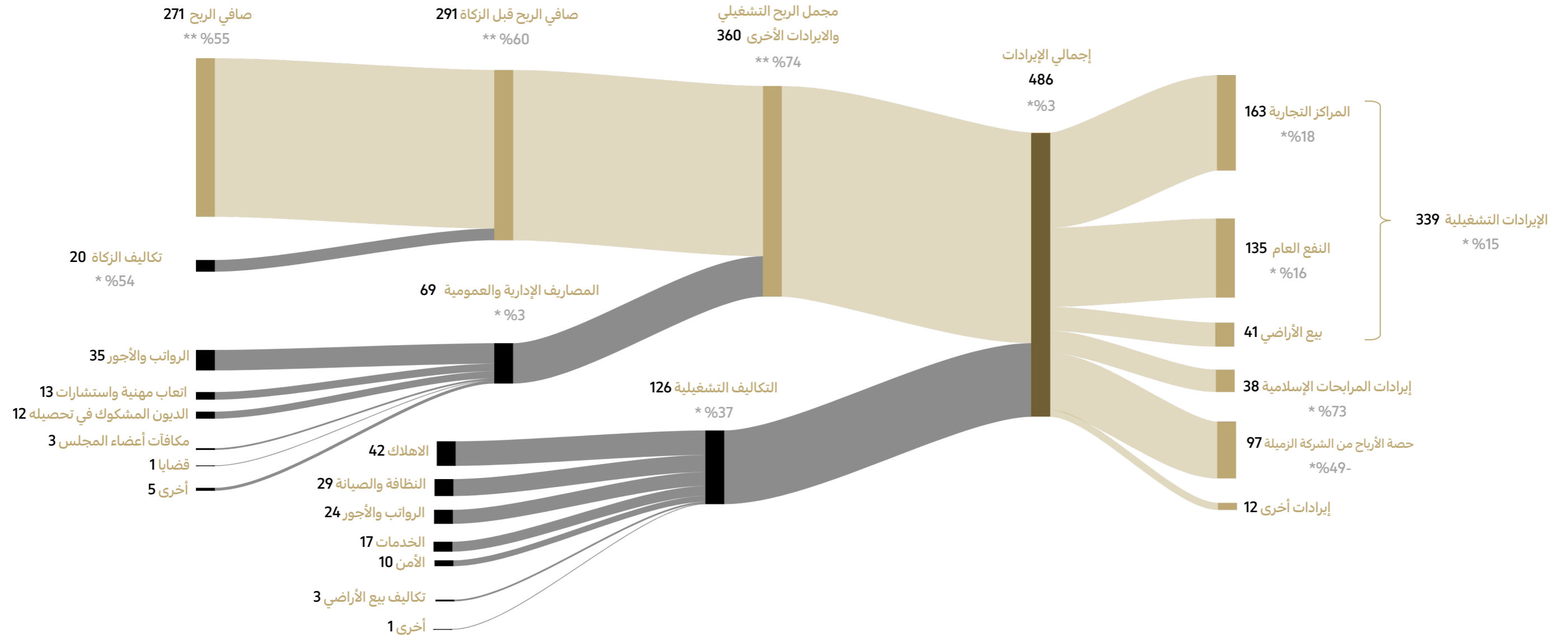
نتبع في شركة الرياض للتعمير إجراءات دقيقة خلال المراجعة الداخلية، حيث تراجع مراقب الحسابات البيانات المالية الختامية للشركة، ومن أبرز النتائج ما يلي:

- تقويم نظام الرقابة الداخلية بما في ذلك النظام المحاسبي من الناحيتين النظرية والتطبيقية وتزويد الشركة بتقرير يتضمن نقاط الضعف في النظام إن وجدت وكيفية معالجتها.
  - الإشراف على خطط إدارة المراجعة الداخلية وأعمالها والتحقق من فاعليتها بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح والأعراف المهنية بهذا الخصوص.
  - إعداد تقارير وحدة المراجعة الداخلية للفترة محل الفحص.
  - تنفيذ وحدة المراجعة الداخلية في الشركة لعمليات فحص مالية وتشغيلية وتقنية مستمرة -تحت إشراف لجنة المراجعات- للتحقق من مدى فعالية وكفاءة أنظمة الرقابة الداخلية في حماية أصول الشركة، وتقويم مخاطر العمل، وقياس كفاءة الأداء.
  - تقديم وحدة المراجعة الداخلية تقاريرها الدورية الربعية إلى لجنة المراجعة التي تتضمن نتائج تقييم الرقابة الداخلية بالشركة.
  - تقوم لجنة المراجعة بالإشراف على أداء وأنشطة المراجع الداخلي وإدارة المراجعة الداخلية في الشركة، للتحقق من توافر الموارد اللازمة وفعاليتها في أداء الأعمال والمهام المنوطة بها.
  - التأكد من استقلالية المراجعة الداخلية وتمكينها من أداء عملها بفعالية.
- وقد أكد تقرير لجنة المراجعة السنوي فعالية وجودة إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة، حيث لم تُرصد أي نقاط ضعف أساسية في نظام الرقابة الداخلية للشركة خلال عام 2023م



# حقائق وأرقام 2023م

ملخص النتائج المالية لعام 2023م [مليون ريال سعودي]



Y/Y (vs 2022) \*

\*\* هامش الربح

الإيرادات

التكاليف

يتضمن هذا التقرير بعض المقاييس المالية غير المدرجة في المعايير الدولية للتقرير المالي، وتستخدم الرياض للتعويض هذه المقاييس باعتبارها معلومات إضافية.

# حقائق وأرقام 2023م

## قطاع التشغيل والنفذ العام

كفاءة التحصيل %95  
نسبة الإشغال للمراكز %94.5

## سوق العزيزة لجملة الخضار والفواكه

البضائع المتداولة 3.92 [مليون ريال]  
سيارات المشترين 0.56 [مليون ريال]  
سيارات المتسوقين 1.11 [مليون ريال]

## مزاا السيارات

عدد اتفاقيات بيع السيارات 23  
عدد المزادات المقامة 152  
عدد السيارات المتداولة 176.21 [مليون ريال]  
عدد كروت المزادة 10,000  
عدد السيارات المباعة 5,000

## مركز النقل

متوسط الركاب اليومي 2,730  
عدد الركاب 1 [مليار]  
الرحلات الدولية 3,830  
الرحلات الداخلية 31,220  
رحلات العمرة والحج 3,770

## موسم عتيقة للتمور

عدد العبوات المباعة 11.6 [مليون]  
حجم التمور المتداولة 27.4 [ألف طن]  
عدد سيارات الحراج 36.6 [ألف]

عدد الزوار اليومي 6,800  
عدد الزوار 813 [ألف]

## قطاع الاستراتيجية والتواصل المؤسسي

إطلاق استراتيجية شركة الرياض للتعوير  
إطلاق الهوية الجديدة  
اكتمال 133% من المبادرات الـ 21 في السنة الأولى من المرحلة الأولى  
اكتمال 66% من المبادرات الـ 21 من المرحلة الأولى  
استحداث 21 مبادرة استراتيجية على 3 مراحل  
زيارة 7 أسواق نفع عام محلية وإقليمية وعالمية

## الشؤون القانونية

تحصيل مبلغ [مليون ريال] 2.47 عن طريق محكمة التنفيذ  
تحصيل مبلغ [مليون ريال] 9.40 من الأحكام التنفيذية  
رفع ومتابعة 102 حكم تنفيذي  
متابعة واستئناف 90 قضية  
تحديث 650 صك عقاري

## الخاتمة

### نستمر في البناء .. لتحقيق رفاه الإنسان

يعدّ هذا التقرير بالنسبة لنا في شركة الرياض للتعمير جزءاً لا يتجزأ من مسيرة إنجاز انطلقت قبل ثلاثة عقود، وستكمل بإذن الله طريقها نحو المستقبل، مستلهمين رؤيتنا ورسالتنا من رؤية ملكٍ حكيم وقائد عظيم، ومستنيرين بتوجيهات ولي عهد شاب، يدرك بالبصيرة أن مسيرة التحوّل القادمة ستضع مملكتنا في مصاف الدول المتقدّمة، وستجعل عاصمتنا الرياض منارة عالمية، يتطلّع إليها المستثمرون والمهتمون من كل أنحاء العالم.

وإنّنا إذ نفخر بكل هذه الإنجازات اليوم، لتضع نُصبَ أعيننا تحقيق المزيد منها، عبر استراتيجية تطوير واضحة وأهداف محددة، تتلاءم مع التوجهات الوطنية لتحقيق رؤية المملكة 2030م، الهادفة إلى بناء مجتمع مستديم لمدينة الرياض بشكل خاص والمملكة بشكل عام.



الهاتف:

0096614110333

الرقم المجاني:

8001160014

الموقع الإلكتروني:

Riyadh.dev

البريد الإلكتروني:

info@riyadh.dev

IR@riyadh.dev

media@riyadh.dev

ساعات العمل:

من الأحد إلى الخميس «8:00 صباحاً – 5:00 مساءً»



@RiyadhDevSA



Riyadh Development Company

