

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة غير المراجعة
وتقرير الفحص
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

الفهرس	صفحة
تقرير فحص القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة	٢
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة الموجزة	٣
قائمة المركز المالي الموحدة الموجزة	٤
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة الموجزة	٥
قائمة التدفقات النقدية الموحدة الموجزة	٦
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة	٢٦-٧

تقرير فحص القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة

إلى السادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية المحترمين
(شركة مساهمة سعودية)

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الموحدة الموجزة المرفقة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة الموجزة ذات الصلة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ذلك التاريخ، والقوائم الموحدة الموجزة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترتي التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية الأولية"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا هي إبداء استنتاج حول هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة استناداً إلى الفحص الذي قمنا به.

نطاق الفحص

لقد قمنا بفحصنا وفقاً لمعيار ارتباطات الفحص الدولي (٢٤١٠)، "فحص المعلومات المالية الأولية من قبل المراجع المستقل للمنشأة"، المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويتكون فحص القوائم المالية الأولية من توجيه استفسارات، بشكل أساسي للأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. وتعد إجراءات الفحص أقل في نطاقها بشكل كبير من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية، المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وعليه فإنها لا تمكننا من الحصول على تأكيد بأننا سنكون على علم بجميع الأمور الهامة التي يمكن معرفتها خلال عملية المراجعة، وبالتالي فإننا لا نبدى رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، لم يلفت انتباهنا شيء يجعلنا نعتقد بأن القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (٣٤)، المعتمد في المملكة العربية السعودية.

لفت انتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ١ حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، والذي يشير إلى أن المجموعة تكبدت خسارة قدرها ٦٠٨,٠٧ مليون ريال سعودي ولديها تدفقات نقدية تشغيلية سالبة بلغت ١٨٢,٤٣ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢. بالإضافة إلى ذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٧٨٥,١٤ مليون ريال سعودي وكذلك لدى المجموعة خسائر متراكمة بلغت ٤,٠٧٣,٦٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢. تعتمد المجموعة على نجاح تنفيذ خطط الإدارة لتوليد تدفقات نقدية كافية تمكنها من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها والاستمرار في عملياتها دون تقليص كبير. تشير هذه الظروف، إلى جانب الأمور الأخرى المنصوص عليها في الإيضاح رقم ١، إلى وجود حالة عدم تأكيد جوهري قد تنثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. لم يتم تعديل استنتاجنا فيما يتعلق بهذا الأمر.

برايس وترهاوس كوبرز



مفضل عباس علي
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٤٤٧



١٥ ربيع الآخر ١٤٤٤ هـ
٩ نوفمبر ٢٠٢٢ م

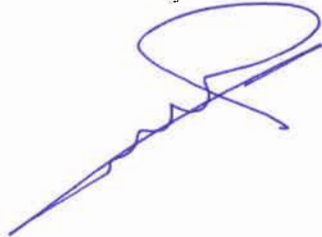
ايضاحات	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
٤ إيرادات	٦١,٩٩٨	٨٦,٠٢٦	٢٢٦,٩١٦	٢٥٧,٦٨٦
تكلفة الإيرادات	(٨٥,٥٣٣)	(٩٠,٨٤٠)	(٢٧٧,٧٩١)	(٢٩٩,٢٦٠)
إجمالي الخسارة	(٢٣,٥٣٥)	(٤,٨١٤)	(٥٠,٨٧٥)	(٤١,٥٧٤)
مصاريف بيع وتسويق	(١٠,٠٧٤)	(١٤,٧٦٨)	(٤٦,٧٠١)	(٤٠,٥٠٣)
مصاريف عمومية وإدارية	(٦٦,٨٢٢)	(٦١,٨٦٨)	(٢٢٠,٩٢٢)	(١٧٩,٣٥٣)
خسارة الانخفاض في قيمة موجودات مالية	(١,٩٧٦)	(٨٠١)	(٢٢,٨٥٩)	(٣٣,٧٩٣)
استهلاك	(٣٩,٨٨٧)	(٤٤,٨٦١)	(١٢١,٠٩١)	(١٣٦,٨٤٩)
إطفاء	(٣٧٩)	(٢,٦٦٤)	(١,٥٣٠)	(٥,٨٦٥)
إيرادات تشغيلية أخرى	١٣,٦١٦	٢١,٢٥٠	٣٦,٢٣١	٧٧,١٩٦
خسارة التشغيل	(١٢٩,٠٥٧)	(١٠٨,٥٢٦)	(٤٢٧,٧٤٧)	(٣٦٠,٧٤١)
١١ إيرادات مالية	٩٨٣	١٨٢	١,٦٠٢	٦٤٨
نفقات مالية	(٨٤,٨٧٥)	(٦٥,٠٥٩)	(١٩٥,٦٣١)	(١٩٥,٦٦٣)
حصة من نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٤,٠٩٧	١٢,٠٤٣	٢٥,١٣٢	٤٢,٤١٨
٩ الخسارة قبل الزكاة	(٢٠٨,٨٥٢)	(١٦١,٣٦٠)	(٥٩٦,٩٤٤)	(٥١٣,٣٣٨)
١٤ الزكاة	(١٠,٠٠٠)	(١١,٤٠٦)	(٣٠,٠٠٠)	(٣١,٥٠٠)
الخسارة للفترة	(٢١٨,٨٥٢)	(١٧٢,٧٦٦)	(٦٢٦,٩٤٤)	(٥٤٤,٨٣٨)
الدخل الشامل الأخر:-				
<u>بنود سيعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الأولية الموحدة الموجزة في القترات اللاحقة:</u>				
٩ الحصة في الدخل الشامل الآخر من شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٨,٦٤١	١٤,٦٣٨	١٨,٥٧٩	٢٧,٩٧٠
مجموع الخسارة الشاملة للفترة	(٢٠٠,٢١١)	(١٥٨,١٢٨)	(٦٠٨,٠٦٥)	(٥١٦,٨٦٨)
خسارة السهم:				
خسارة السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى المساهمين في الشركة (بالريال السعودي)	(٠,١٩)	(٠,٢٠)	(٠,٥٥)	(٠,٦٤)
٥ للسهم				

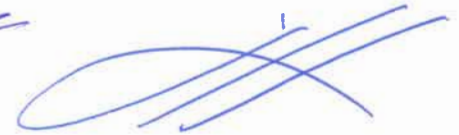
تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، والتي تم اعتماد إصدارها من قبل مجلس الإدارة نيابة عن المساهمين ووقعت نيابة عنهم من قبل:

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة





إيضاحات	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(غير مراجعة)	(مراجعة)	(معدلة - إيضاح ١٩)
الموجودات		
موجودات غير متداولة		
٦	٥,٢١٤,٥٤٠	٥,٣٦٤,٩٩٢
٧	٤,٧٩١,٣٢٧	٤,٨٣١,٧٤٢
	٤,٣٧٥	٤,٤٣٠
٩	٢,٥٧٦,٧٥٤	٢,٥٣٣,٠٤٣
	٥٩,٧١٣	٦٧,٧٠١
٨	٥٧٤,٤٢٦	٥٧٨,٤٥١
	-	١٢٢,٩٦٧
	٦٧,٠٦٥	٧٥,٦٨١
	١٣,٢٨٨,٢٠٠	١٣,٥٧٩,٠٠٧
موجودات غير المتداولة		
موجودات متداولة		
٨	٨٣٥,٧٤٩	٨٣٨,٢٧٥
	٢٦٩,٤٥٩	١١٨,٦١٢
	٣,٨٩٣	٤,١١٦
١٠	٤٧٢,٤٦٤	٥٩٤,٤٥٠
	١٨٨,٩١٨	٣٤٨,١٥٤
	١,٧٧٠,٤٨٣	١,٩٠٣,٦٠٧
	١٥,٠٥٨,٦٨٣	١٥,٤٨٢,٦١٤
مجموع الموجودات غير المتداولة		
مجموع الموجودات		
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
	١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٣٣٣,٣٣٣
	١١,٥٣٦	١١,٥٣٦
	(٤,٠٧٣,٦٦٣)	(٣,٤٦٥,٥٩٨)
	٧,٢٧١,٢٠٦	٧,٨٧٩,٢٧١
مجموع حقوق الملكية		
مطلوبات غير متداولة		
١١	٢,١٥١,٧٣١	٢,٣٧٨,٥٣٣
	٣٤,٧٨٤	٣٦,٥٥٦
	٤٥,٣٤٠	٤٣,٣٧١
	٢,٢٣١,٨٥٥	٢,٤٥٨,٤٦٠
مجموع المطلوبات غير المتداولة		
مطلوبات متداولة		
	٤٦,٧٦٨	٤٥,٠٠٥
١١	٣,٨٥٨,٣٢٣	٣,٥٧٩,٧٩٧
١٢	٢١٠,١١٥	١٩٨,٧٧٣
١٣	١,٢٤٩,١٤٩	١,٢٦٠,٣٨٢
١٦	١٢٤,٢٢٨	-
١٤	٦٧,٠٣٩	٦٠,٩٢٦
	٥,٥٥٥,٦٢٢	٥,١٤٤,٨٨٣
	٧,٧٨٧,٤٧٧	٧,٦٠٣,٣٤٣
	١٥,٠٥٨,٦٨٣	١٥,٤٨٢,٦١٤
مجموع المطلوبات المتداولة		
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، والتي تم اعتماد إصدارها من قبل مجلس الإدارة نيابة عن المساهمين ووقعت نيابة عنهم من قبل:

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

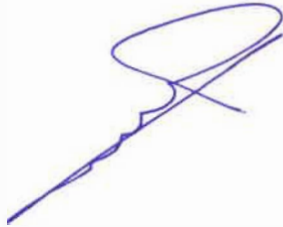
رأس المال	احتياطي نظامي	خسائر متراكمة	المجموع	
٨,٥٠٠,٠٠٠	١١,٥٣٦	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	٥,٨٤٣,٢٧٣	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ (مراجع)
-	-	(٥٤٤,٨٣٨)	(٥٤٤,٨٣٨)	خسارة الفترة
-	-	٢٧,٩٧٠	٢٧,٩٧٠	الدخل الشامل الآخر للفترة
-	-	(٥١٦,٨٦٨)	(٥١٦,٨٦٨)	مجموع الخسارة الشاملة للفترة
٢,٨٣٣,٣٣٣	-	-	٢,٨٣٣,٣٣٣	زيادة رأس المال من تحويل قرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية (الإيضاح ١١)
-	-	(١٨,٧٧٨)	(١٨,٧٧٨)	تكاليف المعاملة الناتجة عن تحويل القرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية (الإيضاح ١١)
١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٥٣٦	(٣,٢٠٣,٩٠٩)	٨,١٤٠,٩٦٠	الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجع)
١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٥٣٦	(٣,٤٦٥,٥٩٨)	٧,٨٧٩,٢٧١	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ (مراجع)
-	-	(٦٢٦,٦٤٤)	(٦٢٦,٦٤٤)	خسارة الفترة
-	-	١٨,٥٧٩	١٨,٥٧٩	الدخل الشامل الآخر للفترة
-	-	(٦٠٨,٠٦٥)	(٦٠٨,٠٦٥)	مجموع الخسارة الشاملة للفترة
١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٥٣٦	(٤,٠٧٣,٦٦٣)	٧,٢٧١,٢٠٦	الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجع)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، والتي تم اعتماد إصدارها من قبل مجلس الإدارة نيابة عن المساهمين ووقعت نيابة عنهم من قبل:

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة





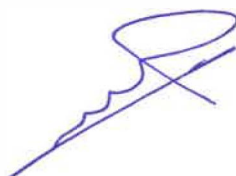
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		إيضاحات	
٢٠٢٢	٢٠٢١		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)		
(معدلة - إيضاح ١٩)			
(٥٩٦,٦٤٤)	(٥١٣,٣٣٨)		الأنشطة التشغيلية
			الخسارة قبل الزكاة
			تعديلات لـ:
١٦٠,١٤٢	١٧٧,٧٩٢	٦	استهلاك ممتلكات ومعدات
٣٧,٩٦٣	٣٨,٦٤٢	٧	استهلاك عقارات استثمارية
٧,٩٨٨	١٣,٢٣٠		استهلاك موجودات حق الاستخدام
٢٢,٨٥٩	٣٣,٧٩٣		خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
١,٥٣٠	٥,٨٦٥		إطفاء
١٩٥,٦٣١	١٩٥,٦٦٣		نفقات مالية
(٢٥,١٣٢)	(٤٢,٤١٨)	٩	حصة من نتائج شركات مستمر فيها بطريقة حقوق الملكية
-	(٦٤٨)		إيرادات مالية
(١١,٦٠٥)	٢,١٩٧		إيرادات فائدة غير مدورة عن إيرادات غير مدفوعة
(٢٢,٤٤٧)	(١٢,٨٧٥)	٧	ربح من استبعاد عقارات استثمارية
(١٠,٦٣٦)	-	٧	عكس انخفاض في قيمة عقارات استثمارية
(١٣,٧٠٤)	-	٨	عكس انخفاض في قيمة العقارات قيد التطوير
			إيرادات فائدة غير مدورة عن ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية
(١,٠٥٥)	٢,٦٨٤		مخصص التزامات منافع الموظفين
٩,٤١١	١٠,٥١٧		
(٢٤٥,٦٩٩)	(٨٨,٨٩٦)		
٩,٨٩٤	٩,٣٩٨		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(١٦,٢٧٥)	٢٥١,٨٨٦		ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية
٢٠,٢٥٥	(٩,٩٠٨)		إيرادات غير مدفوعة
٩٩,١٢٧	٥,٥٧٤		عقارات قيد التطوير
(١١,٢٣٣)	٤٠,٩٥٧		ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
١٢٤,٢٢٨	-		ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
(١٩,٧٠٣)	٢٠٩,٠١١		مطلوبات أخرى
(١٢٩,٧٨١)	(٨٤,٥٧٢)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من النتائج من العمليات
(١,٦١٨)	(٢,١٨٠)		نفقات مالية على القروض
(٢٣,٨٨٧)	(٦٩,٨٧٩)	١٤	نفقات تمويل على مطلوبات إيجارية
(٧,٤٤٢)	(١٩,٨٢٧)		زكاة مدفوعة
(١٨٢,٤٣١)	٣٢,٥٥٣		الالتزامات منافع الموظفين المدفوعة
			صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة التشغيل
(٧٠٧,٣٢٠)	(٦٤١,٦٩٤)		الأنشطة الاستثمارية
٧٠٧,٣٢٠	٦٤٣,٠٥٢		مدفوعات في استثمارات قصيرة الأجل
(٩,٦٩٠)	(٦,٢٦٨)	٦	متحصلات من استثمارات قصيرة الأجل
(٥,٦١٠)	-	٧	إضافات إلى ممتلكات ومصنع ومعدات
-	٦٤٨		إضافات إلى عقارات استثمارية
٤١,١٤٥	١٩,٤٩٨		إيرادات مالية
(١,٤٧٥)	(٣,٤٢٨)		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
٢٤,٣٧٠	١١,٨٠٨		إضافات إلى موجودات غير ملموسة
			صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
١٥,٢٤٢	-		الأنشطة التمويلية
(١٦,٤٠٨)	(٤٢,٢٢٨)		متحصلات من قروض وتسهيلات
(٩)	(٩٨١)		سداد قروض وتسهيلات
(١,١٧٥)	(٤٣,٢٠٩)		سداد مطلوبات إيجارية
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(١٥٩,٢٣٦)	١,١٥٢		صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما يماثله
٣٤٨,١٥٤	١٧٤,٩٠٤		نقد وما يماثله في بداية الفترة
١٨٨,٩١٨	١٧٦,٠٥٦		نقد وما يماثله في نهاية الفترة

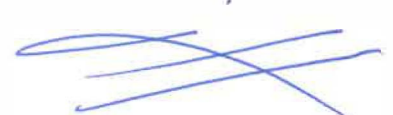
تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، والتي تم اعتماد إصدارها من قبل مجلس الإدارة نيابة عن المساهمين ووقعت نيابة عنهم من قبل:

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة





١- معلومات عامة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة" أو "الشركة الأم") هي شركة مساهمة سعودية تأسست وتعمل في المملكة العربية السعودية بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٣٣، بتاريخ ٣ رمضان ١٤٢٧هـ الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦. حصلت الشركة على سجلها التجاري الأولي رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ بتاريخ ٨ رمضان ١٤٢٧هـ الموافق ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦.

تم نقل مكتب الشركة المسجل إلى رابغ مع تعديل السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٣٦هـ، الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٤. تشمل هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة"). تعمل المجموعة في تطوير العقارات في المناطق الاقتصادية أو المناطق الأخرى وأنشطة التطوير الأخرى بما في ذلك البنية التحتية والترويج والتسويق وبيع الأراضي داخل مناطق التطوير ونقل / تأجير الأراضي وتطوير المباني / الوحدات السكنية والبناء نيابة عن أطراف أخرى. يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في تطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة نتائج وموجودات ومطلوبات الفروع المسجلة التالية للمجموعة:

الفرع	رقم السجل التجاري
جدة	٤٠٣٠١٦٤٢٦٩
الرياض	١٠١٠٩٣٧٥٤٩
رابغ	٤٦٠٢٠٠٦٩٣٤

لدى الشركة الشركات التابعة التالية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢. تم تأسيس الشركة وشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية. لدى هذه الشركات التابعة رأس مال يتكون فقط من الأسهم العادية التي تملكها المجموعة مباشرة، وتساوي نسبة حصص الملكية نسب حقوق التصويت التي تملكها المجموعة.

اسم الشركات التابعة	رقم السجل التجاري	نسبة الملكية الفعلية في	الأنشطة الرئيسية
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
شركة استثمارات المدينة الاقتصادية المحدودة ("إي سي أي سي")	٤٦٠٢٠٠٦٩٣٤	%١٠٠	%١٠٠
شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ("أي زد دي سي إل")	٤٦٠٢٢١١٩٩٥	%١٠٠	%١٠٠
شركة إدارة وتشغيل عقارات المدينة الاقتصادية المحدودة ("أر إي أو إم")	٤٦٠٢٠٠٤٩٦٨	%١٠٠	%١٠٠
الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدينة الاقتصادية المحدودة ("أر إي إم")	٤٦٠٢٠٠٤٩٧٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة تطوير عقارات المدينة الاقتصادية المحدودة ("أر إي دي")	١٠١٠٩٣٧٥٤٩	%١٠٠	%١٠٠
شركة إعمار المعارف المحدودة ("إي كي سي")	٤٦٠٢٠٠٦٦٢٠	%١٠٠	%١٠٠

الاستمرارية

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ تكبدت المجموعة خسارة قدرها ٦٠٨,٠٧ مليون ريال سعودي (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٧٧٨,٥٦ مليون ريال سعودي وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٥١٦,٨٧ مليون ريال سعودي) كما كان لديها تدفقات نقدية تشغيلية سالبة بلغت ١٨٢,٤٣ مليون ريال سعودي خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (تدفقات نقدية تشغيلية موجبة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٣٧,٦٣ مليون ريال سعودي وفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٣٢,٥٥ مليون ريال سعودي). بالإضافة إلى ذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٧٨٥,١٤ مليون ريال سعودي وبلغت الخسائر المتراكمة لدى المجموعة ٤,٠٧٣,٦٦ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: تجاوزت المطلوبات المتداولة الأصول المتداولة بمبلغ ٣,٢٤١,٢٨ مليون ريال سعودي وبلغت الخسائر المتراكمة ٣,٤٦٥,٦٠ مليون ريال سعودي).

استمر تأثير تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩)، المصنف على أنه جائحة، في مارس ٢٠٢٠، في التأثير على المجموعة خلال الفترة الحالية. قامت المجموعة بتخفيض الأنشطة التنموية بشكل ملحوظ تبعاً لاستمرار انخفاض النشاط الاقتصادي في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تم استخدام التمويل عن طريق الدين لتمويل أنشطة التطوير في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ومتطلبات رأس المال العامل للمجموعة. إن التدفقات النقدية التشغيلية المتوقعة للمجموعة، على مدى الاثني عشر شهراً القادمة، غير كافية للوفاء بسداد الديون والالتزامات الأخرى ونتيجة لذلك، تعتمد المجموعة على نجاح تنفيذ خطط الإدارة لتوليد تدفقات نقدية كافية من خلال إعادة جدولة الديون وبيع العقارات والتي يكون لهما أهمية كبيرة للمجموعة للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها واستمرار عملياتها دون تقليص كبير. تشير هذه الظروف إلى وجود حالة عدم تأكد جوهري قد تثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

١ معلومات عامة (تتمة)

الاستمرارية (تتمة)

يوضح الجدول التالي استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة بناءً على الدفعات التعاقدية غير المخصومة:

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	خلال سنة واحدة	١ - ٢ سنوات	٢ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	مجموع التدفقات النقدية التعاقدية
قروض وتسهيلات	٤,١٢٠,٢٩٢	٥٦١,٧٦٤	١,٠٦٢,٩٣٤	٩٢١,٣٨٥	٦,٦٦٦,٣٧٥
ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى	١,٢٤٩,١٤٩	-	-	-	١,٢٤٩,١٤٩
قروض قصيرة الأجل	٢١٠,١١٥	-	-	-	٢١٠,١١٥
مطلوبات أخرى	١٢٤,٢٢٨	-	-	-	١٢٤,٢٢٨
مطلوبات إيجارية	٤٦,٨٠٦	٩,٩٣٥	٣٠,٤١١	-	٨٧,١٥٢
المجموع	٥,٧٥٠,٥٩٠	٥٧١,٦٩٩	١,٠٩٣,٣٤٥	٩٢١,٣٨٥	٨,٣٣٧,٠١٩

عند تقييم مدى ملاءمة تطبيق مبدأ الاستمرارية في إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة، وضعت إدارة المجموعة خطة لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها واستمرار عملياتها دون تقليص كبير، على أساس مبدأ الاستمرارية. تشمل الخطة على السبيل المثال بالمجموعة والتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ في الاعتبار النتائج المحتملة المعقولة على مدى فترة ١٢ شهراً من اعتماد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة. تتضمن هذه الخطة بشكل أساسي ما يلي:

- تنوي المجموعة بيع بعض قطع الأراضي والممتلكات بما في ذلك بعض الأصول التشغيلية وتوقع توليد إجمالي نقد بمبلغ ١,١٢٤ مليون ريال سعودي خلال اثني عشر شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الأولية الموحدة الموجزة.
- تجري المجموعة مناقشات مع وزارة المالية لإتمام اتفاقية إعادة جدولة لتأجيل سداد التزام القرض البالغ ٢,٦٤٧,٦٠ مليون ريال سعودي، بما في ذلك الفوائد المستحقة ضمن المطلوبات المتداولة. في السابق، تلقت المجموعة موافقة وزارة المالية، بشرط التوقيع على تعديل اتفاقية قرض وزارة المالية الأصلية، حيث وافقت وزارة المالية على تحويل الفوائد المستحقة إلى أصل مبلغ القرض القائم وتأجيل إجمالي الالتزام مع البدء في السداد من يونيو ٢٠٢٤. انظر أيضاً الإيضاح ١١.
- تحمل التزامات المجموعة تجاه المقرضين والبنوك تعهدات مالية فيما يتعلق بقرض بمبلغ ٦,٠١٠,٠٥٠ مليون ريال سعودي، والذي تم الإفصاح عنه بالإيضاح رقم ١١. خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، لم تلتزم المجموعة بمتطلبات التعهد المالي المتعلق بتسهيلات الاقتراض عن التزام قائم بقيمة ٩٧٦,٢٤ مليون ريال سعودي. وبالتالي، قامت الإدارة بتصنيف الالتزام القائم ضمن المطلوبات المتداولة. تقدمت الإدارة بطلب للمقرض للحصول على تنازل عن هذا التعهد المالي وقد أفاد المقرض أن الطلب قيد المعالجة. أيضاً خلال التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، وقعت المجموعة اتفاقية إعادة جدولة تتضمن مدفوعات من يونيو ٢٠٢٣. وعلى هذا الأساس، فإن إدارة المجموعة واثقة من أنه من المتوقع أن يتم منحها هذا التنازل.

وضعت إدارة المجموعة خطة لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها والاستمرار في مواصلة عملياتها، دون تقليص كبير، على أساس مبدأ الاستمرارية. تشمل الخطة على سبيل المثال بالمجموعة والتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ في الاعتبار النتائج المحتملة المعقولة على مدى فترة ١٢ شهراً من الموافقة على هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة.

عند إعداد التوقعات، تعتقد الإدارة أنها قد أخذت في الاعتبار جميع التدفقات النقدية المحتملة بشكل معقول خلال هذه المدة والمبالغ المدعومة بالظروف والحقائق المتاحة في تاريخ إصدارها.

استناداً إلى الخطة المذكورة أعلاه، تشير التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة لفترة الاثني عشر شهراً من تاريخ التقرير إلى مركز صافي تدفق نقدي إيجابي. هناك حالة عدم تأكد جوهري تتعلق بنجاح تنفيذ وإتمام الخطة المذكورة أعلاه، أن الإدارة تواصل اعتقادها بأنه سوف تتحقق خطة التدفقات النقدية المتوقعة كما هو متوقع ولا يزال من المناسب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث ستخفف الخطة المذكورة أعلاه من أي عجز قد ينشأ خلال الاثني عشر شهراً القادمة.

٢- أسس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية الأولية" ("معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤") المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من قبل الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها مجتمعة "بالمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

لا تتضمن هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لمجموعة كاملة من القوائم المالية الموحدة السنوية. ومع ذلك، تم تضمين إيضاحات تفسيرية مختارة لشرح الأحداث والمعاملات التي تعتبر هامة لفهم التغيرات الجوهرية في المركز المالي والأداء المالي للمجموعة منذ تاريخ آخر قوائم مالية موحدة مراجعة. بالإضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ليست بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. وبناءً على ذلك، يجب قراءة القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة مع القوائم المالية السنوية الموحدة المراجعة الأخيرة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

لقد اختارت المجموعة أن تعرض قائمة واحدة للدخل الشامل وأن تعرض مصاريفها حسب وظيفتها.

٢- أسس الإعداد (تتمة)

١-٢ بيان الالتزام (تتمة)

تقوم المجموعة بالتقرير حول التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية باستخدام الطريقة غير المباشرة. يتم الإفصاح عن عمليات اقتناء وإضافات العقارات قيد التطوير كتدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية ويتم الإفصاح عن عمليات اقتناء وإضافات العقارات الاستثمارية كتدفقات نقدية من الأنشطة الاستثمارية لأن هذا يعكس بشكل مناسب الأنشطة التجارية للمجموعة.

٢-٢ أساس القياس

تم إعداد هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي باستثناء البنود التالية والتي تم قياسها على النحو التالي:

بنود أسس القياس

مطلوبات إيجارية	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار
التزامات منافع الموظفين	القيمة الحالية للالتزام بالمنافع المحددة باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة بالريال السعودي، الذي يمثل العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة. وتم تقريب جميع المبالغ إلى أقرب ألف، ما لم ينص على خلاف ذلك.

٤-٢ المعايير الجديدة والمعدلة

لم يتم إصدار أية معايير جديدة، إلا أنه يوجد عدد من التعديلات التي تم إدخالها على المعايير والتي يبدأ سريانها اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢، وليس لها تأثير جوهري على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة للمجموعة.

لقد تم إصدار بعض المعايير المحاسبية الجديدة والتفسيرات التي لا تعد إلزامية لفترة التقرير الأولية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ولم يتم تطبيقها سابقاً بشكل مبكر من قبل المجموعة. تقيم الإدارة حالياً هذه المعايير ولا تتوقع أن يكون لها أثر جوهري على المجموعة في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية وعلى معاملاتها المستقبلية المتوقعة.

٥-٢ تقديرات وأحكام محاسبية مؤثرة

يتطلب إعداد القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة أن تقوم الإدارة بأحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والتكاليف والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة بتاريخ التقرير. ومع ذلك، فقد تؤدي حالات عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجود أو المطلوب الذي سيتأثر في المستقبل.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل هذه الظروف وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى بشكل مباشر. يتم فحص التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

إن الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لحالات عدم التأكد من التقديرات، هي نفسها تلك الموضحة في القوائم المالية الموحدة السنوية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٣. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في هذه القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة هي نفسها المطبقة في آخر قوائم مالية موحدة سنوية للمجموعة وفترة التقرير الأولية المقارنة.

٤. إيرادات

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)
١٥٤,٦٣٩	١١٩,٤٦٦	٥١,٣٤٦	٢٧,٣٢٢
١٠٣,٠٤٧	١٠٧,٤٥٠	٣٤,٦٨٠	٣٤,٦٧٦
٢٥٧,٦٨٦	٢٢٦,٩١٦	٨٦,٠٢٦	٦١,٩٩٨

إيرادات من العقود مع

العملاء

إيرادات تأجير

٤. إيرادات (تتمة)

تصنيف الإيرادات من العقود مع العملاء

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
٥٤,٨٨٧	٤٧,٥٧٧	١٣,٦٩٠	٩,٠٢٥	الأعمال السكنية
٦٥,٠٥٤	٥٠,٥٤٩	٢٩,٨١٥	٢١,١٦٦	التنمية الصناعية
٩٩,٩٠١	٧٧,٣٩٠	٣١,٢٠٧	٢٠,٧٠٦	الضيافة والترفيه
٣٧,٨٤٤	٥١,٤٠٠	١١,٣١٤	١١,١٠١	أخرى
٢٥٧,٦٨٦	٢٢٦,٩١٦	٨٦,٠٢٦	٦١,٩٩٨	

٥. خسارة السهم

تم احتساب خسارة السهم بقسمة الخسارة للفترة العائدة إلى ملاك الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة.

يتم احتساب خسارة السهم كما يلي:

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	
(٥٤٤,٨٣٨)	(٦٢٦,٦٤٤)	(١٧٢,٧٦٦)	(٢١٨,٨٥٢)	الخسارة للفترة العائدة إلى ملاك الشركة (ريال سعودي "٠٠٠")
٨٥٠,٠٠٠	١,١٣٣,٣٣٣	٨٥٠,٠٠٠	١,١٣٣,٣٣٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)
(٠,٦٤)	(٠,٥٥)	(٠,٢٠)	(٠,١٩)	خسارة السهم (ريال سعودي) - الأساسية والمخفضة

٦. ممتلكات ومصنع ومعدات

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢		للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)	(مراجعة)	
٧,١١١,٢٧٧	٧,١٢١,٣٢٠			التكلفة:
٩,٦٩٠	٧,٢٩٤			كما في بداية الفترة / السنة
-	(١,٧٧٧)			إضافات خلال الفترة / السنة
-	(١٥,٥٦٠)			محول إلى موجودات غير ملموسة (ملاحظة ج)
٧,١٢٠,٩٦٧	٧,١١١,٢٧٧			استبعادات خلال الفترة / السنة
				كما في نهاية الفترة / السنة
١,٧٤٦,٢٨٥	١,٥١١,٦٦٠			الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:
١٦٠,١٤٢	٢١٩,٠٦٥			كما في بداية الفترة / السنة
-	١٥,٥٦٠			الاستهلاك المحمل خلال الفترة / السنة
١,٩٠٦,٤٢٧	١,٧٤٦,٢٨٥			الانخفاض في القيمة المحمل خلال الفترة / السنة
٥,٢١٤,٥٤٠	٥,٣٦٤,٩٩٢			كما في نهاية الفترة / السنة
				صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة / السنة

(أ) تشتمل الممتلكات والمعدات على أعمال رأسمالية قيد التنفيذ تبلغ ١,٨٢٩,٨٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١,٨٢٠,٣٧ مليون ريال سعودي) والتي تمثل بشكل رئيسي تكاليف البناء المتعلقة بالبنية التحتية ومشاريع أخرى في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

(ب) تبلغ قيمة الأراضي المملوكة بنظام التملك الحر ١٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٣٥ مليون ريال سعودي) تتعلق بشكل أساسي بالبنية التحتية والموجودات التشغيلية.

٦. ممتلكات ومصنع ومعدات (تتمة)

- (ج) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم إعادة تصنيف أحد الموجودات إلى موجودات غير ملموسة بمبلغ ١,٧ مليون ريال سعودي.
- (د) خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، أثبتت المجموعة خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ لا شيء (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٥,٦ مليون ريال سعودي).

لغرض اختبار الانخفاض في قيمة الممتلكات، يتم تجميع الموجودات الأساسية معاً في أدنى مجموعة من الموجودات التي تولد تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر، والتي تكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الواردة من الموجودات الأخرى أو وحدات توليد النقد الأخرى. حددت المجموعة المبالغ القابلة للاسترداد لكل وحدة توليد نقد من خلال تقييم القيمة العادلة ناقصاً تكلفة استبعاد الموجودات المتعلقة بوحدة توليد النقد. يصنف هذا التقييم ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بسبب المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها والمستخدم في التقييم. بناءً على التقييم، لم يتم تحديد أي انخفاض في القيمة.

منهجية التقييم والمدخلات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل المقيمين في تقييم صافي القيمة القابلة للاسترداد هي كما يلي:

عملية تقييم العقارات:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ استعانت المجموعة بخبير تقييم مستقل ومؤهل مهنيًا، وهو فالويسترات (خبير التقييم العقاري)، الذي يتمتع بمؤهل مهني معترف به ولديه خبرة حديثة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٣، في تحديد القيم العادلة للممتلكات في المواقع والقطاعات التي تقع فيها ممتلكات المجموعة. إن شركة فالويسترات معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وتزاول عملها وفقًا لمجلس معايير التقييم الدولية وكذلك الأنظمة الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

تشتمل الإدارة المالية للمجموعة على فريق يقوم بمراجعة التقييمات التي يقوم بها المقيم المستقل لأغراض التقارير المالية. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى المدير المالي للمجموعة. ثم يتم تقديم التقييمات بعد ذلك إلى لجنة المراجعة للمجموعة من قبل المدير المالي وتتم مناقشات عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي ولجنة المراجعة والإدارة المالية والمقيم المستقل. تجري المناقشات حول عمليات التقييم والنتائج على الأقل مرة واحدة في كل ربع سنة، تماشيًا مع تواريخ التقارير ربع السنوية للمجموعة.

لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال الفترة.

اعتمدت المجموعة على التقييم الذي تم إجراؤه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تعتقد إدارة المجموعة أن تقييم ممتلكات المجموعة لم يتغير بشكل جوهري عن التقييم الذي تم إجراؤه في آخر قوائم مالية موحدة مراجعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وحتى الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

٧. عقارات استثمارية

للفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(غير مراجعة)	(مراجعة)
٥,٢٠٣,٢٩١	٥,٢٢٩,٣٧٦
٥,٦١٠	٢,٥٦٤
-	(١٥,٤٣٩)
(٢٢,٦٤٩)	(١٩,٢٧٤)
١٠,٦٣٦	٦,٠٦٤
٥,١٩٦,٨٨٨	٥,٢٠٣,٢٩١
٣٧١,٥٤٩	٣٢٣,٠٩٩
٣٧,٩٦٣	٥١,١٩٤
(٣,٩٥١)	(٢,٧٤٤)
٤٠٥,٥٦١	٣٧١,٥٤٩
٤,٧٩١,٣٢٧	٤,٨٣١,٧٤٢

التكلفة:

كما في بداية الفترة / السنة
إضافات خلال الفترة / السنة
محول إلى عقارات قيد التطوير (ملاحظة و)
استبعادات خلال الفترة / السنة
عكس انخفاض في القيمة خلال الفترة / السنة
كما في نهاية الفترة / السنة

الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:

كما في بداية الفترة / السنة
المحمل خلال الفترة / السنة
استبعادات خلال الفترة / السنة
كما في نهاية الفترة / السنة

صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة / السنة

(أ) تشمل العقارات الاستثمارية المراكز التجارية والأراضي المرفقة والوحدات السكنية والعقارات ذات الاستخدام المستقبلي غير المحدد والعقارات قيد التطوير. تحقق المراكز التجارية والأراضي المرفقة والوحدات السكنية إيرادات إيجارية من خلال عقود إيجار. تشمل العقارات ذات الاستخدام المستقبلي غير المحدد بشكل أساسي على قطع أراضي خام لا تدر أي دخل ولا يتم تكبد أية مصاريف عن تلك الممتلكات.

(ب) تشمل العقارات الاستثمارية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ أعمال رأسمالية قيد التنفيذ تبلغ ١,٠٢٤,٨٠ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١,٠١٩,١٩ مليون ريال سعودي) والتي تمثل أعمال رأسمالية قيد التنفيذ تتعلق بتوسيع المراكز التجارية وأعمال تطوير البنية التحتية على قطع الأراضي.

٧. عقارات استثمارية (تتمة)

(ج) في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، تم رهن العقارات الاستثمارية للمجموعة التي تبلغ قيمتها الدفترية ١ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١ مليار ريال سعودي) كضمان مقابل القروض والتسهيلات. أيضا، انظر الايضاح ١١.

(د) فيما يلي تفاصيل القيمة العادلة والقيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها لأغراض مختلفة:

القيمة الدفترية		القيمة العادلة		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	
٢,٠١٣,١٠٥	١,٩٧٢,٦٩٠	٤,٠٦٧,٦٨٩	٤,٠٦٧,٦٨٩	إيرادات الإيجار
				استخدام مستقبلي غير
٢,٨١٨,٦٣٧	٢,٨١٨,٦٣٧	٣٠,٤١٩,٢٠٠	٣٠,٤١٩,٢٠٠	محدد حاليا
٤,٨٣١,٧٤٢	٤,٧٩١,٣٢٧	٣٤,٤٨٦,٨٨٩	٣٤,٤٨٦,٨٨٩	

(هـ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: تم تحويل ١٥,٤٤ مليون ريال سعودي من "عقارات استثمارية" إلى "عقارات قيد التطوير" حيث خضعت لتغيير في الاستخدام، كما يتضح من بدء التطوير بهدف البيع مع التسويق النشط لهذا البيع (٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢: لا شيء). هناك خطة تطوير لهذا العقار تفترض وجود البنية التحتية بما في ذلك الحدائق والطرق وما إلى ذلك مما قد يؤدي إلى تغيير كبير في السعر بمجرد الانتهاء من التطوير. وعلى هذا النحو التالي (أ) تؤدي أنشطة التطوير إلى تحول كبير، و (ب) تعتبر الإدارة هذا التحول مهماً بدرجة كافية لإثبات التغيير في الاستخدام والتحويل للعقارات قيد التطوير. وبناء عليه، تم تصنيف هذا العقار وتحويله إلى عقارات تحت التطوير عند بدء أعمال التطوير ذات الصلة.

(و) ترتيبات التأجير

يتم تأجير بعض العقارات الاستثمارية إلى مستأجرين بموجب عقود إيجار تشغيلي مع إيجارات مستحقة الدفع على أساس شهري وربيع سنوي ونصف سنوي. إن مدفوعات الإيجار لبعض العقود متغيرة وتعتمد على النسبة المئوية للمبيعات وليس على معدل المؤشر. على الرغم من أن المجموعة معرضة للتغيرات في القيمة المتبقية في نهاية عقود الإيجار الحالية، فإن المجموعة تدخل في العادة في عقود إيجار تشغيلية جديدة وبالتالي لن تحقق على الفور أي انخفاض في القيمة المتبقية في نهاية هذه الإيجارات. تنعكس التوقعات حول القيم المتبقية المستقبلية في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

(ز) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، ليس لدى المجموعة أي التزام تعاقدي للإصلاحات والصيانة المستقبلية والتي لم يتم الاعتراف بها كالتزام.

(ح) حددت الإدارة المبلغ القابل للاسترداد للعقارات الاستثمارية من خلال تقييم القيمة العادلة ناقصاً تكلفة الاستبعاد. لم يتم تحديد أي انخفاض في القيمة.

(ط) راجع أيضاً الإيضاح رقم ٦ للافتراضات الرئيسية والمعلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام مدخلات هامة لا يمكن ملاحظتها.

٨. عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير المشروعات العقارية المكتملة والمشروعات الجاري تطويرها لبيعها كوحدات سكنية وتجارية وقطع أراضي والتي تم تحديدها من قبل الإدارة للاستخدام في عمليات البيع المستقبلية في سياق عمليات المجموعة الاعتيادية.

٨. عقارات قيد التطوير (تتمة)

كانت الحركة خلال الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ كما يلي:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
(معدلة - إيضاح ١٩)		
١,٤١٦,٧٢٦	١,٤٦٠,٦٤٧	الرصيد الافتتاحي
-	١٥,٤٣٩	المحولة من العقارات الاستثمارية (الملاحظة ٧ (و))
١,٤١٦,٧٢٦	١,٤٧٦,٠٨٦	إضافات
-	١٢,٨١٣	ناقصاً: استبعادات
(٢٠,٢٥٥)	(٣٣,٤٧٢)	ناقصاً: عكس مخصص الانخفاض في القيمة / (انخفاض القيمة) لعقارات قيد التطوير
١٣,٧٠٤	(٣٨,٧٠١)	الإجمالي
١,٤١٠,١٧٥	١,٤١٦,٧٢٦	الجزء المتداول من عقارات قيد التطوير
(٨٣٥,٧٤٩)	(٨٣٨,٢٧٥)	الجزء غير المتداول من عقارات قيد التطوير
٥٧٤,٤٢٦	٥٧٨,٤٥١	

٨-١ يتم الاعتراف بالاستبعادات من العقارات قيد التطوير كمصروف ضمن تكلفة الإيرادات.

٨-٢ تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق:

مشاريع بخلاف قطع الأراضي

قامت إدارة المجموعة بإجراء اختبار لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير بخلاف قطع الأراضي. تضمن هذا الاختبار تحديد طريقة التصرف المخطط لها وتقدير بعض المتغيرات الهامة مثل سعر البيع المقدر بناءً على طريقة التصرف المخطط لها والتكلفة المقدرة للبيع والتكلفة المقدرة لجعل الموجود جاهزاً للبيع. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، تم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق للوحدات السكنية على أنها أعلى من قيمتها الدفترية. ومع ذلك، خلال عام ٢٠٢١، سجلت الإدارة بناءً على التقييم أعلاه انخفاضاً في القيمة قدره ٣٨,٧ ريال سعودي، حيث تم تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق لبعض العقارات على أنها أقل من القيمة الدفترية للوحدة السكنية.

قطع الأراضي

للتفاصيل المتعلقة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لقطع الأراضي، يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٦.

٩. شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الشركات المدرجة أدناه لديها رأس مال يتكون فقط من أسهم عادية محتفظ بها مباشرة من قبل المجموعة. وتم تأسيس تلك الكيانات في المملكة العربية السعودية وهي أيضاً مكان العمل الرئيسي، ونسبة حقوق الملكية هي نفسها نسبة حقوق التصويت.

حصة الملكية الفعلية (%)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	(غير مراجعة)	(مراجعة)
٥٠%	٥٠%	٢,٥٣٠,٩٦٤	٢,٤٨٧,٢٥٣
٢٠%	٢٠%	٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠
		٢,٥٧٦,٧٥٤	٢,٥٣٣,٠٤٣

(أ) استثمار في شركة تطوير الموانئ (انظر الإيضاح (أ) أدناه)

الاستثمار في شركة بيوتات بروجريسيف للاستثمار العقاري والتنمية ("بيوتات") (انظر الإيضاح (ب) أدناه)

(ب) استثمار في شركة تطوير الموانئ - مشروع مشترك

شركة تطوير الموانئ هي شركة مساهمة مقفلة وتعمل بشكل أساسي في تطوير وتمويل وتشغيل وصيانة ميناء الملك عبد الله من خلال مواردها الخاصة وموارد أطراف أخرى.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٢,٤٨٧,٢٥٣	٢,٤٠٠,٠٣٢	بداية الفترة/ السنة
٢٥,١٣٢	٤٥,٨٣٩	الربح للفترة/ للسنة
١٨,٥٧٩	٤١,٣٨٢	الدخل الشامل الآخر للفترة/ للسنة
٢,٥٣٠,٩٦٤	٢,٤٨٧,٢٥٣	نهاية الفترة/ السنة

(ب) استثمار في شركة بيوتات - شركة زميلة

بيوتات هي شركة ذات مسؤولية محدودة، تأسست في عام ٢٠١٦ وتعمل بشكل أساسي في بناء وامتلاك وإدارة مجمعات سكنية في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. لم تبدأ الشركة عملياتها بعد. وبالتالي، فإن حصة نتائج "بيوتات" للفترة كانت غير جوهرية بالنسبة للمجموعة.

١٠. ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) (معدلة - إيضاح ١٩)
٦٥٢,٢٢٠	٨٠١,٦٢٧
٤٧,٤٤٦	١٦,٠٠١
٢٠,٣١٠	١٦,١٧٥
٥٧,٨٣٥	٤٣,١٣٦
(٣٠٥,٣٤٧)	(٢٨٢,٤٨٩)
٤٧٢,٤٦٤	٥٩٤,٤٥٠

الذمم المدينة التجارية هي موجودات مالية غير مشتقة مدرجة بالتكلفة المطفأة وتستحق بشكل عام على فترة ٣٠ يوماً. تحتفظ المجموعة بالذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبالتالي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة. قد تتأثر القيمة الدفترية بالتغيرات في مخاطر الائتمان للأطراف المقابلة.

يتم الاحتفاظ بملكية العقارات قيد التطوير المباعة باسم المجموعة حتى يتم استلام المقابل بالكامل من قبل المجموعة. الذمم التجارية المدينة المتبقية غير مضمونة. تتركز أرصدة الذمم المدينة التجارية في المملكة العربية السعودية. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، استحوذ أكبر خمسة عملاء على ٢٧٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٢٪) من الذمم التجارية المدينة القائمة. نظراً للطبيعة قصيرة الأجل للذمم المدينة التجارية، فإن قيمها الدفترية تعتبر مقاربة لقيمتها العادلة.

تتمثل الذمم المدينة المتعلقة بالعمليات والخدمات الأخرى بشكل أساسي في عمليات الفنادق والمنتجات وخدمات إدارة المرافق.

دفعات مقدمة إلى موردين تتضمن بشكل رئيسي الدفعات المقدمة لإجراء عمليات إصلاح وصيانة أعمال البنية التحتية.

١١. قروض وتسهيلات

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة) (معدلة - إيضاح ١٩)
٢,١٦٦,٦٦٧	٢,١٦٦,٦٦٧
٤٨٠,٩٣٦	٤٢٠,٣٦٦
٩٧٦,٢٤٤	٩٧٦,٢٥٠
١١,٠٧٢	١,٨٧٥
١,٦٨٩,٨١٥	١,٦٨٨,٨٩٦
١٦,٤٠٦	٣٣,٩٦١
١١٤,١٠٥	١٣١,٤٢٨
١,٣٢٩	٣,١٥٤
٥٣٦,٩٨٥	٥٢٨,٧٣١
١٦,٤٩٥	٧,٠٠٢
٦,٠١٠,٠٥٤	٥,٩٥٨,٣٣٠
(٣,٨٥٨,٣٢٣)	(٣,٥٧٩,٧٩٧)
٢,١٥١,٧٣١	٢,٣٧٨,٥٣٣

قرض حكومي ("وزارة المالية") (الملاحظة (ب) أدناه)

العمولة المستحقة

تسهيلات من بنك محلي (الملاحظة (ج) أدناه)

العمولة المستحقة

تسهيلات من بنك محلي (الملاحظة (د) أدناه)

العمولة المستحقة

تسهيل من بنك محلي (الملاحظة (هـ) أدناه)

العمولة المستحقة

تسهيلات من بنك محلي (الملاحظة (و) أدناه)

العمولة المستحقة

الجزء المتداول من قروض وتسهيلات

الجزء غير المتداول من قروض وتسهيلات

(أ) القروض والتسهيلات عبارة عن مطلوبات مالية غير مشتقة مسجلة بالتكلفة المطفأة. هذه القروض مقومة بالريال السعودي وتحمل رسوم تمويل متغيرة بناءً على معدلات الفائدة السائدة في السوق والتي تستند إلى معدل الفائدة السائد بين البنوك في المملكة العربية السعودية (سيبور) بالإضافة إلى الفرق.

(ب) خلال عام ٢٠١١، حصلت المجموعة على قرض بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. القرض مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون متر مربع من أراضي المجموعة وكان مستحق السداد طبقاً لجدول السداد الأصلي، مع فترة سماح مدتها ثلاث سنوات، على سبعة أقساط سنوية تبدأ من ١ سبتمبر ٢٠١٥. ومع ذلك، بناءً على طلب المجموعة المقدم قبل تاريخ الاستحقاق، قامت وزارة المالية، خلال شهر سبتمبر ٢٠١٥، بإعادة جدولة القرض من خلال تمديد فترة السماح لمدة خمس سنوات إضافية. خلال شهر يناير ٢٠٢٠، بناءً على المناقشات التي جرت مع وزارة المالية، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة الدفعة الأولى المستحقة في يونيو ٢٠٢٠ إلى يناير ٢٠٢١ مع استحقاق المبلغ الأساسي للسداد على سبعة أقساط، اعتباراً من يناير ٢٠٢١، مع عمولة تستحق الدفع على أساس سنوي.

١١. قروض وتسهيلات (تتمة)

تم توقيع اتفاقية حوالة دين جزئية بين المجموعة وصندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية حيث تم الاتفاق على تحويل جزء من القرض المستحق لوزارة المالية بمبلغ ٢,٨ مليار ريال سعودي (مبلغ الحوالة) من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة في ٢٠ مارس ٢٠٢١. تمت الموافقة على اتفاقية حوالة الدين الجزئية من قبل مجلس إدارة المجموعة في ٣٠ مارس ٢٠٢١. تمت الموافقة على طلب زيادة رأس مال الشركة من خلال تحويل دين بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي من قبل هيئة السوق المالية في ١ أغسطس ٢٠٢١. علاوة على ذلك، في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١، وافق المساهمون في الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ٨,٥٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١,٣٣٣ مليون ريال سعودي. وعليه، أصبح صندوق الاستثمارات العامة مساهماً في الشركة من خلال إصدار ٢٨٣ مليون سهم جديد، بالقيمة الاسمية للسهم ١٠ ريالات سعودية، مقابل دين قدره ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي.

بالإضافة إلى ذلك، خلال عام ٢٠٢١ تلقت الشركة موافقة من وزارة المالية، والتي تشترط التوقيع على تعديل اتفاقية قرض وزارة المالية الأصلية، حيث وافقت وزارة المالية على تحويل الفوائد المستحقة اعتباراً من ١ يونيو ٢٠٢١ البالغة ٣٦٣,٩ مليون ريال سعودي لتكون جزء من أصل القرض المستحق وإعادة جدولة إجمالي الالتزام المتبقي البالغ ٢,٥٣١ مليون ريال ليكن مستحق ابتداء من يونيو ٢٠٢٤ على ستة أقساط سنوية متساوية بواقع ٣٦١,٥ مليون ريال والقسط السابع في يونيو ٢٠٣٠ بمبلغ ٣٦١,٦ مليون ريال سعودي. تجري المجموعة مناقشات مع وزارة المالية لإتمام اتفاقية إعادة الجدولة. لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل.

(ج) خلال عام ٢٠١٤، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيل إسلامي مع بنك تجاري مقابل تسهيل مرابحة لتمويل سيولة بقيمة ٢,٠٠٠ مليون ريال سعودي. وفقاً للشروط الأولية للاتفاقية، كان القرض مستحق السداد على ثمانية أقساط نصف سنوية من ٣٠ يونيو ٢٠١٨ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. القرض مضمون مقابل جزء من أراضي المجموعة وسند إذني بمبلغ ١,٢٧٦ مليون ريال سعودي. خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية إعادة جدولة تتعلق بتسهيلات لمبلغ القرض القائم. وفقاً للشروط المعدلة، يستحق سداد القرض على أربعة عشر قسطاً نصف سنوي بدءاً من يونيو ٢٠٢٣ إلى ديسمبر ٢٠٢٩. وقد حددت الإدارة مكاسب التعديل المتعلقة بتعديل بعض الشروط والأحكام بما في ذلك جدول السداد، باعتبارها غير جوهرية. إن القرض المذكور أعلاه يحمل تعهدات مالية والتي لم تلتزم المجموعة بها كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢. ومن ثم، فإن كامل التزام القرض المستحق تم تصنيفه ضمن المطلوبات المتداولة. تقدمت الإدارة بطلب للمقرض للحصول على تنازل عن التعهدات المالية والطلب قيد المعالجة.

(د) خلال عامي ٢٠١٤ و ٢٠١٥، وقعت الشركة اتفاقيتي تسهيل مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لكل منهما. وفقاً لشروط الاتفاقيات، كانت القروض مستحقة الدفع على خمسة أقساط سنوية متساوية بعد ثلاث سنوات فترة سماح تبدأ من التواريخ ذات الصلة للاتفاقيات. لاحقاً، تم منح تسهيلات إضافية بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي للمجموعة. خلال عام ٢٠٢٠، أبرمت المجموعة اتفاقية إعادة جدولة تتعلق بتسهيلات لمبلغ القرض القائم. وبناءً عليه، وفقاً للشروط المعدلة، فإن القرض يستحق السداد، بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات من ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٢، على ثمانية أقساط نصف سنوية غير متساوية من أبريل ٢٠٢٣ إلى أبريل ٢٠٣٠. القرض مضمون مقابل جزء من أراضي المجموعة وسند إذني بمبلغ ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي. حددت الإدارة مكاسب التعديل المتعلقة بتعديل بعض الشروط والأحكام بما في ذلك جدول السداد، باعتبارها غير جوهرية. لا توجد تعهدات مالية متعلقة بالتسهيل.

(هـ) خلال عام ٢٠١٥، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيل إسلامي مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي. وفقاً للشروط الأولية للاتفاقية، كان القرض مستحق السداد على ثمانية أقساط نصف سنوية من أكتوبر ٢٠١٩ إلى أبريل ٢٠٢٣. خلال عام ٢٠٢١، دخلت المجموعة في اتفاقية إعادة جدولة تتعلق بتسهيلات لمبلغ القرض المستحق. وفقاً للشروط المعدلة، تمت إعادة جدولة التسهيلات الحالية التي تتكون من قرض طويل الأجل وقصير الأجل إلى قرض طويل الأجل يتم سداؤه على أربعة عشر قسطاً نصف سنوي من أبريل ٢٠٢٣ إلى أبريل ٢٠٢٩. القرض مضمون بجزء من أراضي المجموعة وسند إذني بقيمة ٥٨٧,٥ مليون ريال سعودي. لا توجد تعهدات مالية متعلقة بالتسهيل. خلال عام ٢٠٢٢، طلبت المجموعة من البنك تمديد أجل استحقاق القسط البالغ ١٨,٦ مليون ريال سعودي المستحق في ٢٥ أغسطس ٢٠٢٢ وقام البنك بتمديد تاريخ سداد القسط لمدة ٦٠ يوماً، وقد حددت الإدارة مكاسب التعديل المتعلقة بتعديل بعض الشروط والأحكام بما في ذلك جدول السداد، باعتبارها غير جوهرية.

(و) خلال عام ٢٠١٨، حصلت المجموعة على تسهيل قصير الأجل من بنك تجاري بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي لتمويل متطلبات رأس المال العامل. خلال عام ٢٠٢٠، وقعت المجموعة اتفاقية خطاب تسهيل معدلة لتسهيل رأس المال العامل بمبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي وتسهيل اعتماد مستندي بقيمة ٢٠ مليون ريال سعودي مع نفس البنك التجاري. وعليه، وفقاً للشروط المعدلة، يُسدد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية متساوية على مدى ٤ سنوات تبدأ من أغسطس ٢٠٢١. وذلك بعد سداد مبلغ ٢١,٢٥ مليون ريال سعودي في فبراير ٢٠٢١. القرض مضمون بجزء من أراضي المجموعة وسند إذني بمبلغ ٢٠٩ مليون ريال سعودي. حددت الإدارة خسارة التعديل المتعلقة بتعديل بعض الشروط والأحكام بما في ذلك جدول السداد، باعتبارها غير جوهرية. إن القرض المذكور أعلاه يحمل تعهدات مالية والتي التزمت المجموعة بها كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢.

راجع أيضاً التعديل في إيضاح رقم ١٩.

١٢. قرض قصير الأجل

حصلت المجموعة على تسهيل قرض قصير الأجل من بنك تجاري محلي بقيمة ٣٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٠٠ مليون ريال سعودي). بلغ الرصيد غير المستخدم للتسهيل كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩٤,٢٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٥٠ مليون ريال سعودي). يحمل التسهيل تكاليف تمويل بسعر السوق على أساس السايبور ويتم ضمانه بسندات إذنيه.

١٣. ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
	(معدلة - إيضاح ١٩)	
٣٢٠,٨٨٦	٣٧٨,٦٢٧	ذمم دائنة تجارية
٢٢٧,٧٩١	٢٤٧,٩٠٦	ذمم دائنة محتجزة
٢٤٨,٧٠٤	٢٩٣,٦٢٥	مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى
١١٤,٨٨٢	١٥١,٥٥٢	أرصدة مستحقة للمقاولين
٤,٦٩٤	٨,٠٤٣	مبالغ مطلوبة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٥)
٢٩٥,٦٤٦	١٤٤,٤١٧	مطلوبات عقود
٣٦,٥٤٦	٣٦,٢١٢	أخرى
١,٢٤٩,١٤٩	١,٢٦٠,٣٨٢	

تتكون الذمم الدائنة المحتجزة من المبلغ المستحق تسويته لمقاولين من الباطن على أساس الشروط المتفق عليها. تم تصنيف المبلغ على أنه متداول بناءً على التاريخ المتوقع للتسويات خلال ١٢ شهرًا.

تتكون المصروفات المستحقة من المستحقات المتعلقة بتكاليف مشتريات وتكاليف تسويق وصيانة وتكاليف الموظفين.

تمثل مطلوبات العقود المبلغ المقدم المستلم مقابل البيع والدفعات المقدمة للإيجار فيما يتعلق بالوحدات السكنية والتجارية وقطع الأراضي.

١٤. الزكاة

الحركة في المخصص

فيما يلي الحركة في مخصص الزكاة:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٦٠,٩٢٦	١٠٨,٦٨٧	في بداية الفترة/ السنة
٣٠,٠٠٠	٣١,٠٠٠	المحمل للفترة الحالية/ السنة
(٢٣,٨٨٧)	(٧٨,٧٦١)	مدفوعات خلال الفترة/ السنة
٦٧,٠٣٩	٦٠,٩٢٦	في نهاية الفترة / السنة

١٤-١ مكونات الوعاء الزكوي

تقوم الشركة وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل والمسجلة في المملكة العربية السعودية بتقديم إقرار الزكاة على أساس موحد. تتكون المكونات الهامة لوعاء الزكاة بموجب لائحة الزكاة وضريبة الدخل بشكل أساسي من حقوق المساهمين، والمخصصات في بداية الفترة، والقروض والتسهيلات والدخل التقديري الخاضع للزكاة، ناقصًا الخصومات لصافي القيمة الدفترية للممتلكات والمصنع والمعدات والعقارات الاستثمارية وبعض البنود الأخرى. تستحق الزكاة بنسبة ٢,٥٪ من وعاء الزكاة التقريبي (باستثناء صافي الدخل المعدل للفترة) وبنسبة ٢,٥٪ من صافي الدخل المعدل للفترة.

١٤-٢ وضع الربوط النهائية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

تقوم الشركة وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل والمسجلة في المملكة العربية السعودية بتقديم إقرار الزكاة على أساس موحد وفقًا للوائح هيئة الزكاة والضرائب والجمارك "الهيئة".

أنهت الشركة الوضع الزكوي الخاص بها حتى عام ٢٠١١ باستثناء ربوط ضريبة الاستقطاع من المنبع "ضريبة الاستقطاع" للسنوات من ٢٠٠٦ إلى ٢٠٠٨.

أصدرت الهيئة ربط ضريبة الاستقطاع للسنوات من ٢٠٠٦ إلى ٢٠٠٨ مع التزام إضافي لضريبة الاستقطاع بمبلغ ٣,٩٦ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى غرامات تأخير بمبلغ ٢ مليون على ضريبة الاستقطاع. امتثالاً لإجراءات الاستئناف، قامت شركة إعمار المدينة الاقتصادية بدفع فرق ضريبة الاستقطاع المعترض عليها.

أيضًا كانت قضية ضريبة الاستقطاع قيد نظر مجلس التظلم. أصدر المجلس قرارًا يدعم اعتراض الشركة فيما يتعلق بغرامة التأخير وحكم على الشركة بفرض ضريبة الاستقطاع.

تقدمت الهيئة باستئناف أمام المحكمة الملكية ضد قرار مجلس التظلم فيما يتعلق بغرامة التأخير، والتي تنتظر الشركة الفصل فيها.

١٤. الزكاة (تتمة)

٢-١٤ وضع الربوط النهائية (تتمة)

خلال ٢٠٢٠، أصدرت الهيئة ربوط زكوية لسنة ٢٠١٤ وطالبت بزكاة إضافية بمبلغ ٦٧,٧ مليون ريال سعودي. تقدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية باستئناف ضد الربوط الضريبي للهيئة وأصدرت الهيئة ربط ضريبي معدل في ٨ أكتوبر ٢٠٢٠ بتخفيض مطلوبات الزكاة بمبلغ ٣٣ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة استئنافاً ضد الربوط المعدل إلى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية ("اللجنة"). أصدرت اللجنة قرارها في ٢٨ ديسمبر ٢٠٢١ بالموافقة الجزئية على استئناف الشركة مما نتج عنه تخفيض مطلوبات الزكاة إلى مبلغ ٢١ مليون ريال سعودي. تقدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية باستئناف أمام اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية، وتنتظر حالياً الفصل في الدعوى.

كما أصدرت الهيئة ربوط زكوية بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٠ للسنوات من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨ بمطلوبات زكاة إضافية بمبلغ ٢٥٤ مليون ريال سعودي. تقدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية باستئناف ضد الربوط الضريبي للهيئة وأصدرت الهيئة ربط ضريبي معدل في ٢٤ فبراير ٢٠٢١ بتخفيض مطلوبات الزكاة بمبلغ ٢٤٧ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة استئنافاً ضد الربوط المعدل للهيئة إلى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية ("اللجنة"). أصدرت اللجنة قرارها في ١١ أبريل ٢٠٢٢ بالموافقة الجزئية على استئناف الشركة مما نتج عنه تخفيض مطلوبات الزكاة إلى مبلغ ٢١٩ مليون ريال سعودي. تقدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية باستئناف أمام اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية بتاريخ ٢٧ أبريل ٢٠٢٢، وتنتظر حالياً الفصل في الدعوى.

أصدرت الهيئة ربوط زكوية بتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠٢١ للسنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢٠ بمطلوبات زكاة إضافية بمبلغ ٢٧ مليون ريال سعودي و١٨ مليون ريال سعودي على التوالي. قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية اعتراضات على الربوط الضريبية للهيئة بتاريخ ٦ يناير ٢٠٢٢ وأصدرت الهيئة ربط ضريبي معدل في ٢٥ أبريل ٢٠٢٢ لسنة ٢٠١٩ بمطلوبات زكاة مخفضة بمبلغ ٢٠,٦ مليون ريال سعودي وفي ٢٤ أبريل ٢٠٢٢ لسنة ٢٠٢٠ بمطلوبات زكاة مخفضة بمبلغ ١٠,٣ مليون. تقدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية باستئناف أمام اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية بتاريخ ٤ مايو ٢٠٢٢، وأصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية قرارها في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٢ وقبلت جزئياً باستئناف الشركة مما أدى إلى انخفاض الالتزام بمبلغ ١٩,٨ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٩ و٣,٧ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٠.

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادات الزكاة. لم تنتهي الهيئة من مراجعة إقرارات الشركة المتبقية حتى الآن.

شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ("أي زد دي سي إل")

أنهت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة وضعها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢.

وأصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك الربوط الزكوي للسنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٥ وطالبت بزكاة إضافية قدرها ٤,٦ مليون ريال سعودي. اعترضت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة على تقييم الهيئة، وقدمت المستندات الداعمة لموقفها. قامت الهيئة بتحويل القضية إلى الأمانة العامة للجان الضريبية. وسجلت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة أيضاً استئنافاً على بوابة الأمانة العامة للجان الضريبية. عقدت لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية ("اللجنة") جلسة استماع في ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٠ وأصدرت قرارها في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٠ برفض استئناف شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة. وقد تقدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة باستئناف ضد قرار لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية أمام لجنة الاستئناف في المخالفات والمنازعات الضريبية.

أصدرت الهيئة ربط زكاة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و٢٠١٧ وطالبت بزكاة إضافية بمبلغ ٧,٤ مليون ريال سعودي و١٨ مليون ريال سعودي على التوالي. اعترضت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة على تقييم الهيئة، وقدمت المستندات الداعمة لموقفها. رفضت الهيئة الاعتراض في خطابها بتاريخ ١٦ يناير ٢٠٢٢. وقد تقدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة باستئناف مع الأمانة العامة للجان الزكوية والضريبية والجمركية ضد قرار الهيئة، وتنتظر حالياً الفصل في الدعوى.

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادات الزكاة. لم تنتهي الهيئة من مراجعة إقرارات الشركة المتبقية حتى الآن.

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية

أصدرت الهيئة ربوط زكوية بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٠ للسنوات من ٢٠١٥ إلى ٢٠١٧ بمطلوبات زكاة إضافية بمبلغ ٧٢,٤٥ مليون ريال سعودي. رفضت الهيئة اعتراض شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية وقدمت الشركة استئنافاً ضد قرار الهيئة أمام لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. أصدرت لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرارها في ٥ أبريل ٢٠٢٢ حيث وافقوا جزئياً على استئناف الشركة مما نتج عنه مطلوبات زكاة مخفضة بمبلغ ٣٨,٢ مليون ريال سعودي. عقب استلام قرار لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية استئناف أمام لجنة الاستئناف في المخالفات والمنازعات الضريبية في ٢٨ أبريل ٢٠٢٢، وتنتظر حالياً الفصل في الدعوى.

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادات الزكاة. لم تنتهي الهيئة من مراجعة إقرارات الشركة المتبقية حتى الآن.

١٤. الزكاة (تتمة)

٢-١٤ وضع الربوط النهائية (تتمة)

شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية

قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادات الزكاة. لم تنته الهيئة من مراجعة العوائد حتى الآن.

شركة استثمارات المدن الاقتصادية

انتهت شركة استثمارات المدن الاقتصادية وضعها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢ وقدمت الشركة إقراراتها الزكوية حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادة الزكاة. لم تنته الهيئة من مراجعة إقرارات الشركة المتبقية حتى الآن.

شركة إعمار المعارف المحدودة

انتهت شركة إعمار المعارف وضعها الزكوي حتى سنة ٢٠١٧ وقدمت الشركة إقراراتها الزكوية حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادة الزكاة. لم تنته الهيئة من مراجعة إقرارات الشركة المتبقية حتى الآن.

شركة إدارة العقارات المحدودة ("REM")

قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادات الزكاة. لم تنته الهيئة من مراجعة العوائد حتى الآن.

فيما يتعلق بالتقييمات المذكورة أعلاه، طبقت الإدارة حكمها وتفسيرها لمتطلبات الهيئة واللوائح المعمول بها وإن الإدارة على ثقة من أنه سيتم البت في الأمور في النهاية لصالح المجموعة.

١٥. أطراف ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات العلاقة مساهمي الشركة والشركات التابعة والزميلة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة. يتم اعتماد شروط وأحكام هذه المعاملات من قبل الإدارة. فيما يلي تفاصيل المعاملات الرئيسية مع الأطراف ذات العلاقة خلال الفترة والأرصدة ذات الصلة في نهاية الفترة/السنة.

أطراف ذات علاقة	طبيعة المعاملات	مبالغ المعاملات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية	مبالغ المعاملات لفترة التسعة أشهر المنتهية	الرصيد كما في
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)
		٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجعة)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مراجعة)
مطلوب من أطراف ذات علاقة:				
شركات تابعة	إيجارات ورسوم مرافق وأخرى	-	١٧٢	٢٠٦
	بيع عقارات	٢,٩٥٦	-	-
مشروع مشترك	دفعات مقدمة مقابل الخدمات	-	-	٣,٢٦٩
	إيجارات ورسوم مرافق وأخرى	٢	٢	-
كبار موظفي الإدارة	بيع عقارات	-	-	٨٨
	إيجارات ورسوم مرافق وأخرى	١١٩	٣١٢	١٨١
المجموع		١٤٣	٣١٢	٣,٧٩٣
مستحق إلى أطراف ذات علاقة:				
شركات تابعة	الخدمات المقدمة للمجموعة	(٧)	٣,٦٣٧	(٣,٠٣١)
كبار موظفي الإدارة	مكافآت	٥,١٩٤	١٧,٥٤٩	-
مجلس الإدارة	أتعاب حضور اجتماعات مجلس الإدارة	١,١٠٣	٣,٣١١	(٣,٣١١)
المجموع		١,١٠٣	٣,٣١١	(٤,٦٩٤)

١٥. أطراف ذات العلاقة (تتمة)

تعويضات كبار موظفي الإدارة للمجموعة

مبالغ المعاملات لفترة التسعة أشهر المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	مبالغ المعاملات لفترة التسعة أشهر المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجعة)	مبالغ المعاملات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)	مبالغ المعاملات لفترة الثلاثة أشهر المنتهية ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجعة)	
١٥,٣٣٧	١٠,٩٢٧	٤,٦٣٣	٤,٧٢٣	منافع الموظفين قصيرة الأجل
٨٤٠	٥٩٧	٤٤٠	٢٨٢	منافع غير نقدية
٦٢٧	٥٧٨	٢٣٧	١٨٩	منافع ما بعد الخدمة
٧٤٥	٣٨٤	٣٨٤	-	منافع نهاية الخدمة
١٧,٥٤٩	١٢,٤٨٦	٥,٦٩٤	٥,١٩٤	

يتألف كبار موظفي الإدارة من المدير التنفيذي ورؤساء الأقسام. تتضمن تعويضات كبار موظفي الإدارة للمجموعة الرواتب والمزايا غير النقدية والمساهمات في خطة المزايا المحددة لما بعد انتهاء الخدمة.

١٦. مطلوبات أخرى

بالإضافة إلى الإفصاحات المبينة في الإيضاح رقم ١٤، فإن المطلوبات المحتملة والارتباطات كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ موضحة أدناه:

- (أ) لدى المجموعة ارتباطات قائمة تتعلق بالمصروفات المستقبلية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في السنوات القليلة القادمة بمبلغ ٤٨٤,٥٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥٣٧ مليون ريال سعودي).
- (ب) من حين لآخر، تكون المجموعة مدعى عليها في دعاوى قضائية والتي تمثل بصفة رئيسية نزاعات تجارية. سجلت الإدارة مخصصاً بمبلغ ٣٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: لا شيء) لبعض الدعاوى القضائية، حيث تتوقع الإدارة أن نتيجة هذه الدعاوى لن تكون في صالح الشركة بناءً على رأي مستشاريها القانونيين.
- (ج) قدمت الشركة ضمان تجاري مع سندات إذنيه للبنك التجاري بحد أقصى ١,٣٢١ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ، للسماح لشركة تطوير الموانئ تأمين تسهيلات مرابحة متوافقة مع الشريعة الإسلامية لتمويل تكاليف بناء الميناء جزئياً. علاوة على ذلك، فإن هذا القرض مضمون أيضاً برهن على أسهم الشركة في شركة تطوير الموانئ. كذلك قدمت المجموعة ضمان تجاري للبنك التجاري، بحد أقصى قدره ١١٢,٥ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ، للسماح لشركة تطوير الموانئ. بتأمين تسهيلات مرابحة سلعية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، بحد أقصى قدره ١٨٠ مليون ريال سعودي. وفي هذا الصدد، قدمت المجموعة سندات إذنيه بقيمة ٩٠ مليون ريال سعودي بما في ذلك أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ. قررت الإدارة أن القيمة العادلة للضمانات المالية غير جوهرية.
- (د) لم تدخل المجموعة في أي التزامات رأسمالية فيما يتعلق بحصتها في المشروع المشترك خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢. وتبلغ حصة المجموعة في الالتزامات الرأسمالية للمشروع المشترك ١٤٥,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٣٢,١٨ مليون ريال سعودي).
- (هـ) راجع الإيضاح رقم ١٤ للمطلوبات المحتملة المتعلقة بالزكاة والإيضاح رقم ١١ بشأن المطلوبات المحتملة الخاصة بالقروض.

١٧. التقارير القطاعية

أساس تقسيم القطاعات

لأغراض الإدارة، لدى المجموعة ستة أقسام إستراتيجية، وهي قطاعات التشغيل الخاصة بها. تقدم هذه الأقسام منتجات و / أو خدمات مختلفة وتتم إدارتها بشكل منفصل. يتم التقرير عن قطاعات التشغيل بطريقة تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (معا "صانع القرار التشغيلي الرئيسي"). يقوم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بتقييم الأداء المالي ووضع المجموعة، ويتخذ قرارات إستراتيجية بما في ذلك تخصيص الموارد.

يستخدم صانع القرار التشغيلي الرئيسي بشكل أساسي مقياس الربح / الخسارة قبل الضريبة لتقييم أداء قطاعات التشغيل. ومع ذلك، يتلقى صانع القرار التشغيلي الرئيسي أيضاً معلومات حول إيرادات القطاعات على أساس ربع سنوي.

يتم قياس الربح / الخسارة قبل الضريبة لقطاعات تشغيل المجموعة والتي يتم التقرير عنها إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي بطريقة تتفق مع تلك الواردة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة الموجزة. وبالتالي، لا يتم تقديم التسوية بشكل منفصل.

لا يتم تخصيص النفقات/الإيرادات لقطاعات التشغيل، حيث أن هذا النوع من النشاط مدفوع بوظيفة الخزنة المركزية، التي تدير المركز النقدي للمجموعة.

القطاعات التي يتم التقرير العمليات

عنها

- تشمل الإيرادات من بيع / إيرادات تأجير الأراضي والوحدات للأغراض السكنية. الأعمال السكنية
- تشمل الإيرادات من بيع / إيرادات تأجير الأراضي الصناعية والوحدات بغرض تجاري وتقع في المنطقة الصناعية. التنمية الصناعية
- يشمل إيجار الغرف والأطعمة والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة من عمليات الفنادق والمنجعات والنوادي الضيافة والترفيه
- الترفيهية الأخرى.
- تشمل الإيرادات من الرسوم الدراسية والرسوم الأخرى من المدارس والكلية التي تديرها المجموعة. خدمات التعليم
- تشمل الإيرادات من المرافق وخدمات الإدارة الأخرى التي تقدمها المجموعة داخل مدينة الملك عبد الله الاقتصادية عمليات المدينة
- أنشطة مكاتب الشركات بما في ذلك البيع والتسويق والتمويل. الشركات (المكتب الرئيسي)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٧- التقارير القطاعية (تتمة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة الموجزة:

الأعمال السكنية	التنمية الصناعية	الضيافة والترفيه	خدمات تعليم	عمليات المدينة	شركات	تعديلات واستبعادات	المجموع
<u>فترة التسعة أشهر المنتهية في:</u>							
<u>٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مراجعة)</u>							
<u>الإيرادات</u>							
٤٧,٥٧٧	٥٠,٥٤٩	٧٧,٣٩٠	٣١,١٤٥	٢٠,٢٥٥	-	-	٢٢٦,٩١٦
١١,٤٨٩	-	٢٤,٦٧٦	-	٤٣,٦١٩	-	(٧٩,٧٨٤)	-
٥٩,٠٦٦	٥٠,٥٤٩	١٠٢,٠٦٦	٣١,١٤٥	٦٣,٨٧٤	-	(٧٩,٧٨٤)	٢٢٦,٩١٦
<u>النتائج</u>							
(٦٢,٧٧٩)	(١٤,٦٦٩)	(٤٨,٩٣٦)	(٣,٦٧٤)	(٥٥,٦٧٠)	-	٥٢,٤٦٤	(١٣٣,٢٦٤)
(٢٢,٩٧٤)	(٦٨)	٢,٨٩٧	(٧٨٤)	(١,٨١٣)	(١١٧)	-	(٢٢,٨٥٩)
-	-	-	-	-	(١٩٥,٦٣١)	-	(١٩٥,٦٣١)
-	-	-	-	-	١,٦٠٢	-	١,٦٠٢
(٥٩,١٣٨)	(٥٥,٠٥٤)	(٦٣,٤٥٣)	(١٤,٧١٢)	(٢,٤١٨)	(١١,٣٢٦)	-	(٢٠٦,١٠١)
(٢٠٠)	-	-	(٣٩)	-	(١,٢٩١)	-	(١,٥٣٠)
-	-	-	-	-	٢٥,١٣٢	-	٢٥,١٣٢
(٤٤,٢٣١)	(١١,١٢٥)	(٤٣,٢٥٤)	(٥٧,٧٨٧)	(١٣,٩٣٠)	(١٤٧,٩٠٢)	٢٧,٣٢٠	(٢٩٠,٩٠٩)
(١٣٠,٢٥٦)	(٣٠,٣٦٧)	(٥٠,٦٨٠)	(٤٥,٨٥١)	(٩,٩٥٧)	(٣٢٩,٥٣٣)	-	(٥٩٦,٦٤٤)

تكلفة المخزون والخدمات المثبتة كمصروف
خسارة الانخفاض في قيمة موجودات مالية
نفقات مالية
إيرادات مالية
استهلاك
إطفاء
حصة من نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(مصاريف) / إيرادات أخرى
الخسارة قبل الزكاة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة
لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٧- التقارير القطاعية (تتمة)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة الموجزة: (تتمة)

الأعمال السكنية	التنمية الصناعية	الضيافة والترفيه	خدمات تعليم	عمليات المدينة	شركات	تعديلات واستيعادات	المجموع
٥٤,٨٨٧	٦٥,٠٥٤	٩٩,٩٠١	٢٠,٥١١	١٧,٣٣٣	-	-	٢٥٧,٦٨٦
٢٠,١٥٨	١,٢٦٩	٢٠,٣٣٣	-	٤٥,١٣٨	-	(٨٦,٨٩٨)	-
٧٥,٠٤٥	٦٦,٣٢٣	١٢٠,٢٣٤	٢٠,٥١١	٦٢,٤٧١	-	(٨٦,٨٩٨)	٢٥٧,٦٨٦
(٤٠,٨١٨)	(١٤,٠٤٨)	(٨٥,١٤٠)	(١,٧٥٤)	(٦٨,٣٢٩)	-	٥٧,٩٨٠	(١٥٢,١٠٩)
(٢٨,٨٤٤)	(١,٢٥٧)	(١,٢٣٦)	٣٩٧	(٢,٢٤٢)	(٦١١)	-	(٣٣,٧٩٣)
-	-	-	-	-	(١٩٥,٦٦٣)	-	(١٩٥,٦٦٣)
-	-	-	-	-	٦٤٨	-	٦٤٨
(٦٤,٤٩٢)	(٥٥,٥٢٦)	(٦٧,٤٣٣)	(١٦,٦٧٣)	(٥,٣٦٦)	(٢٠,١٧٣)	-	(٢٢٩,٦٦٣)
(٣٩٦)	-	(١٥)	(١,٢٦٩)	-	(٤,١٨٥)	-	(٥,٨٦٥)
-	-	-	-	-	٤٢,٤١٨	-	٤٢,٤١٨
(٥٦,٧٤٧)	٦٧٢	(٤٣,٣٩٦)	(١٧,٠٤٢)	(١٧,٢٨٨)	(٩٢,١١٤)	٢٨,٩١٨	(١٩٦,٩٩٦)
(١١٦,٢٥٢)	(٣,٨٣٦)	(٧٦,٩٨٦)	(١٥,٨٣٠)	(٣٠,٧٥٤)	(٢٦٩,٦٨٠)	-	(٥١٣,٣٣٨)

فترة التسعة أشهر المنتهية في:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مراجعة)

الإيرادات

عملاء خارجيين

بين القطاعات

النتائج

تكلفة المخزون والخدمات المثبتة كمصروف

خسارة الانخفاض في قيمة موجودات مالية

نفقات مالية

إيرادات مالية

استهلاك

إطفاء

حصة من نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

(مصاريف) / إيرادات أخرى

الخسارة قبل الزكاة

١٨. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه من بيع أصل أو يتم دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين أطراف مشاركين في السوق وذلك في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن عملية بيع الأصل أو تحويل الالتزام تمت إما:

- في السوق الأساسي للأصل أو الالتزام، أو
- في السوق الأكثر أفضلية للأصل أو للالتزام، وذلك في حالة غياب السوق الرئيسية.

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو السوق الأكثر أفضلية متاحة للمجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المتعاملون في السوق عند تسعير أي أصل أو التزام، مع افتراض أن المتعاملين في السوق يعملون من منطلق مصالحهم الاقتصادية المثلى. ويأخذ قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي في الاعتبار قدرة المتعامل في السوق على توليد منفعة اقتصادية بالاستخدام الأمثل والأعلى للأصل أو من خلال بيعه لمتعامل آخر في السوق والذي بدوره سيقوم بالاستخدام الأمثل والأعلى للأصل.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتلاءم مع الظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة تعمل على تحقيق الاستفادة من استخدام المدخلات ذات العلاقة التي يمكن ملاحظتها ذات العلاقة وتقليص استخدام المدخلات التي لا يمكن ملاحظتها.

يتم تصنيف جميع الأدوات المالية المثبتة بالقيمة العادلة أو المفصح عنها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، استناداً إلى أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن ملاحظتها للأصل أو الالتزام بشكل مباشر (مثال: الأسعار) أو غير مباشر (مثال: مستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق يمكن ملاحظتها (مدخلات لا يمكن ملاحظتها)

في حال كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تندرج تحت مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإن قياس القيمة العادلة يُصنف بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حيث إن أدنى مستوى للمدخلات يعد هاماً لعملية القياس بالكامل. تقوم المجموعة بإثبات التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي يحدث فيها التغير. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال الفترة.

كما في تاريخ التقرير، تعتقد الإدارة أنه في غياب المدة وسعر الفائدة (حيثما ينطبق)، فإن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة تقارب قيمتها العادلة ويتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

١٩. تعديل معلومات المقارنة

خلال السنة، قامت المجموعة بتعديل بعض المبالغ والأرصدة المدرجة في القوائم المالية للسنة السابقة من أجل عكس المحاسبة والتصنيف المناسبين للمعاملات التي تتعلق بها هذه الأرصدة ولضمان الامتثال للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. تم تلخيص تفاصيل كل من هذه التعديلات أدناه:

تعديل ١

في السنوات السابقة، تم إدراج النفقات المالية المستحقة ضمن "الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى"، وهو ما لا يتفق مع طبيعة الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى. تعتبر الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى بشكل عام التزامات للدفع مقابل السلع أو الخدمات التي تم استلامها أو توفيرها وتم إصدار فاتورة بها أو الاتفاق عليها رسمياً مع المورد. الفوائد المستحقة الدفع هي ذات طبيعة تمويلية وتتطلب معايير المحاسبة أن يتم عرض التمويل بشكل منفصل عن الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى. خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، قامت إدارة المجموعة بإعادة تصنيف هذه الأرصدة من "ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى" إلى "قروض وتسهيلات - الجزء المتداول" من أجل أن تعكس طبيعة هذه الأرصدة وأيضاً لتتماشى المحاسبة عن القروض طويلة الأجل مع محاسبة التكلفة المطفأة. تم تعديل معلومات المقارنة لتعكس التصنيف المناسب.

تعديل ٢

خلال السنة، تم إعادة تقييم عرض إيرادات تمويلية غير مكتسبة المتعلقة بالإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء. في السنوات السابقة، تم تسجيل الذمم المدينة من العملاء التي لم يتم إصدار فواتير بها بالمبلغ الإجمالي لهذا المقابل. نظراً لاحتواء هذه المعاملات على عنصر تمويلي هام، تم تسجيل الإيرادات بالمبلغ الإجمالي ناقصاً التعديل الخاص بالعنصر التمويلي الهام الذي تم تسجيله على أنه "عنصر تمويل غير مكتسب" في المطلوبات غير المتداولة. وقد أدى ذلك إلى الزيادة في تقدير قيمة الذمم المدينة التي لم يتم إصدار فواتير بها والمطلوبات غير المتداولة وإلى عدم التوافق مع متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٥ - الإيرادات من العقود مع العملاء ("المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٥").

خلال فترة التسعة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، أعادت الإدارة تقييم المعالجة المذكورة أعلاه "العنصر التمويل غير المكتسب" وبالتالي تم تعديل الأرقام المقارنة من خلال تعديل "عنصر التمويل غير المكتسب" من المطلوبات غير المتداولة مقابل "الإيرادات غير المفوترة" ذات الصلة لتصحيح العرض.

تم تعديل معلومات المقارنة لتعكس المعالجة المحاسبية والتصنيف المناسبين.

١٩. تعديل (نتمة)

تعديل ٣

تدير المجموعة "برنامج تملك وحدات سكنية للموظفين"، والذي يتم تصنيفه على أنه إيجار تمويلي في القوائم المالية. في السنوات السابقة، سجلت الإدارة الذمم المدينة التي تتكون من مدفوعات الإيجار بالقيمة الإجمالية والتي تضمنت الفوائد غير المكتسبة وتم إثبات التزام عن "إيرادات الفوائد غير المكتسبة" في قائمة المركز المالي ضمن المطلوبات غير المتداولة والجزء المتداول ضمن "الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى". وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار، يجب على المؤجر الاعتراف بالموجودات بموجب عقد إيجار تمويلي بمبلغ يساوي صافي الاستثمار في عقد الإيجار، والذي لا يشمل "دخل التمويل غير المكتسب".

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، قامت الإدارة بتصحيح المعالجة المذكورة أعلاه لـ "إيرادات الفوائد غير المكتسبة" وبالتالي قامت بتعديل رصيد "إيرادات الفوائد غير المكتسبة" من المطلوبات غير المتداولة مقابل ذمم الإيجار المدينة.

تم تعديل معلومات المقارنة لتعكس المعالجة المحاسبية والتصنيف المناسبين.

تعديل ٤

تتمثل العقارات قيد التطوير للمجموعة في المشروعات العقارية المكتملة والمشروعات الجارية تطويرها للبيع كوحدات سكنية وتجارية وقطع أراضي. قامت الإدارة بتحديد العقارات وقطع الأراضي التي سيتم استخدامها في البيع المستقبلي في السياق العادي لعمليات المجموعة وفي دورة التشغيل العادية. في السنوات السابقة، صنفت الإدارة بعض العقارات قيد التطوير ضمن الموجودات غير المتداولة، والتي تم تحديدها على أنها مكتملة وليست موجودات متداولة.

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، أعادت الإدارة النظر في تصنيف العقارات قيد التطوير ضمن الموجودات غير المتداولة. نتيجة لذلك، تم إعادة تصنيف بعض العقارات وقطع الأراضي المكتملة والمتاحة للبيع الفوري في حالتها الحالية دون أنشطة تطوير هامة إلى موجودات متداولة لتتماشى مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. تم تعديل معلومات المقارنة لتعكس التصنيف المناسب.

ينعكس التأثير الناتج للتعديلات المذكورة أعلاه على كل بند من بنود القوائم المالية المتأثرة للفترات السابقة في الجدول أدناه:

التأثير على قائمة المركز المالي الموحدة الموجزة:

كما تم عرضه سابقاً	تعديل ١	تعديل ٢	تعديل ٣	تعديل ٤	معدلة
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١					
الموجودات					
موجودات غير متداولة					
الإيرادات غير المفوترة	-	(٥٩,٣٧٧)	-	-	١٢٢,٩٦٧
عقارات قيد التطوير	-	-	-	(٥٤٠,٢٥١)	٥٧٨,٤٥١
ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية	-	-	(٢٦,٢١٩)	-	٧٥,٦٨١
مجموع الموجودات غير المتداولة	-	(٥٩,٣٧٧)	(٢٦,٢١٩)	(٥٤٠,٢٥١)	١٣,٥٧٩,٠٠٧
موجودات متداولة					
الجزء المتداول من الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية	-	-	(٣,١٦٤)	-	٤,١١٦
عقارات قيد التطوير	-	-	-	٥٤٠,٢٥١	٨٣٨,٢٧٥
مجموع الموجودات المتداولة	-	-	(٣,١٦٤)	٥٤٠,٢٥١	١,٩٠٣,٦٠٧
مجموع الموجودات	-	(٥٩,٣٧٧)	(٢٩,٣٨٣)	-	١٥,٤٨٢,٦١٤
المطلوبات					
مطلوبات غير متداولة					
عنصر التمويل غير المكتسب على الذمم المدينة	-	(٥٩,٣٧٧)	-	-	-
طويلة الأجل	-	-	-	-	-
دخل الفوائد غير المكتسبة - برنامج تملك وحدات سكنية	-	-	(٢٦,٢١٩)	-	-
مجموع المطلوبات غير المتداولة	-	(٥٩,٣٧٧)	(٢٦,٢١٩)	-	٢,٤٥٨,٤٦٠
مطلوبات متداولة					
ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى	(٤٦٦,٣٥٩)	-	(٣,١٦٤)	-	١,٢٦٠,٣٨٢
قروض وتسهيلات - الجزء المتداول	٤٦٦,٣٥٩	-	-	-	٣,٥٧٩,٧٩٧
مجموع المطلوبات المتداولة	-	-	(٣,١٦٤)	-	٥,١٤٤,٨٨٣
مجموع المطلوبات	-	(٥٩,٣٧٧)	(٢٩,٣٨٣)	-	٧,٦٠٣,٣٤٣
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	-	(٥٩,٣٧٧)	(٢٩,٣٨٣)	-	١٥,٤٨٢,٦١٤

١٩. تعديل (تنمة)

التأثير على قائمة المركز المالي الموحدة الموجزة (تنمة):

كما تم عرضه سابقاً	تعديل ١	تعديل ٢	تعديل ٣	تعديل ٤	معدلة
كما في ١ يناير ٢٠٢١					
الموجودات					
موجودات غير متداولة					
٣٠٠,٨٤٨	-	(٩٣,٩٠٦)	-	-	٢٠٦,٩٤٢
١,٣١٥,٤٩٤	-	-	-	(٤٥١,٢٣١)	٨٦٤,٢٦٣
إيرادات غير موقتة					
عقارات قيد التطوير					
ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية					
١١٧,٨٤٨	-	-	(٣١,٩٧٧)	-	٨٥,٨٧١
١٤,٧٨٨,٠٧٦	-	(٩٣,٩٠٦)	(٣١,٩٧٧)	(٤٥١,٢٣١)	١٤,٢١٠,٩٦٢
مجموع الموجودات غير المتداولة					
موجودات متداولة					
الجزء المتداول من الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية					
٧,٧٨٥	-	-	(٣,٥٧١)	-	٤,٢١٤
١٤٥,١٥٣	-	-	-	٤٥١,٢٣١	٥٩٦,٣٨٤
عقارات قيد التطوير					
١,٥٢٨,٥٨٦	-	-	(٣,٥٧١)	٤٥١,٢٣١	١,٩٧٦,٢٤٦
١٦,٣١٦,٦٦٢	-	(٩٣,٩٠٦)	(٣٥,٥٤٨)	-	١٦,١٨٧,٢٠٨
مجموع الموجودات المتداولة					
المطلوبات					
مطلوبات غير متداولة					
عنصر التمويل غير المكتسب على الذمم المدينة طويلة الأجل					
٩٣,٩٠٦	-	(٩٣,٩٠٦)	-	-	-
دخل الفوائد غير المكتسبة - برنامج تملك وحدات سكنية					
٣١,٩٧٧	-	-	(٣١,٩٧٧)	-	-
٥,٧١٤,٣٠٠	-	(٩٣,٩٠٦)	(٣١,٩٧٧)	-	٥,٥٨٨,٤١٧
مجموع المطلوبات غير المتداولة					
مطلوبات متداولة					
ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى					
١,٥١٠,٤٢٠	(٣٣٨,٤٥٩)	-	(٣,٥٧١)	-	١,١٦٨,٣٩٠
٢,٢٦٢,٢٥٠	٣٣٨,٤٥٩	-	-	-	٢,٦٠٠,٧٠٩
قروض وتسهيلات - الجزء المتداول					
٤,٧٥٩,٠٨٩	-	-	(٣,٥٧١)	-	٤,٧٥٥,٥١٨
١٠,٤٧٣,٣٨٩	-	(٩٣,٩٠٦)	(٣٥,٥٤٨)	-	١٠,٣٤٣,٩٣٥
١٦,٣١٦,٦٦٢	-	(٩٣,٩٠٦)	(٣٥,٥٤٨)	-	١٦,١٨٧,٢٠٨
مجموع المطلوبات المتداولة					
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات					

١٩. تعديل (تنمة)

التأثير على قائمة التدفقات النقدية الموحدة الموجزة:

معدلة	تعديل ٣	تعديل ٢	كما تم عرضه سابقاً	
				فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١
				الأنشطة التشغيلية
٢٥١,٨٨٦	-	(٣١,٥٦٢)	٢٨٣,٤٤٨	إيرادات غير مفوترة
٩,٣٩٨	(٣٢٥)	-	٩,٧٢٣	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تمليك وحدات سكنية
٤٠,٩٥٧	٣٢٥	-	٤٠,٦٣٢	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
٢٠٩,٠١١	-	(٣١,٥٦٢)	٢٤٠,٥٧٣	صافي النقد الناتج من العمليات
				الأنشطة التمويلية
-	-	٣١,٥٦٢	(٣١,٥٦٢)	الحركة في دخل الفوائد غير المكتسبة
(٤٣,٢٠٩)	-	٣١,٥٦٢	(٧٤,٧٧١)	صافي النقد (المستخدم في) التمويل

٢٠. تاريخ الاعتماد والموافقة على الإصدار

تمت الموافقة على القوائم المالية الأولية الموحدة الموجزة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة في ٧ نوفمبر ٢٠٢٢ (الموافق ١٣ ربيع الآخر ١٤٤٤هـ).