

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة  
وتقرير المراجع المستقل  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

صفحة	الفهرس
٧ - ٢	تقرير المراجع المستقل
٨	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
١٠ - ٩	قائمة المركز المالي الموحدة
١١	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١٢	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨٩ - ١٣	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

### تقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

#### رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة") وشركاتها التابعة (مجتمعين "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

#### ما قمنا بمراجعتنا

تتألف القوائم المالية الموحدة للمجموعة مما يلي:

- قائمة قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة، التي تتضمن السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في تقريرنا بالتفصيل ضمن قسم مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة.

نعتمد أن أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا.

#### الاستقلال

إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمد في المملكة العربية السعودية ("الميثاق")، المتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق.

#### عدم تأكد جوهرى متعلق بالاستمرارية

نود لفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ١ حول القوائم المالية الموحدة، والذي يشير إلى أن المجموعة تكبدت خسارة قدرها ١,١٥٧,٣ مليون ريال سعودي ولديها تدفقات نقدية تشغيلية سالبة بلغت ٢٢٧,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. بالإضافة إلى ذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٦,٩١٤,٢ مليون ريال سعودي وكذلك لدى المجموعة خسائر متراكمة بلغت ٤,٦٩٠,١ مليون ريال سعودي كما في ذلك التاريخ. بالإضافة إلى ذلك، لم تلتزم المجموعة بمتطلبات التعهدات المتعلقة بتسهيلات الاقتراض طويل الأجل، مما ترتب عليه أن أصبحت أرصدة القروض القائمة بمبلغ ٢,٧٧٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مستحقة الدفع في حينه وتحت الطلب وفقاً للشروط والأحكام التعاقدية للاقتراض. إن قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها والاستمرار في عملياتها دون تقلص كبير يعتمد بشكل كبير على التنفيذ الناجح لمخطط الإدارة بما في ذلك إعادة هيكلة الديون والتمويل الإضافي من المساهمين وبيع العقارات لتوليد تدفقات نقدية كافية. تشير هذه الظروف والأحداث، إلى جانب الأمور الأخرى المنصوص عليها في الإيضاح رقم ١، إلى وجود حالة عدم تأكد جوهرى قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. لا تتضمن القوائم المالية الموحدة التعديلات التي قد تكون ضرورية إذا كانت المجموعة غير قادرة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.

لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

### منهجنا في المراجعة

#### نظرة عامة

- الأمور الرئيسية للمراجعة
- تقييم الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام
- تقييم العقارات قيد التطوير

في إطار عملية تصميم مراجعتنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. بالتحديد، أخذنا بعين الاعتبار الاجتهادات التي اتخذتها الإدارة، على سبيل المثال، فيما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي شملت وضع افتراضات ومراعاة الأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. كما هو الحال في جميع عمليات مراجعتنا، تناولنا أيضاً مخاطر تجاوز الإدارة للرقابة الداخلية، ويشمل ذلك من بين أمور أخرى النظر فيما إذا كان هناك دليل على التحيز الذي يمثل مخاطر التحريفات الجوهرية الناتجة عن غش.

لقد قمنا بتصميم نطاق عملية مراجعتنا بهدف تنفيذ أعمال كافية تمكننا من إبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل المجموعة، والعمليات والضوابط المحاسبية، وقطاع الأعمال الذي تزاوّل المجموعة نشاطها فيه.

#### الأمور الرئيسية للمراجعة

إن الأمور الرئيسية للمراجعة هي الأمور التي، وفقاً لتقديرنا المهني، كانت لها أهمية كبيرة أثناء مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وتم التطرق إلى هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند إبداء رأينا حولها، لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. بالإضافة إلى الأمر الموضح في فقرة عدم التأكد الجوهري المتعلق بالاستمرارية، فقد حددنا الأمور الموضحة أدناه باعتبارها الأمور الرئيسية للمراجعة التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

#### كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة

#### الأمر الرئيسي للمراجعة

##### تقييم الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام

لقد حصلنا على تقييم الانخفاض في القيمة الذي أجرته الإدارة وقمنا بإجراءات المراجعة التالية:

- قِيمنا مدى ملاءمة تحديد وحدة توليد النقد التي تم إجراء تقييم الانخفاض في القيمة لها.
- قِيمنا تقييم الإدارة لمدي وجود مؤشرات انخفاض في القيمة.
- قِيمنا كفاءة وقدرات وموضوعية المقيم المعين من قبل الإدارة.
- اختبرنا الدقة الحسابية للحسابات المشمولة ضمن تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة.

تمتلك المجموعة ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية وموجودات حق استخدام بمبلغ ٥,٠٦٤,٩ مليون ريال سعودي و٤,٧٣٩ مليون ريال سعودي و٥٧,٣ مليون ريال سعودي على التوالي، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، والتي تمثل أرصدة جوهرية في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة كما في ذلك التاريخ.

تقاس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بفحص ما إذا كانت هناك أي أحداث أو تغير في الظروف (مؤشرات على الانخفاض في القيمة) والتي تشير أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود أي من مؤشرات الانخفاض في القيمة، تقوم الإدارة بإجراء تقييم تفصيلي للانخفاض في القيمة عن طريق احتساب المبالغ القابلة للاسترداد كونها أعلى من القيمة قيد الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام، علي مستوي وحدات توليد النقد، ومقارنتها مقابل قيمها الدفترية.

### منهجنا في المراجعة (تتمة) نظرة عامة (تتمة)

- لغرض القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، حددت الإدارة التدفقات النقدية التشغيلية السالبة والخسائر التشغيلية التي تجاوزت الموازنة المحددة لها، كمؤشرات انخفاض في القيمة، وبناءً عليه، أجرت تقييمًا للانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
  - لغرض تقييم الانخفاض في القيمة، استعانت الإدارة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا ("المقيّم") المرخص لهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والذين أدوا عملهم وفقًا لمجلس معايير التقييم الدولية، واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
  - المبالغ القابلة للاسترداد، في حالة القيمة قيد الاستخدام، تستند إلى وجهة نظر الإدارة للافتراضات الرئيسية حول نمو الأعمال المستقبلية في الفترة المتوقعة وكذلك ظروف السوق الخارجية مثل أسعار المبيعات المستقبلية المتوقعة على النحو المنصوص عليه في خطط الأعمال المعتمدة لوحدة توليد النقد المعنية. كما يتطلب من الإدارة تحديد أنسب معدلات خصم.
  - إن تقييم الممتلكات والمعدات ومحفظة العقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام للمجموعة، لغرض تقييم الانخفاض في القيمة والإفصاح عن القيمة العادلة في القوائم المالية الموحدة للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، يعتمد بحكم طبيعته على أمور مختلفة، وذلك بسبب عوامل متعددة من بينها الطبيعة الفردية لكل عقار وموقعه والتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للعقارات المقيمة بموجب "نهج الدخل"، وأسعار البيع المقارنة للعقارات التي يتم تقييمها باستخدام "نهج السوق".
  - بناءً على تقييم انخفاض القيمة الذي تم إجراؤه، قررت الإدارة أن القيمة القابلة للاسترداد لبعض وحدات توليد النقد للمجموعة كانت أقل من قيمتها الدفترية، وبناءً عليه، سجلت خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ ٥٩ مليون ريال سعودي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
  - لقد قمنا باعتبار هذا من أمور المراجعة الرئيسية لأن تقييم القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد يتطلب تقديرًا هامًا وحكمًا حاسمًا من قبل الإدارة؛ ولأن أي تغيير جوهري في تحديد مدخلات التقييم يمكن أن يكون له تأثير جوهري، على قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام للمجموعة.
  - راجع ايضا ٣ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة للإفصاح عن السياسة المحاسبية والافتراضات الرئيسية وأنظر ايضا ٤ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة الخاص بالانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام والإيضاحات ١٣ و ١٤ و ١٥ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة للإفصاح عن الأمور الأخرى المتعلقة بتقييم انخفاض القيمة.
- قمنا بإشراك خبراء التقييم الداخلي لدينا الذين قاموا بالإجراءات الآتية:
- مراجعة المنهجية المطبقة من قبل المقيّم للتأكد من أن أسلوب التقييم المستخدم والمنهجية المطبقة من قبل المقيّم مناسبين لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام.
  - تقييم مدى معقولية الافتراضات الأساسية المستخدمة من قبل المقيّم والإدارة.
  - فحصنا دقة البيانات المدخلة والمستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة قيد الاستخدام بناءً على نماذج التدفقات النقدية المخصومة.
  - قمنا بتحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة حول تأثير أي تغيير في الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة على المبلغ القابل للاسترداد لوحدة توليد النقد.
  - قمنا مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

#### تقييم العقارات قيد التطوير

قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية فيما يتعلق بتقييم المجموعة لتقييم العقارات قيد التطوير:

- قِيمنا كفاءة وقدرات وموضوعية المقيّم المعين من قبل الإدارة.
- قمنا بإشراك خبراء التقييم الداخلي لدينا الذين قاموا بالإجراءات الآتية:

- مراجعة المنهجية المطبقة من قبل المقيّم للتأكد من أن أسلوب التقييم المستخدم والمنهجية المطبقة من قبل المقيّم مناسبين لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير لغرض القوائم المالية الموحدة.
- تقييم مدى معقولية الافتراضات الأساسية المستخدمة من قبل المقيّم والإدارة.

تحتفظ المجموعة بعقارات قيد التطوير بمبلغ ١,٣٨٦.٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل وبشكل أساسي تتضمن الوحدات السكنية المنجزة وقيد التطوير وقطع الأراضي ذات الملكية الحرة. تقدر المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصًا التكاليف المقدرة للإنجاز والتكلفة المقدرة لإتمام البيع.

لغرض تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق، استعانت الإدارة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا ("المقيّم") المرخص لهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الذين أدوا عملهم وفقًا لمجلس معايير التقييم الدولية، واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). علاوة على ذلك، أجرت الإدارة أيضًا تقييمًا لتقدير سعر البيع المستقبلي بالرجوع إلى معاملات البيع الأخيرة للعقارات المماثلة.

- إن تقييم العقارات قيد التطوير للمجموعة، لغرض صافي القيمة القابلة للتحقق ذاتيًا بطبيعته ويعتمد على عوامل مختلفة مثل الطبيعة الفردية لكل عقار وموقعه وأسعار البيع المماثلة.

- لقد قمنا باعتبار هذا من أمور المراجعة الرئيسية نظرًا لأهمية التقديرات والأحكام الممارسة في تحديد القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير، مثل تقدير المجموعة لسعر البيع، والذي يتطلب تركيزًا محددًا للمراجعة في هذا المجال، حيث أن أي تغيير جوهري في هذه التقديرات يمكن أن يكون له تأثير جوهري على القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير للمجموعة.

لقد قمنا باعتبار هذا من أمور المراجعة الرئيسية نظرًا لأهمية التقديرات والأحكام الممارسة في تحديد القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير، مثل تقدير المجموعة لسعر البيع، والذي يتطلب تركيزًا محددًا للمراجعة في هذا المجال، حيث أن أي تغيير جوهري في هذه التقديرات يمكن أن يكون له تأثير جوهري على القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير للمجموعة.

راجع إيضاح ٣ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة للإفصاح عن التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة، وإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة للسياسة المحاسبية المتعلقة بالعقارات قيد التطوير وإيضاح ١٨ حول القوائم المالية الموحدة المرفقة للإفصاح عن المعلومات المالية ذات الصلة الأخرى.

### معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة مسؤول عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة، لكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها، والتي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير.

إن رأينا حول القوائم المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى ولا نبدي أي نوع من أنواع التأكيد حولها.

وفيما يتعلق بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند قراءتها نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بصورة جوهرية مع القوائم المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال عملية المراجعة، أو خلافاً لذلك تتضمن تحريفات جوهرية.

وفيما لو استنتجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به، وبناءً على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير، وجود تحريفات جوهرية في هذه المعلومات الأخرى، فيجب علينا الإبلاغ عن هذه الحقيقة. ليس لدينا ما نبليغ عنه فيما يتعلق بهذا الأمر.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ومتطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه الإدارة ضرورياً لتتمكن من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنو الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عدم وجود بديل حقيقي بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

### مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التحريفات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. يُعد التأكيد المعقول مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، سنكتشف دائماً عن تحريف جوهرية عند وجوده. يمكن أن تنتج التحريفات من غش أو خطأ، وتُعد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وفي إطار عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نمارس الاجتهاد المهني ونحافظ على الشك المهني خلال عملية المراجعة. كما نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة هذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف أي تحريفات جوهرية ناتجة عن الغش بعد أكبر من المخاطر الناتجة عن الخطأ حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية المراجعة لغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهرية يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهرية، يجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في أعمالها.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بعملية المراجعة للمجموعة، ونظّل المسؤولين الوحيدين عن رأينا.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة - من بين أمور أخرى - بالنطاق والتوقيت المخطط لعملية المراجعة ونتائج المراجعة الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي نكتشفها خلال مراجعتنا.

كما نقدم للمكلفين بالحوكمة بيانًا نوضح فيه أننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية المناسبة المتعلقة بالاستقلال، ونقوم بإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي يُعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وإن لزم الأمر، التصرفات المتخذة للقضاء على التهديدات أو التدابير الوقائية المطبقة.

ومن بين الأمور التي نقوم بإبلاغ المكلفين بالحوكمة عنها، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت لها أهمية كبيرة خلال عملية مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية ولذلك هي الأمور الرئيسية للمراجعة. تم توضيح هذه الأمور في تقريرنا باستثناء ما تمنع الأنظمة أو اللوائح الإفصاح العام عنه أو إذا قررنا - في حالات نادرة جداً - أن أمر ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يؤدي إلى نتائج سلبية تفوق منافع المصلحة العامة من هذا الإفصاح.

برائس وترهاوس كوبرز



مفضل عباس علي  
ترخيص رقم ٤٤٧



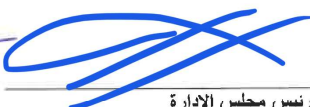
١٨ رمضان ١٤٤٤ هـ  
٩ إبريل ٢٠٢٣



إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠٢٢	٢٠٢١	
(معدلة - الإيضاح ٣٨)		
٣٧٢,٠٧٩	٣٦٣,٢٦٧	٦ إيرادات
(٦٠٩,١٣٤)	(٥٨٠,٧٧٠)	٧ تكلفة الإيرادات
(٢٣٧,٠٥٥)	(٢١٧,٥٠٣)	مجمّل الخسارة
(٧٨,٧٨٢)	(٦١,٧٤٨)	٨ مصاريف بيع وتسويق
(٢٥٠,٧١٣)	(٤٢٢,٦٣٣)	٩ مصاريف عمومية وإدارية
(٥٥,٤٩٠)	(٦٣,٠٣٣)	١٩,٢٠ خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
(١٥,٥٦٠)	-	١٣ خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية
(٥٣,٨٤١)	(٥٣,٢٣١)	١٤,١٣ استهلاك
(٨,٠٢٣)	(١,٨٦٥)	١٦ إطفاء
٩٠,٧٠١	٢٥,٤٨٦	١١ إيرادات تشغيلية أخرى
(٦٠٨,٧٦٣)	(٧٩٤,٥٢٧)	خسارة التشغيل
٥٥٨	١,٨٩١	إيرادات مالية
(٢٤٣,١٦٣)	(٢٩٠,١٩٢)	١٠ نفقات مالية
٤٥,٨٣٩	٢٥,٠٤٦	١٧ الحصة من نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٨٠٥,٥٢٩)	(١,٠٥٧,٧٨٢)	الخسارة قبل الزكاة
(٣١,٠٠٠)	(٩٩,٥٠٨)	٢٩ الزكاة
(٨٣٦,٥٢٩)	(١,١٥٧,٢٩٠)	الخسارة للسنة
الدخل الشامل الآخر		
٤١,٣٨٢	٢٨,٦٥١	١٧ <u>بنود سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:</u> الحصة في الدخل الشامل الآخر لشركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٧,٤٩٩	٦,٦٠٩	٢٧ <u>بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:</u> ربح إعادة قياس التزامات المتافع المحددة
٤٨,٨٨١	٣٥,٢٦٠	الدخل الشامل الآخر للسنة
(٧٨٧,٦٤٨)	(١,١٢٢,٠٣٠)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
(٠,٩٠)	(١,٠٢)	٣٨,١٢ خسارة السهم: خسارة السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى حاملي حقوق الملكية في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم الواحد)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة، التي تمت الموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بالنيابة عن المساهمين، وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

 المدير المالي  
 الرئيس التنفيذي  
 رئيس مجلس الإدارة

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة المركز المالي الموحدة  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

إيضاح	كما في ديسمبر ٢٠٢٢	كما في ديسمبر ٢٠٢١	كما في ١ يناير ٢٠٢١ (معدلة - الإيضاح ٣٨)
<b>الموجودات</b>			
<b>موجودات غير متداولة</b>			
١٣	٥,٠٦٤,٩٢٤	٥,٣٦٤,٩٩٢	٥,٦٠٩,٦٦٠
			٨٤,٢٥٠
١٤	٥٧,٢٩١	٦٧,٧٠١	٤,٩٠٦,٢٧٧
١٥	٤,٧٣٩,٠٣٥	٤,٨٣١,٧٤٢	٧,٨٧٧
١٦	٤,٢٧٥	٤,٤٣٠	٢,٤٤٥,٨٢٢
١٧	٢,٥٨٦,٧٤٠	٢,٥٣٢,٠٤٣	٨٦٤,٢٦٣
١٨	٥٦٥,٩٣٥	٥٧٨,٤٥١	١,٠٨٣,١٢٦
٢٠	٥٨٨,٨٤٩	٦٢٢,٦٥٤	٨٥,٨٧١
٢٢	٦٠,١٢٣	٧٥,٦٨١	١٠٠,٠٠٠
٢١	٤٥,٣٨٩	١٠١,١٩٩	
	<b>١٣,٧١٢,٥٦١</b>	<b>١٤,١٧٩,٨٩٣</b>	<b>١٥,١٨٧,١٤٦</b>
<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>			
<b>موجودات متداولة</b>			
١٨	٨٢٠,٨٠٢	٨٣٨,٢٧٥	٥٩٦,٣٨٤
٢٠	١٥٤,٦٧٦	٥٢٠,٩١٣	٥٩١,٠٦٥
٢٢	٣,٨٥٨	٤,١١٦	٤,٢١٤
١٩	٤٢٥,٥٩٤	٥٨٦,٧٩٨	٦٤٤,٢٣٦
-	-	-	١٠١,٣٥٨
٢١	٦,٣٣٣	٦,٥٢٢	١١,٧٩٨
٢١	٨٢,١٤١	٢٤٠,٤٣٣	٦٣,١٠٦
١	١,٤٩٣,٤٠٤	٢,١٩٧,٠٥٧	٢,٠١٢,١٦١
	<b>١٥,٢٠٥,٩٦٥</b>	<b>١٦,٣٧٦,٩٥٠</b>	<b>١٧,١٩٩,٣٠٧</b>
<b>مجموع الموجودات</b>			
<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>			
<b>حقوق الملكية</b>			
٢٣	١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٣٣٣,٣٣٣	٨,٥٠٠,٠٠٠
٢٤	١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	١١,٥٣٦
	<b>(٤,٦٩٠,٠٩٢)</b>	<b>(٣,٥٦٨,٠٦٢)</b>	<b>(٢,٧٦١,٦٣٦)</b>
	<b>٦,٦٥٤,٧٧٧</b>	<b>٧,٧٧٦,٨٠٧</b>	<b>٥,٧٤٩,٩٠٠</b>
<b>مجموع حقوق الملكية</b>			
<b>مطلوبات غير متداولة</b>			
٢٥	٧٦,٩١٧	٢,٣٧٨,٥٣٣	٥,٤٧٥,١٦١
١٤	٢٥,٨١٥	٣٦,٥٥٦	٥١,٣١٩
٢٧	٤٠,٨٤١	٤٣,٣٧١	٦١,٩٣٧
	<b>١٤٣,٥٧٣</b>	<b>٢,٤٥٨,٤٦٠</b>	<b>٥,٥٨٨,٤١٧</b>
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>			

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة، التي تمت الموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بالنيابة عن المساهمين، وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:



المدير المالي



الرئيس التنفيذي



رئيس مجلس الإدارة

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة المركز المالي الموحدة  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

إيضاح	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	كما في ١ يناير ٢٠٢١
		(معدلة - الإيضاح ٣٨)	(معدلة - الإيضاح ٣٨)
مطلوبات متداولة			
١٤	٥٥,٤٤٨	٤٥,٠٠٥	٤٠,٧٩٩
مطلوبات إيجارية - الجزء المتداول			
٢٥	٥,٩٦٢,٣٧٣	٣,٥٧٩,٧٩٧	٢,٩٦٤,٧٠٩
قروض طويلة الاجل - الجزء المتداول			
٢٦	٢٠١,٧٦٥	١٩٨,٧٧٣	٤٧٢,٩٣٣
قروض قصيرة الأجل			
٢٨	١,٨٠٩,٣١٨	٢,١٦٩,٥٨٤	٢,١٨٦,٢٦٤
ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى			
٣١	١٦٣,٢٥٣	-	-
مخصصات أخرى			
٢٩	٢١٥,٤٥٨	١٤٨,٥٢٤	١٩٦,٢٨٥
مخصص الزكاة			
١	٨,٤٠٧,٦١٥	٦,١٤١,٦٨٣	٥,٨٦٠,٩٩٠
مجموع المطلوبات المتداولة			
مجموع المطلوبات	٨,٥٥١,١٨٨	٨,٦٠٠,١٤٣	١١,٤٤٩,٤٠٧
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	١٥,٢٠٥,٩٦٥	١٦,٣٧٦,٩٥٠	١٧,١٩٩,٣٠٧

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة، التي تمت الموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بالنيابة عن المساهمين، وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:



المدير المالي



الرئيس التنفيذي



رئيس مجلس الإدارة

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

إيضاح	رأس المال	احتياطي نظامي	خسائر متراكمة	مجموع حقوق الملكية
	٨,٥٠٠,٠٠٠	١١,٥٣٦	(٢,٧٦١,٦٣٦)	٥,٧٤٩,٩٠٠
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١ (معدلة - الإيضاح ٣٨)				
خسارة السنة	-	-	(٨٣٦,٥٢٩)	(٨٣٦,٥٢٩)
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	٤٨,٨٨١	٤٨,٨٨١
مجموع الخسارة الشاملة للسنة	-	-	(٧٨٧,٦٤٨)	(٧٨٧,٦٤٨)
زيادة في رأس المال من تحويل القرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية	٢,٨٣٣,٣٣٣	-	-	٢,٨٣٣,٣٣٣
٢٣ تكاليف المعاملات الناتجة عن تحويل القرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية	-	-	(١٨,٧٧٨)	(١٨,٧٧٨)
٢٣ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (معدلة - الإيضاح ٣٨)	١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٥٣٦	(٣,٥٦٨,٠٦٢)	٧,٧٧٦,٨٠٧
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ (معدلة - الإيضاح ٣٨)	١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٥٣٦	(٣,٥٦٨,٠٦٢)	٧,٧٧٦,٨٠٧
خسارة السنة	-	-	(١,١٥٧,٢٩٠)	(١,١٥٧,٢٩٠)
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	٣٥,٢٦٠	٣٥,٢٦٠
مجموع الخسارة الشاملة للسنة	-	-	(١,١٢٢,٠٣٠)	(١,١٢٢,٠٣٠)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٥٣٦	(٤,٦٩٠,٠٩٢)	٦,٦٥٤,٧٧٧

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة، التي تمت الموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بالنيابة عن المساهمين، وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل:

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		إيضاح
٢٠٢١	٢٠٢٢	
(معدلة - الإيضاح ٢٨)		
(٨٠٥,٥٢٩)	(١,٠٥٧,٧٨٢)	الأنشطة التشغيلية
		الخسارة قبل الزكاة
		تعديلات لـ:
٢٣٤,٦٢٥	٢٢٨,٩٥٠	١٢ استهلاك ممتلكات ومعدات
٥١,١٩٤	٣٩,١٦٩	١٥ استهلاك عقارات استثمارية
١٦,٥٤٩	١٠,٤١٠	١٤ استهلاك موجودات حق الاستخدام
٥٥,٤٩٠	٦٣,٠٣٣	١٩,٢٠ خصارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
٨,٠٢٣	١,٨٦٥	١٦ إطفاء
٢٤٣,٦٦٣	٢٩٠,١٩٢	١٠ نفقات مالية
(٤٥,٨٢٩)	(٢٥٠,٠٤٦)	١٧ الحصة من نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٥٥٨)	(١,٨٩١)	إيرادات مالية
(٣٤,٥٢٩)	(٤٨٠)	إيرادات فائدة من إيرادات غير مفوترة
(١٣,٥٣٥)	(٧,٨٧٦)	١١ ربح من استبعاد عقارات استثمارية
٣٨,٧٠١	٤٠٩	مخصص عقارات قيد التطوير
(٦٠,٦٤)	(١١,٨٥٣)	١٥ عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
١٥,٥٦٠	٢٦,٠٦٩	١٢ الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
-	٣٢,٩١٧	١٣ الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
-	٤٦,٥٢٣	١٢ اعدام أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
٢,٩٥٢	(٤,٣٥٢)	إيرادات فائدة على إلغاء ضم مدينة من موظفين - برنامج تمليك وحدات سكنية
١٤,٠٨٢	١٣,٥٨١	٢٧ مخصص التزامات منافع الموظفين
(٢٢٥,٧١٤)	(٣٥٦,١٦٢)	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢٠,٦٥٩	٤٨,٨٩٠	عقارات قيد التطوير
٧,٣٢٦	٢٠,١٦٨	نعم مدينة للموظفين - برنامج تمليك وحدات سكنية
٥٥٣,١٧٤	٤٠٠,٥٢٢	إيرادات غير مفوترة
١٣,٩٢٧	٩٨,١٧١	نعم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
(١٢,٥٧٥)	(٣٦٠,٢٦٦)	نعم دانة تجارية ونعم دانة أخرى
-	١٦٣,٢٥٣	مطلوبات أخرى
٥,٢٧٦	١٨٩	المستلم من النقد المقيد
٣٦٢,٠٨٣	١٤,٧٦٥	صافي النقد الناتج من العمليات
(١١٢,٦٩٢)	(١٩٧,٩٥٧)	تكاليف تمويلية على الاقتراضات مدفوعة
(٢,٨٧١)	(٢,١٥٣)	تكاليف تمويلية على المطلوبات الإيجارية مدفوعة
(٧٨,٧٦١)	(٣٢,٥٧٤)	٢٩ زكاة مدفوعة
(٢٥,١٥٠)	(٩,٥٠٢)	٢٧ التزامات منافع موظفين مدفوعة
١٤٢,٠٠٩	(٢٢٧,٤٢١)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٥٩٨,٢٣٠)	(٨٠,١١٢)	استثمار في ودائع قصيرة الأجل
٦٩٩,٥٨٨	٨٠,١١٢	متحصلات من استحقاق ودائع قصيرة الأجل
(٧,٢٩٤)	(١,٤٧٤)	١٣ إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(٢,٥٦٤)	(٨,١٧٦)	١٥ إضافات إلى عقارات استثمارية
٥٥٨	١,٨٩١	إيرادات مالية
٣٠,٠٦٥	٢٩,٢٦٦	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	٥٥,٨١٠	المستلم من النقد المقيد
(١,١٩٩)	-	المنصرف من النقد المقيد
(٢,٧٩٩)	(١,٧١٠)	١٦ إضافات إلى موجودات غير ملموسة
١١٨,١٢٥	٧٥,٥٥٧	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٢,٩٨٠	١٤٨,٣٠٣	متحصلات من قروض واقتراضات
(٥٥,٤٨١)	(١٥٤,٤٣٣)	تسديدات قروض واقتراضات
(١٨,٧٧٨)	-	تكلفة معاملة الزيادة في رأس المال
(١٢,٤٢٨)	(٢٩٨)	العنصر الأساسي لمدفوعات الإيجار
(٨٣,٧٠٧)	(٦,٤٢٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
١٧٧,٢٢٧	(١٥٨,٢٩٢)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما يماثله
٦٢,١٠٦	٢٤٠,٤٣٣	نقد وما يماثله في بداية السنة
٢٤٠,٤٣٣	٨٢,١٤١	٢١ نقد وما يماثله في نهاية السنة
		٣٤ معلومات تكميلية غير نقدية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة، التي تمت الموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بالنيابة عن المساهمين، وتم التوقيع عليها بالنيابة عنهم من قبل.

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

## إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

### ١ معلومات عامة

إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة" أو "الشركة الأم") هي شركة مساهمة سعودية مؤسسة، وتزاول أعمالها 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 المركز المسجل للشركة إلى رابع مع إصدار سجل تجاري معدل بالرقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٣٦هـ الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٤.

تعمل الشركة 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، وتأجير العقارات لأغراض مختلفة، وتشغيل المؤسسات التعليمية والفنادق. يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

تتضمن هذه القوائم المالية الموحدة نتائج وموجودات ومطلوبات الفروع المسجلة الآتية للمجموعة:

الفرع	رقم السجل التجاري
جدة	٤٠٣٠١٦٤٢٦٩
الرياض	١٠١٠٩٣٧٥٤٩
رابع	٤٦٠٢٠٠٦٩٣٤

تشتمل هذه القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها معاً باسم "المجموعة"). لدى الشركات التابعة رأس مال يتكون فقط من الأسهم العادية المملوكة بشكل مباشر للمجموعة، وتتساوى نسبة حصص الملكية المملوكة مع حقوق التصويت التي تحتفظ بها المجموعة. تشارك الشركات التابعة الآتية بشكل أساسي في التطوير والاستثمارات والتسويق والبيع / الإيجار والتشغيل والصيانة للعقارات وتوفير التعليم العالي وإنشاء الشركات:

الاسم	بلد التأسيس	سنة التأسيس	نسبة الملكية الفعلية كما في ٣١ ديسمبر (بصورة مباشرة أو غير مباشرة)	٢٠٢٢	٢٠٢١
شركة استثمارات المدن الاقتصادية المحدودة ("إي سي أي سي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ("إي زد دي سي إل")	المملكة العربية السعودية	٢٠١١	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة ("إي أو إم")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية ("إي إم")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة ("إي دي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة إعمار المعارف المحدودة ("إي كيه سي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٥	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠

### الاستمرارية

تكبدت المجموعة خسارة قدرها ١,١٥٧,٣ مليون ريال سعودي (للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: خسارة قدرها ٨٣٦,٥ مليون ريال سعودي) ولديها تدفقات نقدية تشغيلية سالبة بلغت ٢٢٧,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (تدفقات نقدية تشغيلية موجبة بلغت ١٤٢,٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١). بالإضافة إلى ذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٦,٩٥٤,٧ مليون ريال سعودي وكذلك لدى المجموعة خسائر متراكمة بلغت ٤,٦٩٠,١ مليون ريال سعودي كما في ذلك التاريخ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: تجاوزت المطلوبات المتداولة الموجودات المتداولة بمبلغ ٣,٩٤٤,٦ مليون ريال سعودي والخسائر متراكمة بلغت ٣,٥٦٨,١ مليون ريال سعودي). بالإضافة إلى ذلك، لم تلتزم المجموعة بمتطلبات التعهدات المتعلقة بتسهيلات الاقتراض طويل الأجل، مما أدى إلى أن تكون القروض القائمة بمبلغ ٢,٧٧٧,٥ مليون ريال سعودي (انظر إيضاح ٢٥) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مستحقة وواجبة السداد عند الطلب وفقاً للشروط والأحكام التعاقدية للاقتراض. تشير هذه الظروف إلى وجود حالة عدم تأكد جوهري قد تثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

## إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١ معلومات عامة (تتمة)

### الاستمرارية (تتمة)

تم الإعلان عن مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ("المدينة") في عام ٢٠٠٥، وبدأ تطوير المدينة في عام ٢٠٠٦. ويقصد أن تكون لمدينة مركزًا لمختلف القطاعات الاقتصادية، بما في ذلك الصناعة واللوجستيات والسياحة. من المخطط أن تشمل علي مناطق سكنية ومراكز تجارية وغيرها من المرافق، مثل المدارس والمستشفيات والمرافق الترفيهية. واجهت المدينة تحديات تتعلق بالاستثمار والتطوير، بالإضافة الي التحديات اللوجستية وتحديات البنية التحتية. يعد بناء مدينة من العدم على نطاق واسع مهمة معقدة، وقد واجهت المدينة تأخير وانتكاسات تتعلق ببناء البنية التحتية. ولكن، على مر السنوات، قامت المجموعة بتطوير هائل في المدينة. بخلاف الوادي الصناعي، تضم المدينة ستة أحياء سكنية مميزة من ناحية بناؤها الفريد وموقعها ومرافقها. بالإضافة الي ذلك، تحتوي المدينة على العديد من المرافق المتطورة والعملية بالكامل مثل الفنادق الفاخرة، وملعب الجولف ذو ١٨ حفرة، ومنتجعات، وشواطئ، ودور السينما، ونادي يخوت، ومركز الكارتينغ، ومخيم البحيرة، ومركز الفنون، ومراكز التسوق، والمدارس، والكلية، والمرافق الطبية، والقرية العمالية الخ. تخضع المجموعة حاليًا لعملية إعادة هيكلة ويتم التركيز على ما يلي:

#### أ) الوادي الصناعي

يعتبر الوادي الصناعي في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ("الوادي") أحد أكثر الوجهات الصناعية واللوجستية رواجًا في المملكة العربية السعودية، حيث يستفيد من قربه من ميناء الملك عبد الله ("الميناء")، وهو أحد أكبر وأهم الموانئ البحرية المتقدمة في المنطقة. تعتبر الميناء أيضًا أول ميناء مخصصة في المملكة العربية السعودية. تعطي الخطة الصناعية الوطنية للحكومة الأولوية للخدمات اللوجستية والنقل، وينبغي أن تدفع الميناء استثمارات لوجستية إضافية في المدينة في هذا الصدد.

المبيعات والتأجير للأراضي في الوادي تُظهر اتجاهًا إيجابيًا على مدى السنوات الثلاث الماضية، مما يدل على زيادة الطلب في المنطقة ويعكس الاهتمام المتزايد بقطاع التخزين والخدمات اللوجستية الصناعية كقوة موجودة في المملكة العربية السعودية كما كانت تحاول الحكومة في تنويع الاقتصاد.

الرابط المباشر بين الوادي وميناء الملك عبد الله في المدينة يجعل الوادي مركزًا لوجستيًا عالميًا ونقطة وصول للوصول إلى أكثر من ٢٥٠ مليون مستهلك في الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، مما يجعله أحد المحركات الرئيسية للاقتصاد السعودي. والذي تضم خمس مجموعات صناعية: السلع الاستهلاكية / الأطعمة، والخدمات اللوجستية، والأدوية، والبلاستيك، ومواد البناء. بالإضافة إلى ذلك، توفر أراضي صناعية جاهزة متصلة ببنية تحتية حديثة.

أصبح الوادي الآن أيضًا مركزًا للسيارات الكهربائية وشركات تصنيع السيارات الأخرى في المملكة العربية السعودية. خلال عام ٢٠٢٢، أبرمت الشركة الاتفاقيات التالية:

- شركة لوسيد - تأجير قطعة أرض صناعية في الوادي بغرض إنشاء وتشغيل منشأة لتصنيع السيارات وتجميعها مع جميع الخدمات الإضافية.
- شركة سبير الوطنية للسيارات - عقد بيع أرض صناعية في الوادي لبناء وتشغيل مصنع متخصص لتصنيع السيارات الكهربائية.

أيضًا، هناك شركات تصنيع سيارات أخرى تعمل بالفعل في الوادي. علاوة على ذلك، تجري المجموعة حاليًا مناقشات مع شركات محلية أخرى مهتمة بتأسيس شركات قطع غيار السيارات وبيع أراضي.

#### ب) السياحة

تركز المجموعة على جعل المدينة أفضل وجهة سياحية لجميع الأغراض في المملكة العربية السعودية وتزويد السياح بفرص سفر وترفيه من الدرجة الأولى. إن إنشاء مناطق جذب سياحي مميزة، وفرص ترفيهية، ومواقع للفعاليات، وخدمات ضيافة متميزة للسائحين المحليين في المملكة العربية السعودية من جميع المناطق وكذلك الزوار الأجانب. تخطط المجموعة لتطوير منطقة ترفيهية ستشمل منتزهين ترفيهيين وموقف سيارات وما يزيد عن ٢١٠٠ غرفة فندقية.

وقعت المجموعة اتفاقية تعاون مع صندوق التنمية السياحية و"شركة اف تي جي للتطوير" و"شركة البلاد للاستثمار" و"ايكوفابن القابضة بي في" لإنشاء صندوق استثماري خاص ومغلق بقيمة ١,٨ مليار ريال سعودي. سيكون الصندوق مسؤولاً عن تطوير وتشغيل منتجع وفندق من فئة الخمس نجوم مع حديقة مائية وفيلات فاخرة فوق الماء تحت العلامة التجارية "ريكسوس" إحدى العلامات التجارية المملوكة لشركة "أكور" العالمية. إن مشروع ريكسوس إميرالد شورز يعد واحد من أكبر المنتجعات السياحية المستهدفة في المدينة والتي تنفرد بها المملكة العربية السعودية حيث من المخطط أن يقام المنتجع على أرض تبلغ مساحتها الإجمالية ٢٧٥ ألف متر مربع.

قامت المجموعة بتخفيض أنشطة التطوير الخاصة بها بشكل كبير نتيجة استمرار انخفاض النشاط الاقتصادي في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تم استخدام تمويل الديون لتمويل أنشطة التطوير في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ومتطلبات رأس المال العامل للمجموعة. إن التدفقات النقدية التشغيلية المتوقعة للمجموعة، على مدى الاثني عشر شهرًا المقبلة، غير كافية للوفاء بسداد الديون والالتزامات الأخرى، وبالتالي، فإن التنفيذ الناجح لخطة الإدارة لتوليد تدفقات نقدية مدينة من إعادة الهيكلة والتمويل من المساهمين الإضافي وبيع العقارات له أهمية جوهرية للوفاء بالتزامات المجموعة عند استحقاقها ومواصلة عملياتها دون تقليص جوهري. تشير هذه الأحداث والظروف إلى وجود حالة عدم تأكيد جوهري يمكن أن تؤدي إلى شكّ جوهري حول قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١ معلومات عامة (تتمة)

الاستمرارية (تتمة)

يلخص الجدول الآتي استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة بناءً على مدفوعات تعاقدية غير مضمونة:

مجموع التدفقات النقدية التعاقدية	أكثر من ٥ سنوات	من سنتين إلى ٥ سنوات	من سنة إلى سنتين	خلال سنة واحدة	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٨,٠٨٠,٨٧٩	٢٥١,٩٥٨	٧٢١,٢٨٢	٤١٩,٩٦٥	٦,٦٨٧,٦٧٤	قروض واقتراضات ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
٨٢٢,٦٨٠	-	-	-	٨٢٢,٦٨٠	اقتراضات قصيرة الأجل
٢٠١,٧٦٥	-	-	-	٢٠١,٧٦٥	مطلوبات إيجارية
٨٧,٨٤٨	-	٢٠,٨٥٩	٩,٨٢٢	٥٧,١٦٧	المجموع
٩,١٩٣,١٧٢	٢٥١,٩٥٨	٧٤٠,١٤٢	٤٢٩,٧٨٧	٧,٧٦٩,٢٨٦	

عند تقييم مدى ملاءمة تطبيق مبدأ الاستمرارية في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وضعت إدارة المجموعة خطة لمدة اثني عشر شهرًا من تاريخ التقرير لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها دون تقليص كبير، والاستمرار في أعمالها في كل من المدي القريب والبعيد.

خلصت الإدارة إلى أن المجموعة لن تكون قادرة على الوفاء بمتطلباتها النقدية بشكل كامل من بيع العقارات وحدها، وبناءً عليه، في مثل الأحداث، بدأت المجموعة مناقشات لإعادة هيكلة التسهيلات والاقتراضات، والتي تم توضيحها أدناه.

تشتمل الخطة على سيولة المجموعة والتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بعين الاعتبار النتائج المحتملة المعقولة لأكثر من اثني عشر شهرًا من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تتضمن هذه الخطة بشكل أساسي ما يأتي:

الخطة	الوصف	المبلغ (بالريال السعودي)	التفاصيل
إعادة الهيكلة	قرض مستحق لوزارة المالية (وزارة المالية) - إيضاح ٢٥ (ب)	٢,٥٣١ مليون	تجري المجموعة مناقشات مع وزارة المالية لاستكمال اتفاقية إعادة هيكلة لتأجيل سداد التزام قرض بمبلغ ٢,٥٣١ مليون ريال سعودي لكي تكون مستحقة من يونيو ٢٠٢٤، مقسمة على ستة أقساط متساوية متضمنة الفائدة المستحقة بمبلغ ٣٦٣,٩ مليون، مصنفة ضمن المطلوبات المتداولة. كما في إيضاح ٢٥، تلقت المجموعة سابقاً، موافقة من وزارة المالية بشرط التوقيع على تعديل اتفاقية القرض الأصلية مع وزارة المالية. وافقت وزارة المالية بموجبه على تحويل الفوائد المستحقة بمبلغ ٣٦٣,٩ مليون ريال سعودي، كاصل المبلغ المستحق وتأجيل الالتزام، بقيمة ٢,٥٣١ مليون ريال سعودي بسداد مستحق من يونيو ٢٠٢٤.
إعادة الهيكلة	قرض مستحق من بنك محلي - إيضاح ٢٥ (ج) و(د) و(هـ) و(و)	٣,٣٦٢,٩ مليون	تقوم المجموعة حالياً بإعداد خطة تفصيلية لتحويل الأعمال وتتوقع أنها ستكون قادرة على إعادة هيكلة جميع اتفاقيات القروض بعد تقديم خطة تحويل الأعمال إلى البنوك. ومع ذلك، في الفترة الفاصلة، تقدمت المجموعة بطلب للحصول على دعم من جميع البنوك التجارية، والتي طلبت خلالها المجموعة من البنوك التجارية تأجيل سداد أصل تسهيلات الاقتراض الحالية. تلقت المجموعة حتى تاريخه إقراراً فقط بالدعم من أحد البنوك التجارية فيما يتعلق بالالتزام قائم بمبلغ ١١٤,١١ مليون ريال سعودي. إن إدارة المجموعة على ثقة من أنه سيتم استلام إقرارات من البنوك التجارية المتبقية أيضاً.
			تحمل التزامات المجموعة تجاه المُقرضين والبنوك تعهدات مالية فيما يتعلق بقروض بمبلغ ٣,٢٤٦,٤ مليون ريال سعودي، وقد تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم ٢٥. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تلتزم المجموعة بمتطلبات التعهد المالي المتعلق لاقروض والتسهيلات طويلة الأجل مع التزام قائم بمبلغ ٣,٢٤٦,٤ مليون ريال سعودي. وبالتالي، قامت الإدارة بتصنيف الالتزام القائم ضمن المطلوبات المتداولة. تقدمت الإدارة بطلب إلى المُقرض للحصول على تنازل، وأكد أحد المُقرضين بكتاب بتاريخ ٢٩ يونيو ٢٠٢٢ أن الطلب قيد المعالجة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقعت المجموعة اتفاقية إعادة هيكلة تتضمن سدادات من يونيو ٢٠٢٣. وعلى هذا الأساس، فإن إدارة المجموعة واثقة من أنه من المتوقع منحها تنازلاً عن كل القروض التي قامت المجموعة بخرب تعهداتها المالية:-



إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١ معلومات عامة (تتمة)

الاستمرارية (تتمة)

الخطة	الوصف	المبلغ (بالريال السعودي)	التفاصيل
تمويل جديد	قرض من صندوق الاستثمارات العامة	٨٥٠ مليون	خلال ديسمبر ٢٠٢٢ قدم مجلس الإدارة لبدأ المناقشات مع ثلاثة شركاء رئيسيين للحصول على تسهيل مالي إضافي بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي.

لاحقاً، خلال فبراير ٢٠٢٣، وقعت المجموعة على تسهيل قرض قصير الأجل مع أحد مساهمها الرئيسيين، صندوق الإستثمارات العامة، بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي يتم سداه بعد ١٨ شهراً على دفعة واحدة عند استحقاقه. سيتم دفع التكاليف المالية على التسهيل على سايبور بالإضافة الي فروق الأسعار. يحتوي القرض على خيار تحويل لحقوق ملكية يمكن لصندوق الإستثمارات العامة ممارسته وفقاً لموافقات معينة في ظل اللوائح والقوانين. القرض مضمون مقابل بعض الموجودات العقارية داخل مدينة الملك عبدالله الاقتصادية. سيتم استخدام تسهيلات القرض لتمويل نفقات حرجة محددة بما في ذلك النفقات الرأسمالية الاستراتيجية. تتوقع الإدارة سحب مبلغ ٨٥٠ مليون ريال سعودي من التسهيل.

تمويل جديد	تمويل إضافي من المساهمين	٨٠٠ مليون	تتوقع المجموعة تلقي تمويل إضافي بقيمة ٨٠٠ مليون ريال سعودي من مساهمها خلال فترة الاثني عشر شهراً القادمة.
------------	--------------------------	-----------	---

تحسين التكلفة	اداء عملي	-	بدأت المجموعة تمريناً لتحديد المجالات التشغيلية لتحسين التكلفة. يتم النظر في العديد من التدابير للحفاظ على النقد وتحسين وضع السيولة العام نتيجة لمختلف مبادرات تحسين التكلفة.
---------------	-----------	---	---

تحسين التكلفة	اداء عملي	٨٠٣,٣ مليون	حددت المجموعة بعض قطع الأراضي والممتلكات للبيع التي تجري مناقشات بشأنها وتتوقع أن تولد نقداً إجماليًا يصل إلى ٨٠٣,٣ مليون ريال سعودي خلال اثني عشر شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.
---------------	-----------	-------------	--

تتوقع المجموعة إجراء مناقشات متعددة بشأن المبيعات على مدار الاثني عشر شهراً القادمة.

التحصيل من العمليات ودمج مدينة	اداء عملي	٤٣٨,٤ مليون	تتوقع المجموعة توليد تدفقات نقدية من موجوداتها التشغيلية والتحصيلات من الذمم المدينة القائمة بمبلغ ٤٣٨,٤ مليون ريال سعودي على مدى فترة الاثني عشر شهراً القادمة.
--------------------------------	-----------	-------------	--

استناداً إلى الخطه المذكورة أعلاه، تشير توقعات التدفقات النقدية للمجموعة لفترة الاثني عشر شهراً من تاريخ التقرير إلى صافي مركز تدفقات نقدية إيجابي بمبلغ ٦٠٨,٣ مليون ريال سعودي. على الرغم من وجود حالة عدم تأكد جوهري يتعلق بالتنفيذ والانتهاء الناجح للخطه المذكورة أعلاه، نظرت الإدارة في سيناريو الحالة الأساسية كإدارة فقط لا تزال تعتقد أن خطة التدفقات النقدية المتوقعة من خلال إعادة هيكلة الدين، والتنازل بموجب التعهدات، وزيادة التمويل الإضافي من المساهمين وبيع العقارات أمر محتمل للغاية وستكون هذه الخطط ناجحة وستحقق كما هو متوقع، وأنه لا يزال من المناسب إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث أن الخطه المذكورة أعلاه تخفف أي عجز قد ينشأ خلال الاثني عشر شهراً القادمة.

٢ أسس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (يشار إليها هنا وفيما بعد بالمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية).

٢-٢ أسس القياس

يتم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، فيما عدا ما تم الإفصاح عنه في السياسات المحاسبية أناه.

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

يتم عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي، هي أيضاً العملة الوظيفية لجميع المنشآت داخل المجموعة. تُحدد المجموعة العملة الوظيفية لكل منشأة، ويتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة الوظيفية. كما أن عملة العرض للمجموعة هي الريال السعودي. تم تقريب جميع الأرقام إلى أقرب ألف ريال سعودي ما لم يذكر خلاف ذلك.

### ٣ أحكام وتقديرات وافتراضات محاسبية هامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة أن تقوم الإدارة بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة بتاريخ التقرير. ومع ذلك، فإن عدم التأكد حول هذه الافتراضات والتقديرات من الممكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام الذي سيتأثر في الفترات المستقبلية.

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل 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 تعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

تشتمل الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ قائمة المركز المالي الموحدة، والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إحداث تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية، على ما يلي:

#### ١-٣ الأحكام

##### استيفاء التزامات الأداء

يتعين على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت أو في نقطة زمنية معينة من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإثبات الإيرادات. قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على اتفاقيات البيع المبرمة مع العملاء وأحكام الأنظمة واللوائح ذات الصلة. عندما يتم إبرام عقود لتوفير الموجودات العقارية للعملاء، لا تقوم المجموعة بإنشاء موجود مع استخدام بديل للمجموعة وعادة ما يكون لها حق واجب النفاذ في السداد مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. بناءً على ذلك، تثبت المجموعة الإيرادات بمرور الوقت. عندما لا يكون الأمر كذلك، يتم إثبات الإيرادات في نقطة زمنية معينة.

ترى المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إثبات الإيرادات على أساس جهود المجموعة للوفاء بالتزام الأداء، يوفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المطلوب إثباتها.

مبادلة الدين إلى حقوق الملكية المحتسبة بموجب تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ١٩

خلال السنة السابقة، زادت الشركة رأس مالها من خلال تحويل الدين (راجع إيضاح ٢٣ وإيضاح ٢٥). اعتبرت الشركة أنه لغرض التقييم العادل للأسهم، كانت مدخلات المستوى ٣ أكثر ملاءمة لأن الأسهم المصدرة لم يتم إدراجها وليست جزءاً من الأسهم القابلة للتداول في الشركة.

##### الأستمرارية

قامت إدارة المجموعة بتقييم قدرتها على الاستمرار على أساس مبدأ الأستمرارية وهي مقتنعة بأن لديها الموارد لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. لذلك، يستمر إعداد البيانات المالية على أساس مبدأ الأستمرارية. انظر إيضاح ١.

##### تصنيف موجودات البنية التحتية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم البنية التحتية الأساسية التي تخضع لسيطرة المجموعة وتفيد عمليات المجموعة ككل. وفقاً لذلك، تم تصنيف البنية التحتية الأساسية على أنها "ممتلكات ومعدات" في القوائم المالية الموحدة.

تشمل موجودات البنية التحتية الطرق الرئيسية والأرصعة والإشارات والجسور والمحطات الكهربائية الفرعية والخطوط الكهربائية وتنسيق الحدائق والصرف الصحي وخطوط الصرف الصحي التي تم بناؤها حول المدينة ("البنية التحتية الأساسية"). قامت الإدارة بتقييم الجوانب التالية للتأكد مما إذا كانت موجودات البنية التحتية الأساسية تفي بتعريف موجودات المجموعة.

(أ) حقوق موجودات البنية التحتية  
تحتفظ المجموعة بالسيطرة على موجودات البنية التحتية ولا تتعهد بأي التزام تعاقدي بنقل السيطرة على موجودات البنية التحتية الأساسية إلى أي سلطة تنظيمية أو عملاء. عندما يستخدم العملاء البنية التحتية الأساسية، على سبيل المثال، الطرق الرئيسية، فقد أقرت المجموعة على منح العملاء حق المرور على أرض المجموعة وهذا لا يعد انتقال للسيطرة إلى العملاء.

(ب) إمكانية توليد منافع اقتصادية  
توفر موجودات البنية التحتية النفع لجميع مصادر إيرادات المجموعة، عن طريق توفير الدعم لعمليات المجموعة.

(ج) السيطرة  
تمتلك المجموعة القدرة على توجيه استخدام موجودات البنية التحتية الأساسية.

## ٣ أحكام وتقديرات وافترضاات محاسبية هامة (تتمة)

بناءً على التقييم أعلاه، قررت الإدارة أن المجموعة تسيطر على أصول البنية التحتية الأساسية وتستفيد منها، وبالتالي يجب الاعتراف بالبنية التحتية الأساسية كأصل وتصنيفها كـممتلكات ومعدات في القوائم المالية الموحدة.

## ٢-٣ التقديرات والافترضاات

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والاييرادات غير المفوترة

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والاييرادات غير المفوترة. تستند مصفوفة المخصصات مبدئياً إلى المعدلات السابقة لدى المجموعة. تقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لتعديل خبرة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات المستقبلية في تاريخ كل تقرير. إن المكونات الأتية لها أثر كبير على مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة: تعريف التخلف عن السداد، والزيادة الجهرية في مخاطر الائتمان، واحتمالية التخلف عن السداد، والتعرض للمخاطر عند التخلف عن السداد، والخسارة بافتراض التخلف عن السداد، وكذلك نماذج سيناريوهات الاقتصاد الكلي المستخدمة كمعلومات مستقبلية. تقوم المجموعة بانتظام بفحص النماذج والتحقق منها، وإضافة المدخلات إليها لتقليل أي فروق بين تقديرات الخسارة الائتمانية المتوقعة وخبرة الخسارة الائتمانية الفعلية. تم الإفصاح عن المعلومات حول الخسارة الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة التجارية للمجموعة في الإفصاح رقم ١٩.

زيادة أو نقصان بنسبة ١٠٪ في معدلات الخسارة (التعثر الشخصي وسعر الفائدة على الدين المستحقة) بافتراض بقاء عوامل الاقتصاد الكلي على حالها، سيؤدي إلى زيادة مقدارها ٤٤,٧٢ مليون ريال سعودي أو انخفاض قدره ٨٩,٤٤ مليون ريال سعودي، على التوالي، في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

## الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية بغرض احتساب الاستهلاك. يتم إجراء هذا التقدير بعد مراعاة الاستخدام المتوقع للموجودات والتآكل والتلف. تفحص الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة وفترات الاستهلاك مع النمط المتوقع من المنافع الاقتصادية للموجودات.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، إذا زاد أو انخفض العمر الإنتاجي المقدر للممتلكات والمنشآت والمعدات بنسبة ١٠٪، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، فإن إجمالي الخسارة الشاملة للسنة المنتهية قد تكون ٢٨٢,٥٩ مليون ريال سعودي أعلى أو سعودي. ٢٣١,٢١ مليون ريال أقل على التوالي.

## تكلفة إنجاز المشاريع

تقدر المجموعة تكلفة إنجاز المشاريع من أجل تحديد التكلفة العائدة للإيرادات المثبتة. وتشمل هذه التقديرات، ضمن بنود أخرى، تكاليف البناء وطلبات التعديل وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعميل. تتم مراجعة هذه التقديرات على فترات منتظمة. قد تؤثر أي تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة للإنجاز على نتائج الفترات اللاحقة.

## تقدير القيمة القابلة للاسترداد للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

يتم فحص الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية لتحري الانخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للموجود عن قيمته القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة للموجود ناقصاً تكلفة البيع، أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. للحصول على تفاصيل حول منهجية تقييم الانخفاض في القيمة انظر الإفصاحات ١٣ و ١٤ و ١٥

## تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير

تُدرج العقارات قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو أسعار البيع المقدرة في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكلفة المقدرة للإنجاز والتكلفة المقدرة لإجراء البيع. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق من خلال الرجوع إلى ظروف السوق، والطريقة المستقبلية المخططة للاستبعاد، والقيمة القابلة للاسترداد للعقارات في تاريخ التقرير وفقاً للطريقة المخططة للاستبعاد. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لهذه العقارات داخلياً من قبل المجموعة في ضوء معاملات السوق الأخيرة. يتم تقييم سعر البيع المقدر لقطع الأراضي بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير للعقارات المماثلة بعد تعديل الفروق في الموقع، والمساحة، وحالة التطوير، والجودة. يتم خصم التكاليف المقدرة لإنجاز عمليات التطوير من سعر البيع المقدر للوصول إلى صافي القيمة القابلة للتحقق. للحصول على تفاصيل حول تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق، انظر إفصاح ١٨.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة تم إدراجها أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل منظم على جميع الفترات المعروضة.

١-٤ أسس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

تشتمل هذه القوائم المالية الموحدة على القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. الشركات التابعة هي جميع المنشآت التي لدى المجموعة سيطرة عليها. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تكون المجموعة معرضة لعوائد متغيرة أو لديها حقوق في عوائد متغيرة نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، كما يكون لديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال السلطة التي تمارسها على الشركة المستثمر فيها. وتسيطر المجموعة على وجه التحديد على الشركة المستثمر فيها فقط في حال كان لدى المجموعة:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (على سبيل المثال الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها).
- التعرض لعوائد متغيرة أو امتلاك حقوق في عوائد متغيرة نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر فيها.
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وبشكل عام هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى سيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لها سلطة على شركة مستثمر فيها، بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع المساهمين الآخرين في الشركات المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

تعيد المجموعة تقييم ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم تضمين موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة المقتناة أو المستبعدة خلال السنة في البيانات المالية الموحدة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة.

يكون الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر عائداً إلى حملة حقوق الملكية في الشركة الأم للمجموعة وإلى أصحاب الحصص غير المسيطرة، حتى وإن كان ذلك يؤدي إلى وجود عجز لدى أصحاب الحصص غير المسيطرة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف بين شركات المجموعة والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية. تتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، تقوم بما يأتي:

- إلغاء إثبات الموجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- إلغاء إثبات القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- إلغاء إثبات فروقات التحويل المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إثبات القيمة العادلة للمبلغ المقبوض.
- إثبات القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إثبات أي فائض أو قائمة الدخل الشامل.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم في المكونات المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة أو الأرباح المبقاة، حسبما هو ملائم، ويجب ذلك عندما تقوم المجموعة مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات وأي إيرادات ومصاريف غير محققة ناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند إعداد هذه القوائم المالية الموحدة. يتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة التي يتم بها استبعاد الأرباح غير المحققة ولكن إلى حد عدم وجود دليل على الانخفاض في القيمة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس فترة التقرير باستخدام نفس الإطار المحاسبي للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة وذلك حتى تتوافق سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة.

## ٤-١ أسس التوحيد (تتمة)

## (ب) استثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (شركة زميلة ومشروع مشترك)

الشركة الزميلة هي المنشأة التي يكون للمجموعة نفوذ جوهري عليها دون سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية. يتمثل المشروع المشترك في المنشأة التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة على أنشطتها، بموجب اتفاقية تعاقدية وموافقة بالإجماع فيما يتعلق بالقرارات التشغيلية والمالية الاستراتيجية. تتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية، يتم إثبات الاستثمار في الشركة الزميلة والمشروع المشترك مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لإثبات التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. تعكس قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة والمشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الأخر لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الأخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير مثبت مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تقوم المجموعة بإثبات حصتها في أي تغييرات، عند الاقتضاء، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة عن معاملات مع شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد حصة المجموعة في الشركة المستثمر فيها. ويتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة التي يتم بها استبعاد الأرباح غير المحققة، ولكن فقط إلى الحد الذي لا يوجد فيه وجود دليل على الانخفاض في القيمة.

يتم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة والمشروع المشترك لنفس فترة التقرير التي تعد فيها المجموعة قوائمها المالية وباستخدام نفس الإطار المحاسبي للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية المحاسبية، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري إثبات خسارة انخفاض استثمارها في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. تحدد المجموعة كما في تاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة عندئذ باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة باعتباره الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها الدفترية ومن ثم تقوم بإثبات الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية المحاسبية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسارة انخفاض استثماراتها في شركة زميلة أو مشروعها المشترك. تحدد المجموعة بتاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. إذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة على أنه الفرق بين المبلغ القابل للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك وقيمتها الدفترية وتسجيل الخسارة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر المجمع.

راجع الإيضاح رقم ١٧ للحصول على معلومات تتعلق بالشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية.

في حال فقدت المجموعة النفوذ الجوهري على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، يجب أن تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمشروع المشترك عند فقدان السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من الاستبعاد في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة.

عندما تزيد حصة المجموعة من الخسائر عن حصتها في شركة زميلة أو مشروع مشترك، يتم تخفيض مبلغ القيمة الدفترية في هذه الحصة إلى الصفر، ويتم التوقف عن إثبات الخسائر الإضافية باستثناء الحد الذي يكون لدى المجموعة التزام أو مدفوعات نيابة عن الشركة المستثمر فيها.

## ٤-٢ تصنيف المتداول مقابل غير المتداول

## الموجودات

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس تصنيفها إلى متداولة وغير متداولة. تعتبر الموجودات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- عندما يتوقع تحقيقها أو يقصد بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية.
- عندما يحتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يتوقع تحقيقها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- عندما تكون مصنفة ضمن النقد وما يماثله ما لم يكن ممنوعاً استبدالها أو استخدامها لتسوية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

تصنّف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

## المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- عندما يتوقع تسويتها في دورة التشغيل العادية.
- عندما يحتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يستحق تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- في حال عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

تصنّف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى باعتبارها غير متداولة.

#### ٤-٣ إثبات الإيرادات

يتم إثبات الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المقابل المقبوض أو مستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقدياً.

يتم إثبات الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية ويكون بالإمكان قياس الإيرادات والتكاليف، إن وجدت، بصورة موثوق بها.

يتم إثبات الإيرادات عندما تلبي المجموعة التزامات الأداء كما هو محدد في العقد المبرم مع العميل. تقاس الإيرادات بناءً على المقابل المحدد في العقد المبرم مع العميل. تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات عندما تحوّل السيطرة على العقارات إلى العميل وعندما يتم استيفاء معايير محددة لكل من أنشطة المجموعة.

عندما تفي المجموعة بالتزام الأداء من خلال تسليم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، فإنها تنشئ أصلًا تعاقدًا بناءً على مبلغ المقابل المكتسب من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المفوتر للعميل مبلغ الإيراد المعترف به، فإن هذا يؤدي إلى التزام عقد ويتم الاعتراف به كسلفة من العملاء ضمن الالتزامات المستحقة والمطلوبات الأخرى.

تعترف المجموعة بالإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو موضح في المعيار الدولي للتقارير المالية ١٥:

عند وفاء المجموعة بالتزام أداء من خلال تسليم الخدمات أو البضائع المتعهد بها، ينتج عن ذلك موجود ناتج عن عقد للمقابل المالي المحقق من الأداء. عندما تتجاوز القيمة المفوترة من العميل قيمة الإيرادات المثبتة، ينشأ عن ذلك التزام العقد ويتم إثباته كدفعة مقدمة من العملاء ضمن المستحقات والمطلوبات الأخرى.

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات على النحو المبين في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥.

- الخطوة ١- تحديد العقود مع العملاء: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع معايير يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢- تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو تعهد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو خدمات إلى العميل.
- الخطوة ٣- تحديد سعر المعاملة: وهو سعر المعاملة هو الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً لها مقابل تحويل الخدمات أو البضائع المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.
- الخطوة ٤- تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي ينطوي على أكثر من التزام أداء واحد، سوف تخصص المجموعة سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يساوي المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥- إثبات الإيرادات عند (أو أثناء) وفاء المنشأة بالتزام أداء.

إذا كان المقابل المتعهد به في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، فيجب على المجموعة تقدير مبلغ المقابل الذي ستستحقه مقابل نقل الخدمات أو البضائع المتعهد بها إلى العميل. يمكن أن يختلف المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل محتمل بوقوع أو عدم وقوع حدث مستقبلي. يمكن أن يتغير مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو خصومات الكمية أو الاستردادات أو الإلتزامات أو الحوافز أو الجزاءات أو غيرها من البنود المماثلة. إن التغير المتعلق بالمقابل الذي تعهد به العميل، إن وجد، منصوص عليه صراحة في العقد. وفقاً لذلك، تقدر المجموعة مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

بالنسبة للترتيبات التي تتضمن شروط الدفع المؤجل وتتجاوز اثني عشر شهراً، تقوم المجموعة بتعديل سعر المعاملة لمكون التمويل، مع إثبات الأثر كإيرادات فائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي على مدى فترة التمويل.

تفي المجموعة بالتزام الأداء وتقوم بإثبات الإيرادات بمرور الوقت، عند الوفاء بأحد الشروط التالية:

- ١- العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حال قيام المجموعة بالأداء.
- ٢- أداء المجموعة يُنشئ أو يحسن الموجود الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الموجود أو تحسينه.
- ٣- لا ينشئ أداء المجموعة أصلاً مع استخدام بديل للمجموعة ويكون للمجموعة حق واجب النفاذ في مدفوعات عن الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم عندها استيفاء أحد الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند الوفاء في وقت الالتزام بالأداء.

#### بيع عقارات قيد التطوير

يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات قيد التطوير عندما يتم نقل السيطرة على العقارات إلى العميل، والتي تحدث بمرور الوقت، أثناء استيفاء التزام الأداء على مدار فترة زمنية. عادةً ما تتكون التزامات الأداء في هذه الترتيبات من عدة تعهدات تتضمن الوحدة والأرض والبنية التحتية. هذه التعهدات ليست مميزة في سياق كل عقد وتعتبر مترابطة مع بعضها البعض، وعليه، فإن بيع الممتلكات التي تتكون من وحدات أو أراضٍ عادة ما يعتبر التزام أداء واحد.

يتم إصدار الفواتير وفقاً لجدول السداد المتفق عليه مع العملاء وتكون مستحقة الدفع في غضون ٣٠ يوماً.

لا تقوم المجموعة بإنشاء موجود له استخدام بديل للمجموعة، وعادة يكون لها حق واجب النفاذ في مدفوعات مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

#### ٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

##### ٤-٣ إثبات الإيرادات (تتمة)

##### بيع عقارات قيد التطوير (تتمة)

ترى المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب إثبات الإيرادات على أساس جهود المجموعة للوفاء بالتزام الأداء يوفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعليًا. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي سيتم إثباتها، وتوضح طريقة المدخلات تطوير العقارات بمصادقية.

تقدم المجموعة بعض الضمانات التي تقدم تأكيدًا فيما يتعلق بالعقارات قيد التطوير، وتكون هذه الضمانات مدعومة بالضمانات المقدمة من قبل مقاولين المجموعة.

##### إيرادات الإيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت خلال مدة عقد الإيجار ذات الصلة. يتم اعتبار التكاليف المباشرة الأولية التي تم تكبدها أو الحافز خلال المفاوضات وترتيب عقد إيجار تشغيلي جزءًا لا يتجزأ من القيمة الدفترية لعقد الإيجار ويتم إثباتها على أساس القسط الثابت خلال مدة عقد الإيجار.

يتم تسجيل إيرادات الإيجار على أساس نسبة معدل دوران المستأجرين المعنيين.

##### إيرادات الخدمات

يتم إثبات الإيرادات من تقديم خدمات بمرور الوقت عندما يمكن تقدير نتيجة المعاملة بشكل موثوق، وذلك بالرجوع إلى مرحلة إنجاز المعاملة كما في تاريخ التقرير. عندما لا يمكن قياس النتيجة بشكل موثوق، يتم إثبات الإيرادات فقط إلى الحد الذي تكون عنده المصاريف قابلة للاسترداد. يتم إصدار الفواتير على أساس شهري للعملاء وتكون مستحقة الدفع في غضون ٣٠ يومًا.

##### إيرادات الضيافة والترفيه

تتكون من الإيرادات من الغرف والأطعمة والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. يتم إثبات الإيرادات بالصافي من الخصم والضرائب المطبقة على أساس الاستحقاق عند تقديم الخدمات. في حالة الإيرادات من الغرف والخدمات الأخرى المرتبطة بها، يتم الوفاء بالتزام الأداء بمرور الوقت ويتم إثبات الإيرادات على أساس يومي، عند إشغال الغرف وتقديم الخدمات. والتي توضح الخدمات المقدمة إلى العميل بمصادقية. في حالة الأطعمة والمشروبات، يتم إثبات الإيرادات في نقطة زمنية معينة.

يتم إصدار الفواتير للعملاء عند تقديم الخدمات، وتكون الفواتير مستحقة الدفع من قبل العملاء الفرديين عندما يتم إصدار الفواتير. أما بالنسبة لعملاء الشركات، فتكون الفواتير مستحقة الدفع في غضون ٣٠ يومًا.

تتكون إيرادات الترفيه من الإيرادات من عضوية الجولف والأنشطة الترفيهية الأخرى. يتم إثبات الإيرادات من عضوية الجولف بمرور الوقت، حيث يتم استيفاء التزام الأداء الذي يوضح الخدمات المقدمة إلى العميل بمصادقية. يتم إثبات الإيرادات من الأنشطة الترفيهية الأخرى في نقطة زمنية معينة.

يتم استلام رسوم عضوية الجولف ومدفوعات الأنشطة الترفيهية الأخرى مقدمًا.

##### إيرادات التعليم

تتكون من الإيرادات من الرسوم الدراسية والرسوم الأخرى. يتم إثبات الإيرادات بالصافي من الخصومات والضرائب المطبقة على أساس الاستحقاق عند تقديم الخدمات. في حالة الإيرادات من الرسوم الدراسية، يتم الوفاء بالتزام الأداء بمرور الوقت ويتم إثبات الإيرادات على أساس شهري عند تقديم الخدمات التعليمية للعملاء. في حالة الرسوم الأخرى، يتم إثبات الإيرادات في نقطة زمنية معينة.

يتم إصدار الفواتير وفقًا لشروط السداد المتفق عليها مع العملاء فيما يتعلق بالرسوم الدراسية والتي تكون مستحقة الدفع في غضون ٣٠ يومًا.

بالنسبة للرسوم الأخرى، يتم إصدار الفواتير للعملاء عند تقديم الخدمات، وتكون الفواتير مستحقة الدفع من قبل العملاء الفرديين عندما يتم تحرير الفواتير.

##### عنصر التمويل الجوهري

في الحالات التي يتم فيها الاتفاق على شروط المدفوعات المؤجلة، يتم تعديل سعر المعاملة ليعكس أثر مكون التمويل الجوهري.

##### ٤-٤ تكلفة الإيرادات

تشمل تكلفة الإيرادات تكلفة الأرض والتطوير والتكاليف الأخرى المتعلقة بالخدمات. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتستند إلى التكلفة المتكبدية حتى تاريخه إلى مجموع التكاليف المقدرة لكل مشروع. تستند تكاليف الإيرادات فيما يتعلق بالضيافة وأعمال الترفيه والخدمات والتعليم وإيرادات الإيجار على تكلفة تقديم الخدمات.

## ٥-٤ مصاريف بيع وتسويق ومصاريف عمومية وإدارية

تشتمل مصاريف البيع والتسويق والمصاريف العمومية والإدارية على التكاليف المباشرة وغير المباشرة التي لا تكون بالضرورة جزءاً من تكلفة الإيرادات. إن مصاريف البيع والتسويق هي المصاريف الناشئة من جهود المجموعة في المبيعات ووظائف التسويق. يتم تصنيف جميع المصاريف الأخرى، باستثناء النفقات المالية والاستهلاك والإطفاء وخسارة الانخفاض في القيمة كمصاريف عمومية وإدارية. يتم توزيع المصاريف المشتركة بين تكلفة الإيرادات والبيع والتسويق والمصاريف العمومية والإدارية، إن لزم الأمر، بطريقة منتظمة.

## ٦-٤ الزكاة والضرائب

## الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية. يتم تحميل مخصص الزكاة المستحقة على الشركة والذات المتعلقة بملكية الشركة في الشركات التابعة السعودية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تتم المحاسبة عن المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عند إنهاء الربوط النهائية، عند تحديد هذه المبالغ.

## ضريبة الاستقطاع

تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب عن معاملات محددة مع أطراف غير مقيمة في المملكة العربية السعودية، كما يتطلب نظام ضريبة الدخل السعودي. يتم تسجيل ضريبة الاستقطاع كالتزام.

## ضريبة القيمة المضافة وضريبة المعاملات العقارية

خلال ٢٠٢٠، أعلنت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أنه بموجب المرسوم الملكي رقم (٨٤/أ) بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢٠، فإن التصرف في العقارات في المملكة العربية السعودية عن طريق بعض المعاملات التي تؤدي إلى نقل الملكية النظامية أو الحيازة سيكون معفي من ضريبة القيمة المضافة ويخضع لضريبة المعاملات العقارية بنسبة ٥٪. تسري ضريبة المعاملات العقارية على المعاملة التي تمت في أو بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠. ومع ذلك، وفقاً لنظام ضريبة المعاملات العقارية، يمكن لمطور العقارات المرخص استرداد ضريبة القيمة المضافة على المدخلات على الممتلكات المباعة بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠.

بخلاف التصرف في المعاملات العقارية بموجب نظام ضريبة المعاملات العقارية، تخضع المجموعة لضريبة القيمة المضافة لتوريد السلع والخدمات الأخرى وفقاً للوائح ضريبة القيمة المضافة السائدة في المملكة العربية السعودية. يتم تحديد مبلغ التزام ضريبة القيمة المضافة من خلال تطبيق معدل الضريبة المطبق على قيمة التوريد ("ضريبة القيمة المضافة على المخرجات") ناقصاً ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على المشتريات غير القابلة للمطالبة بها بموجب نظام ضريبة المعاملات العقارية ("ضريبة القيمة المضافة على المدخلات"). تقوم المجموعة بتقرير الإيرادات والمشتريات بالاصافي من ضريبة القيمة المضافة لجميع الفترات المعروضة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ومع ذلك، تتم إضافة ضريبة القيمة المضافة على المدخلات المتعلقة بالتوريدات المعفاة إلى تكلفة المشتريات بينما تتم المطالبة بـ ضريبة القيمة المضافة على المدخلات المتعلقة بالتوريدات المختلطة باستخدام معادلة معدل التخلف النسبي.

## ٧-٤ إيرادات مالية وتكاليف مالية

يتم إثبات الإيرادات والمصاريف المالية ضمن الإيرادات المالية والتكاليف المالية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، باستثناء تكاليف الاقتراض المتعلقة بالموجودات المؤهلة والتي تتم رسالتها كجزء من تكلفة ذلك الموجود.

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة حساب التكلفة المطفأة للموجود المالي أو الالتزام المالي وتوزيع الإيرادات المالية أو المصاريف المالية على الفترة ذات العلاقة. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يتم بموجبه خصم المدفوعات أو المقبوضات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الدفترية الصافية للموجود أو الالتزام المالي طوال الفترة المتوقعة للأداة المالية أو فترة أقل أيما كان ذلك ملائماً. عند احتساب معدل الفائدة الفعلي، تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الشروط التعاقدية للأداة المالية (على سبيل المثال، خيارات الدفع المسبق) ولكن ليس خسائر الائتمان المستقبلية. يتضمن الاحتساب جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المقبوضة بين الأطراف المتعاقدة وهي جزء لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة وجميع العلاوات أو الخصومات الأخرى.

يتم إثبات الإيرادات من ودائع المراجعة لأجل لدى البنوك على أساس العائد الفعلي.

## ٨-٤ العملات الأجنبية

## العملة الوظيفية وعملة العرض

إن البنود المدرجة في القوائم المالية لكل منشأة من منشآت المجموعة يتم قياسها باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المنشأة المعنية ("العملة الوظيفية"). تم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة.



#### ٤-٨ العملات الأجنبية (تتمة)

##### معاملات وأرصدة

يتم تسجيل المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل منشآت المجموعة بالعملية الوظيفية المعنية المستخدمة في المجموعة وذلك وفقاً لمعدلات الصرف الفوري السائدة في التاريخ الذي تتأهل فيه المعاملة للإثبات لأول مرة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية وفقاً لمعدلات الصرف الفوري السائدة في تاريخ التقرير. يتم تحميل جميع الفروق الناتجة عن تسوية أو تحويل البنود النقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملية أجنبية يتم تحويلها باستخدام معدل الصرف في تاريخ المعاملة المبدئية ولا يتم تعديلها لاحقاً. ويتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملية أجنبية وذلك باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناشئة عن تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة وفقاً لإثبات الربح أو الخسارة عند تغيير القيمة العادلة للبنود.

#### ٤-٩ ممتلكات ومعدات

##### الإثبات والقياس

يتم إثبات الممتلكات والمعدات كموجودات فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالممتلكات والمعدات إلى المجموعة، وإذا أمكن تحديد تكلفة الموجود بشكل يعتمد عليه. يتم إثبات الممتلكات والمعدات بقياسها مبدئياً بالتكلفة. تشمل التكلفة على القيمة العادلة للمقابل المدفوع لاقتناء الموجود (بالصافي من الخصومات وخصومات الكمية) وأي تكاليف عائدة له مباشرة، مثل تكاليف تجهيز الموقع وتكاليف التوصيل والتركيب والأتعاب المهنية ذات العلاقة والتكلفة المتوقعة لفك الموجود وترحيله وإعادةه إلى الموقع (إلى الحد الذي يتم عنده إثبات هذه التكاليف كمخصص). وتشتمل هذه التكلفة أيضاً على تكاليف الاقتراض لمشاريع الإنشاءات طويلة الأجل إذا تم استيفاء معايير الإثبات.

في حال كانت أجزاء الممتلكات والمعدات ذات تكلفة جوهرية مقارنة بمجموع تكاليف البند وكانت هذه الأجزاء ذات عمر إنتاجي مختلف عن الأجزاء الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات هذه الأجزاء كموجودات فردية ويتم استهلاكها وفقاً لذلك.

تقوم المجموعة بتطبيق نموذج التكلفة لقياس كامل فئة الممتلكات والمعدات. بعد إثباتها كموجودات، يسجل بند من الممتلكات والمعدات بتكلفته ناقصاً أي استهلاك مترام والانخفاض في القيمة، إن وجد.

يتم إثبات تكلفة استبدال جزء كبير من بند الممتلكات والمعدات في القيمة الدفترية للبنود إذا كان من المرجح أن تتدفق منافع اقتصادية مستقبلية ضمن ذلك البند إلى المجموعة، ويمكن قياس تكلفتها بشكل موثوق به. يتم إلغاء إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل. عند الحاجة إلى استبدال أجزاء كبيرة من الممتلكات والمعدات على فترات زمنية، تقوم المجموعة بإثبات هذه الأجزاء كموجودات فردية ذات أعمار إنتاجية محددة وتستهلكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عند إجراء فحص رئيسي، يتم إثبات تكلفته في القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات كبديل إذا تم استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

يتم إلغاء إثبات بند الممتلكات والمعدات عند الاستبعاد أو عندما لا يتوقع تدفق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة عن إلغاء إثبات الموجود (المحتسب بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجود) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات الموجود.

يتم فحص الممتلكات والمعدات للتأكد من الانخفاض في قيمتها عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات قد تكون غير قابلة للاسترداد. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات عن قيمتها القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع الممتلكات والمعدات وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم تسجيل عكس خسائر الانخفاض في القيمة بخلاف الانخفاض في قيمة الشهرة المثبتة في السنوات السابقة عندما يكون هناك مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة في الممتلكات والمعدات لم تعد موجودة أو انخفضت.

##### استهلاك

القيمة القابلة للاستهلاك هي تكلفة الموجود أو القيمة الأخرى البديلة للتكلفة، ناقصاً قيمته المتبقية. لا يتم استهلاك التملك الحر للأراضي والأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر للموجودات المعنية. يتم فحص طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بشكل دوري ويتم تعديلها إذا لزم الأمر.

##### أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تتم رسملة الموجودات قيد الإنشاء أو التطوير في حساب الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. يتم إثبات الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي خسائر مثبتة للانخفاض في القيمة. تشمل تكلفة أي بند من بنود الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ على سعر الشراء وتكلفة الإنشاء / التطوير وأي تكلفة أخرى عائدة مباشرة إلى إنشاء أو اقتناء بند تقصده الإدارة. عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة وتتم المحاسبة عنها وفقاً لسياسات المجموعة. يتم قياس الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض مثبت في القيمة. لا يتم استهلاك الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

## ٤-١٠ عقود الإيجار

عند بدء العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً. إن العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام موجود معين لفترة من الزمن مقابل تعويض ما. ولتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام موجود معين، تُقيم المجموعة ما إذا كان:

- ينطوي العقد على استخدام موجود معين - قد يتم تحديد ذلك صراحةً أو ضمناً، ويجب أن يكون متميزاً فعلياً أو يمثل بشكل كبير كامل قدرة الموجود المتميز فعلياً. إذا كان لدى المورد حق بديل جوهري، فلا يُعتبر الموجود محدداً.
- لدى المجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية من استخدام الموجود بشكل كبير خلال فترة الاستخدام.
- ولدى المجموعة الحق في توجيه استخدام الموجود. للمجموعة الحق عندما يكون لديها حقوق اتخاذ القرار الأكثر ملاءمة لتغيير كيفية وغرض استخدام الموجود. في الحالات النادرة التي تكون فيها جميع القرارات المتعلقة بكيفية وغرض استخدام الموجود محددة مسبقاً، يحق للمجموعة توجيه استخدام الموجود إذا:

- كان لدى المجموعة الحق في تشغيل الموجود، أو
- قامت المجموعة بتصميم الموجود بطريقة تحدد مسبقاً الكيفية والغرض من استخدامه.

## المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نهج إثبات وقياس واحد لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة. تقوم المجموعة بإثبات متطلبات الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات الأساسية.

## موجودات حق الاستخدام:

تقوم المجموعة بإثبات موجود حق الاستخدام والتزام الإيجار في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي التاريخ الذي يكون الموجود الأساسي فيه متاحاً للاستخدام). يتم قياس موجود حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة. يتم قياسه لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، ويتم تعديله في حالة إعادة قياس المطلوبات الإيجارية. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام القياس الأولي للالتزام الإيجار المعدل لأي مدفوعات إيجار تم سدادها في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف أولية مباشرة متكبدة وتقدير لتكاليف التفكيك، ناقصاً أي حوافز إيجار مقبوضة. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لموجودات حق الاستخدام على نفس الأساس المعياري للممتلكات والمعدات. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة الإيجار، أيهما أقصر.

إذا انتقلت ملكية الموجود المؤجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد الإيجار أو تعكس التكلفة ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للموجود.

## مطلوبات إيجارية:

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات المطلوبات الإيجارية التي تم قياسها بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المقرر دفعها على مدى فترة الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة جوهرياً) ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. وتتضمن مدفوعات الإيجار أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ومدفوعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. كما يتم تضمين مدفوعات الإيجار التي يتم سدادها بموجب خيارات تمديد معينة بشكل معقول عند قياس المطلوبات.

يتم إثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصاريف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الطرف الذي يؤدي إلى الدفع. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا كان معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار لا يمكن تحديده بسهولة. وبعد تاريخ البدء، تتم زيادة مبلغ مطلوبات الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيضه لمدفوعات الإيجار المدفوعة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في مدفوعات الإيجار (على سبيل المثال، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات الإيجار هذه) أو تغيير في تقييم خيار شراء الموجود الأساسي.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود الإيجار، خيار تأجيل الموجودات لفتترات إضافية من سنة إلى خمس سنوات. تطبق المجموعة أحكامها في تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار التجديد. أي أنه يأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً لها لممارسة التجديد. بعد تاريخ البدء، تعدد المجموعة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغيير في الظروف التي تقع في نطاق سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل، تغيير في استراتيجيتها للعمل).

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار. إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة وهذا هو الحال عموماً بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، عندها يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، حيث يمثل المعدل الذي يجب على المستأجر الفردي دفعه لاقتراض المبالغ الضرورية للحصول على موجودات ذات قيمة مماثلة لموجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بأحكام وشروط مماثلة. وبالتالي، فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما يتعين على المجموعة دفعه، والذي يتطلب التقدير عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما يتعين تعديلها لتعكس شروط وأحكام الإيجار. يتم توزيع مدفوعات الإيجار بين المبلغ الأصلي وتكلفة مالية. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى فترة الإيجار بحيث يتم تحقيق معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة.

#### ٤-١٠ عقود الإيجار (تتمة)

##### عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة:

لقد اختارت المجموعة عدم إثبات موجودات حق الاستخدام ومطلوبات الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تكون مدتها ١٢ شهرًا أو أقل، وإيجارات موجودات منخفضة في القيمة. تثبت المجموعة مدفوعات الإيجار المرتبطة بعقود الإيجار هذه كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

##### المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة مخاطر ومنافع ملكية الموجود كعقود إيجار تشغيلي. تبرم المجموعة عقود إيجار على محفظة عقاراتها الاستثمارية. حددت المجموعة، استناداً إلى تقييم أحكام وشروط الترتيبات، أنها تحتفظ بكافة مخاطر ومنافع ملكية هذه الممتلكات وتحاسب عن العقود باعتبارها عقود إيجار تشغيلي. يتم إثبات إيرادات عقود الإيجار قائمة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدار فترة عقد الإيجار على أساس منتظم لأن هذه الطريقة أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه اشتقاق استخدام منافع الموجودات المؤجرة. تقوم المجموعة بإثبات إيرادات الإيجار للمدفوعات المتغيرة التي تعتمد على نسبة مبيعات المؤجر في الفترة ذات الصلة. في تاريخ البدء، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان المستأجر متأكدًا بشكل معقول من ممارسة خيار تمديد عقد الإيجار أو شراء الموجود الأساسي، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً للمستأجر لممارسة أو عدم ممارسة الخيار، بما في ذلك أي تغييرات متوقعة في الحقائق والظروف من تاريخ البدء وحتى تاريخ ممارسة الخيار.

يتم إثبات حوافز الإيجار أو أي زيادة في عقد الإيجار كجزء لا يتجزأ من مجموع ذمم مدينة لعقود إيجار وتتم المحاسبة عنها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم إثبات الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي تُكتسب فيها.

تدير المجموعة "برنامج تملك وحدات سكنية للموظفين" المصنف على أنه عقد إيجار تمويلي. بموجب هذا البرنامج، تتبع المجموعة الوحدات المبنية للموظفين بموجب ترتيبات إيجار تمويلي بدون فوائد لمدة عشرين سنة. بشكل عام، يحق للموظف الاستمرار في البرنامج، حتى بعد التقاعد أو الاستقالة أو الإنهاء من المجموعة. يتم إثبات إجمالي قيمة مدفوعات الإيجار كذمم مدينة بموجب برنامج تملك وحدات سكنية للموظفين. يتم إثبات الفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كإيرادات فائدة غير مكتسبة مع أثر مقابل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة كمصروف منافع العاملين. يتم إثبات الإيرادات المالية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة على مدى فترة الإيجار باستخدام معدل الفائدة الفعلي. في حالة إلغاء عقد ملكية الوحدات السكنية للموظفين من قبل الموظف، يتم مصادرة المبلغ المدفوع من قبل الموظف بموجب البرنامج ويتم إثباته في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

#### ٤-١١ تكاليف الاقتراض

تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة عند اقتراض الأموال. تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء الموجود، بخلاف العقارات قيد التطوير، باستخدام معدل الرسملة حتى المرحلة التي يتم فيها استكمال جميع الأنشطة الضرورية لإعداد الموجود المؤهل للاستخدام المقصود، وبعد ذلك، يتم تحميل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. في حالة الاقتراضات المحددة، يتم رسملة جميع هذه التكاليف، العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء موجود، عدا العقارات للتطوير، والتي تستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود أو البيع، كجزء من تكلفة الموجود المعني. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المحققة من الاستثمار المؤقت لاقتراضات محددة ريثما يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة وذلك من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

#### ٤-١٢ عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية موجودات غير متداولة محتفظ بها إما لكسب إيرادات إيجار أو تحقيق مكاسب رأسمالية أو للاثنين معاً، بالإضافة إلى تلك المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد ولكن ليس للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية، أو استخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم استهلاك العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للموجودات المعنية. لا يتم تحميل الاستهلاك على الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية إما عندما استبعادها أو عندما تتوقف نهائياً عن استخدامها ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية إما عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحبها بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من التخلص منها. يتم إثبات الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجود في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في فترة إلغاء الإثبات.

تتم رسملة المصاريف المتكبدة لاستبدال أي بند من بنود العقارات الاستثمارية، والذي تتم المحاسبة عنه بشكل منفصل، ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل. تتم رسملة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد المنافع الاقتصادية المستقبلية المضمنة في بند العقارات الاستثمارية ذات الصلة. يتم إثبات جميع المصاريف الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

## ٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## ٤-١٢ عقارات استثمارية (تتمة)

إذا أصبح العقار الاستثماري مشغولاً من جانب المالك، يتم إعادة تصنيفه إلى ممتلكات ومعدات. وتصبح قيمته الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف بمثابة تكلفته المحاسبية اللاحقة كممتلكات ومعدات. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية إلى العقارات للتطوير فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام يتضح من بدء التطوير بهدف البيع. تتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. يتم فحص الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للعقار الاستثماري قيمته القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للعقار الاستثماري ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم تسجيل عكس خسائر انخفاض القيمة المثبتة في السنوات السابقة عندما يكون هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المثبتة في العقارات الاستثمارية لم تعد موجودة أو انخفضت.

## ٤-١٣ موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة التي تم اقتناؤها بشكل منفصل عند الإثبات المبدئي بالتكلفة. بعد الإثبات المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. لا يتم رسلة الموجودات غير الملموسة المولدة داخلياً، وتعكس النفقات ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم فيها تكبد تلك النفقات.

تخضع الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة للتقييم وتصنف إما باعتبارها محددة أو غير محددة.

تطفاً الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي ويتم تقييمها لتحري الانخفاض في قيمتها عندما يتوفر أي دليل يشير إلى احتمال تعرض الموجود غير الملموس لانخفاض في قيمته. يتم فحص فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على الأقل في نهاية كل فترة تقرير. تؤخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الموجود لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

يتم إثبات مصروف الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ضمن فئة المصاريف بما يتماشى مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

يتم فحص التقييم الخاص بالأعمار غير المحددة سنوياً لتحديد ما إذا كان الأعمار غير المحددة لا يزال هناك ما يؤيدها. إذا لم يكن الأمر كذلك، فإن التغيير في العمر الإنتاجي من غير محدد إلى محدد يتم على أساس مستقبلي. يتم قياس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إلغاء إثبات الموجود غير الملموس بالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجود ويتم إثباتها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات الموجود.

## ٤-١٤ ذمم مدينة تجارية

تُعد الذمم المدينة التجارية مبالغ مستحقة من العملاء للعقارات التي تم بيعها أو الخدمات المقدمة في سياق الأعمال الاعتيادية. تصنف هذه الذمم كمتداولة إذا كان التحصيل مستحق السداد خلال سنة. بخلاف ذلك، يتم عرضها كغير متداولة. يتم إثبات الذمم المدينة التجارية مبدئياً بمبلغ المقابل غير المشروط ما لم تحتو على مكونات مالية جوهرية عند إثباتها بالقيمة العادلة. تحتفظ المجموعة بالذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبالتالي تقيسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

## ٤-١٥ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية بخلاف العقارات قيد التطوير

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشر على احتمال تعرض الموجودات لانخفاض في قيمتها. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر، أو عندما يستدعي الأمر فحص الانخفاض في القيمة للموجود سنوياً، تُقدر المجموعة القيمة القابلة للاسترداد للموجود. إن قيمة الموجودات القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للموجود أو لوحة توليد النقد، أيهما أعلى، مخصوماً منها تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل موجود على حدة إلا إذا كان الموجود لا ينتج عنه تدفقات نقدية مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الناتجة عن موجودات أخرى أو مجموعات من الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للموجود أو وحدة توليد النقد قيمتها القابلة للاسترداد، يعتبر الموجود أنه تعرض للانخفاض في القيمة ويتم تخفيضه لقيمه القابلة للاسترداد. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ملائم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد. ولتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ معاملات السوق الأخيرة في الاعتبار. وفي حال عدم التمكن من تحديد مثل هذه المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم ملائم.

يتم في تاريخ كل تقرير تقييم ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو قلت قيمتها. فإذا وجد مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجود أو لوحة توليد النقد. ولا يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً إلا إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد قيمة الموجود القابلة للاسترداد منذ تسجيل آخر خسارة انخفاض في القيمة. يكون هذا العكس محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للموجود قيمته القابلة للاسترداد أو قيمته الدفترية التي كان من الممكن تحديدها، بعد خصم الاستهلاك، لو لم تثبت أي خسارة عن الانخفاض في قيمة الموجود خلال السنوات السابقة. ويثبت هذا العكس في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة بصورة سنوية على مستوى وحدة توليد النقد، متى ما كان ذلك ملائماً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية تعرض القيمة الدفترية للانخفاض في القيمة.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### ١٦-٤ عقارات قيد التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذ عليها أو المبنية أو قيد الإنشاء والتطوير للبيع كعقارات قيد التطوير ويتم إظهارها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

تشتمل تكلفة العقارات قيد التطوير بشكل عام على تكلفة الأرض والإنشاء والنفقات الأخرى ذات الصلة اللازمة لتجهيز العقارات للبيع. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدّر في سياق الأعمال الاعتيادية بناءً على أسعار السوق في تاريخ التقرير، ناقصاً التكاليف المقدّرة للإنجاز ومصاريف البيع.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي.

في تاريخ كل تقرير، تصنف الإدارة العقارات قيد التطوير على أنها متداولة أو غير متداولة بناءً على تاريخ تحقيقها المتوقع.

#### ١٧-٤ الأدوات المالية

##### الإثبات المبدئي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يجب على المنشأة إثبات أي موجود مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي فقط عندما تصبح المنشأة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

##### الموجودات مالية

###### القياس المبدئي

عند الإثبات المبدئي، فيما عدا الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل هام، تقيس المجموعة الموجود المالي بقيمته العادلة. في حالة الموجود المالي الذي لم يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تضاف تكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء الموجودات المالية إلى القيمة العادلة للموجود المالي ذي الصلة. تُحتسب تكاليف المعاملة للموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة كمصاريف في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، إن وجدت.

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل هام أو التي لها أجل أقل من ١٢ شهراً بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥.

###### التصنيف والقياس اللاحق

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في فئات القياس التالية:

- تلك التي سيتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إما من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة أو من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة)؛
- وتلك التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية على نموذج أعمال المنشأة لإدارة موجوداتها المالية والشروط التعاقدية للتدفقات النقدية. وتعد الفئة الأكثر صلة بالمجموعة هي الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

لم تُصنف المجموعة موجود مالي على أنه تم قياسه بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

###### موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

يصنف الموجود المالي على أنه مقاس بالتكلفة المطفأة في حال تحقق الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالموجود المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية
- أن تؤدي الأحكام التعاقدية للموجود المالي إلى نشوء تدفقات نقدية في تواريخ محددة بحيث تقتصر على مدفوعات موجود الدين والفائدة على مبلغ موجود الدين القائم.

تشمل الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الذمم المدينة التجارية، والذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية، والمطلوب من أطراف ذات علاقة، وودائع المرابحة لأجل لدى البنوك والنقد وما يمثله.

بعد القياس المبدئي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً الانخفاض في القيمة (إن وجد). يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار أي خصم أو علاوة على الشراء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كإيرادات مالية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

#### إعادة التصنيف

فقط عندما تقوم المنشأة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، يجب عليها إعادة تصنيف جميع الموجودات المالية المتأثرة وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

#### إلغاء الإثبات

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات موجودات مالية (أو إن أمكن، جزء من الموجودات المالية أو جزء من مجموعة الموجودات المالية المتماثلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عندما تنتهي الحقوق للتدفقات النقدية من ذلك الموجود أو تقوم بتحويل الموجود المالي وإلى حد كبير جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الموجود المالي.

#### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المتعلقة بموجوداتها المالية المحملة بالتكلفة المطفأة على أساس تطوعي. تعتمد طريقة الانخفاض في القيمة المطبقة على ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان.

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ أن تتبع المنشأة نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة للانخفاض في قيمة الموجودات المالية. لم يعد من الضروري وقوع حدث ائتماني لإثبات الخسائر الائتمانية. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة، باستخدام نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، بالمحاسبة دائماً عن الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات فيها في تاريخ كل تقرير. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة قبضها.

تُقاس الخسارة الائتمانية المتوقعة ويتم رصد مخصص لها إما بالمبلغ الذي يساوي (أ) الخسارة المتوقعة على مدى ١٢ شهراً؛ أو (ب) الخسائر المتوقعة على مدى العمر. بالنسبة للتعرض لمخاطر الائتمان الذي لم يُحدث زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات المبدئي، يتم احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج عن أحداث التخلف عن السداد المحتملة خلال ١٢ أشهر القادمة (خسائر ائتمانية متوقعة على مدى ١٢ شهراً). بالنسبة للتعرض لمخاطر الائتمان الذي أحدث زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات المبدئي، يجب تكوين مخصص خسارة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التخلف عن السداد (خسائر ائتمانية متوقعة على مدى العمر).

بالنسبة للذم المدينة التجارية، التي تتضمن عنصر تمويلي هام، يوجد منهج مبسط متاح لذلك، حيث لا يلزم إجراء تقييم للزيادة في مخاطر الائتمان في تاريخ كل تقرير. وبدلاً من ذلك، يمكن للمنشأة أن تختار رصد مخصص للخسارة الائتمانية المتوقعة بناءً على الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. اختارت المجموعة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. لذلك، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكنها بدلاً من ذلك تقوم بإثبات مخصص خسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في الخسارة الائتمانية، مع تعديلها وفقاً للعوامل المستقبلية (الناتج المحلي الإجمالي المتوقع ومعدل التضخم) الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

بالنسبة للذم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصر تمويلي هام، يتعين على المنشأة متابعة الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

يحدث التخلف عن سداد الذم المدينة التجارية عندما يخفق الطرف المقابل في سداد مدفوعاته التعاقدية خلال ٩٠ يوماً من تاريخ استحقاقها.

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للموجود المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الموجود المالي بأكمله أو جزء منه. بالنسبة للعملاء الفرديين، تقوم المجموعة بصورة فردية بإجراء تقييم يتعلّق بتوقيت وقيمة الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول بالاسترداد. لا تتوقع المجموعة استرداد جوهرية من المبلغ المشطوب. ومع ذلك، قد تظل الموجودات المالية التي تم شطبها خاضعة لأنشطة الإنفاذ من أجل الالتزام بإجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

#### الأصول المالية منخفضة القيمة الائتمانية

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. يعتبر الموجود المالي "ضعيف الائتمان" عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي لها تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصول المالية.

يتضمن الدليل على أن الموجود المالي ضعيف القيمة الائتمانية البيانات التالية التي يمكن ملاحظتها:

- صعوبة مالية كبيرة للمدين.
- خرق العقد مثل التخلف عن السداد أو تجاوز موعد الاستحقاق بأكثر من ٩٠ يوماً؛
- إعادة هيكلة القرض أو السلفة من قبل المجموعة لن تأخذ في الاعتبار خلاف ذلك.
- من المحتمل أن يدخل المدين في مرحلة إفلاس أو عمليات إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو اختفاء سوق نشط للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

#### المطلوبات المالية

##### القياس المبني

تُصنف المطلوبات المالية، عند الإثبات المبني، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وقروض واقتراضات ودمم دائنة، حسب الاقتضاء.

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة، وفي حالة الاقتراضات طويلة الأجل والذمم الدائنة، بعد خصم تكاليف المعاملة العائدة إليها بشكل مباشر. تشمل المطلوبات المالية للمجموعة على ذمم دائنة تجارية ومطلوبات إيجارية ومصاريف مستحقة واقتراضات.

##### التصنيف والقياس اللاحق

يجب على المنشأة تصنيف جميع المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة كما تم قياسها لاحقًا، باستثناء:

- مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون نقل الموجود المالي مؤهلاً لإلغاء الإثبات أو عند تطبيق نهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمانات المالية.
- ارتباطات لمنح قرض بسعر عمولة أقل من السوق.
- المقابل المحتمل المثبت من قبل الشركة المستحوذة في جميع أعمال ينطبق عليه المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣. يتم قياس هذا المقابل المحتمل لاحقًا بالقيمة العادلة مع التغييرات المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، إن أمكن. يتم إثبات الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عندما يتم إلغاء إثبات المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب القيمة المطفأة من خلال مراعاة أي خصم أو علاوة على الاستحواذ وأي رسوم أو تكاليف تعتبر جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي في تكاليف التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

##### إعادة التصنيف

لا يمكن للمجموعة إعادة تصنيف أي من مطلوباتها المالية.

##### إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بناءً على شروط مختلفة عن السابقة بشكل جوهري أو عندما يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كامل، تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل بمثابة إلغاء إثبات الالتزام الأصلي وإثبات التزام جديد. ويتم إثبات الفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

##### عقود الضمان المالي

يتم الاعتراف بعقود الضمان المالي كالتزام مالي في وقت إصدار الضمان. يتم قياس الالتزام مبدئيًا بالقيمة العادلة ثم لاحقًا بما يزيد عن:  
- المبلغ المحدد وفقًا لنموذج خسارة الائتمان المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ الأدوات المالية و  
- المبلغ المعترف به مبدئيًا ناقصًا ، حيثما كان ذلك مناسبًا ، المبلغ التراكمي للدخل المعترف به وفقًا لمبادئ المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ ، الإيرادات من العقود مع العملاء.

يتم تحديد القيمة العادلة للضمانات المالية على أساس القيمة الحالية للفرق في التدفقات النقدية بين المدفوعات التعاقدية المطلوبة بموجب أداة الدين والمدفوعات التي قد تكون مطلوبة بدون ضمان ، أو المبلغ المقدر الذي سيكون مستحق الدفع لثلث الطرف لتحمل الالتزامات.

#### ٤-١٨ مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وتقييد بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عند وجود حق حالي نافذ نظاماً بمقاصة المبالغ المثبتة ويكون هناك نية لتسويتها على الأساس الصافي أو يمكن تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

#### ٤-١٩ اقتراضات

تُحتسب الاقتراضات مبدئياً بالقيمة العادلة، صافية من تكاليف المعاملة المتكبدة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة مع بيان أي فرق بين المتحصلات (صافية من تكاليف المعاملة) والقيمة المستردة في قائمة الربح أو الخسارة على مدى فترة الاقتراض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الرسوم المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات للقروض إلى الحد الذي يكون عنده من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه الرسوم حتى يتم سحب هذه التسهيلات. عندما لا يتوفر دليل بأنه من المحتمل أن يتم سحب بعض أو كل التسهيلات، تتم رسملة الرسوم مقابل خدمات السيولة، كما يتم إطفائها على مدى فترة التسهيل المتعلق بها. ويتم عرض هذه الرسوم ضمن الاقتراضات البنكية وتظهر كتحفيض من مجموع المبلغ القائم.

تُستبعد الاقتراضات من قائمة المركز المالي الموحدة عند انقضاء الالتزام المحدد في العقد أو الوفاء به أو إلغائه. ويتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم إنهائه أو تحويله إلى طرف آخر والمقابل المدفوع، بما فيه الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المفترضة، في الربح أو الخسارة كإيرادات أخرى أو تكاليف مالية.

عندما يتم استبدال اقتراض حالي بأخر من نفس المُقرض بناءً على شروط جديدة مختلفة عن السابقة بشكلٍ جوهري أو عندما تُعدل شروط الاقتراض الحالي بشكلٍ جوهري، تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل بمثابة إلغاء إثبات للالتزام الأصلي وإثبات للالتزام جديد. ويتم إثبات الفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في الربح أو الخسارة. إذا لم تتم المحاسبة عن التعديل أو الصرف كإطفاء (أي أن الأداة المعدلة لا تختلف جوهرياً عن أداة الدين الأصلية)، تقوم المجموعة بإعادة حساب القيمة الدفترية للاقتراض عن طريق خصم التدفقات النقدية الجديدة المعدلة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم تضمين الفرق، أي ربح أو خسارة التعديل، إذا كان متعلقاً بتمويل موجود مؤهل في تكاليف الاقتراض ويضاف إلى تكلفة الموجود المؤهل. خلاف ذلك، يتم إثباته مباشرة في الربح أو الخسارة.

يتم تصنيف الاقتراضات كمطلوبات متداولة ما لم يكن لدى المجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن ١٢ شهراً بعد فترة التقرير.

#### ٤-٢٠ مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يترتب على المجموعة التزام قائم (نظامي أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المرجح أن يقتضي الأمر تدفقاً خارجياً لموارد تمثل منافع اقتصادية من أجل تسديد الالتزام، ويكون بالإمكان وضع تقدير معقول لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع المجموعة تعويض بعض المخصصات أو جميعها، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات مبالغ التعويض كموجود منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصاريف المرتبطة بأي مخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة صافية من أي تعويضات.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، تحدد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم فحص المخصصات في تاريخ كل تقرير وتعديلها لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا أصبح من غير المرجح أن يقتضي الأمر تدفقاً خارجياً لموارد تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، يتم عكس المخصص.

#### ٤-٢١ منافع الموظفين

##### منافع الموظفين قصيرة الأجل

تحتسب منافع الموظفين قصيرة الأجل كمصاريف على مدى فترة تقديم الخدمة. يتم إثبات الالتزام المتوقع دفعه في حال وجود التزام قائم نظامي أو ضمني على المجموعة لدفع تلك المبالغ مقابل خدمات سبق تقديمها من قبل الموظف مع وجود إمكانية لتقدير تلك الالتزامات بشكل يعتمد عليه.

##### خطط المنافع المحددة

تحتفظ المجموعة بخطة منافع محددة غير مموله لمنافع إنهاء الخدمة / نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لنظام العمل السعودي.



إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢١ منافع الموظفين (تتمة)

يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق بخطط المنافع المحددة من خلال تقدير مبلغ المنافع المستقبلية الذي اكتسبه الموظفون في الفترات الحالية والسابقة، مع خصم هذا المبلغ. يقوم خبير اكتواري باحتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

يتم إثبات إعادة قياس صافي التزام المنافع المحددة، والتي تشمل المنافع والخسائر الاكتوارية، مباشرة في الدخل الشامل الآخر. يتم احتساب صافي الفائدة بتطبيق معدل الخصم على صافي التزام أو موجود المنافع المحددة. يتم إثبات صافي مصروف الفائدة والمصاريف الأخرى المتعلقة بخطط المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عندما يتم تغيير خطة منافع أو عند تقليص الخطة، يتم إثبات التغيير الناتج في المنافع المتعلقة بالخدمة السابقة أو الأرباح أو الخسائر من التقليل مباشرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

فيما يتعلق بالتزام منافع نهاية الخدمة للموظفين، تأخذ عملية التقييم الاكتواري في الاعتبار أحكام نظام العمل السعودي وكذلك سياسة المجموعة.

يتم تحديد المعدل المستخدم لخصم التزامات منافع ما بعد الخدمة بالرجوع إلى العوائد السوقية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة على السندات الحكومية الصادرة في المملكة العربية السعودية.

٤-٢٢ رأس المال

تصنف الأسهم كحقوق ملكية عندما لا يوجد أي التزام بتحويل النقد أو الموجودات الأخرى. تظهر التكاليف الإضافية العائدة مباشرة إلى إصدار الأسهم الجديدة في حقوق الملكية كخصم من المتحصلات، صافية من الضريبة.

٤-٢٣ مقايضة الديون بأسهم

عندما تصدر المجموعة أدوات حقوق ملكية لتسوية التزام مستحق على المجموعة أو تشارك في تعديل التزام بحيث يتم تحويله إلى حقوق ملكية، فإن المجموعة تحسب المعاملة على أنها مقايضة الديون بأسهم ("المقايضة"). في هذا الصدد، تطبق المجموعة المعايير الدولية للتقرير المالي المطبقة والتفسيرات ذات الصلة للمحاسبة عن المقايضة كمل يلي:

أ. المقايضة المحاسب عنها بموجب التفسير الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ١٩:

يتم التعامل مع أدوات حقوق الملكية الصادرة إلى الدائن لسداد كل أو جزء من الالتزام المالي كمقابل مدفوع ويتم قياسها بقيمتها العادلة في تاريخ الإطفاء. ومع ذلك، إذا لم يكن من الممكن قياس تلك القيمة العادلة بشكل موثوق، فيجب قياس أدوات حقوق الملكية لتعكس القيمة العادلة للالتزام المالي الذي تم إطفائه. يجب إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي والمقابل المدفوع (بما في ذلك أدوات حقوق الملكية الصادرة) في الربح أو الخسارة والإفصاح عنها بشكل منفصل.

ب. المقايضة غير المحاسب عنها بموجب التفسير الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ١٩:

لا ينطبق التفسير الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ١٩ حيث:

- الدائن هو أيضاً مساهم مباشر أو غير مباشر ويعمل بصفته مساهماً قائماً مباشراً أو غير مباشر.
- يخضع الدائن والمنشأة لسيطرة نفس الطرف أو الأطراف قبل المعاملة وبعدها ويتضمن جوهر المعاملة توزيع حقوق المساهمين من قبل المنشأة أو المساهمة فيه، أو
- يكون إطفاء الالتزام المالي عن طريق إصدار أسهم حقوق ملكية وفقاً لشروط المطلوبات المالية الأصلية.

في مثل هذه الحالات، عندما يكون الدائن مساهماً يتصرف بصفته هذه، أو عندما تكون المنشأة والدائن تحت سيطرة مشتركة ويشتمل جوهر المعاملة على التوزيع من قبل المنشأة أو المساهمة في رأس المال فيه، تتم المحاسبة عن هذه المعاملات إما بطريقة مماثلة وفقاً للتفسير الصادر عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقرير المالي رقم ١٩ أو عن طريق تسجيل أدوات حقوق الملكية الصادرة بالقيمة الدفترية للالتزام المالي المطفاً بحيث لا يتم إثبات أرباح أو خسارة.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٢٤ نقد مقيد

النقد المقيد هو الودائع التي تخضع إلى قيود معينة وغير متاحة للاستخدام العام من قبل المجموعة، لا يشكل النقد المقيد جزءاً من النقد وما يمثله.

٤-٢٥ ودائع المرابحة لأجل لدى البنوك

تتضمن ودائع المرابحة لأجل لدى البنوك ودايع لدى البنوك ذات فترات استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر وأقل من سنة واحدة من تاريخ الإيداع.

٤-٢٦ نقد وما يمثله

يشتمل النقد وما يمثله على النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية، إن وجدت، والتي تبلغ فترات استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر أو أقل والتي تخضع لمخاطر غير جوهرية للتغيرات في القيمة.

٤-٢٧ التقارير القطاعية

قطاع التشغيل هو أحد مكونات المنشأة:

- التي تعمل في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تؤدي إلى تحقيق إيرادات وتكبد مصاريف بما في ذلك الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالمعاملات مع أي من المكونات الأخرى للمجموعة.
- التي يتم تحليل نتائجها التشغيلية باستمرار من قبل المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية من أجل اتخاذ القرارات التي تتعلق بتوزيع المصادر وتقييم الأداء.
- كما يكون لها معلومات مالية متاحة بشكل منفصل.

لمزيد من التفاصيل حول قطاعات الأعمال، راجع الإيضاح ٣٣.

يشارك القطاع الجغرافي في إنتاج منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة تخضع لمخاطر وعوائد مختلفة عن تلك الخاصة بالقطاعات العاملة في بيئات اقتصادية أخرى. نظراً لأن المجموعة تعمل في المملكة العربية السعودية فقط، لم يتم عرض أي قطاعات جغرافية في هذه القوائم المالية الموحدة.

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

طبقت المجموعة التعديلات التالية لأول مرة على فترات تقاريرها السنوية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢:

- ممتلكات ومصنع ومعدات: متحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦.
- عقود مكلفة - تكلفة تنفيذ العقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧.
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي دورة ٢٠١٨ - ٢٠٢٠.
- الإشارة إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣.

لم يكن للتعديلات المذكورة أعلاه أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة، وليس من المتوقع أن تؤثر بشكل جوهري على الفترات الحالية أو المستقبلية.

المعايير والتفسيرات الجديدة غير المطبقة حتى تاريخه

إن المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة التي لم يتم تطبيقها بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية مبينة أدناه. تنوي المجموعة تطبيق تلك المعايير، إن لزم الأمر، عندما تصبح سارية المفعول.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تنمة)

يسري تطبيقه في الفترات التي تبدأ في أو بعد التاريخ اللاحق	الوصف	المعيار / التفسير
١ يناير ٢٠٢٣	تهدف التعديلات إلى تحسين إفصاحات السياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي القوائم المالية على التمييز بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.	تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٨
١ يناير ٢٠٢٣	تتطلب هذه التعديلات من الشركات ان تثبت الضريبة المؤجلة على المعاملات التي، عند الإتيان المبدي، تؤدي إلى مبالغ متساوية من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة.	تعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ - الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة
١ يناير ٢٠٢٤	تتضمن هذه التعديلات متطلبات البيع وإعادة التأجير في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ لشرح كيفية المحاسبة عن المنشأة للبيع وإعادة التأجير بعد تاريخ المعاملة. إن معاملات البيع وإعادة التأجير، حيث تكون بعض أو كل مدفوعات الإيجار عبارة عن مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل، من المرجح أن تكون متأثرة.	تعديل على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - عقود الإيجار عند البيع وإعادة التأجير
١ يناير ٢٠٢٤	توضح هذه التعديلات كيف أن الشروط التي يجب أن تلتزم بها المنشأة في غضون اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير تؤثر على تصنيف الالتزام.	تعديلات على المعيار المحاسبة الدولي رقم ١ - مطلوبات غير متداولة مع تعهدات
١ يناير ٢٠٢٣	يحل هذا المعيار محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤، والذي يسمح بمجموعة واسعة من الممارسات في المحاسبة لعقود التأمين. سيغير المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ بشكل جوهري المحاسبة من قبل جميع المنشآت التي تصدر عقود التأمين وعقود الاستثمار مع ميزات تشاركية تقديرية.	المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ "عقود التأمين"
١ يناير ٢٠٢٣	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	معيار المحاسبة الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ في ضوء المعايير الدولية للتقرير المالي
١ يناير ٢٠٢٣	ضريبة مؤجلة متعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة من معاملة واحدة	معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢

تقوم الإدارة حالياً بتقييم هذه التعديلات وليس من المتوقع أن يكون لها أثر جوهري على المجموعة في فترات التقارير الحالية أو المستقبلية وعلى معاملاتها المستقبلية المتوقعة.

٦ إيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
١٢٩,٨٤٣	١١٦,٠٢٨	أنواع الإيرادات من العقود مع العملاء:
٦١,٨٥٠	٩٤,٣٨٦	المرافق والخدمات الأخرى ذات الصلة ("عمليات المدينة") إقامة
٤٢,٤٧٨	٣٦,٠١٨	رسوم دراسية ورسوم أخرى ("تعليم")
٣٨,٤٥٤	٤٣,٥٦٨	بيع عقارات للتطوير
٢٢,٤٩١	١٨,٥٨٣	الأطعمة والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة
٧,٠٣٦	٨,٦٦٠	خدمات ترفيهية
٣٠٢,١٥٢	٣١٧,٢٤٣	المجموع
٢٧٦,٢٤٨	٢٩٣,٣٥٣	توقيت إثبات الإيرادات
٢٥,٩٠٤	٢٣,٨٩٠	بمرور الوقت
٣٠٢,١٥٢	٣١٧,٢٤٣	في نقطة زمنية معينة* إيرادات من العقود مع العملاء
٥٠,٢٩٣	٤٧,٠٩٠	إيرادات الإيجار
١٠,٨٢٢	٧,٧٤٦	سكني
٦١,١١٥	٥٤,٨٣٦	صناعي
٣٦٣,٢٦٧	٣٧٢,٠٧٩	مجموع إيرادات الإيجار
		مجموع الإيرادات

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٦ إيرادات (تتمة)

\* تشمل الإيرادات من النقطة الزمنية المعينة خدمات الطعام والشراب بمبلغ ٢٢,٤٩ مليون ريال سعودي، والخدمات الترفيهية بمبلغ ٣,١٨ مليون ريال سعودي، والخدمات التعليمية بمبلغ ٠,٢٣ مليون ريال سعودي.

للمجموعة الحق في السداد مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه، وبالتالي، وفقاً لما هو مسموح به بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥، لم يتم الإفصاح عن سعر المعاملة المخصص لهذه العقود غير المستوفاة.

٧ تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (معدلة - الإيضاح ٣٨)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
٢٤٨,٥٢٧	٢٢٥,٣٠٨		استهلاك
٩٤,٢٠٢	٩٤,٤٢٢		رواتب وأجور ومنافع
٨٥,٥٠٣	٨٣,٠٦١		صيانة
-	٥٨,٩٨٦	١-٧	خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية
٣٣,٤٧٢	٤٦,٣٩٤	١٨	تكلفة عقارات قيد التطوير مياعة
٤٢,٦١٠	٢٥,٨٣٢		خدمات
٢٤,٨٢٩	٢٢,٢٥٥		ضيافة
-	٤,٠١٤		تكلفة تجديد
٣٨,٧٠١	٤٠٩	١٨	مخصص عقارات قيد التطوير
٤١,٢٩٠	٢٠,٠٨٩		أخرى
٦٠٩,١٣٤	٥٨٠,٧٧٠		

١-٧ انظر الايضاحين رقم ١٣ و ١٥ للحصول على التفاصيل التي تتعلق بخسارة الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية.

٨ مصاريف بيع وتسويق

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٤٤,٠٠٤	٢٩,١٦٥	مصاريف ترويج
٢١,٥٦٤	٢٥,٠٤٢	رواتب ومنافع
٤,٥٨٥	٣,٦٦٣	مصاريف العلامة التجارية والتسويق
٢,٠٧٨	٧١٥	مصاريف الإعلان
٦,٥٥١	٣,١٦٣	أخرى
٧٨,٧٨٢	٦١,٧٤٨	

٩ مصاريف عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١٨٠,٥١٥	١٨١,٤١٠	رواتب ومنافع
٣١,٥٠٩	٢٠,٣٩٠	الرسوم المهنية والقانونية
١٧,٣٣٣	١٨,٥٤٦	اتصالات مصاريف مكتبية
٦,٩٧٢	٣,٧٣٦	خدمات إدارة المدينة والمرافق
٢,٠٤٨	٢,٦٩٤	إصلاحات وصيانة
١٢,٣٣٦	١٠,٨٥٧	أخرى
٢٥٠,٧١٣	٤٢٢,٦٣٣	

١٠ تكاليف تمويل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
٢٣٦,٦٦٨	٢٨٣,٨٣٩		فوائد وتكاليف تمويل على القروض والاقتراضات
٢,٨٧١	٢,١٥٣	١٤	فوائد مطلوبات عقود الإيجار
٣,٦٢٤	٤,٢٠٠		مصاريف بنكية
٢٤٣,١٦٣	٢٩٠,١٩٢		

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١١ إيرادات تشغيلية أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٣٥,٠٧٥	-	استرداد مصاريف (راجع الإيضاح (١-١١) أدناه)
٣٩,٩٧٩	١٦,٥٠١	إطفاء فوائد غير مكتسبة (راجع الإيضاح (٢-١١) أدناه)
١٣,٥٣٥	٧,٨٧٦	ربح من استبعاد عقارات استثمارية (راجع الإيضاح (٣-١١) أدناه)
٢,١١٢	١,١٠٩	أخرى
٩٠,٧٠١	٢٥,٤٨٦	

أ- أبرمت المجموعة اتفاقية ("الاتفاقية") مع طرفين خارجيين لتطوير وتمويل وتشغيل معهد تعليمي أكاديمي ("المعهد") في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية. وفقاً لشروط الاتفاقية، سيتم تمويل صافي الخسارة التشغيلية لدورة الحياة للمعهد من قبل أحد طرفي الاتفاقية بحد أقصى ٥٨,٥ مليون دولار أمريكي. بالإضافة إلى ذلك، خلال ٢٠٢٠، تمت الموافقة على تمويل إضافي بمبلغ ١٦ مليون دولار أمريكي. وبالتالي، فقد تمت المحاسبة عن صافي الخسارة أو المصاريف التشغيلية المتكبدة خلال ٢٠٢١ للمعهد، موضوع الاتفاقية، بمبلغ ٣٥ مليون ريال سعودي ضمن "إيرادات أخرى". كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم استخدام الحد أعلاه بالكامل. بالتالي، لم يتم سداد أي تعويض عن صافي خسارة التشغيل المتكبدة خلال عام ٢٠٢٢. يحق للمجموعة بموجب الاتفاقية أيضاً الحصول على مبلغ ١٠٠ مليون دولار أمريكي. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، المجموعة بصدد استكمال الإجراءات القانونية المتعلقة بالحصول على هذا المبلغ الإضافي.

ب- إلغاء إيرادات الفوائد على عنصر التمويل الجوهري بمبلغ ١٦,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٩,٩ مليون ريال سعودي).

ج- خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع بعض العملاء لبيع عقارات استثمارية نتج عنها ربح بمبلغ ٧,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١٣,٥ مليون ريال سعودي).

١٢ خسارة السهم

يتم احتساب خسارة السهم بقسمة الخسارة للسنة العائدة لحملة الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. ليس لدى الشركة أي أسهم محتملة مخفضة وبالتالي فإن خسارة السهم المخفضة هي نفس خسارة السهم الأساسية.

يتم احتساب خسارة السهم كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
(٨٣٦,٥٢٩)	(١,١٥٧,٢٩٠)	الخسارة العائدة لحملة الأسهم العادية في الشركة الأم
٩٢٥,٢٩٧	١,١٣٣,٣٣٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)
(٠,٩٠)	(١,٠٢)	خسارة السهم (ريال سعودي) - الأساسية والمخفضة

في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١، وافق المساهمون في الجمعية العمومية غير العادية على زيادة رأس مال الشركة. يتم احتساب الخسارة الأساسية والمخفضة للسهم العادي بقسمة الخسارة العائدة إلى حملة الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدره خلال السنة. راجع الإيضاحين رقم ٢٣ و ٣٨.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٣ ممتلكات ومعدات

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

مبان	١٠ - ٥٠ سنة
معدات وآلات ثقيلة	٥ - ١٠ سنوات
معدات مكتبية	٣ سنوات
موجودات البنية التحتية	١٠ - ٣٠ سنة

تحسينات على عقار مستأجر	٢ - ١٠ سنوات
أثاث وتجهيزات	٤ - ١٠ سنوات
سيارات	٤ سنوات

المجموع ٢٠٢٢	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	موجودات البنية التي تحتية	سيارات	معدات مكتبية	أثاث وتجهيزات	معدات وآلات ثقيلة	مبان	أراضي بنظام التملك الحر
٧,١٢٦,٨٣٧	١,٨٢٠,٣٧٣	٣,١٨٩,٩٧٥	١٥,٤٣١	١٠٦,٠٣٣	١٦١,٢٢٩	٩٢,٦٧٣	١,٦٠٥,٨٤٠	١٣٥,٢٨٣
١,٤٧٤	-	-	-	٥٧٢	٦٧٧	٢٦	١٩٩	-
-	(٩٤,٧٢٢)	٢٣,٣٧٠	-	-	-	-	٧١,٣٥٢	-
(٤٦,٥٢٣)	(٤٦,٥١٠)	-	-	(١٣)	-	-	-	-
٧,٠٨١,٧٨٨	١,٦٧٩,١٤١	٣,٢١٣,٣٤٥	١٥,٤٣١	١٠٦,٥٩٢	١٦١,٩٠٦	٩٢,٦٩٩	١,٦٧٧,٣٩١	١٣٥,٢٨٣
<b>الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:</b>								
١,٧٦١,٨٤٥	-	٨٧٥,٨١٥	١٥,٤٣١	٩٦,٨٩٤	١٥٣,٧٩٦	٦٥,٣٠٠	٥٥٤,٦٠٩	-
٢٢٨,٩٥٠	-	١٢٠,٠٥٩	-	٣,٢٧٩	٨,١١٠	٥,٤٤٦	٩٢,٠٥٦	-
٢٦,٠٦٩	١٠,٥٨٢	-	-	-	-	-	١٥,٤٨٧	-
٢,٠١٦,٨٦٤	١٠,٥٨٢	٩٩٥,٨٧٤	١٥,٤٣١	١٠٠,١٧٣	١٦١,٩٠٦	٧٠,٧٤٦	٦٦٢,١٥٢	-
٥,٠٦٤,٩٢٤	١,٦٦٨,٥٥٩	٢,٢١٧,٤٧١	-	٦,٤١٩	-	٢١,٩٥٣	١,٠١٥,٢٣٩	١٣٥,٢٨٣

صافي القيمة الدفترية  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٣ ممتلكات ومعدات (تتمة)

المجموع ٢٠٢١	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	موجودات البنية التحتية	سيارات	معدات مكتبية	أثاث وتجهيزات	معدات وآلات ثقيلة	مبان	أراضي بنظام التملك الحر	التكلفة:
٧,١٢١,٣٢٠	١,٨١٥,٤٨٠	٣,١٩٠,٠٠٠	١٥,٤٣١	١٠٦,٥٩٦	١٦١,١٥٨	٩١,٦٥٨	١,٦٠٥,٧١٤	١٣٥,٢٨٣	في بداية السنة
٧,٢٩٤	٤,٨٩٣	-	-	١,٢١٤	٧١	٩٩٠	١٢٦	-	إضافات
(١,٧٧٧)	-	(٢٥)	-	(١,٧٧٧)	-	٢٥	-	-	تحويلات (إيضاح (٧-١٣) أدناه)
٧,١٢٦,٨٣٧	١,٨٢٠,٣٧٣	٣,١٨٩,٩٧٥	١٥,٤٣١	١٠٦,٠٣٣	١٦١,٢٢٩	٩٢,٦٧٣	١,٦٠٥,٨٤٠	١٣٥,٢٨٣	في نهاية السنة
١,٥١١,٦٦٠	-	٧٤٨,٨٩٥	١٤,٩٩٥	٨٧,٣٣٧	١٣٩,٠٩١	٥٧,٠٢٦	٤٦٤,٣١٦	-	<u>الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة</u>
٢٣٤,٦٢٥	-	١٢٦,٩٢٠	٤٣٦	٩,٥٥٧	١٤,٧٠٥	٨,٢٧٤	٧٤,٧٣٣	-	في بداية السنة
١٥,٥٦٠	-	-	-	-	-	-	١٥,٥٦٠	-	المحمل للسنة
١,٧٦١,٨٤٥	-	٨٧٥,٨١٥	١٥,٤٣١	٩٦,٨٩٤	١٥٣,٧٩٦	٦٥,٣٠٠	٥٥٤,٦٠٩	-	الانخفاض في القيمة خلال السنة (إيضاح (٥-١٣) أدناه)
٥,٣٦٤,٩٩٢	١,٨٢٠,٣٧٣	٢,٣١٤,١٦٠	-	٩,١٣٩	٧,٤٣٣	٢٧,٣٧٣	١,٠٥١,٢٣١	١٣٥,٢٨٣	في نهاية السنة
									صافي القيمة الدفترية
									في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٣ ممتلكات ومعدات (تتمة)

أ- تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١٨٣,٦٤٤	١٧٦,٤٤٨	تكلفة الإيرادات
٥٠,٩٨١	٥٢,٥٠٢	مصاريف التشغيل
<u>٢٣٤,٦٢٥</u>	<u>٢٢٨,٩٥٠</u>	

ب- تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بشكل أساسي تكاليف الإنشاء فيما يتعلق بالبنية التحتية ومشاريع أخرى في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

ج- تتعلق الأراضي المملوكة بنظام التملك الحر بمبلغ ١٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٣٥ مليون ريال سعودي) بشكل أساسي بالبنية التحتية والموجودات التشغيلية.

د- تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بشكل أساسي تكاليف البناء المتعلقة بالبنية التحتية ومشاريع أخرى في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت الشركة بشطب بعض البنود في الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ، والتي لم تعد مطلوبة للاستخدام.

هـ- خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت المجموعة بإثبات خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ تم توزيع الانخفاض في القيمة للسنة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
-	٢٦,٠٦٩	تكلفة الإيرادات
١٥,٥٦٠	-	مصاريف التشغيل
<u>١٥,٥٦٠</u>	<u>٢٦,٠٦٩</u>	

ح- خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، لم تتم رسملة تكلفة الاقتراض حيث لم يتم تطوير أو إنشاء ممتلكات وآلات ومعدات.

ط- خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم إعادة تصنيف بعض الأصول البالغة ١,٧ مليون ريال سعودي إلى أصول غير ملموسة (٢٠٢١: لا شيء).

ك- انخفاض في القيمة :

شهدت المجموعة خسائر تشغيلية أعلى من المتوقع في الموازنة وتدفقات نقدية تشغيلية سلبية من عمليات المجموعة. ونتيجة لذلك، اعتبرت الإدارة أن مؤشرات الانخفاض في القيمة موجودة. هناك خطر أن تكون القيمة الدفترية للموجودات غير المالية المرتبطة بعمليات المجموعة أعلى من المبالغ القابلة للاسترداد.

لغرض اختبار الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية، يتم تجميع الموجودات الأساسية معاً في أصغر 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. حددت المجموعة المبالغ القابلة للاسترداد لبعض وحدات توليد نقد كما يلي:

- بالنسبة لبعض الوحدات المولدة للنقد من خلال تقييم القيمة العادلة ناقصاً تكلفة استبعاد (من خلال الربح أو الخسارة) الموجودات الأساسية. يعتبر التقييم على أنه المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بسبب المدخلات التي لا يُمكن رصدها المستخدمة في التقييم.
- بالنسبة لبعض الوحدات المولدة للنقد على أساس القيمة المستخدمة.

(أ) نهجية التقييم والمعطيات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل المقيمين في تقييم صافي القيمة القابلة للاسترداد، بالنسبة لوحدات إنتاج النقد حيث تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد بناءً على القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي كما يلي:

استعانت المجموعة بخبير تقييم مستقل مؤهل مهنيًا، شركة نايت فرانك أسبانيا للتقييم العقاري في المملكة العربية السعودية ("نايت فرانك") الذي يحمل مؤهلاً مهنيًا معترفًا به ولديه خبرة حديثة بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣، في تحديد القيم العادلة للممتلكات في المواقع والقطاعات. حيث توجد عقارات المجموعة. نايت فرانك معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويقومون بعملهم وفقاً لمجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) وكذلك اللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).



٨-١٣ انخفاض في القيمة (تتمة)

تشمل الإدارة المالية للمجموعة على فريق يقوم بفحص التقييمات التي يقوم بها المقيم المستقل لأغراض التقارير المالية. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى المدير المالي للمجموعة. يتم بعد ذلك عرض عمليات التقييم على المدير المالي للمجموعة وتجري المناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي والإدارة المالية والمقيم المستقل. تجري المناقشات حول عمليات التقييم على الأقل مرة واحدة في كل ربع سنة، تماشيًا مع تواريخ التقارير ربع السنوية للمجموعة.

لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال السنة.

في نهاية كل سنة مالية، تقوم الإدارة المالية بما يلي:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل.
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير تقييم السنة السابقة.
- عقد مناقشات مع المقيم المستقل.

يتم تحليل التغييرات في القيم العادلة من المستويين ٢ و ٣ في تاريخ كل تقرير خلال مناقشات التقييم الربع سنوية بين المدير المالي والإدارة المالية والمقيم المستقل. كجزء من هذه المناقشة، يقدم الفريق تقريرًا يشرح أسباب الحركات في القيمة العادلة ان وجد.

لدى المجموعة عدد من المراكز التجارية والوحدات السكنية والفنادق وغيرها من الأصول الترفيهية وعقارات قيد التطوير. اعتبرت المجموعة كل مركز تجاري وفندق وأصول ترفيهية على أنه أصغر مجموعة من الموجودات القابلة للتحديد التي تولد تدفقات نقدية واردة ومستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية للموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات، وبالتالي حددت كل منها كوحدات توليد نقد منفصلة. عند تحديد القيمة العادلة، استخدم المقيم نهج الدخل للموجودات المولدة للدخل ومنهج القيمة المتبقية للعقارات قيد الإنشاء.

نهج التقييم	الوصف
نهج الدخل	بموجب هذا النهج ، استخدم المقيم نهج التدفقات النقدية المخصومة. يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفق النقدي (كل من التكاليف والإيرادات) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات، بما في ذلك الإشغال والإيجارات ومصروفات التشغيل وما إلى ذلك ، نظرًا لأن هذه التقييمات تستند إلى مدخلات كبيرة غير قابلة للرصد ، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة كمستوى ٣.
نهج السوق	بموجب هذا النهج ، استخدم المقيم منهجية التدفقات النقدية المخصومة. يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفق النقدي (كل من التكاليف والإيرادات) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات، بما في ذلك الإشغال والإيجارات ومصروفات التشغيل وما إلى ذلك ، نظرًا لأن هذه التقييمات تستند إلى مدخلات كبيرة غير قابلة للرصد ، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة كمستوى ٣.

يما يلي المدخلات والتعديلات الهامة على المدخلات لتحديد القيمة العادلة للعقارات:

المدخلات الهامة غير قابلة للرصد	أساس التحديد	٢٠٢٢
معدل نمو الإيجار اليومي في السنة الثالثة	النمو في متوسط المعدل اليومي في السنة الثالثة بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ودعمها بشروط أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل معدلات إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة والتضخم المتوقع في الاقتصاد.	٤٪-٥٪
معدلات الخصم	يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفق النقدي (كل من التكاليف والإيرادات) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات، بما في ذلك الإشغال والإيجارات ومصروفات التشغيل وما إلى ذلك.	١١٪-١٧٪
معدلات الشغور المقدرة في السنة الرابعة	استنادًا إلى ظروف السوق الحالية والسابقة والمستقبلية المتوقعة بعد انتهاء أي عقد إيجار حالي.	٧٥٪
فترة الإستيعاب	لفترة الزمنية التي يتم خلالها بيع الوحدات المتاحة في سوق معين	١٠٢ شهر
معدل المبيعات المعتمد	يعكس معدل المبيعات المعتمد الاعتراف المأخوذ في الاعتبار للمعاملات المماثلة في المدينة ويتضمن التعديلات اللازمة للاختلافات في الموقع والحجم	١,٥٧٠ ريال سعودي / متر مربع
عدد التذاكر المباعة	بناءً على الطلب الفعلي والمتوقع للممتلكات	١٠١,٣٩٩
عدد الأحداث	بناءً على الطلب الفعلي والمتوقع بما في ذلك الأدلة الخارجية من العقارات المماثلة.	٢١

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٣ ممتلكات ومعدات (تتمة)

١٣-٨ انخفاض في القيمة (تتمة)

اعتمدت المجموعة على التقييم الذي تم إجراؤه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

يوضح الجدول التالي الافتراضات الرئيسية لفئة الوحدات المولدة للنقد للمجموعة وحسابيتها:

التصنيف الوحدات المولدة للنقد	نهج التقييم	معدل الخصم	متوسط معدل النمو اليومي للسنة الثالثة (%)	عدد الأحداث التي أقيمت في العام الثالث	معدل الاشغال في السنة الرابعة	عدد التذاكر المباعة في السنة الثالثة	معدل المبيعات لكل متر مربع	فترة الاستيعاب	القيمة الدفترية	القيمة الاستردادية	الحساسية (نسبة التأثير على القيمة القابلة للإسترداد من وحدة توليد النقد)
											التغير في معدل النمو اليومي في السنة الثالثة
											%١
											%٠
موجودات الضيافة ١-	نهج الدخل	%١٢-١١	%٥-%	-	-	-	-		٢٩٩,٩٢٢	٤٤٣,٢٠٠	التغير في معدل الخصم
											%٠,٥٠-
											%٠
											%٣,٩٣
											%١,٧٨
											%٧,٧٤
											%٠,٥٠-
											%٥,٦٠-
											%٣,٩٣-
											التغير في معدل الاشغال في السنة الرابعة
											%٥
											%٠
موجودات الضيافة ٢-	نهج الدخل	%١١,٥	-	-	%٧٥	-	-		١٣٦,١٤٦	١٦٠,٣٠٠	التغير في معدل الخصم
											%٠,٥٠-
											%٠
											%١,٤٣-
											%٧,٩٩-
											%٩,٦١
											%٢,٧٤
											%٦,٣٠-
											%١٣,٨٥-
											عدد الأحداث
											١٢١,٣٩٩
											١٠١,٣٩٩
											٨١,٣٩٩
موجودات ترفيهية ١-	نهج الدخل	%١٧	-	-	-	١٠١,٣٩٩	-		١,٦٦٤	٥٠,١٠٠	التغير في معدل الخصم
											%٠,٥٠-
											%٠
											%١٨,٩٦-
											%٢١,١٦
											%٢١,٧٧
											%٣,٥٩-
											%٢٤,٥٥-
											عدد الأحداث
											٣٠
											٢١
موجودات ترفيهية ٢-	نهج الدخل	%١٧	-	٢١	-	-	-		٢,٠٩٦	٦,٦٠٠	التغير في معدل الخصم
											%٠,٥٠-
											%٠
											%٥٠,٠٠-
											%٣,٠٣
											%٣٣,٣٣
											%٢٧,٢٧
											%٤,٥٥-
											%٥٤,٥٥-
											%١٠
											التغير في معدل المبيعات
											%١٠-
											%٢٣,٩٩
											التغير في فترة الاستيعاب
											%٠,٥٠-
											%١٠-
موجودات ترفيهية ٣-	نهج القيمة المتبقية	%١٣	-	-	-	-	١,٥٧٠ ريال سعودي	١٠٢ شهر	١١٥,٧٦٣	٣٣٠,٠٠٠	التغير في معدل المبيعات
											%١٠-
											%١٠
											التغير في فترة الاستيعاب
											%٢٢,٦٠-
											%٠,٥٠
											التغير في معدل الخصم

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

#### ١٣ ممتلكات ومعدات (تتمة)

##### ٨-١٣ انخفاض في القيمة (تتمة)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ، سجلت الإدارة انخفاضًا في القيمة مقابل إجمالي القيمة الدفترية للأصل المصنف ضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ ، والذي لم يعد مطلوبًا لنا ، بمبلغ ١٠,٥٨ مليون ريال سعودي.

(ب) منهجية التقييم والمدخلات والافتراضات الهامة ذات الصلة المستخدمة من قبل الإدارة في تقدير صافي المبلغ القابل للاسترداد للوحدات المولدة للنقد حيث تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد على أساس القيمة المستخدمة هي كما يلي:

تم تحديد القيمة المستخدمة بخصم التدفقات النقدية المستقبلية للوحدة المولدة للنقد باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس مال الشركة.

الافتراضات والتقدير الرئيسية المستخدمة من قبل الشركة لحساب القيمة المستخدمة هي كالآتي:

- التدفقات النقدية المتوقعة باستخدام خطط الأعمال المعتمدة.
- بلغ معدل الخصم المستخدم حوالي ٨,٨٠٪ على أساس متوسط التكلفة المرجح لرأس المال

سجلت الإدارة خلال السنة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٥,٥ مليون ريال سعودي مقابل وحدة توليد النقد. تبلغ القيمة القابلة للاسترداد والقيمة الدفترية للموجود بعد التعديل بسبب الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٤٤ مليون ريال سعودي. سيؤثر تغيير معدل الخصم بنسبة +٠,٥٪ / - ٠,٥٪ على المبلغ القابل للاسترداد بنسبة ٩,٠١٪ / (٧,٤٤٪).

#### ١٤ عقود الإيجار

##### ١-١٤ موجودات حق الاستخدام

تستأجر المجموعة عقارات مختلفة مثل المكاتب والمنتج والآلات والمعدات. عادة ما يتم إبرام عقود الإيجار لفترات محددة تتراوح من ٢ إلى ١٠ سنوات ، ولكن قد يكون لها خيارات تمديد. يتم التفاوض على شروط الإيجار على أساس فردي وتحتوي على مجموعة واسعة من الشروط والأحكام المختلفة. لا تفرض اتفاقيات الإيجار أي تعهدات ولا يجوز استخدام الأصول المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام لاحتساب الاستهلاك:

مبان	٣ - ١٠ سنوات
معدات وآلات ثقيلة	٣ - ٤ سنوات
سيارات	٢ - ٤ سنوات

التكلفة:	مبان	معدات وآلات ثقيلة	سيارات	المجموع
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢	١٠٥,٥٨٣	٥٢,٨٣٦	٦,٤٢٤	١٦٤,٨٤٣
وقف الإيجار	-	(٥١,٦٢٩)	(٦,٤٢٤)	(٥٨,٠٥٣)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٠٥,٥٨٣	١,٢٠٧	-	١٠٦,٧٩٠
<b>الاستهلاك المتراكم:</b>				
كما في ١ يناير ٢٠٢٢	٣٨,٧٢٢	٥٢,١١٣	٦,٣٠٧	٩٧,١٤٢
المحمل للسنة	١٠,٠٥٢	٢٤١	١١٧	١٠,٤١٠
وقف الإيجار	-	(٥١,٦٢٩)	(٦,٤٢٤)	(٥٨,٠٥٣)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤٨,٧٧٤	٧٢٥	-	٤٩,٤٩٩
<b>صافي القيمة الدفترية:</b>				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٦,٨٠٩	٤٨٢	-	٥٧,٢٩١
<b>التكلفة:</b>				
الرصيد كما في ١ يناير و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١٠٥,٥٨٣	٥٢,٨٣٦	٦,٤٢٤	١٦٤,٨٤٣
<b>الاستهلاك المتراكم:</b>				
كما في ١ يناير ٢٠٢١	٢٧,١١٢	٤٨,٣٠٩	٥,١٧٢	٨٠,٥٩٣
المحمل للسنة	١١,٦١٠	٣,٨٠٤	١,١٣٥	١٦,٥٤٩
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٨,٧٢٢	٥٢,١١٣	٦,٣٠٧	٩٧,١٤٢
<b>صافي القيمة الدفترية:</b>				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٦٦,٨٦١	٧٢٣	١١٧	٦٧,٧٠١

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٤ عقود الإيجار (تتمة)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١٣,٦٨٩	٩,٦٨١	تكلفة الإيرادات
٢,٨٦٠	٧٢٩	مصارييف التشغيل
١٦,٥٤٩	١٠,٤١٠	

٢-١٤ المطلوبات الإيجارية

كما في ٣١ ديسمبر، يتم عرض المطلوبات الإيجارية في قائمة المركز المالي الموحدة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٣٦,٥٥٦	٢٥,٨١٥	الجزء غير المتداول
٤٥,٠٠٥	٥٥,٤٤٨	الجزء المتداول
٨١,٥٦١	٨١,٢٦٣	

حركة المطلوبات الإيجارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٩٢,١١٨	٨١,٥٦١	كما في ١ يناير
٢,٨٧١	٢,١٥٣	فوائد (إيضاح ١٠)
(١٣,٤٢٨)	(٢,٤٥١)	مدفوعات
٨١,٥٦١	٨١,٢٦٣	كما في ٣١ ديسمبر

فيما يلي آجال الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار مع القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار، كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢١		٢٠٢٢		
الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار	
٤٥,٠٠٥	٥٦,٣٠٠	٥٥,٤٤٨	٥٧,١٦٧	في غضون اثني عشر شهرًا
٣٦,٥٥٦	٤٠,٥٠٤	٢٥,٨١٥	٣٠,٦٨١	سنة واحدة إلى خمس سنوات
٨١,٥٦١	٩٦,٨٠٤	٨١,٢٦٣	٨٧,٨٤٨	إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار
-	(١٥,٢٤٣)	-	(٦,٥٨٥)	ناقصاً: النفقات المالية
٨١,٥٦١	٨١,٥٦١	٨١,٢٦٣	٨١,٢٦٣	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار

٣-١٤ انخفاض في القيمة

شهدت المجموعة خسائر تشغيلية أعلى من المتوقع في الموازنة وتدفقات نقدية تشغيلية سلبية من عمليات المجموعة. ونتيجة لذلك، اعتبرت الإدارة أن مؤشرات الانخفاض في القيمة موجودة وهناك خطر يتمثل في أن تكون القيمة الدفترية للموجودات غير المالية المرتبطة بعمليات المجموعة أعلى من المبالغ القابلة للاسترداد.

تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كانت قيمتها الدفترية تتجاوز المبالغ القابلة للاسترداد. لا اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الأصول معاً في أصغر مجموعة من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى أو وحدات توليد النقد. قررت الإدارة أن المنتج عبارة عن وحدة توليد انتقالية منفصلة.

تم تحديد القيمة المستخدمة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية للوحدة المولدة للنقد باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس مال المجموعة.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٤ عقود الإيجار (تتمة)

٢-١٤ انخفاض في القيمة (تتمة)

الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل إدارة الشركة لحساب القيمة قيد الاستخدام كما يلي:

- التدفقات النقدية المتوقعة باستخدام خطط الأعمال المعتمدة
- معدل نمو المبيعات ٢٧,١٩٪
- معدل الخصم ٨,٨٠٪

(١) معدل نمو المبيعات

تم تقدير نمو المبيعات في فترة التنبؤ بمعدل نمو سنوي مركب بنسبة ٢٧,١٩٪. إذا بقيت جميع الافتراضات الأخرى كما هي ، فإن خفض معدل النمو هذا بنسبة ١,٥٧٪ عبر جميع التدفقات النقدية المتوقعة سيعطي قيمة قيد الاستخدام مساوية للقيمة الدفترية الحالية.

(٢) معدل الخصم

كان الخصم عبارة عن تقدير لمتوسط التكلفة المرجح لرأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بناءً على معدلات السوق المعدلة لتعكس تقدير الإدارة للمخاطر المحددة المتعلقة بالعمليات والصناعة ذات الصلة. إذا بقيت جميع الافتراضات الأخرى كما هي ، فإن زيادة هذا المعدل بمقدار ٢,١٧ مرة عبر جميع التدفقات النقدية المتوقعة ستعطي قيمة قيد الاستخدام مساوية للقيمة الدفترية الحالية.



إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٥ عقارات استثمارية (تتمة)

٢٠٢١	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	موجودات البنية التحتية	تحسينات على عقار مستأجر	مبان	أرض	٢٠٢١
٥,٢٣٥,٤٤٠	١,٠٦٧,٣٤١	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٩١٥,٠٩٠	٢,٨٢٠,٠٥٦	التكلفة:
٢,٥٦٤	٢,٥٦٤	-	-	-	-	في بداية السنة
(١٩,٢٧٤)	(١,٨٥٥)	-	-	(١٦,٠٠١)	(١,٤١٨)	إضافات
(١٥,٤٣٩)	(١٥,٤٣٩)	-	-	-	-	استيعادات
٥,٢٠٣,٢٩١	١,٠٥٢,٦١١	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٨٩٩,٠٨٩	٢,٨١٨,٦٣٨	تحويلات إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح ١٨)
						في نهاية السنة
٣٢٩,١٦٣	-	١١٨,٣٦٠	٩٤٥	٢٠٩,٨٥٨	-	الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:
٥١,١٩٤	-	١٤,٨٩١	-	٣٦,٣٠٣	-	في بداية السنة
(٢,٧٤٤)	-	-	-	(٢,٧٤٤)	-	تكلفة الاستهلاك للسنة
(٦,٠٦٤)	-	-	-	(٦,٠٦٤)	-	استيعادات
٣٧١,٥٤٩	-	١٣٣,٢٥١	٩٤٥	٢٣٧,٣٥٣	-	عكس الانخفاض في القيمة (إيضاح ١٥-١١)
						في نهاية السنة
٤,٨٣١,٧٤٢	١,٠٥٢,٦١١	٢٩٨,٧٥٧	-	٦٦١,٧٣٦	٢,٨١٨,٦٣٨	صافي القيمة الدفترية
						في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٥ عقارات استثمارية (تتمة)

- ١-١٥ تشتمل العقارات الاستثمارية على مراكز تجارية وأراضٍ مزودة بالخدمات ووحدات سكنية وعقارات ذات استخدام مستقبلي غير محدد وعقارات قيد التطوير. تدر المراكز التجارية والأراضي المزودة بالخدمات والوحدات السكنية إيرادات إيجار من خلال اتفاقيات الإيجار. تشتمل العقارات ذات الاستخدام المستقبلي غير المحدد بشكل أساسي على قطع أرض خام لا تدر أي دخل ولا يتم تكبد مصاريف عليها.
- ٢-١٥ تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ الموجودات قيد الإنشاء المتعلقة بتوسيع مركز تجاري وأعمال تطوير البنية التحتية على قطع الأراضي.
- ٣-١٥ تم تخصيص الأرض الخالية من الأبنية بمساحة ١٦٨ مليون متر مربع تقريباً تتضمن أرض بمساحة ٣٧ مليون متر مربع تقريباً ساهم بها مساهم كجزء من مساهمته في رأس المال بمبلغ متفق عليه قدره ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي عوضاً عن أسهم بنفس القيمة في الشركة (إيضاح ٢٣). لم يتم بعد الانتهاء من تخصيص الأرض الخالية من الأبنية لكي يتم استخدامها في مشاريع مختلفة، والتي يمكن أن تكون للبيع أو الإيجار. لذلك، تم تصنيف الأرض الخالية من الأبنية والتكاليف المتعلقة بها، بمبلغ ٢,٤٦٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢١): ٢,٤٦٦ مليون ريال سعودي)، كعقار استثماري. لم يتم تحميل أي استهلاك لأنها تشتمل فقط على أرض بالتملك الحر. تشمل الأرض الخالية مساحة ٢٤,٧ مليون متر مربع بمبلغ ٥,٠٠٥ مليون ريال سعودي مرهونة لصالح وزارة المالية مقابل قرض طويل الأجل بقيمة ٢,٥٣١ مليون ريال سعودي (إيضاح ٢٥). تجري المجموعة حالياً مناقشات مع وزارة المالية للإفراج عن الأراضي الزائدة الناتجة عن تحويل القرض وفي انتظار إجراءات إلغاء الضمان. سيتم استخدام الأراضي الزائدة للتطوير المستقبلي. القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية مضمونة أيضاً مقابل الأرض الخالية. تم تخصيص الأرض الخالية التي تبلغ مساحتها ١٥,٩٥ مليون متر مربع، لتأجيرها لعملاء صناعيين.

٤-١٥ المبالغ المعترف بها في قائمة الدخل الشامل الموحدة للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإيرادات الإيجار للسنة كما يلي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر		
٢٠٢٢	٢٠٢١	
٦١,١١٥	٥٤,٨٣٦	إيرادات إيجار من عقود الإيجار التشغيلي
٢,٧٧٥	٧,٣٧٤	مصاريف تشغيلية مباشرة على العقارات الاستثمارية التي تولد إيرادات الإيجار

- ٥-١٥ لم تكن هناك مصاريف تشغيلية مباشرة على العقارات الاستثمارية التي لم تحقق إيرادات إيجار خلال السنتين ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.
- ٦-١٥ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم رهن العقارات الاستثمارية للمجموعة التي تبلغ قيمتها الدفترية ٩٢٨ مليون ريال سعودي كضمان مقابل الأقرضات والتسهيلات. خلال السنتين المنتهيتين في ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، لم تتم رسملة تكلفة الاقتراض حيث لم يتم تطوير أو إنشاء ممتلكات والآلات ومعدات.
- ٧-١٥ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم تحويل عقارات بقيمة ١٩,٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٥,٤ مليون ريال سعودي) من "عقارات استثمارية" إلى "عقارات للتطوير" حيث خضعت لتغييرات في الاستخدام، كما يتضح من بدء التطوير مع بهدف البيع مع التسويق النشط لمثل هذا البيع. تم التخطيط لتطوير العقار بعد دراسة الجدوى واستلام مقترح البيع وتم الانتهاء مسبقاً من أعمال البنية التحتية الأساسية في المنطقة المحيطة. وعليه، واستناداً إلى التغيير في الاستخدام المزمع لهذه التطورات، تم تصنيف هذا العقار وتحويله إلى عقارات للتطوير.
- ٨-١٥ توجر بعض العقارات الاستثمارية إلى مستأجرين بموجب عقود الإيجار التشغيلي، وتكون الإيجارات مستحقة على أساس شهري وربع سنوي ونصف سنوي. تختلف مدفوعات الإيجار لبعض العقود وتستخدم لتسديد المبيعات، وليس إلى المؤشر أو المعدل.
- ٩-١٥ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، ليس لدى المجموعة أي التزام تعاقدي للإصلاحات والصيانة المستقبلية والتي لم يتم الاعتراف بها كالتزام.

أبرمت المجموعة عقود إيجار على محفظة استثماراتها العقارية. إن الحد الأدنى من الإيجارات المستقبلية المستحقة القبض بموجب عقود الإيجار التشغيلي المتعاقد عليها كما في تاريخ التقرير ولكن لم يتم الاعتراف بها كذمم مدينة، هي كما يلي:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣٨,٨٣٤	٦١,٩٠٦	خلال عام واحد
١٥١,٨١٥	١٨٨,٨٤٥	بعد عام ولكن ليس أكثر من خمس اعوام
٣٩٦,٦٨٥	٤٣٧,٩٢٥	أكثر من خمس اعوام
٥٨٧,٣٣٤	٦٨٨,٦٧٦	



إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

## ١٥ عقارات استثمارية (تتمة)

### ١٥-١٠ المجموعة كمؤجر

١٥-١١ خلال العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت المجموعة بعكس الانخفاض في القيمة بمبلغ ١١,٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢١): عكس الانخفاض في القيمة بمبلغ ٦ مليون ريال سعودي). تم إثبات عكس خسارة الانخفاض في القيمة كنتيجة لاستبعاد الممتلكات التي سبق أن انخفضت قيمتها.

١٥-١٢ خلال العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، سجلت المجموعة خسارة انخفاض في القيمة تبلغ ٣٢,٩ مليون ريال سعودي.

### ١٥-١٣ انخفاض في القيمة

شهدت المجموعة خسائر تشغيلية أعلى من المتوقع في الموازنة وتدفقات نقدية تشغيلية سلبية من عمليات المجموعة. ونتيجة لذلك، اعتبرت الإدارة أن مؤشرات الانخفاض في القيمة موجودة. هناك خطر أن تكون القيمة الدفترية للموجودات غير المالية المرتبطة بعمليات المجموعة أعلى من المبالغ القابلة للاسترداد.

لغرض اختبار الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية، يتم تجميع الموجودات الأساسية معاً في أصغر 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. حددت المجموعة المبالغ القابلة للاسترداد لبعض وحدات توليد نقد كما يلي:

- بالنسبة لبعض الوحدات المولدة للنقد من خلال تقييم القيمة العادلة ناقصاً تكلفة استبعاد (من خلال الربح أو الخسارة) الموجودات الأساسية.
- يعتبر التقييم على أنه المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بسبب المدخلات التي لا يُمكن رصدها المستخدمة في التقييم.
- بالنسبة لبعض الوحدات المولدة للنقد على أساس القيمة المستخدمة.

(أ) منهجية التقييم والمعطيات الهامة والافتراضات ذات الصلة المستخدمة من قبل المقيمين في تقييم صافي القيمة القابلة للاسترداد، بالنسبة لوحدات إنتاج النقد حيث تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد بناءً على القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي كما يلي:

تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري للمجموعة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، على أساس عملية التقييم التي أجرتها شركة نايت فرانك أسبانيا للتقييم العقاري فرع المملكة العربية السعودية ("نايت فرانك")، الذي يحمل مؤهلاً مهنيًا معترفًا به ولديه خبرة حديثة بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣، في تحديد القيم العادلة للممتلكات في المواقع والقطاعات. حيث توجد عقارات المجموعة. نايت فرانك معتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ويقومون بعملهم وفقاً لمجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) وكذلك اللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

تشمل الإدارة المالية للمجموعة على فريق يقوم بفحص التقييمات التي يقوم بها المقيم المستقل لأغراض التقارير المالي. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى المدير المالي للمجموعة. تجري المناقشات حول عمليات التقييم والنتائج بين المدير المالي والإدارة المالية والمقيم المستقل.

تجري المناقشات حول عمليات التقييم على الأقل مرة واحدة في كل ربع سنة، تماشيًا مع تواريخ التقارير ربع السنوية للمجموعة.

لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال العام.

في نهاية كل سنة مالية، تقوم الإدارة المالية بما يلي:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل.
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير تقييم السنة السابقة.
- عقد مناقشات مع المقيم المستقل.

يتم تحليل التغييرات في القيم العادلة من المستوى ٢ و ٣ في تاريخ كل تقرير خلال مناقشات التقييم الربع سنوية بين المدير المالي والإدارة المالية والمقيم المستقل. كجزء من هذه المناقشة، يقدم الفريق تقريراً يشرح أسباب الحركات في القيمة العادلة ان وجد.

إن منهجية التقييم والمدخلات والافتراضات الهامة ذات الصلة التي يستخدمها المقيمون في تقدير صافي المبلغ القابل للاسترداد هي كما يلي:

نهج التقييم	الوصف
نهج الدخل	بموجب هذا النهج، استخدم المقيم نهج التدفقات النقدية المخصومة. يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفق النقدي (كل من التكاليف والإيرادات) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات، بما في ذلك الإشغال والإيجارات ومصروفات التشغيل وما إلى ذلك، نظرًا لأن هذه التقييمات تستند إلى مدخلات كبيرة غير قابلة للرصد، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة كمستوى ٣.
نهج السوق	بموجب هذا النهج، استخدم المقيم منهجية التدفقات النقدية المخصومة. يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفق النقدي (كل من التكاليف والإيرادات) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات، بما في ذلك الإشغال والإيجارات ومصروفات التشغيل وما إلى ذلك، نظرًا لأن هذه التقييمات تستند إلى مدخلات كبيرة غير قابلة للرصد، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة كمستوى ٣.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٥ عقارات استثمارية (تنمة)

١٥-١٣ انخفاض في القيمة (تنمة)

قامت المجموعة بإجراء تقييم انخفاض القيمة على العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لإبراداد الإيجار على مستوى الوحدة المنتجة للنقد. أخذت المجموعة في الاعتبار أصغر مجموعة محددة من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من الأصول الأخرى أو مجموعات الأصول، وبناءً عليه تم تصنيف هذه الأصول على أنها وحدة إنتاج النقد.

فيما يلي المدخلات الهامة غير قابلة للرصد للعقارات المحتفظ بها لغرض الإيجار:

٢٠٢٢	أساس التحديد	المدخلات الهامة غير قابلة للرصد
معدلات الخصم	يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفق النقدي (كل من التكاليف والإيرادات) -١٠,٥٠٪ والمخاطر المرتبطة بالافتراضات، بما في ذلك الإشغال والإيجارات ومصاريف التشغيل وما إلى ذلك. ١٣,٢٥٪	
معدل الرسملة	يعتمد على الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم. ٤,٥٠٪ - ٨٪	
معدل نمو الإيجار اليومي	بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ودعمها بشروط أي عقد إيجار قائم أو عقود أخرى أو دليل خارجي مثل معدلات إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة والتضخم المتوقع في الاقتصاد. ١٢-٦٠٠ ريال سعودي	
فترة الاستيعاب	لفترة الزمنية التي يتم خلالها بيع الوحدات المتاحة في سوق معين ١٨-١٢٠ شهر	
معدل المبيعات المعتمد	يعكس معدل المبيعات المعتمد الاعتبار المأخوذ في الاعتبار للمعاملات المماثلة في المدينة ٥٠٨-٦٧٠ ريال سعودي ويتضمن التعديلات اللازمة للاختلافات في الموقع والحجم	

يوضح الجدول التالي الافتراضات الرئيسية لفئة الوحدات المولدة للنقد للمجموعة وحساسيتها:

التصنيف الوحدات المولدة للنقد	طريقة التقييم	معدل الخصم	فترة الاستيعاب	معدل المبيعات	معدل الرسملة	معدل نمو الإيجار	القيمة الدفترية بالآلاف الريالات السعودية	القيمة الاستردادية بالآلاف الريالات السعودية	الحساسية (نسبة التأثير على القيمة القابلة للإسترداد من وحدة توليد النقد)
القطاع الصناعي	نهج الدخل	-	-	-	-٤,٥٠٪ ٨%	١٨-١٢ ريال سعودي	٥١٥,٤٢١ ٤	٤,١٠٢,٣٩٤	التغيير في معدل الرسملة ٠,٥٠٪ - ١٦,٥٧٪ ٠,٣٤٪ - ٣,٤٧٪ ٠,١١٪ - ٧,٦٧٪ ٠,٥٠٪ - ١٢,٩٣٪
سكني	نهج الدخل	١١٪	٦-٦٦ شهر	٨٧٥٠ ريال سعودي	-	-	١٧٧,٣٠٥	٢٨٢,٦٦٠	التغيير في معدل الخصم ٠,٥٠٪ - ١٠٪ التغير في فترة الاستيعاب ١٠٪ - ١٢,٦٦٪ التغير في معدل المبيعات ٠,٥٠٪ - ١٠٪ التغير في فترة الاستيعاب ١٠٪ - ١٢,٢٦٪ التغير في معدل المبيعات ١٠٪ - ١٠٪

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٥ عقارات استثمارية (تنمة)

١٣-١٥ انخفاض في القيمة (تنمة)

الحساسية (نسبة التأثير على القيمة القابلة للإسترداد من وحدة توليد النقد)	القيمة الإسترادية بالآلاف الريالات السعودية	القيمة الدفترية بالآلاف الريالات السعودية	معدل نمو الإيجار	معدل الرسملة	معدل المبيعات	فترة الإستيعاب	معدل الخصم	طريقة التقييم	تصنيف الوحدات المولدة للنقد
التغيير في معدل نمو الإيجارات									
١- %									
٠,٥٠ %									
٠,٥٢ %									
٤,٢٠ %									
٤,٨١ %									
١١,٥٩ %									
٠,٥٠ %									
٠,٥٠ %									
١٧,٩٨ %									
٠,٥٠ %									
٠,٥٠ %									
١٦,٦٦ %									
٠,٥٠ %									
٠,٥٠ %									

فيما يلي المدخلات الهامة غير قابلة للرصد للعقارات المحتفظ بها لغرض الإيجار:

٢٠٢٢	أساس التحديد	المدخلات الهامة غير قابلة للرصد
١٢-١٧ %	معدل الخصم	يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفق النقدي (كل من التكاليف والإيرادات) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات، بما في ذلك الإشغال والإيجارات ومصاريف التشغيل وما إلى ذلك.
٩-٩٩ شهر	فترة الإستيعاب	لفترة الزمنية التي يتم خلالها بيع الوحدات المتاحة في سوق معين
٨,٤٥٨-٥٠٨ ريال سعودي	معدل المبيعات المعتمد	يعكس معدل المبيعات المعتمد الاعتراف المأخوذ في الاعتبار للمعاملات المماثلة في المدينة ويتضمن التعديلات اللازمة للاختلافات في الموقع والحجم

تم تعديل المدخلات وفقاً للاختلاف في الموقع، ومساحة الأرض، والمرافق والخدمات، وحالة التطوير وجودة قطع الأراضي.

اعتمدت المجموعة على التقييم الذي تم إجراؤه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٥ عقارات استثمارية (تتمة)

١٣-١٥ انخفاض في القيمة (تتمة)  
توضح الجداول التالية الافتراضات الرئيسية للعقارات ذات الاستخدامات غير المحددة:

الوحدات المولدة للنقد	معدل الخصم	فترة الاستيعاب	معدل المبيعات	التكلفة الاستردادية	التغيير في الافتراضات	الحساسية (نسبة التأثير على القيمة العادلة)
ارض سكنية	- ٪١٢,٧٥ ٪١٧	٨٧-١٢ شهر	٣٦١ - ٤,٤٢٦ ريال سعودي	٢٠,٣٣٨,٩٣٥	معدل الخصم ٪٠,٥٠ الإستيعاب ٪١٠ معدل المبيعات ٪١٠-	- ٪٢٥,٩٢
ارض تجارية	- ٪١٢,٥ ٪١٥,٥	٩٩-٣٣ شهر	٧٩٩ - ٥,٥٨١ ريال سعودي	٣,٣١١,١٠٠	معدل الخصم ٪٠,٥٠ الإستيعاب ٪١٠ معدل المبيعات ٪١٠-	- ٪٢١,٤٩
ارض حضرية متعددة المنافع	- ٪١٢,٥ ٪١٦,٢٥	٧٢-٩ شهر	٨٧٤ - ٨,٤٥٨ ريال سعودي	٣,٥٦٩,٠٥٠	معدل الخصم ٪٠,٥٠ الإستيعاب ٪١٠ معدل المبيعات ٪١٠-	- ٪٢١,٧٠
ارض صناعية	- ٪١٣,٥ ٪١٦,٢٥	٧٢-٩ شهر	٥١٠ - ٥٠٨ ريال سعودي	٢,٠٢٠,٧٩٥	معدل الخصم ٪٠,٥٠ الإستيعاب ٪١٠ معدل المبيعات ٪١٠-	- ٪١٤,٥٢

الوحدات المولدة للنقد	نهج التقييم	معدل الخصم	فترة الاستيعاب	معدل المبيعات	التكلفة الاستردادية	التغيير في الافتراضات	الحساسية (نسبة التأثير على القيمة العادلة)
ارض سكنية	نهج القيمة المتبقية	- ٪١٢,٧٥ ٪١٧	٨٧-١٢ شهر	٣٦١ - ٤,٤٢٦ ريال سعودي	٢٠,٣٣٨,٩٣٥	معدل الخصم ٪٠,٥٠ الإستيعاب ٪١٠ معدل المبيعات ٪١٠-	٪٢٧,٢٩
ارض تجارية	نهج القيمة المتبقية	- ٪١٢,٥ ٪١٥,٥	٩٩-٣٣ شهر	٧٩٩ - ٥,٥٨١ ريال سعودي	٣,٣١١,١٠٠	معدل الخصم ٪٠,٥٠ الإستيعاب ٪١٠ معدل المبيعات ٪١٠-	٪٢٢,١٥
ارض حضرية متعددة المنافع	نهج القيمة المتبقية	- ٪١٢,٥ ٪١٦,٢٥	٧٢-٩ شهر	٨٧٤ - ٨,٤٥٨ ريال سعودي	٣,٥٦٩,٠٥٠	معدل الخصم ٪٠,٥٠ الإستيعاب ٪١٠ معدل المبيعات ٪١٠-	٪١٧,٧٠
ارض صناعية	نهج القيمة المتبقية	- ٪١٣,٥ ٪١٦,٢٥	٧٢-٩ شهر	٥١٠ - ٥٠٨ ريال سعودي	٢,٠٢٠,٧٩٥	معدل الخصم ٪٠,٥٠ الإستيعاب ٪١٠ معدل المبيعات ٪١٠-	٪١٤,٧٢

(ب) منهجية التقييم والمدخلات والافتراضات الهامة ذات الصلة المستخدمة من قبل الإدارة في تقدير صافي المبلغ القابل للاسترداد للوحدات المولدة للنقد حيث تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد على أساس القيمة المستخدمة هي كما يلي:

تم تحديد القيمة المستخدمة بخصم التدفقات النقدية المستقبلية للوحدة المولدة للنقد باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس مال الشركة.

الافتراضات الرئيسية التي تقوم عليها التوقعات هي:  
الافتراضات الرئيسية

معدل الخصم	٣١ ديسمبر	٢٠٢٢	٨,٨٠٪

خلال السنة ، سجلت الإدارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٣٢,٩ مليون ريال سعودي مقابل بعض الوحدات المنتجة للنقد. إن المبالغ القابلة للاسترداد والقيمة الدفترية للوحدات المنتجة للنقد بعد التعديل بسبب الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تبلغ ١,١٨٣,٣ مليون ريال سعودي و ١,١٨٣,٣ مليون ريال سعودي على التوالي.

١٥-١٤ تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة لاستثماراتها العقارية من خلال تقنيات التقييم:

المستوي ١	المستوي ٢	المستوي ٣	المجموع	
-	-	٣٥,٧٤١,٧٥٠	٣٥,٧٤١,٧٥٠	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	-	٣٤,٤٨٦,٨٨٩	٣٤,٤٨٦,٨٨٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

#### ١٥ عقارات استثمارية (تتمة)

١٥-١٥ فيما يلي القيمة العادلة والقيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها لأغراض مختلفة:

القيمة الدفترية		القيمة العادلة		
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٢,٠١٣,١٠٥	١,٩٢٣,٥٤٦	٤,٠٦٧,٦٨٩	٦,٥٠١,٨٧٠	إيرادات الأيجار
٢,٨١٨,٦٣٧	٢,٨١٥,٤٨٩	٣٠,٤١٩,٢٠٠	٢٩,٢٣٩,٨٨٠	الاستخدام المستقبلي غير المحدد حاليًا
٤,٨٣١,٧٤٢	٤,٧٣٩,٠٣٥	٣٤,٤٨٦,٨٨٩	٣٥,٧٤١,٧٥٠	

#### ١٦ موجودات غير ملموسة

فيما يلي الحركة في الموجودات غير الملموسة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١٠٦,٩٤١	١١١,٥١٧	<b>التكلفة:</b>
٢,٧٩٩	١,٧١٠	في بداية السنة
١,٧٧٧	-	إضافات
١١١,٥١٧	١١٣,٢٢٧	تحويل من ممتلكات ومعدات
		في نهاية السنة
٩٩,٠٦٤	١٠٧,٠٨٧	<b>إطفاء:</b>
٨,٠٢٣	١,٨٦٥	في بداية السنة
١٠٧,٠٨٧	١٠٨,٩٥٢	المحمل للسنة
		في نهاية السنة
٤,٤٣٠	٤,٢٧٥	<b>صافي القيمة الدفترية</b>

#### ١٧ حصص في منشآت أخرى

١٧-١١ استثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

لدى المنشآت المدرجة أدناه رأس مال يتكون من أسهم عادية مملوكة مباشرة من قبل المجموعة. تم تأسيس المنشآت في المملكة العربية السعودية التي تعد أيضا مركز الأعمال الرئيسي، ونسبة حصة الملكية هي نفسها نسبة حقوق التصويت المحتفظ بها.

الرصيد كما في		نسبة الملكية الفعلية (%)	
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٢,٤٨٧,٢٥٣	٢,٥٤٠,٩٥٠	%٥٠	%٥٠
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	%٢٠	%٢٠
٢,٥٣٣,٠٤٣	٢,٥٨٦,٧٤٠		

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٧ حصص في منشآت أخرى (تتمة)

١٧-١ استثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تتمة)

(أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي حركة الاستثمار في شركة تطوير الموانئ للسنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٢,٤٠٠,٠٣٢	٢,٤٨٧,٢٥٣	الرصيد في بداية السنة
٤٥,٨٣٩	٢٥,٠٤٦	حصة النتائج للسنة، بالصافي من الزكاة المحملة
٤١,٣٨٢	٢٨,٦٥١	الحصة في الدخل الشامل الآخر
٢,٤٨٧,٢٥٣	٢,٥٤٠,٩٥٠	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي المعلومات الكمية لشركة تطوير الموانئ:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٧,٨٩١,٣٢٦	٧,٨٢٩,٠٩٥	موجودات غير متداولة
٤٥٢,٤٨٤	٤٤٠,٣٤١	موجودات متداولة
١٩٨,٠٧٩	٢٠٥,٧٣٦	نقد وما يماثلها
(٢,١١٣,٢٦٥)	(٢,٢٨٤,٧١٦)	مطلوبات غير متداولة
(٦٧٥,٧٣٨)	(٣٢٨,٢٦٩)	مطلوبات متداولة
(٢,١٠٧,٠١٢)	(٢,٢٧٠,٥٥٨)	مطلوبات مالية غير متداولة أخرى
٥,٥٥٤,٨٠٧	٥,٦٥٦,٤٥١	حقوق الملكية
٢,٧٧٧,٤٠٤	٢,٨٢٨,٢٢٦	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٥٠% (٢٠٢١ : ٥٠%)
(٢٩٠,١٥١)	(٢٩٠,١٥١)	استبعاد حصة ربح من بيع أرض وإيرادات العمولة*
٢,٤٨٧,٢٥٣	٢,٥٣٨,٠٧٥	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

(\*) يتعلق المبلغ بالربح الذي ستحصل عليه المجموعة من بيع الأرض لشركة تطوير الموانئ لتطوير وتشغيل الميناء.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٤٣٧,٣٩٧	٤٤٥,٩٢٢	إيرادات
١٢٤,٩٥٨	١٣٤,٤٠٦	استهلاك
١٠٨,١٩٤	١٥٦,٩٦٢	مصروف فائدة
١٥,٣١٦	٨,٢٠٠	زكاة وضريبة محملة
٩١,٦٧٨	٤٨,٢٢٥	صافي الدخل للسنة
٨٢,٧٦٤	٥٧,٣٠٢	دخل شامل آخر يُعاد تصنيفه إلى الربح أو الخسارة في السنوات اللاحقة
١٧٤,٤٤٢	١٠٥,٦٨٩	مجموع الدخل الشامل للسنة
٤٥,٨٣٩	٢٤,١١٣	حصة المجموعة في الربح للسنة، بالصافي من الزكاة المحملة ذات الصلة
٤١,٣٨٢	٢٨,٧٣٢	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر للسنة

## ١٧-١ استثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تتمة)

في ١٤ جمادى الأولى ١٤٣١هـ (الموافق ٢٩ أبريل ٢٠١٠)، تم تأسيس شركة تطوير الموانئ، وهي شركة مساهمة مغلقة، في المملكة العربية السعودية، والتي تعمل في تطوير وتشغيل وصيانة ميناء الملك عبدالله في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية (الميناء). خلال ٢٠١١، أبرم مساهمو شركة تطوير الموانئ اتفاقية تم بموجبها الاتفاق على هيكل الملكية وآلية التمويل لشركة تطوير الموانئ.

مع الأخذ بالاعتبار أن ملكية المجموعة تبلغ ٥٠٪ وفقاً لهيكل الملكية الذي تم تعديله مؤخراً في ٢٠١٤، ووفقاً لشروط اتفاقية المساهمين، فقد خلص مساهمو شركة تطوير الموانئ إلى أن لديهم سيطرة مشتركة على شركة تطوير الموانئ، وبالتالي قامت المجموعة بتصنيف الاستثمار "كاستثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية".

تتخذ إدارة شركة تطوير الموانئ القرار فيما يتعلق بالتسعير ولا تتحكم الحكومة في السعر الذي يتم تحصيله من العملاء. وفقاً لذلك، أجرت الإدارة تقييمًا وخلصت إلى أن عمليات شركة تطوير الموانئ لا تندرج ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ١٢ "ترتيبات امتياز الخدمة".

قدمت المجموعة ضمانات شركات مع سندات إذنية إلى بنك تجاري بحد أقصى ١,٣٢١ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ، مما سمح لشركة تطوير الموانئ بتأمين تسهيلات مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية لتمويل تكاليف بناء الميناء جزئياً. إضافة إلى ذلك، فإن القرض المحدد مضمون أيضاً برهن على أسهم المجموعة في شركة تطوير الموانئ.

أيضاً، قدمت المجموعة ضمان شركات إلى بنك تجاري، بحد ١١٢,٥ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ، وذلك للسماح لشركة تطوير الموانئ بتأمين تسهيلات مرابحة سلع متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، بحد أقصى بمبلغ ١٨٠ مليون ريال سعودي. خلال ٢٠١٧، استفادت شركة تطوير الموانئ من تسهيلات المرابحة بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي لتمويل متطلبات رأس مالها العامل. تمت زيادة التسهيلات المعني إلى ١٨٠ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٨. وفي هذا الصدد، قدمت الشركة أيضاً سندات إذنية بمبلغ ٧٥ مليون ريال سعودي، والتي تمت زيادتها إلى ٩٠ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٩، بالإضافة إلى أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ.

قررت الإدارة أن القيمة العادلة للضمانات المالية غير جوهريّة.

دخلت شركة تطوير الموانئ أيضاً في ترتيبات مقايضة أسعار الفائدة ("عقود المقايضة")، مع البنوك التجارية المحلية، وللحوط من التقلبات العكسية المستقبلية في أسعار الفائدة على قرضها طويل الأجل. يتم الاعتراف بهذه الأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويعد قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة.

حددت شركة تطوير الموانئ عقود المبادلة، في بدايتها، كتحوط التدفق النقدي. تهدف عقود المقايضة إلى تحويل التدفق النقدي لسعر الفائدة على القرض طويل الأجل بشكل فعال من معدل عائم إلى معدل ثابت، خلال كامل مدة اتفاقيات القرض. يتم احتساب تحوطات التدفقات النقدية التي تقي بالمعايير الصارمة لمحاكاة التحوط من خلال أخذ الربح أو الخسارة من الجزء الفعال من أداة التحوط إلى الدخل الشامل الآخر، بينما يتم الاعتراف بأي جزء غير فعال على الفور في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة.

تم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمتركمة في حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة، في الفترات التي يؤثر فيها البند المتحوط ضده على الربح أو الخسارة، في نفس بند التحوط المثبت.

## ب) شركة بيوتات بروجريسيف للاستثمار العقاري والتنمية ("بيوتات")

خلال سنة ٢٠١٦، أبرمت المجموعة اتفاقية مع منشأة مملوكة من قبل مجموعة محلية سعودية لتأسيس منشأة جديدة، وهي شركة بيوتات، شركة ذات مسؤولية محدودة، لبناء وامتلاك وإدارة مجمع سكني في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

تمتلك المجموعة ٢٠٪ من أسهم رأس مال شركة بيوتات. وفقاً لاتفاقية المساهمين، قامت المجموعة خلال عام ٢٠١٦ باستثمار إضافي بقيمة ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي، على شكل أرض مساهمة لتطوير المشروع. إن البند الجوهري الوحيد في القوائم المالية الموحدة للمجموعة هو الأرض والقيمة العادلة للأرض أعلى من القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

كانت حركة الاستثمار في شركة بيوتات خلال السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢٢	٢٠٢١	استثمار مبدئي
٢٠٠	٢٠٠	استثمار إضافي
٥٣,٧٥٥	٥٣,٧٥٥	استبعاد حصة ربح من بيع أرض*
(٨,١٦٥)	(٨,١٦٥)	
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	

(\*) يتعلق المبلغ بالأرباح التي تحققها المجموعة من بيع أرض لشركة بيوتات من أجل تطوير مجمع سكني.

## إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

## ١٧ حصص في منشآت أخرى (تتمة)

## ٢-١٧ شركات تابعة

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تستند هذه المعلومات على المبالغ قبل استبعاد أي معاملات بين شركات المجموعة.

٢٠٢٢						
شركة	شركة إدارة الشركة الرائدة	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	
استثمارات	وتشغيل عقارات	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	
الممدن	الممدن	الممدن	الممدن	الممدن	الممدن	
الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	
المحدودة	المحدودة	المحدودة	المحدودة	المحدودة	المحدودة	
٣,٦٢٠,٦٣٢	١,٣٢٤,٣٧٧	١,٢٩٢,٤٥٩	٤٧٨,٤٠٨	١٠٤,٧٥١	١,٨٥٣,٤٧٦	مجموع الموجودات
٢٥,٧٨١	١٠٥,٥١٥	٢٥٧,٤٠٠	١٦٧,٤٧٨	١٤٣,٢١١	٨١٥,٦٠٦	مجموع المطلوبات
٣,٥٩٤,٨٥١	١,٢١٨,٨٦٢	١,٠٣٥,٠٥٩	٣١٠,٩٣٠	(٣٨,٤٦٠)	١,٠٣٧,٨٧٠	مجموع حقوق الملكية

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تستند هذه المعلومات على المبالغ قبل استبعاد أي معاملات بين شركات المجموعة.

٢٠٢١						
شركة	شركة إدارة الشركة الرائدة	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	
استثمارات	وتشغيل عقارات	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	
الممدن	الممدن	الممدن	الممدن	الممدن	الممدن	
الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	
المحدودة	المحدودة	المحدودة	المحدودة	المحدودة	المحدودة	
٣,٨٤٦,٨٠٢	١,٣٩٧,٩٠٣	١,٤٢١,٨١٥	٤٦٠,٩٨٥	١٣٩,٨٦٣	١,٨٨٨,٠٢٦	مجموع الموجودات
٢٥,٦٥١	١٠٧,٠١٤	٣١٢,٧٤٩	١٤٤,٦٠٢	١٣٠,٤٠٥	٧٧٩,٢٦٥	مجموع المطلوبات
٣,٨٢١,١٥١	١,٢٩٠,٨٨٩	١,١٠٩,٠٦٦	٣١٦,٣٨٣	٩,٤٥٨	١,١٠٨,٧٦١	مجموع حقوق الملكية

يلخص الجدول التالي قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تستند هذه المعلومات على المبالغ قبل استبعاد أي معاملات بين شركات المجموعة.

٢٠٢٢						
شركة	شركة إدارة الشركة الرائدة	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	
استثمارات	وتشغيل عقارات	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	
الممدن	الممدن	الممدن	الممدن	الممدن	الممدن	
الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	
المحدودة	المحدودة	المحدودة	المحدودة	المحدودة	المحدودة	
-	٧,٦٣٤	١٠٨,٦٤١	٢٥,٩٣٤	٣١,٩٣٩	١٥,٦١٨	إيرادات
(٢٢٨,٧٦٧)	(٧٢,٣٥٥)	(٧٤,٨٥٨)	(٤,٩٧٨)	(٤٧,١٦٩)	(٧٢,٧٣٥)	الخسارة للسنة
(٢٢٤,٨٠٣)	(٧٢,٠٢٧)	(٧٢,٨٧١)	(٥,١٦٥)	(٤٧,٩١٩)	(٧٠,٨١٧)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة

يلخص الجدول التالي الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تستند هذه المعلومات على المبالغ قبل استبعاد أي معاملات بين شركات المجموعة.

٢٠٢١						
شركة	شركة إدارة الشركة الرائدة	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	
استثمارات	وتشغيل عقارات	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	شركة تطوير	
الممدن	الممدن	الممدن	الممدن	الممدن	الممدن	
الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	الاقتصادية	
المحدودة	المحدودة	المحدودة	المحدودة	المحدودة	المحدودة	
٨٩٩	٢١,٢٥٠	١٣٨,٣١٠	٣٣,٧٣٨	١٩,٩٣٥	١٤,٦٥٠	إيرادات
(١٥٢,٨٥٨)	(١٧,٩٧٠)	(٣٨,١٠٦)	(٥٢٥)	(١٦,٠٩٦)	(٩١,٥٤٧)	الخسارة للسنة
(١٥١,٩٨٧)	(١٧,٦٨٧)	(٣٨,٧٥٢)	(٥٤١)	(١٥,٨١٤)	(٩٠,٢٨٠)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة



إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٨ عقارات قيد التطوير

تمثل هذه المشاريع العقارية المنجزة والمشاريع قيد التنفيذ التي يتم تطويرها بغرض البيع كوحدات سكنية وتجارية وقطع أراضي تحددها الإدارة لاستخدامها للبيع المستقبلي في سياق العمليات الاعتيادية للمجموعة.

الحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (معدلة - إيضاح ٣٨)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
١,٦١٢,٤٧٨	١,٥٩١,٩٤٩		التكاليف المتكبدة حتى تاريخه
١٥,٤٣٩	١٩,٣١٠	١٥	محول من عقارات استثمارية
(٣٣,٤٧٢)	(٤٦,٣٩٤)		ناقصاً: الاستيعادات
(١٧٧,٧١٩)	(١٧٨,١٢٨)		مخصص عقارات قيد التطوير
١,٤١٦,٧٢٦	١,٣٨٦,٧٣٧		الرصيد الختامي
٨٣٨,٢٧٥	٨٢٠,٨٠٢		الجزء المتداول من عقارات قيد التطوير
٥٧٨,٤٥١	٥٦٥,٩٣٥		الجزء غير المتداول من عقارات قيد التطوير
١,٤١٦,٧٢٦	١,٣٨٦,٧٣٧		المجموع

(أ) يتم إثبات استيعادات العقارات قيد التطوير على أنها مصروف ضمن تكلفة الإيرادات.

(ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تتضمن العقارات قيد التطوير أرض بمبلغ ١٥٩,٣٢ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٥٨,٧ مليون ريال سعودي).

(ج) قامت المجموعة بتحويل بعض العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات قيد التطوير بناءً على التغيير في الاستخدام المقصود لهذه العقارات (انظر الإيضاح ١٥)

(د) العقارات غير المتاحة للبيع الفوري في حالتها الحالية بدون أنشطة تطوير جوهرية. صنفتها الإدارة على أنها أصول غير متداولة

(هـ) أجرت المجموعة تقييماً لصادي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير وكونت مخصصاً بمبلغ ٠,٤١ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣٨,٧ مليون ريال سعودي).

تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق:

المشاريع بخلاف قطع الأراضي

أجرت إدارة المجموعة تقييماً لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير بخلاف قطع الأراضي. تضمن هذا التقييم تقدير المتغيرات الهامة مثل سعر البيع التقديري بناءً على نموذج الاستبعاد المطبق والتكلفة المقدرة للبيع والتكلفة المقدرة لتجهيز الموجود للبيع. تحدد الإدارة سعر البيع المقدر من خلال مراقبة المعاملات التي تتم في السوق. خلال ٢٠٢٢، سجلت الإدارة بناءً على التقييم أعلاه انخفاضاً في القيمة بمبلغ ٠,٤١ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٣٨,٧ مليون ريال سعودي) حيث تم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لبعض العقارات على أنها أقل من القيمة الدفترية للوحدة السكنية.

مشاريع لم يتم إطلاقها

استعانت الإدارة بخبير تقييم مستقل لتقييم المشاريع التي لم يتم إطلاقها للوصول إلى سعر البيع المقدر للعقارات. استخدم المقيم نهجاً متشابهاً ومتبقياً. راجع إيضاح ١٥ للحصول على التفاصيل المتعلقة بعملية التقييم.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٩ ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (معدلة - الإيضاح ٣٨)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	الأصول المالية
٨٠١,٦٢٧	٦٧٠,٧٣١	١-١٩	ذمم مدينة تجارية
(٢٩٠,١٤٣)	(٣٣٤,٣٦٢)	٢-١٩	ناقصاً: الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية
٥١١,٤٨٤	٣٣٦,٣٦٩		
١٥,١٦٣	١٥,١٣٤	٦-١٩	مساهمات مدينة
٣,٥٦٣	١٨,٨٧٤	٣٠	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
١,١١١	١,٠٨٣		عمولة مدينة على ودائع مرابحة لأجل
١٨,٩٣٥	١٥,٧٥٤		أخرى
٥٥٠,٢٥٦	٣٨٧,٢١٤		
١٦,١٧٥	١٢,٥٢٣		الأصول غير المالية
١٦,٠٠١	١٩,٢٣٠		مبالغ مدفوعة مقدماً
٤,٣٦٦	٦,٦٢٧		دفعات مقدمة إلى موردين
٣٦,٥٤٢	٣٨,٣٨٠		أخرى
٥٨٦,٧٩٨	٤٢٥,٥٩٤		الذمم التجارية المدينة والأصول المتداولة الأخرى

١-١٩ تفصيل الذمم المدينة التجارية على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٣٧١,٢٩٨	٢٧٣,٣٧٧	ذمم مدينة من عملاء الوحدات السكنية مقابل بيع عقارات قيد التطوير (أ)
١٤٣,٦٣٠	١٨٠,٤٤٨	ذمم مدينة لخدمات تشغيل المدينة (ب)
١٢٢,١٩٥	١٣٠,١٣٥	ذمم مدينة لعقود إيجار من عملاء القطاع الصناعي (ج)
١٠٥,٠٥٦	٥١,٦٢٧	ذمم مدينة من عملاء القطاع الصناعي مقابل بيع أراضي (د)
١٧,٥١٨	١٩,٣٠٧	ذمم مدينة لعقود إيجار من عملاء الوحدات السكنية (هـ)
٥,٩٦١	٩,٠١٣	ذمم مدينة لخدمات التعليم
٣٥,٨٦٩	٦,٨٢٤	ذمم مدينة لخدمات الضيافة
٨٠١,٦٢٧	٦٧٠,٧٣١	

(أ) فيما يلي حركة ذمم مدينة من عملاء الوحدات السكنية مقابل بيع عقارات قيد التطوير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٤٢٦,٥١١	٣٧١,٢٩٨	الرصيد الأفتتاحي
١٥٤,٣٤٥	١٤٣,١٠٣	الفواتير المصدرة خلال السنة
(٢٠٩,٥٥٨)	(٢٤١,٠٢٤)	التحصيلات خلال السنة
٣٧١,٢٩٨	٢٧٣,٣٧٧	الرصيد الختامي

(ب) فيما يلي حركة ذمم مدينة لخدمات تشغيل المدينة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١٠١,٣٥١	١٤٣,٦٣٠	الرصيد الأفتتاحي
١٤٥,٩٠٠	١٦٣,٥٧٧	الفواتير المصدرة خلال السنة
(١٠٣,٦٢١)	(١٢٦,٧٥٩)	التحصيلات خلال السنة
١٤٣,٦٣٠	١٨٠,٤٤٨	الرصيد الختامي

(ج) فيما يلي حركة ذمم مدينة لعقود إيجار من عملاء القطاع الصناعي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١٢٣,١٦٣	١٢٢,٢٩٥	الرصيد الأفتتاحي
٤١,٤٩٨	٥٨,٨٥٣	الفواتير المصدرة خلال السنة
(٤٢,٣٦٦)	(٥١,٠١٣)	التحصيلات خلال السنة
١٢٢,٢٩٥	١٣٠,١٣٥	الرصيد الختامي

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٩ ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى (تتمة)

(د) فيما يلي ذمم مدينة من عملاء القطاع الصناعي مقابل بيع أراضي:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٦١,٧٦٩	١٠٥,٠٥٦	الرصيد الأفتتاحي
٢٨٦,٣٥١	١٩٢,٤٣٦	الفواتير المصدرة خلال السنة
(٢٤٣,٠٦٤)	(٢٤٥,٨٦٥)	التحصيلات خلال السنة
١٠٥,٠٥٦	٥١,٦٢٧	الرصيد الختامي

(هـ) فيما يلي حركة مم مدينة لعقود إيجار من عملاء الوحدات السكنية:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢,١٣٧	١٧,٥١٨	الرصيد الأفتتاحي
٢٣,٠٧٢	٨,٠٣٤	الفواتير المصدرة خلال السنة
(٧,٦٩١)	(٦,٢٤٥)	التحصيلات خلال السنة
١٧,٥١٨	١٩,٣٠٧	الرصيد الختامي

الذمم المدينة التجارية هي عبارة عن موجودات مالية غير مشتقة محملة بالتكلفة المطفأة وتستحق بشكل عام على فترات ٣٠ يومًا. 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 المبيعة باسم المجموعة حتى يتم استلام المقابل بالكامل من قبل المجموعة. إن الذمم المدينة التجارية المتبقية غير مضمونة. تتركز أرصدة الذمم المدينة التجارية في المملكة العربية السعودية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تبلغ نسبة أكبر خمسة عملاء للشركة ٢٩٪ (٢٠٢١: ٢٦,٤٪) من الأرصدة المدينة التجارية القائمة. تمثل القيم العادلة المقدرة للذمم المدينة التجارية القيمة المخصومة للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع استلامها والتي تقارب قيمتها الدفترية.

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

**الضمان**

لدى المجموعة، فيما يتعلق ببيع العقارات قيد التطوير، ضمانات على شكل سندات إذنية أو ضمانات بنكية، والحد الأدنى للضمانات مقابل بيع العقارات قيد التطوير هو القيمة العادلة للعقار المباع للعميل حيث تقوم المجموعة بتحويل ملكية العقار إلى العميل فقط عند استلام مبلغ العقد بالكامل. تم دمج القيمة العادلة للعقار في الخسارة في حالة التخلف عن السداد والتي تعد أعلى بكثير وبالتالي لم يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالمدينين مقابل بيع العقارات قيد التطوير. لم يكن هناك أي تغيير في جودة الضمانات. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، تجاوزت القيمة العادلة لجميع الضمانات القيمة الدفترية للذمم المدينة التجارية بالعقود ذي الصلة.

٢-١٩ فيما يلي الحركة في خسارة الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢١	٢٠٢٢	
(٣٨)		في بداية السنة
٢٤٧,٢٨٢	٢٩٠,١٤٣	مخصص للسنة
٤٣,٥١١	٤٤,٢١٩	شطب
(٦٥٠)	-	في نهاية السنة
٢٩٠,١٤٣	٣٣٤,٣٦٢	

تساهم الزيادة في المبلغ الإجمالي للذمم المدينة التجارية غير المضمونة في التغيرات في خسائر انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية.

٣-١٩ فيما يلي تحليل خسارة الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٧٢,٦٩٥	١٩٩,٤٢٣	ذمم مدينة لخدمات تشغيل المدينة
١٠٣,٩٣٢	١١٦,٦٢٠	ذمم مدينة لعقود إيجار من عملاء القطاع الصناعي
٧,٥٧٢	٨,٧٦٦	ذمم مدينة لعقود إيجار من عملاء الوحدات السكنية
٣,٢٨١	٧,٠٦٢	ذمم مدينة لخدمات التعليم
٢,٦٦٣	٢,٤٩١	ذمم مدينة لخدمات الضيافة
٢٩٠,١٤٣	٣٣٤,٣٦٢	

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٩ ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى (تتمتة)

٤-١٩ فيما يلي معلومات حول الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية:

المجموع	١٨٠-٩١		٩٠-١		غير مستحقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	أكثر من ١٨٠ يوماً من تاريخ الاستحقاق	يوماً من تاريخ الاستحقاق	من تاريخ الاستحقاق	يوماً من تاريخ الاستحقاق		
	%٩٩,٦٥	%٩٦,٦٤	%٨٤,٢٧	%٦٩,٢٠		معدل الخسارة المتوقع
٣٤٥,٧٢٧	٢٧٦,٥٣٧	٢٩,٦٣٥	١٨,٤٢٧	٢١,١٢٨		إجمالي القيمة الدفترية - الذمم المدينة التجارية
٣٣٤,٣٦٢	٢٧٥,٥٧٤	٢٨,٦٣٩	١٥,٥٢٨	١٤,٦٢١		مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة

المجموع	١٨٠-٩١		٩٠-١		غير مستحقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
	أكثر من ١٨٠ يوماً من تاريخ الاستحقاق	يوماً من تاريخ الاستحقاق	من تاريخ الاستحقاق	يوماً من تاريخ الاستحقاق		
	%٩١,٨٥	%٩٠,٧٤	%٧٥,٠٧	%٥١,٨٩		معدل الخسارة المتوقع
٣٢٥,٣٧٣	٢٦٤,٩٧١	٢٧,٢٤١	٢٠,٦٩٤	١٢,٣٦٧		إجمالي القيمة الدفترية - الذمم المدينة التجارية
٢٩٠,١٤٣	٢٤٣,٤٧٣	٢٤,٧١٨	١٥,٥٣٥	٦,٤١٧		مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة

٥-١٩ كما في ٣١ ديسمبر، تحليل أعمار الذمم المدينة التجارية على النحو التالي:

المجموع	متأخرة السداد					غير مستحقة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	أقل من ٣٠ يوماً	٦٠-٣٠ يوماً	٩٠-٦١ يوماً	١٨٠-٩١ يوماً	أكثر من ١٨٠ يوماً		
٦٧٠,٧٣١	١٤,٣٨٩	٥,٦٨٦	١٠,١٠٠	٤٢,٧٣١	٥٣١,١٣٣	٦٦,٦٩٢	٢٠٢٢ ديسمبر
٨٠١,٦٢٧	٦٠,٥٥٧	٤,٦٩٨	١٣,٦١٧	٤٥,٧٩٥	٦٠٨,٩٦٠	٦٨,٠٠٠	٢٠٢١ ديسمبر

٦-١٩ يتعلق ذلك بالمساهمة المستحقة من المساهم بموجب الاتفاقية الإطارية المؤرخة ١٩ ديسمبر ٢٠١٣ من شركة إعمار المعارف المحدودة.

٢٠ إيرادات غير مفوترة

فيما يلي الحركة في الإيرادات غير المفوترة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	في بداية السنة
١,٦٧٤,١٩١	١,١٤٣,٥٦٧	الإيرادات للسنة
٦٧,٥٦٩	٦٩,١٢٩	الفواتير خلال السنة
(٥٩٨,١٩٣)	(٤٦٩,١٧١)	
١,١٤٣,٥٦٧	٧٤٣,٥٢٥	
(٥٢٠,٩١٣)	(١٥٤,٦٧٦)	الجزء المتداول من الإيرادات غير المفوترة
٦٢٢,٦٥٤	٥٨٨,٨٤٩	الجزء غير المتداول من الإيرادات غير المفوترة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	الإيراد غير المفوترة مقابل بيع عقارات للتطوير
١,١٢٢,٢٩٧	٧٣٣,٩٨٩	ناقصاً: الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع عقار للتطوير - الجزء المتداول
(٤٩٩,٦٤٣)	(١٤٥,١٤٠)	ناقصاً: الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع عقار للتطوير - الجزء الغير متداول
٦٢٢,٦٥٤	٥٨٨,٨٤٩	

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠ إيرادات غير مفوترة (تنمة)

(ب) الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١١٦,٠٨٢	١٢٣,١٦٢
(٩٤,٨١٢)	(١١٣,٦٢٦)
٢١,٢٧٠	٩,٥٣٦

الإيراد غير المفوترة مقابل التأجير  
ناقصًا: انخفاض قيمة الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير  
الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير - الجزء المتداول

(ج) حركة الأنخفاض في قيمة الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٨٢,٨٣٣	٩٤,٨١٢
١١,٩٧٩	١٨,٨١٤
٩٤,٨١٢	١١٣,٦٢٦

في بداية السنة  
المخصص خلال السنة  
في نهاية السنة

تتعلق الإيرادات غير المفوترة بشكل أساسي بحق المجموعة في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه فيما يتعلق ببيع العقارات قيد التطوير ولكن لم يتم إصدار فواتير لها في تاريخ التقرير. يتم تحويل الإيرادات غير المفوترة إلى الذمم المدينة التجارية عندما تصبح الحقوق غير مشروطة.

لدى المجموعة، فيما يتعلق ببيع العقارات قيد التطوير، ضمانات على شكل سندات إذنية أو ضمانات بنكية، والحد الأدنى للضمانات مقابل بيع العقارات قيد التطوير هو القيمة العادلة للعقار المباع للعميل بحيث تقوم المجموعة بتحويل ملكية العقار إلى العميل فقط عند استلام مبلغ العقد بالكامل. تم دمج القيمة العادلة للعقار في الخسارة في حالة التخلف عن السداد والتي تعد أعلى بكثير وبالتالي لم يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالإيرادات غير المفوترة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، تجاوزت القيمة العادلة لجميع الضمانات القيمة الدفترية للذمم المدينة التجارية بالعقود ذي الصلة.

٢١ نقد وما يماثله

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح
٢٠٢١	٢٠٢٢	
(معدلة - الإيضاح ٣٨)		
٣٠٦,٦١٧	١٣٣,٨٦٣	
٤١,٥٣٧	-	١-٢١
٣٤٨,١٥٤	١٣٣,٨٦٣	
(١٠١,١٩٩)	(٤٥,٣٨٩)	٢-٢١
(٦,٥٢٢)	(٦,٣٣٣)	٢-٢١
٢٤٠,٤٣٣	٨٢,١٤١	

نقد وأرصدة بنكية  
ودائع مربحة قصيرة الأجل

ناقصًا: النقد المقيّد - الجزء غير المتداول  
ناقصًا: النقد المقيّد - الجزء المتداول

١-٢١ تمثل الودائع قصيرة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ودائع مربحة بمبلغ ٤١,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢: لا شيء) والتي تم إيداعها لدى بنوك تجارية بفترة استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل من تاريخ الإيداع، وتولد إيرادات تمويلية بأسعار تجارية.

٢-٢١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تمثل هذه الأرصدة المحتفظ بها في حسابات ضمان لدى بنك تجاري كضمان بموجب اتفاقية قرض بمبلغ ٤٥,٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٠١,٢ مليون ريال سعودي) وأرصدة تتعلق ببيع عقارات للتطوير على الخارطة بمبلغ ٦,٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٦,٥ مليون ريال سعودي). يعتمد تصنيف هذه الأرصدة على الترتيب التعاقدية وإتمام المشاريع.

٢-٢١ يتم الاحتفاظ بالنقد في حسابات لدى البنوك التي تتمتع بتصنيفات ائتمانية جيدة ولا تحمل أي هامش ربح. تقارب القيمة العادلة للنقد وما يماثله القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

## إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

### ٢٢ ذم مدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية

وفقاً لسياسة المجموعة، حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، اعتادت المجموعة بيع الوحدات المنشأة للموظفين المؤهلين بموجب ترتيبات إيجار تمويلي بدون فوائد لفترة سداد على عشرين سنة. اتخذت المجموعة حكماً يقضي بأنه يجب معاملة الترتيب وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ ويتم المحاسبة عن الذم المدينة الناتجة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. يتم إثبات القيمة الإجمالية لمدفوعات الإيجار كذم مدينة بموجب برنامج تملك وحدات سكنية للموظفين. يتم إثبات الفرق بين إجمالي الذم المدينة والقيمة الحالية للذم المدينة كإيرادات فائدة غير مكتسبة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
القيمة الحالية لإجمالي الذم المدينة (معدلة - الإيضاح (٣٨))		إجمالي الذم المدينة (معدلة - الإيضاح (٣٨))		
٤,١١٦	٣,٨٥٨	٧,٢٨٠	٦,٥٥٩	الجزء المتداول
				الجزء غير المتداول:
١٨,٠١٩	١٦,٨٧٥	٢٩,١٢١	٢٦,٢٣٥	سنة واحدة إلى خمس سنوات
٥٧,٦٦٢	٤٣,٢٤٨	٧٢,٧٧٩	٥٤,٦٩٦	أكثر من خمس سنوات
٧٥,٦٨١	٦٠,١٢٣	١٠١,٩٠٠	٨٠,٩٣١	
٧٩,٧٩٧	٦٣,٩٨١	١٠٩,١٨٠	٨٧,٤٩٠	المجموع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، الرصيد المتعلق بالموظفين الحاليين بمبلغ ٨٦,٤٦ مليون ريال سعودي لم يتأخر عن السداد والمتبقي بمبلغ ١,٠٣ مليون ريال سعودي مستحق الدفع. لم يتم تسجيل خسائر ائتمانية متوقعة مقابل الرصيد المتعلق بالموظفين السابقين حيث تقوم المجموعة بتحويل سند الملكية عند استلام كامل مبلغ العقد.

فيما يتعلق ببيع الوحدات المبنية، فإن المجموعة لديها ضمانات علي شكل الممتلكات الأساسية المباعة للموظف حيث تقوم المجموعة بنقل ملكية العقار إلى الموظف فقط عند استلام مبلغ العقد بالكامل. تم دمج القيمة العادلة للممتلكات في ضمانات القروض العقارية والتي تعد أعلى بكثير وبالتالي لا يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالإيرادات غير المفوترة.

### ٢٣ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر ١١,٣٣٣,٣٣٣ مليون ريال سعودي مقسم على ١,٣٣٣,٣٣٣ مليون سهماً بمبلغ ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد (٢٠٢١: ١,١٣٣ مليون سهم بمبلغ ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد)، موزعة على النحو التالي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	
عدد الأسهم بالآلاف	عدد الأسهم بالآلاف	رأس المال	رأس المال	
٦٨٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	المصدر للنقد
١,٧٠٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	المصدر للمقابل العيني
				إصدار الأسهم بعد تحويل القرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية
٢,٨٣٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	
١١,٣٣٣,٣٣٣	١,١٣٣,٣٣٣	١١,٣٣٣,٣٣٣	١,١٣٣,٣٣٣	

بالإضافة إلى ما ورد في الإيضاح رقم ٢٥ حول القوائم المالية الموحدة للمجموعة، بالنسبة لاتفاقية الاستبدال الجزئي للقرض إلى صندوق الاستثمارات العامة، أبرمت المجموعة اتفاقية اكتتاب بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٢٠ بين المجموعة والجهات الضامنة لها وصندوق الاستثمارات العامة لزيادة رأس المال عن طريق رسملة مبلغ الاستبدال أي ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية الاكتتاب.

لاحقاً، أوصى مجلس إدارة الشركة الجمعية العمومية غير العادية بالموافقة على زيادة رأس مال الشركة في ٥ مايو ٢٠٢١. بعد ذلك، تمت الموافقة من قبل هيئة السوق المالية على طلب زيادة رأس مال الشركة من خلال تحويل ديون بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي في ١ أغسطس ٢٠٢١ (مقايضة الديون بأسهم "المقايضة").

في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١، وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ٨,٥٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١,٣٣٣ مليون ريال سعودي. وفقاً لذلك، أصبح صندوق الاستثمارات العامة مساهماً في الشركة من خلال إصدار ٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٣٤ سهماً جديداً، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد مقابل دين بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي. نظراً لأن المعاملة تمثل مقايضة، فقد طلب من المجموعة تطبيق التعليمات المفصلة في الإيضاح رقم ٤ "مقايضة الديون بأسهم". وشمل ذلك إجراء تقييم للقيمة العادلة للأسهم الجديدة الصادرة في تاريخ إطفاء الالتزام. أجرت الإدارة تقييماً للقيمة العادلة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١ للأسهم المصدرة حديثاً وقدرت القيمة العادلة بمبلغ ٩,٩١ ريال سعودي، وهو ما يتوافق مع اتفاقية الاكتتاب، وبالتالي، لم تسجل الشركة أي ربح / خسارة على مقايضة الديون بأسهم.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٤ احتياطي نظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، المعتمد من جانب المساهمين في أبريل ٢٠١٧، يجب على الشركة تجنب ١٠٪ من صافي أرباحها كل سنة، بعد تسوية الخسائر المتراكمة، إذا لزم الأمر، لإنشاء احتياطي يساوي ٣٠٪ من رأس المال. ويجوز للشركة إصدار قرار بوقف هذه التحويلات عندما يصل إجمالي الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. لم يتم إجراء هذا التحويل للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١ بسبب صافي الخسارة والخسائر المتراكمة للسنة.

٢٥ قروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
(معدلة - الإيضاح ٣٨)		
٢,١٦٦,٦٦٧	٢,١٦٦,٦٦٧	قرض حكومي ("وزارة المالية") (الإيضاح (ب) أدناه)
٤٢٠,٣٦٦	٥٠٩,٦٥٩	عمولة مستحقة
٢,٥٨٧,٠٣٣	٢,٦٧٦,٣٢٦	الجزء المتداول
(٢,٥٢٠,٣٦٦)	(٢,٦٧٦,٣٢٦)	الجزء غير المتداول
٦٦,٦٦٧	-	
٩٧٦,٢٥٠	٩٧٦,٢٤٠	تسهيل من بنك محلي (إيضاح (ج) أدناه)
١,٨٧٥	١,٢٥٨	عمولة مستحقة
٩٧٨,١٢٥	٩٧٧,٤٩٨	الجزء المتداول
(٩٧٨,١٢٥)	(٩٧٧,٤٩٨)	الجزء الغير المتداول
-	-	
١,٦٨٨,٨٩٦	١,٦٩٠,١٢٤	تسهيل من بنك محلي (إيضاح (د) أدناه)
٣٣,٩٦١	٢٩,٤٨٥	عمولة مستحقة
١,٧٢٢,٨٥٧	١,٧١٩,٦٠٩	الجزء المتداول
(٣٣,٩٦١)	(١,٧١٩,٦٠٩)	الجزء غير المتداول
١,٦٨٨,٨٩٦	-	
٥٢٨,٧٣١	٥٣٧,٤٢٠	تسهيل من بنك محلي (إيضاح (هـ) أدناه)
٧,٠٠٢	١١,٨٤١	عمولة مستحقة
٥٣٥,٧٣٣	٥٤٩,٢٦١	الجزء المتداول
(٧,٠٠٤)	(٥٤٩,٢٦١)	الجزء غير المتداول
٥٢٨,٧٢٩	-	
١٣١,٤٢٨	١١٤,١٠٥	تسهيل من بنك محلي (إيضاح (و) أدناه)
٣,١٥٤	٢,٤٩١	عمولة مستحقة
١٣٤,٥٨٢	١١٦,٥٩٦	الجزء المتداول
(٤٠,٣٤١)	(٣٩,٦٧٩)	الجزء غير المتداول
٩٤,٢٤١	٧٦,٩١٧	
٥,٩٥٨,٣٣٠	٦,٠٣٩,٢٩٠	مجموع اقتراضات طويلة الأجل
(٣,٥٧٩,٧٩٧)	(٥,٩٦٢,٣٧٣)	الجزء المتداول من اقتراضات طويلة الأجل
٢,٣٧٨,٥٣٣	٧٦,٩١٧	الجزء غير المتداول من اقتراضات طويلة الأجل

كما هو مذكور أدناه، لم تلتزم المجموعة بمتطلبات التعمهات المتعلقة بتسهيلات الاقتراضات طويلة الأجل، والذي نتج عنه رصيد الأقتراضات بمبلغ ٢,٧٧٧,٥ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مستحقة الدفع فوراً عند الطلب وفقاً لما تنص عليه شروط وأحكام الأقتراضات. تم تصنيف هذه الأقتراضات على أنها جزء متداول في الجدول أعلاه.

## ٢٥. قروض طويلة الأجل (تتمة)

(أ) القروض طويلة الأجل عبارة عن مطلوبات مالية غير مشتقة مدرجة بالتكلفة المطفأة. هذه القروض مقومة بالريال السعودي.

(ب) خلال سنة ٢٠١١، حصلت المجموعة على قرض بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية القرض بالريال السعودي ويتضمن رسوم تمويل متغيرة بناءً على معدلات الفائدة السائدة في السوق والتي تستند إلى معدل الفائدة بين البنوك السعودية (SIBOR) بالإضافة إلى فروق الأسعار. القرض مضمون مقابل تعهد بقطعة أرض تبلغ مساحتها ٢٤,٧ مليون متر مربع من بعض الأراضي التابعة للمجموعة، يُستحق السداد في الموجود، 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 أجريت مع وزارة المالية، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة القسط الأول المستحق في يونيو ٢٠٢٠ إلى يناير ٢٠٢١ مع سداد المبلغ الأساسي على سبعة أقساط، اعتباراً من يناير ٢٠٢١، مع عمولة مستحقة الدفع على أساس سنوي.

في ٢٠ مارس ٢٠٢١، تم توقيع اتفاقية استبدال جزئي بين المجموعة وصندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية، حيث اتفقوا على استبدال جزء من القرض المستحق لوزارة المالية بمبلغ ٢,٨٣ مليار ريال سعودي (مبلغ الاستبدال) من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة. تمت الموافقة على اتفاقية الاستبدال من قبل مجلس إدارة الشركة في ٣٠ مارس ٢٠٢١. تمت الموافقة على طلب زيادة رأس مال المجموعة 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 العمومية 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 سهماً جديداً، بقيمة عادلة بلغت ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد، مقابل مبلغ الدين ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي.

بالإضافة إلى ذلك، خلال سنة ٢٠٢١، تلقت المجموعة موافقة من وزارة المالية، مشروطة بالتوقيع على تعديل اتفاقية قرض وزارة المالية الأصلية، حيث وافقت وزارة المالية على تحويل الفوائد المستحقة كما في ١ يونيو ٢٠٢١ بمبلغ ٣٦٣,٩ مليون ريال سعودي كمبلغ أصلي قائم وإعادة هيكلة مجموع الالتزام المتبقي بمبلغ ٢,٥٣١ مليون ريال سعودي ليكون مستحق الدفع اعتباراً من يونيو ٢٠٢٤، على ستة أقساط سنوية متساوية بمبلغ ٣٦١,٥ مليون ريال سعودي لكل منها، على أن يكون القسط السابع الأخير في يونيو ٢٠٣٠ بمبلغ ٣٦١,٦ مليون ريال سعودي. تجري المجموعة مناقشات مع وزارة المالية لإكمال اتفاقية إعادة الهيكلة ولا تتضمن تعهدات متعلقة بالاتفاقية.

(ج) خلال عام ٢٠١٤، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيل إسلامي مع بنك تجاري بمبلغ ٢,٠٠٠ مليون ريال سعودي لتسهيل تمويل سيولة بالمرابحة. وفقاً للشروط المبدئية للاتفاقية، كان القرض مستحق السداد على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٨ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. إن القرض مضمون مقابل قطع أرض معينة للمجموعة وسند إذني بمبلغ ١,٢٧٦ مليون ريال سعودي، القرض بالريال السعودي ويحمل رسوم تمويل متغيرة بناءً على معدلات الفائدة السائدة في السوق والتي تستند إلى معدل الفائدة بين البنوك السعودية (SIBOR) بالإضافة إلى فروق الأسعار.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أبرمت المجموعة اتفاقية تعديل/ إعادة هيكلة تتعلق بمبلغ القرض القائم في التسهيل. وفقاً للشروط المعدلة، يستحق سداد القرض على أربعة عشر قسطاً نصف سنوياً اعتباراً من يونيو ٢٠٢٣ إلى ديسمبر ٢٠٢٩. قامت الإدارة بالمحاسبة على تعديل القرض على أنه إطفاء للالتزام مالي قديم وإثبات للالتزام مالي جديد حيث أن شروط اتفاقية القرض المعدلة مختلفة اختلافاً جوهرياً. تم إدراج تكاليف تعديل اتفاقية إعادة الهيكلة البالغة ٤,٤ مليون ريال سعودي في الأرباح والخسائر الموحدة.

هناك تعهدات دين متعلقة بالمنشأة بما في ذلك شروط التصيير المتقاطع فيما يتعلق بتسهيلات القروض مع البنوك التجارية الأخرى خلال السنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تكن المجموعة ملتزمة ببعض التعهدات وفقاً لذلك، القروض قابلة للدفع عند الطلب، تدفع عند الطلب، وبالتالي تم تصنيف القروض كالتزام متداول في القوائم المالية الموحدة المرفقة. تقدمت الإدارة بطلب للمقرض للحصول على تنازل والطلب قيد المعالجة

(د) خلال عامي ٢٠١٤ و ٢٠١٥، وقعت المجموعة اتفاقيتي تسهيل مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لكل منهما. وفقاً لشروط الاتفاقيتين، كانت القروض مستحقة الدفع على خمسة أقساط سنوية متساوية بعد ثلاث سنوات فترة سماح تبدأ من التواريخ ذات الصلة للاتفاقيتين. لاحقاً، تم منح تسهيلات إضافية بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي للمجموعة. إن القرض مضمون مقابل قطع أرض معينة للمجموعة وسندات إذنية بمبلغ ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي القرض بالريال السعودي ويحمل رسوم تمويل متغيرة بناءً على معدلات الفائدة السائدة في السوق والتي تستند إلى معدل الفائدة بين البنوك السعودية (SIBOR) بالإضافة إلى فروق الأسعار.

خلال عام ٢٠٢٠، أبرمت المجموعة اتفاقية معدلة / إعادة هيكلة تتعلق بتسهيل لمبلغ القرض القائم. وفقاً للشروط المعدلة، يستحق سداد القرض بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات من ٢٠٢٠ إلى ٢٠٢٢، على ثمانية أقساط نصف سنوية غير متساوية من أبريل ٢٠٢٣ إلى أبريل ٢٠٣٠. حددت الإدارة أثر التعديل المتعلق بتعديل بعض الشروط والأحكام متضمنة جدول السداد، بأنه غير جوهري.

هناك تعهدات دين غير مالية متعلقة بالتسهيل بما في ذلك شروط التصيير المتقاطع فيما يتعلق بتسهيلات القروض مع البنوك التجارية الأخرى كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تكن المجموعة ملتزمة ببعض التعهدات، وبالتالي تم تصنيف القروض كالتزام متداول في القوائم المالية الموحدة المرفقة. تقدمت الإدارة بطلب للمقرض للحصول على تنازل والطلب قيد المعالجة



## ٢٥. قروض طويلة الأجل (تتمة)

(هـ) خلال عام ٢٠١٥، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيل إسلامي مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي. وفقاً للشروط المبدئية للاتفاقية، كان القرض مستحق السداد على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من أكتوبر ٢٠١٩ إلى أبريل ٢٠٢٣. إن القرض مضمون مقابل قطع أرض معينة للمجموعة وسند إذني بمبلغ ٥٨٧,٥ مليون ريال سعودي. القرض بالريال السعودي ويحمل رسوم تمويل متغيرة بناءً على معدلات الفائدة السائدة في السوق والتي تستند إلى معدل الفائدة بين البنوك السعودية (SIBOR) بالإضافة إلى فروق الأسعار.

خلال عام ٢٠٢١، أبرمت المجموعة اتفاقية تعديل / إعادة هيكلة تتعلق بتسهيل لمبلغ القرض القائم. وبناءً على ذلك، ووفقاً للشروط المعدلة، تمت إعادة هيكلة التسهيلات الحالية المكونة من قرض طويل الأجل وقرض قصير الأجل إلى قرض طويل الأجل يتم سداه على أربعة عشر قسطاً نصف سنوي اعتباراً من أبريل ٢٠٢٣ إلى أبريل ٢٠٢٩. حددت الإدارة أثر التعديل المتعلق بتعديل بعض الشروط والأحكام متضمنة جدول السداد، بأنه غير جوهري.

هناك تعهدات دين مالية وغير مالية متعلقة بالتسهيل بما في ذلك شروط التقصير المتقاطع فيما يتعلق بتسهيلات القروض مع البنوك كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تكن المجموعة ملتزمة ببعض التعهدات التجارية الأخرى، وفقاً لذلك القروض قابلة للدفع عند الطلب وبالتالي تم تصنيف القروض كالتزام متداول في القوائم المالية الموحدة المرفقة. تقدمت الإدارة بطلب للمقرض للحصول على تنازل والطلب قيد المعالجة

(و) خلال عام ٢٠١٨، حصلت المجموعة على تسهيل قصير الأجل من أحد البنوك التجارية 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 بمبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي مع نفس البنك التجاري. وبناءً على ذلك، ووفقاً للشروط المعدلة، يتم سداد القرض على ثمانية أقساط متساوية نصف سنوية على مدى ٤ سنوات اعتباراً من أغسطس ٢٠٢١، بعد سداد مبلغ ٢١,٢٥ مليون ريال سعودي في فبراير ٢٠٢١. القرض بالريال السعودي ويتضمن رسوم تمويل ثابتة. القرض مضمون مقابل قطع أراضي معينة للمجموعة وسند إذني بمبلغ ٢٠٩ مليون ريال سعودي. احتسبت الإدارة تعديل القرض على أنه إطفاء التزام مالي قديم وإثبات التزام مالي جديد حيث أن شروط اتفاقية القرض المعدلة مختلفة اختلافاً جوهرياً.

كما لا تتضمن القروض تعهدات مالية متعلقة بالتسهيل الممنوح.

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 السداد لمدة ٦٠ يوماً والذي تم تأجيله مرة أخرى في ٦ نوفمبر ٢٠٢٢ لمدة ٨٦ يوماً.

خلال الفترة اللاحقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، في ٨ فبراير ٢٠٢٣، أبرمت المجموعة اتفاقية دعم مع البنك ونتيجة لذلك سيتم تأجيل جميع مدفوعات القرض الرئيسية حتى ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم يتم استخدام تسهيل الأعمد المستندي من قبل المجموعة.

## ٢٦. قروض قصيرة الأجل

حصلت المجموعة على تسهيلات قرض قصير الأجل من بنك تجاري محلي بمبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٣٠٠ مليون ريال سعودي). يتحمل التسهيل تكاليف مالية بسعر السوق الذي يعتمد على معدل سايبور، كما أن التسهيل مضمون بسندات إذنية. تتطلب تعهدات تسهيل القرض قصير الأجل أن تحافظ المجموعة على مستوى معين من الشروط المالية وأمور معينة أخرى. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم تكن المجموعة ملتزمة ببعض التعهدات ومع ذلك، لم يكن هناك أي تأثير لعدم الالتزام على القوائم المالية الموحدة المرفقة حيث تم تصنيف الاقتراض بالفعل كالتزام متداول بناءً على تاريخ استحقاقه التعاقدية. تقدمت الإدارة بطلب للجهة المقرضة للحصول على إعفاء ولا يزال الطلب قيد المعالجة.

بلغ الرصيد التسهيل غير المستخدم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٩٨,٧١ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٠١,٢٣ مليون ريال سعودي).

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٧ التزامات منافع الموظفين

وصف عام للخطة

تدير المجموعة خطة منافع محددة غير ممولة تتوافق مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. يتم احتساب المبالغ المسددة عند انتهاء خدمات الموظفين وفقاً للخطة على أساس رواتبهم وبدلاتهم الأخيرة وعدد سنوات خدماتهم المتراكمة كما في تاريخ نهاية خدماتهم، كما هو مبين في الشروط المنصوص عليها في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. تكون مدفوعات المنافع مستحقة عند انتهاء العمل أو الاستقالة. تم آخر تقييم لالتزامات منافع الموظفين وفق طريقة وحدة الائتمان المتوقعة من خلال خبير اكتواري مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ للمجموعة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٦١,٩٣٧	٤٣,٣٧١	الرصيد في بداية السنة
١٢,٢٢٥	١٢,٢٧٩	مدرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
١,٨٥٨	١,٣٠٢	تكلفة الخدمة الحالية
١٤,٠٨٣	١٣,٥٨١	تكلفة الفائدة
		مدرج في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
(٧,٤٩٩)	(٦,٦٠٩)	ربح إعادة القياس الناتجة عن تعديلات الخبرة:
(٢٥,١٥٠)	(٩,٥٠٢)	منافع مدفوعة
٤٣,٣٧١	٤٠,٨٤١	الرصيد في نهاية السنة

افتراضات اكتوارية

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الرئيسية المطبقة في تاريخ التقرير:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
%٣,٠	%٤,٥٠	معدل الخصم
%٣,٥	%٥,٠	المعدل المتوقع للزيادات المستقبلية للرواتب
٦٠ سنة	٦٠ سنة	سن التقاعد

فيما يلي حساسية التزامات منافع الموظفين، كما في ٣١ ديسمبر للتغيرات في الافتراضات الأساسية المرجحة:

الأثر على التزامات منافع الموظفين الزيادة / (النقص)				
٣١ ديسمبر ٢٠٢١		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		التغير في الافتراض
النقص في المعدل	الزيادة في المعدل	النقص في المعدل	الزيادة في المعدل	بنسبة
٤,٢٧٥	(٣,٦٦١)	٣,٩٨٤	(٣,٤٢٤)	%١
(٣,٦٦٢)	٤,١٨٦	(٣,٤٣٩)	٣,٩٢٣	%١
				معدل الخصم
				المعدل المتوقع للزيادات المستقبلية للرواتب

تبلغ مدة المتوسط المرجح للالتزامات منافع الموظفين لسنة ٢٠٢٢ هو ٩ سنوات.

فيما يلي تحليل الاستحقاق المتوقع للالتزامات منافع الموظفين غير المخصومة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٤,٣٣٦	٣,٩٤٦	أقل من سنة واحدة
٢,٥٩٦	٢,٨٥٤	بين سنة إلى سنتين
٨,٩٠٢	٨,٨٧٨	بين ٢ إلى ٥ سنوات
٣٩,١٦٧	٤٩,٤٩٨	أكثر من ٥ سنوات
٥٥,٠٠١	٦٥,١٧٦	

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٨ ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	إيضاح	
(معدلة - الإيضاح ٣٨)			
١,١٤١,٢١٦	٩٨٦,٦٣٨	١-٢٨	مطلوبات عقود
٢٠٦,٠٢٧	٢٥٢,٥٩٥		مصاريف مستحقة وذمم دائنة أخرى
٣٧٨,٦٢٨	٢٢٦,٥٦٥		ذمم دائنة تجارية
٢٤٧,٩٠٦	٢٠٣,٣٧٠		ذمم دائنة محتجزة
١٥١,٥٥٢	١٠١,٩٨٤		أرصدة مستحقة للمقاولين
٨,٠٤٣	٦,٤٤٢	٣٠	مطلوب إلى أطراف ذات علاقة
٣٦,٢١٢	٣١,٧٢٤	٢-٢٨	أخرى
<u>٢,١٦٩,٥٨٤</u>	<u>١,٨٠٩,٣١٨</u>		

تمثل القيمة الدفترية للذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى نفس قيمتها العادلة، وذلك بسبب طبيعتها قصيرة الأجل.

تتكون ذمم دائنة محتجزة من المبلغ المستحق تسويته لمقاولين من الباطن على أساس الشروط المتفق عليها. تم تصنيف المبلغ على أنه متداول بناءً على تاريخ التسوية المتوقع خلال ١٢ شهراً.

تتكون المصاريف المستحقة من المستحقات المتعلقة بتكاليف الشراء وتكاليف التسويق والصيانة وتكاليف الموظفين.

١-٢٨ تمثل مطلوبات العقود المبالغ المقدمة المستلمة مقابل عمليات البيع ودفعات الإيجار المقدمة التي تتعلق بالوحدات السكنية والصناعية وقطع الأراضي والمبالغ المستلمة مقابل الرسوم الدراسية.

فيما يلي حركة مطلوبات العقود:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١,١٧٥,٤٧٧	١,١٤١,٢١٦	في بداية العام
(١٨٠,٧٩٨)	(١٩٣,٨٧٠)	إيرادات العام
١٤٦,٥٣٧	٣٩,٢٩٢	الفواتير خلال العام / المقدم المستلم خلال العام
<u>١,١٤١,٢١٦</u>	<u>٩٨٦,٦٣٨</u>	

في حالة بيع العقارات التطويرية والخدمات التعليمية يدفع العميل مبلغ ثابت بناءً على جدول السداد. إذا تجاوزت الخدمات المقدمة التي تقدمها المجموعة المبلغ المدفوع، يتم الاعتراف بوجود العقد. في حين إذا تجاوزت المدفوعات الخدمات المقدمة، يتم الاعتراف بالتزام العقد.

٢-٢٨ في حالة خدمات التأجير يدفع العميل المبلغ الثابت بناءً على جدول السداد. إذا تجاوز دخل الإيجار المعترف به وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ السداد، يتم الاعتراف بوجود العقد. في حين إذا تجاوزت المدفوعات دخل الإيجار المعترف به وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، يتم الاعتراف بالتزام العقد.

٣-٢٨ قرر مجلس الإدارة في عام ٢٠٠٦ التبرع بالمبلغ المكتسب من مشاركة المساهمين المؤسسين في رأس المال (قبل طرح العام الأولي) المستثمر في ودائع ثابتة لدى أحد البنوك، قبل إيداع الأموال في إطار نظام الودائع الإسلامية. تضاف العمولة المكتسبة منها إلى المبلغ الذي سيتم التبرع به للأغراض الخيرية.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٩ الزكاة

١-٢٩ المحمل خلال السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٣١,٠٠٠	٤٣,١٥٢	مخصصات مصروف الزكاة للسنة الحالية
-	٥٦,٣٥٦	مخصصات متعلقة بالربوط المفتوحة
٣١,٠٠٠	٩٩,٥٠٨	

يستند المخصص للسنة على الوعاء الزكوي الموحد للمجموعة.

٢-٢٩ الحركة علي المخصص

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
(معدلة - الإيضاح ٣٨)		
١٩٦,٢٨٥	١٤٨,٥٢٤	في بداية السنة
٣١,٠٠٠	٤٣,١٥٢	المُحَمَّل خلال السنة
-	٥٦,٣٥٦	المُحَمَّل المتعلق بالربوط المفتوحة
٣١,٠٠٠	٩٩,٥٠٨	مدفوعات خلال العام
(٧٨,٧٦١)	(٣٢,٥٧٤)	في نهاية العام
١٤٨,٥٢٤	٢١٥,٤٥٨	

٣-٢٩ 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، ناقصاً الخصومات لصافي القيمة الدفترية للممتلكات والمصنع والمعدات والعقارات الاستثمارية وبعض البنود الأخرى. تستحق الزكاة بنسبة ٢/٥٨ ٪ من وعاء الزكاة التقريبي (باستثناء صافي الدخل المعدل للفترة) وبنسبة ٢/٥ ٪ من صافي الدخل المعدل للفترة.

٤-٢٩ وضع الربوط

(أ) شركة إعمار المدينة الاقتصادية

أنهت المجموعة وضعها الزكوي حتى ٢٠١١ باستثناء ربوط ضريبة الاستقطاع للسنوات من ٢٠٠٦ إلى ٢٠٠٨.

أصدرت الهيئة ربط ضريبة الاستقطاع للاعوام من ٢٠٠٦ إلى ٢٠٠٨ مع التزام إضافي لضريبة الاستقطاع بمبلغ ٣,٩٦ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى غرامات تأخير بمبلغ ٢ مليون ريال سعودي على ضريبة الاستقطاع. ووفقاً لإجراءات الاعتراض، دفعت شركة إعمار المدينة الاقتصادية فرق ضريبة الاستقطاع ضمن إجراءات الاعتراض.

كما كان اعتراض ضريبة الاستقطاع قيد الفحص من جانب ديوان المطالم. أصدر ديوان المطالم قراراً يدعم اعتراض شركة إعمار المدينة الاقتصادية فيما يتعلق بغرامة التأخير وحكم على الشركة برفض ضريبة الاستقطاع. قدمت الهيئة استئنافاً أمام الديوان الملكي ضد قرار ديوان المطالم فيما يتعلق بغرامة التأخير، ولا يزال قيد الفصل.

خلال عام ٢٠٢٠، أصدرت الهيئة ربطاً زكويًا لعام ٢٠١٤ وطالبت بزكاة إضافية بمبلغ ٦٧,٧ مليون ريال سعودي. قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية استئنافاً ضد ربط الهيئة. أصدرت الهيئة ربطاً معدلاً في ٨ أكتوبر ٢٠٢٠ بتخفيض الالتزام الزكوي بمبلغ ٣٣ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة استئنافاً ضد الربط المعدل إلى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. أصدرت لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرارها في ٢٨ ديسمبر ٢٠٢١ بقبول استئناف الشركة جزئياً مما أدى إلى تخفيض الالتزام الزكوي إلى ٢١ مليون ريال سعودي. كما قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية استئنافاً أمام اللجنة الاستئنافية للفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية ولا يزال قيد الفصل.

أصدرت الهيئة أيضاً ربوطاً زكويًا بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٠ للاعوام من ٢٠١٥ حتى ٢٠١٨ بمطلوبات زكاة إضافية بمبلغ ٢٥٤ مليون ريال سعودي. تقدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية باستئناف ضد ربط الهيئة وأصدرت الهيئة ربطاً معدلاً في ٢٤ فبراير ٢٠٢١ بتخفيض مطلوبات الزكاة بمبلغ ٢٤٧ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة استئنافاً ضد الربط المعدل من جانب الهيئة أمام لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٩. الزكاة (تتمة)

٤-٢٩ وضع الربوط (تتمة)

أصدرت لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرارها في ١١ أبريل ٢٠٢٢ بقبول استئناف الشركة جزئياً أدى إلى تخفيض التزام الزكاة إلى ٢١٩ مليون ريال سعودي حيث قدمت الشركة طعناً أمام لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية في ٢٧ أبريل ٢٠٢٢ ولا يزال قيد الفحص.

أصدرت الهيئة روطاً زكوية في ٨ نوفمبر ٢٠٢١ لعامي ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ تضمنت التزاماً زكواً إضافياً بمبلغ ٢٧ مليون ريال سعودي و ١٨ مليون ريال سعودي، على التوالي. في ٦ يناير ٢٠٢٢. قدمت الشركة اعتراضات على ربوط الهيئة. أصدرت الهيئة روطاً معدلاً في ٢٥ أبريل ٢٠٢٢ لعام ٢٠١٩ مع التزام زكوي مخفض بلغ ٢٠,٦ مليون ريال سعودي، وفي ٢٤ أبريل ٢٠٢٢ لسنة ٢٠٢٠ مع التزام زكوي مخفض بلغ ١٠,٣ مليون ريال سعودي. وفي ٤ مايو ٢٠٢٢، تقدمت الشركة بطعن إلى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وأصدرت اللجنة قرارها في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٢ وقبلت طعن الشركة جزئياً مما أدى إلى انخفاض الالتزام إلى مبلغ ١٩,٨ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٩ ومبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٠. قدمت كلاهما الشركة والهيئة طعناً إلى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية ضد قرار الأمانة العامة للجان الضريبية ولا يزال قيد الفحص.

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادات زكاة. لم تنته الهيئة من فحص إقرارات الشركة المتبقية حتى تاريخه.

(ب) شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة

أنهت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة الإقرارات الزكوية حتى عام ٢٠١٢. وأصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٣ حتى ٢٠١٥ وطالبت بمطالبة زكاة إضافية بمبلغ ٤,٦ مليون ريال سعودي. اعترضت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة على ربط الهيئة، وقدمت المستندات الداعمة لموقفها. قامت الهيئة بتحويل القضية إلى الأمانة العامة للجان الضريبية. وسجلت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة أيضاً اعتراضاً على بوابة الأمانة العامة للجان الضريبية. عقدت لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية جلسة استماع في ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٠ وأصدرت قرارها في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٠، برفض اعتراض شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة. تقدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة باعتراض ضد قرار لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية أمام اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية.

أصدرت الهيئة روطاً زكواً للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و ٢٠١٧ وطالبت بزكاة إضافية بمبلغ ٧,٤ مليون ريال سعودي و ١٨ مليون ريال سعودي، على التوالي. اعترضت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة على تقييم الهيئة، وقدمت المستندات الداعمة لموقفها. رفضت الهيئة الاعتراض من خلال رسالة أرسلتها بتاريخ ١٦ يناير ٢٠٢٢. وقد قدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة اعتراضاً إلى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية ضد قرار الهيئة، ولا يزال قيد الفحص.

قدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة طلب للقرار الوزاري رقم ١٣٩٥٧، والذي يسمح لدفعي الزكاة بتطبيق أحكام أنظمة الزكاة الصادرة بموجب رقم طلب القرار الوزاري ٢٢١٦ للسنوات قبل عام ٢٠١٩ ولللسنوات ٢٠١٣ إلى ٢٠١٧ في ١٣ ديسمبر ٢٠٢٢. أكدت الهيئة القبول المبني لطلب جميع السنوات في ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٢.

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادات الزكاة. لم تنته الهيئة من فحص إقرارات الشركة المتبقية حتى تاريخه.

(ج) شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية

أصدرت الهيئة روطاً زكواً في ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٠ للسنوات من ٢٠١٥ إلى ٢٠١٧ وطالبت بزكاة إضافية بمبلغ ٧٢,٤٥ مليون ريال سعودي. اعترضت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية على تقييم الهيئة. رفضت الهيئة اعتراض شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية، فقدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية اعتراضاً ضد قرار الهيئة أمام لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. أصدرت لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرارها في ٥ أبريل ٢٠٢٢ بقبول اعتراض الشركة جزئياً مما أدى إلى انخفاض التزام الزكاة بمبلغ ٣٨,٢ مليون ريال سعودي. بعد استلام قرار لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، تقدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية باعتراض آخر إلى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية في ٢٨ أبريل ٢٠٢٢، ولا يزال قيد الفحص.

في ١٣ ديسمبر ٢٠٢٢، قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية طلب للقرار الوزاري رقم ١٣٩٥٧ للأعوام ٢٠١٥ إلى ٢٠١٧. وقد أكدت الهيئة قبولها المبني لطلب التقديم لهذه السنوات في ٢٨ ديسمبر ٢٠٢٢.

قدمت الشركة الإقرارات الزكوية حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادات الزكاة. لم تنته الهيئة من فحص إقرارات الشركة المتبقية حتى تاريخه.

(د) شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة

قدمت شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقرارات الزكاة حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادات الزكاة ولم تصدر الهيئة أي ربوط حتى تاريخه.

(هـ) شركة استثمارات المدن الاقتصادية المحدودة

قدمت شركة استثمارات المدن الاقتصادية المحدودة الإقرارات الزكوية حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادات الزكاة. أنهت شركة استثمارات المدن الاقتصادية المحدودة الإقرارات الزكوية حتى سنة ٢٠١٢، لم تنته الهيئة من فحص الإقرارات المتبقية حتى تاريخه.

(و) شركة إعمار المعارف المحدودة

وقدمت شركة إعمار المعارف المحدودة الإقرارات الزكوية حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادات الزكاة. أنهت شركة إعمار المعارف المحدودة الإقرارات الزكوية حتى عام ٢٠١٧، لم تنته الهيئة من فحص الإقرارات المتبقية حتى تاريخه.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٩. الزكاة (تتمة)

٤-٢٩ وضع الربوط (تتمة)

ز) شركة إدارة العقارات المحدودة

قدمت شركة إدارة العقارات المحدودة إقرارات الزكاة حتى عام ٢٠٢١ وحصلت على شهادات الزكاة ولم تصدر الهيئة أي ربوط حتى تاريخه. فيما يتعلق بالإقرارات المذكورة أعلاه، فقد طبقت الإدارة حكمها وتفسيرها لمتطلبات الهيئة واللوائح المعمول بها وهي واثقة أنه سوف يتم الحكم في النهاية لصالح المجموعة.

٣٠. أطراف ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات العلاقة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والشركات الزميلة وكبار موظفي الإدارة بالمجموعة والشركات الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة أو التي تتأثر بشكل جوهري بهذه الأطراف. كما تتضمن الأطراف ذات العلاقة منشآت الأعمال التي يكون لبعض أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة العليا نفوذاً جوهرياً فيها (أطراف ذات علاقة أخرى).

بالإضافة إلى الإيضاح رقم ١٧، فيما يلي المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة والأرصدة ذات الصلة:

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٠ معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الرصيد كما في		مبالغ المعاملات		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢		
					مبالغ مطلوبة من أطراف ذات علاقة
				مبيعات وإيجارات ومرافق ورسوم خدمات وغيرها	شركات شقيقة
٢٠٦	١٨,١٦٣	١٧٢	٧٠,٠٥٥	إيجارات ورسوم مرافق	مشروع مشترك
٣,٢٦٩	٥٨١	-	٣	بيع العقارات والمرافق ورسوم الخدمات	كبار موظفي الإدارة
٨٨	٣	٢٠٤	١٦	إيجارات	مجلس الإدارة
-	٧٣	-	١٥٧	أخرى	المجموع
-	٥٤	-	-		
٣,٥٦٣	١٨,٨٧٤	٣٧٦	٧٠,٢٣١		
					مبالغ مطلوبة إلى أطراف ذات علاقة
(٣,٠٣١)	(٢,٠١١)	٣,٤٤٩	١,٢٩٠	الخدمات المقدمة للمجموعة	شركات شقيقة
(١٢)	-	١٨,٩٩٥	٢٢,٩٠١	تعويض	كبار موظفي الإدارة
(٥,٠٠٠)	(٤,٤١٥)	٥,٠٠٠	٤,٤١٥	مكافآت ورسوم اجتماعات	مجلس الإدارة
-	(١٦)	٢,٧٩٨	-	أخرى	المجموع
(٨,٠٤٣)	(٦,٤٤٢)	٣٠,٢٤٢	٢٨,٦٠٦		

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٠ معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

تعويضات كبار موظفي الإدارة بالمجموعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١٦,٦٧٥	٢٠,١٨٥	منافع الموظفين قصيرة الأجل
١,١٢١	١,١٤٦	منافع غير نقدية
٨١٥	٨٢٤	منافع ما بعد الخدمة
٣٨٤	٧٤٥	منافع نهاية الخدمة
١٨,٩٩٥	٢٢,٩٠٠	

يشمل كبار موظفي الإدارة التنفيذي ورؤساء الأقسام. يشمل تعويض كبار موظفي الإدارة بالمجموعة الرواتب والمنافع غير النقدية والمساهمات في خطة منافع نهاية الخدمة للموظفين المحددة.

٣١ مخصصات أخرى

تكون المجموعة بين حين وآخر طرفاً في دعاوى قضائية والتي تمثل بصفة رئيسية نزاعات تجارية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، سجلت الإدارة مخصصاً بمبلغ ١٦٣,٢٥ مليون ريال سعودي لبعض الدعاوى القضائية، حيث تتوقع الإدارة نتائج في غير صالحها بناءً على نصيحة مع مستشاريها القانونيين.

٣٢ ارتباطات ومطلوبات محتملة

بالإضافة إلى الإيضاح الوارد في الإيضاحات ١٧ و ٣١، فإن المطلوبات والالتزامات المحتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ موضحة على النحو التالي:

(أ) بناءً على تقييم الإدارة والتشاور مع المستشار الزكوي لديها، قامت الإدارة بتقييم التعرض المحتمل الناتج عن الربوطات الزكوية المفتوحة، وبناءً عليه، سجلت مخصصاً بمبلغ ٥٦,٣٦ مليون ريال سعودي. انظر إيضاح رقم ٢٩ مطلوبات زكوية ذات الصلة.

(ب) بلغت ارتباطات المجموعة المحتملة المتعلقة بالمصروفات المستقبلية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في السنوات القليلة القادمة المتعلقة بالممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والعقارات للتطوير مبلغ ٢٠٩,٥٦ مليون ريال سعودي و ١٤٨,٦٩ مليون ريال سعودي و ٧٠,٥٣ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢١: ٣٠٧,٨٢ مليون ريال سعودي و ١٣٨,٩١ مليون ريال سعودي و ٩٠,٤٣ مليون ريال سعودي).

(ج) التزامات المجموعة القائمة المتعلقة بخطابات الضمان وخطابات الاعتماد تبلغ ٢٢,٨٩ مليون ريال سعودي و ٢٥,١٨ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢١: لا شيء و ٤٥,٥١ مليون ريال سعودي على التوالي)

(د) انظر إيضاح ١٧ فيما يخص الارتباطات المتعلقة بالشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية.

(هـ) بلغت حصة المجموعة في الارتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك مبلغ ١٣٨,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٢٣٢,١٨ مليون ريال سعودي).

(و) انظر إيضاح ١٥ فيما يخص الحد الأدنى لنظم الإيجارات المستقبلية.

٣٣ التقارير القطاعية

أساس تقسيم القطاعات

لأغراض الإدارة، تمتلك المجموعة ستة أقسام استراتيجية، والتي تمثل قطاعات التشغيل الخاصة بها. تقدم هذه الأقسام منتجات أو خدمات مختلفة أو كليهما وتم إدارتها بشكل منفصل. يتم الإفصاح عن قطاعات التشغيل بطريقة تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (معاً المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية)، حيث يقوم هذا المسؤول الرئيسي بتقييم الأداء المالي والمركز المالي للمجموعة واتخاذ القرارات الاستراتيجية بما فيها تخصيص الموارد.

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

يتم قياس الأرباح / الخسائر لقطاعات تشغيل المجموعة المبلغ عنها إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية بطريقة تتفق مع تلك الواردة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. لذلك لا يتم عرض التسوية بشكل منفصل.

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



إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

### ٣٣ التقارير القطاعية (تتمة)

#### أساس تقسيم القطاعات (تتمة)

القطاعات المفصّل عنها	العمليات
الأعمال السكنية	تشمل الإيرادات من البيع / إيرادات إيجار الأراضي والوحدات للأغراض السكنية.
التنمية الصناعية	تشمل الإيرادات من البيع / إيرادات إيجار الأراضي والوحدات للأغراض التجارية الواقعة في المنطقة الصناعية.
الضيافة والترفيه	يشمل إيجار الغرف والأطعمة والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة من عمليات الفنادق والمنتجعات والنوادي الترفيهية الأخرى.
الخدمات التعليمية	تشمل الإيرادات من الرسوم الدراسية والرسوم الأخرى من المدارس والكليات التي تديرها المجموعة.
عمليات المدينة	تشمل الإيرادات من المرافق وخدمات إدارة المدن الأخرى من قبل المجموعة في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.
الشركات (المركز الرئيسي)	تشمل أنشطة مركز الشركات بما في ذلك البيع والتسويق والتمويل.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٣ الإيرادات والربحية المتعلقة بالقطاعات (تتمة)

المجموع	تعديلات واستبعادات	شركات	عمليات المدينة	خدمات تعليم	الضيافة والترفيه	التنمية الصناعية	الأعمال السكنية	
								السنة المنتهية في:
								٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
								<u>الإيرادات</u>
٣٦٣,٣٨٧	-	(٩,٩٤٠)	٢٦,٥٩٧	٤٢,٦٣٥	١٠٣,٩٠٥	١٤٧,٩٣٢	٥٢,٢٥٨	عملاء خارجيون*
-	(١٠٧,٦٠٦)	-	٦٣,٠٤٦	-	٣٢,٦٤١	-	١١,٩١٩	بين القطاعات
٣٦٣,٣٨٧	(١٠٧,٦٠٦)	(٩,٩٤٠)	٨٩,٦٤٣	٤٢,٦٣٥	١٣٦,٥٤٦	١٤٧,٩٣٢	٦٤,١٧٧	
								<u>النتائج</u>
								تكلفة المخزون والخدمات المثبتة
(٢٢١,٠٣٦)	٥٢,٣٤٣	(١٦,٨٣٢)	(٧٧,٦٢٩)	(٤,٤٦٤)	(٤٧,٦٥٦)	(٤٣,٩٩٥)	(٨٢,٨٠٣)	كمصرف
(٥٨,٩٨٦)	-	(٣٦,٧٥٥)	-	-	-	-	(٢٢,٢٣١)	خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية
(٦٣,٠٣٣)	-	-	(٥,٠٨٦)	(٢,٤٥٦)	(٣,٣٥٧)	(١٥,٣٠٤)	(٣٦,٨٣٠)	خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
(٢٩٤,٢٩٩)	-	(٢٨٧,٢٩٢)	-	(٤,٤٠٤)	(٢,٥٣٤)	-	(٦٩)	نفقات مالية
١,٨٩٢	-	١,٨٩٢	-	-	-	-	-	إيرادات مالية
(٢٩٦,٣٩٢)	-	(١٣٤,١٩٦)	(٣,١٣٧)	(٢٤,٥٥٣)	(٧٤,٧٧٠)	(٢٢,٨٥٧)	(٣٦,٨٧٩)	استهلاك
(١,٨٦٥)	-	(١,٥٨٧)	-	(٥٢)	-	-	(٢٢٦)	إطفاء
٢٥,٠٤٥	-	٢٥,٠٤٥	-	-	-	-	-	الحصة في نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٥١٢,٤٩٥)	(٢٧,٣٢٢)	(٢٤٧,٠٦٨)	(٢٠,٣٦١)	(٦٨,٥٨٠)	(٥٩,٠٥٩)	(٢٦,٧٣١)	(٦٣,٣٧٤)	(مصاريف) / إيرادات أخرى
(١,٠٥٧,٧٨٢)	(٨٢,٥٨٥)	(٧٠٦,٧٣٣)	(١٦,٥٧٠)	(٦١,٨٧٤)	(٥٠,٨٣٠)	٣٩,٠٤٥	(١٧٨,٢٣٥)	الخسارة قبل الزكاة
(٩٩,٥٠٨)	-	(٩٩,٥٠٨)	-	-	-	-	-	الزكاة
١,١٥٧,٢٩٠	(٨٢,٥٨٥)	(٨٠٦,٢٤١)	(١٦,٥٧٠)	(٦١,٨٧٤)	(٥٠,٨٣٠)	٣٩,٠٤٥	(١٧٨,٢٣٥)	خسارة السنة

\*تبلغ الإيرادات من عميل واحد للمجموعة فيما يتعلق بقطاع التنمية الصناعية ٦٩,٨ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: لا شيء).

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٣ الإيرادات والربحية المتعلقة بالقطاعات (تتمة)							
المجموع	تعديلات واستبعادات	الشركات	عمليات المدن	تعليم	الضيافة والترفيه	التنمية الصناعية	الأعمال السكنية
٣٧٢,٠٧٩	-	٢,١٧٨	٢٣,٣٤١	٣٦,٢٣٤	١٣٣,١٤٩	٩٣,٠٥٦	٨٤,١٢١
-	(١٢٤,٩٨٥)	-	٦١,١٢٤	-	٣٥,٩٧٨	١,٦٣٢	٢٦,٢٥١
٣٧٢,٠٧٩	(١٢٤,٩٨٥)	٢,١٧٨	٨٤,٤٦٥	٣٦,٢٣٤	١٦٩,١٢٧	٩٤,٦٨٨	١١٠,٣٧٢
<b>النتائج</b>							
(٢٨٥,٧٥٣)	٧٤,٩٩٥	(٢٨,٩٤٦)	(١٠٤,١٦٩)	(٥,٠٢٦)	(٤٧,٥١٤)	(٣١,٦٤١)	(١٤٣,٤٥٢)
(١٥,٥٦٠)	-	(١٥,٥٦٠)	-	-	-	-	-
(٥٥,٤٩٠)	-	(٩,٦٨٠)	(٢,٨٨٠)	(١,٨٧٨)	(١,٧٢٧)	(١٢,٨٠٢)	(٢٦,٥٢٣)
(٢٤٣,١٦٥)	٤,٧٤٥	(٢٣٨,٤٥٢)	(١٠)	(٥,٠٣٣)	(٤,٢١٦)	-	(١٩٩)
٥٥٨	-	٥٥٨	-	-	-	-	-
(٣٠٢,٣٦٨)	٥,٨٤٧	(١٣٢,٢٣٢)	(٥,٨٥١)	(٢٥,٥٩٠)	(٧٧,٥٦١)	(٢٣,٤٨٦)	(٤٣,٤٩٥)
(٨,٠٢٣)	-	(٦,١٤٩)	-	(١,٢٨٢)	(٢١)	-	(٥٧١)
٤٥,٨٣٩	-	٤٥,٨٣٩	-	-	-	-	-
(٣١٣,٦٤٦)	٣٧,٦٢١	(١٤٩,٤٥٨)	(٢٢,٩٥٧)	(٣٦,٢٢٥)	(٥٨,٥٨٥)	(١٨,٧٢٥)	(٦٥,٣١٧)
(٨٠٥,٥٢٩)	(١,٧٧٧)	(٥٣١,٩٠٢)	(٥١,٤٠٢)	(٣٨,٨٠٠)	(٢٠,٤٩٧)	٨,٠٣٤	(١٦٩,١٨٥)
(٣١,٠٠٠)	-	(٣١,٠٠٠)	-	-	-	-	-
(٨٣٦,٥٢٩)	(١,٧٧٧)	(٥٦٢,٩٠٢)	(٥١,٤٠٢)	(٣٨,٨٠٠)	(٢٠,٤٩٧)	٨,٠٣٤	(١٦٩,١٨٥)

السنة المنتهية في:  
٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإيرادات  
عملاء خارجيون  
بين القطاعات

تكلفة المخزون والخدمات المثبتة كمصروف

خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

نفقات مالية

إيرادات مالية

استهلاك

إطفاء

الحصة في نتائج الشركات المستثمر فيها  
بطريقة حقوق الملكية

(مصاريف) / إيرادات أخرى  
الخسارة قبل الزكاة  
الزكاة

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٤ المعلومات غير النقدية

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	إيضاح
٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٥,٤٣٩	١٩,٣١٠	١٥,١٨

تحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات قيد التطوير

٣٥ إدارة مخاطر الأدوات المالية

نظرة عامة

قد تتعرض المجموعة لمخاطر مالية مختلفة بسبب أنشطتها. يركز برنامج المجموعة لإدارة المخاطر بشكلٍ عام على الإدارة القوية للسيولة، بالإضافة إلى رصد مختلف متغيرات السوق ذات الصلة، وبالتالي يسعى باستمرار إلى الحد من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان.
- مخاطر السوق (مخاطر سعر العمولة ومخاطر العملة ومخاطر الأسعار).
- مخاطر السيولة.

يستعرض هذا الإيضاح معلومات حول تعرّض المجموعة المحتمل لكل من المخاطر المبينة أعلاه وأهداف المجموعة وسياساتها وإجراءاتها لقياس وإدارة المخاطر.

يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن تصميم ومراقبة إطار إدارة المخاطر لدى المجموعة. كما أن الإدارة العليا للمجموعة مسؤولة عن تحديث ومراقبة سياسات إدارة المخاطر للمجموعة ورفع تقارير منتظمة عن أنشطتها إلى مجلس الإدارة.

إن سياسات إدارة المخاطر (الرسمية وغير الرسمية) لدى المجموعة مصممة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ووضع سقف وضوابط ملائمة لها ومراقبتها مع الالتزام بتلك السقف. يتم فحص سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بشكلٍ منتظم بما يعكس آثار التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تتولى لجنة المراجعة لدى المجموعة الإشراف على كيفية مراقبة إدارة المجموعة للالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة، كما تقوم بفحص مدى ملاءمة الإطار العام لإدارة المخاطر على ضوء المخاطر التي تواجهها المجموعة. يقوم قسم المراجعة الداخلية للمجموعة بمساعدة لجنة المراجعة في القيام بدورها الإشرافي. ويضطلع القسم بأعمال فحص منتظمة ومتخصصة لإجراءات إدارة المخاطر وأنظمتها الرقابية ويتم تقديم تقارير بنتائج المراجعة إلى لجنة المراجعة.

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى والمطلوبات الإيجارية والمخصصات الأخرى والقروض قصيرة الأجل. يتمثل الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية في الحصول على تمويل لعمليات المجموعة. تشمل الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة على الاستثمار في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية، الإيرادات الغير مفوترة، الذمم المدينة التجارية، الموجودات المتداولة الأخرى، النقد المفيد والنقد لدي البنوك وما يماثله.

يقوم مجلس الإدارة بفحص واعتماد السياسات لإدارة كل من المخاطر التالية، والتي تم تلخيصها أدناه:

١-٣٥ مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر الخسارة المالية للمجموعة إذا فشل العميل أو الطرف المقابل في أداء مالية في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية، الإيرادات الغير مفوترة، الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى.

يتم تقييم مخاطر ائتمان العملاء من قبل المجموعة وتخضع لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها الرقابية المتعلقة بإدارة مخاطر ائتمان العملاء. يتم تقييم جودة الائتمان للعميل بناءً على عملية التصنيف الائتماني. يتم تحليل كل عميل جديد على حدة من حيث الجودة الائتمانية قبل الدخول في عقد مع العميل.

تسعى المجموعة إلى إدارة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء من خلال مراقبة الذمم المدينة القائمة. تتم بعض المبيعات المتعلقة بالعقارات على أساس أسس. وتنص اتفاقيات البيع مع العملاء على نقل ملكية العقار إلى العملاء فقط عند تسديد سعر البيع بالكامل. يقوم قسم التحصيل بمراقبة قائمة الذمم المدينة التجارية القائمة ومتابعة العملاء للمدفوعات وفقاً للشروط التعاقدية. يمثل أكبر خمسة عملاء ٢٩٪ (٢٠٢١: ٢٦,٤٪) من الذمم المدينة التجارية القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. تختلف مدة السداد من منتج لآخر مع بعض الاستثناءات على مستوى العميل.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٥ إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

١-٣٥ مخاطر الائتمان (تتمة)

يتم إجراء تحليل الانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير باستخدام مصفوفة المخصصات لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. تستند معدلات المخصصات على عدد أيام التأخر عن السداد لقطاعات مختلفة من العملاء مع أنماط الخسارة المماثلة. يتم تعديل معدلات الخسارة السابقة لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية على عوامل الاقتصاد الكلي (مثل توقعات الناتج المحلي الإجمالي ومعدل التضخم) التي تؤثر على قدرة العملاء لتسوية الذمم المدينة. تم إدراج القيمة العادلة للضمانات، حيثما كان ذلك مناسباً، في الخسارة بافتراض التخلف عن السداد. تعكس عملية الاحتساب النتائج المرجحة بالاحتمالات والمعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة في تاريخ التقرير عن الأحداث السابقة والشروط الحالية والتوقعات المتعلقة بالظروف الاقتصادية المستقبلية.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنشأ عن تخلف الطرف المقابل عن السداد وبمبلغ يعادل حده الأقصى القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

تتم إدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة البنكية والمؤسسات المالية من قبل خزينة المجموعة وفق سياسة المجموعة. وبالنظر إلى ملف البنوك التي تتعامل معها المجموعة، لا تتوقع الإدارة أن يتخلف أي طرف مقابل عن الوفاء بالتزاماته. تتعامل المجموعة مع البنوك ذات السمعة الطيبة ذات التصنيف الائتماني الاستثماري ويمكن تقييم الجودة الائتمانية لهذه الأصول المالية بالرجوع إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية. مخاطر الائتمان على النقد في البنوك، النقد المقيّد والودائع لأجل المرابحة محدودة لأنها محتفظ بها لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة تتراوح من ب ب ب + وما أعلى من ذلك. وفي حين أن النقد وما يماثله والذمم المدينة الأخرى تخضع أيضاً لمتطلبات الانخفاض في القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ "الأدوات المالية"، فإنها تعتبر ذات مخاطر منخفضة ولا يُتوقع أن تكون خسارة الانخفاض في القيمة جوهرية.

إن إجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لدى المجموعة كما في تاريخ التقرير هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
١,١٤٣,٥٦٧	٧٤٣,٥٢٥	إيرادات غير مفوترة
٧٩,٧٩٧	٦٣,٩٨١	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية
٥٥٠,٢٥٦	٣٨٧,٢١٤	ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
١٠٧,٧٢١	٥١,٧٢٢	نقد مقيّد
٢٤٠,٤٣٣	٨٢,١٤١	نقد وما يماثله
<b>٢,١٢١,٧٧٤</b>	<b>١,٣٢٨,٥٨٣</b>	

مخاطر التكتيف الزائد

ينتج التكتيف عندما يشترك عدد من الأطراف في أنشطة أعمال مماثلة أو أنشطة في ذات الإقليم الجغرافي أو يكون لديها خصائص اقتصادية يمكن أن تتسبب في تأثير قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية بشكل مماثل لتأثيرها بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو ظروف أخرى. ويتم إدارة تركيز المخاطر من خلال التركيز على الحفاظ على تنوع المحفظة. ولتفادي التركيز المفرط للمخاطر، تشمل سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة تهدف إلى التركيز على الحفاظ على تنوع المحفظة. تتم مراقبة وإدارة التركيزات المحددة للمخاطر وفقاً لذلك.

٢-٣٥ مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر أن تؤثر التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار الأسهم، على إيرادات المجموعة أو قيمة حصتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة التعرضات لمخاطر السوق ومراقبتها ضمن مقاييس مقبولة، مع تحقيق أعلى عائد. تشمل مخاطر السوق على ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملة، مخاطر سعر العمولة، ومخاطر الأسعار الأخرى.

(أ) مخاطر سعر الفائدة

إن مخاطر سعر الفائدة مخاطر تعرض القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية للتقلبات نتيجة التغيرات في معدلات الفائدة السوقية.

إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق قد يتعلق بشكل أساسي بقروض المجموعة قصيرة وطويلة الأجل ذات أسعار الفوائد المتغيرة. تدير المجموعة مخاطر سعر الفائدة من خلال المراقبة المنتظمة لمخاطر سعر الفائدة لأدواتها المالية التي تحمل فوائد.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم تقدير القيمة العادلة للقروض وقيمتها الدفترية والتي تعتبر مقارنة لقيمتها العادلة.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٥ إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢-٣٥ مخاطر السوق (تتمة)

حساسية سعر الفائدة

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة على القروض طويلة الأجل. مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، تتأثر خسارة المجموعة قبل الزكاة من خلال التأثير على القروض المحملة بمعدلات متغيرة كما يلي:

التأثير على الخسارة قبل الزكاة	الزيادة/النقص في نقاط الأساس	
(٥٤,٩٤٤)	١٠٠+	٢٠٢٢
٥٤,٩٤٤	١٠٠-	
(٥٥,٠٣١)	١٠٠+	٢٠٢١
٥٥,٠٣١	١٠٠-	

تعتمد الحركة المفترضة في نقاط الأساس لتحليل حساسية أسعار الفائدة على بيئة السوق التي يمكن رصدها حاليًا، مما يُظهر تقلبًا أعلى بكثير مما كان عليه في السنوات السابقة.

متوسط المعدل المرجح لقروض المجموعة طويلة الأجل هي ٤,٧٪ (تقريبًا).

(ب) مخاطر العملة

إن مخاطر العملة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تجر المجموعة معاملات مهمة بعملات غير الريال السعودي والدولار الأمريكي. بما أن الدولار الأمريكي مرتبط بالريال السعودي، فإن المجموعة غير معرضة إلى مخاطر جوهرية في العملة.

(ج) مخاطر الأسعار

إن المجموعة غير معرضة جوهرياً لمخاطر الأسعار حيث أنها لا تحتفظ بأوراق مالية تمثل حقوق الملكية أو سلع.

٣-٣٥ مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر قد تواجه فيها المجموعة صعوبات في تأمين السيولة اللازمة للوفاء بالارتباطات المتعلقة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القدرة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمتها العادلة. تدار مخاطر السيولة عن طريق التأكد بشكل دوري من توفر سيولة كافية، من خلال تسهيلات ائتمانية، للوفاء بالارتباطات المستقبلية. وتتم مراقبة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة على أساس مركزي، تحت رقابة خزينة المجموعة. يهدف هذا النظام المركزي إلى تعزيز فعالية وكفاءة إدارة الموارد الرأسمالية للمجموعة. يتمثل هدف المجموعة في الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استخدام السحوبات البنكية على المكشوف والقروض البنكية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطات كافية ومرافق بنكية وتسهيلات القروض، من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة آجال استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية.

وضعت إدارة المجموعة خطة لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها، دون تقليص كبير، كمجموعة مستمرة (انظر إيضاح ١).

يلخص الجدول التالي آجال استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة بناءً على مدفوعات تعاقدية غير مخصصة:

المطلوبات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢					
أقل من شهر واحد	١ - ٣ أشهر	إلى سنة واحدة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
٥,٩٢٥,٥٨٧	٨٨,٣٢٧	٦٧٣,٧٦٠	١,١٤١,٢٤٧	٢٥١,٩٥٨	٨,٠٨٠,٨٧٩
٤٤,٧٠٧	-	١٢,٤٦٠	٣٠,٦٨١	-	٨٧,٨٤٨
-	٢٠١,٧٦٥	-	-	-	٢٠١,٧٦٥
٢,٤٧٣	٢٧١,٣٦٩	٥٤٨,٨٣٨	-	-	٨٢٢,٦٨٠
٥,٩٧٢,٧٦٧	٥٦١,٤٦١	١,٢٣٥,٠٥٨	١,١٧١,٩٢٨	٢٥٨,٩٥٨	٩,١٩٣,١٧٢

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٥ إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٣-٣٥ مخاطر السيولة (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١					
أقل من شهر واحد	١ - ٣ أشهر	من ٣ أشهر إلى سنة واحدة	من ١ إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
٣,٥٠٠,٧٣٩	٣٤,١٤٧	٢٢١,٧١٩	٢,٥٨٦,٨٣٧	١,٨٦٠,٥١٤	٨,٢٠٣,٩٥٦
١٨,٣٩٠	-	٢٦,٦١٥	٣٦,٥٥٦	-	٨١,٥٦١
-	١٩٨,٧٧٣	-	-	-	١٩٨,٧٧٣
٣,٥٥٢	٢٣٣,٤٥٤	٧٩١,٣٦٢	-	-	١,٠٢٨,٣٦٨
٣,٥٢٢,٦٨١	٤٦٦,٣٧٤	١,٠٣٩,٦٩٦	٢,٦٢٣,٣٩٣	١,٨٦٠,٥١٤	٩,٥١٢,٦٥٨

الموجودات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
أقل من ١٢ أشهر	أكثر من ١٢ شهراً	المجموع
٣٨٧,٢١٤	-	٣٨٧,٢١٤
٥١,٧٢٢	-	٥١,٧٢٢
٨٢,١٤١	-	٨٢,١٤١
٥٢١,٠٧٧	-	٥٢١,٠٧٧

٣١ ديسمبر ٢٠٢١		
أقل من ١٢ أشهر	أكثر من ١٢ شهراً	المجموع
٥٥٧,٩١٠	-	٥٥٧,٩١٠
٦,٥٢٢	١٠١,١٩٩	١٠٧,٧٢١
٢٤٠,٤٣٣	-	٢٤٠,٤٣٣
٨٠٤,٨٦٥	١٠١,١٩٩	٩٠٦,٠٦٤

٣٦ إدارة رأس المال

يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بحملة الأسهم العادية في الشركة الأم. تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأس مال قوية للحفاظ على ثقة المستثمر والدائن والسوق والحفاظ على التطور المستقبلي للأعمال. يتمثل الهدف الأساسي لاستراتيجية إدارة رأس المال للمجموعة في ضمان احتفاظها بتصنيف ائتماني قوي ونسب رأس مال جيدة من أجل دعم أعمالها وزيادة القيمة للمساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات في ضوء التغيرات التي تطرأ على الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. يشمل هيكل رأس المال جميع مكونات حقوق المساهمين البالغ مجموعها ٦,٦٥ مليار ريال سعودي. تحتفظ المجموعة بتسهيلات ائتمانية مع البنوك للحفاظ على متطلبات رأس المال العامل. ومن أجل الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام نسبة المديونية، يتم احتساب هذه النسبة بقسمة صافي الدين على مجموع رأس المال. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، كانت نسبة مديونية المجموعة ٤٨,٣٩٪ (٢٠٢١: ٤٣,٥٤٪). إن هدف المجموعة هو الحفاظ على نسب المديونية لتبقى أقل من ٥٠٪.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٦ إدارة رأس المال (تنمة)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
٦,١٥٧,١٠٣	٦,٢٤١,٠٥٥	قروض
٨١,٥٦١	٨١,٢٦٣	مطلوبات إيجارية
(٢٤٠,٤٣٣)	(٨٢,١٤١)	ناقصاً: النقد وما يماثله
٥,٩٩٨,٢٣١	٦,٢٤٠,١٧٧	صافي الدين (أ)
٧,٧٧٦,٨٠٧	٦,٦٥٤,٧٧٧	مجموع حقوق الملكية (ب)
١٣,٧٧٥,٠٣٨	١٢,٨٩٤,٩٥٤	مجموع رأس المال (أ + ب)
%٤٣,٥٤	%٤٨,٣٩	نسبة المديونية (أ) / (أ + ب)

من أجل تحقيق هذا الهدف العام، تهدف إدارة رأس المال للمجموعة، من بين أمور أخرى، إلى التحقق من أنها تفي بالتعهدات المالية المرتبطة بالاقتراضات التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. من شأن المخالفات في الوفاء بالتعهدات المالية أن تسمح للبنك بمطالبة سداد الاقتراضات فوراً. وجود مخالفات لبعض التعهدات المالية الخاصة بالاقتراضات في السنة الحالية (إيضاح ٢٥)، ولم تطرأ أي تغييرات على الأهداف أو السياسات أو الإجراءات الخاصة بإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. راجع إيضاح رقم ١.

فيما يلي صافي تسوية الدين للمجموعة:

صافي الدين	عقود الإيجار	اقتراضات	
(٩,٠٠٤,٩٢١)	(٩٢,١١٨)	(٨,٩١٢,٨٠٣)	١ يناير ٢٠٢١
٢,٨٣٣,٣٣٣	-	٢,٨٣٣,٣٣٣	مقايضة الديون بأسهم
(٢٣٩,٥٣٩)	(٢,٨٧١)	(٢٣٦,٦٦٨)	تكاليف تمويل
(٣,٩٨٠)	-	(٣,٩٨٠)	متحصلات
٦٨,٩٠٩	١٣,٤٢٨	٥٥,٤٨١	سداد قروض
١٠٧,٥٣٤	-	١٠٧,٥٣٤	تكاليف تمويل مدفوع
(٦,٢٣٨,٦٦٤)	(٨١,٥٦١)	(٦,١٥٧,١٠٣)	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(٢٩٠,١٩٢)	(٢,١٥٣)	(٢٨٨,٠٣٩)	تكاليف تمويل
(١٤٨,٣٠٣)	-	(١٤٨,٣٠٣)	متحصلات
١٥٦,٨٨٤	٢,٤٥١	١٥٤,٤٣٣	سداد قرض واقتراض
١٩٧,٩٥٧	-	١٩٧,٩٥٧	تكاليف تمويل مدفوع
(٦,٣٢٢,٣١٨)	(٨١,٢٦٣)	(٦,٢٤١,٠٥٥)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢



## ٣٧ القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي القيمة التي يتم بموجبها بيع موجودات ما أو سداد مطلوبات ما بين أطراف راغبة في ذلك بشروط تعامل عادلة في تاريخ القياس.

يُنبنى قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الموجود أو تحويل مطلوب يتم تنفيذه إما:

- في السوق الرئيسي للموجود أو الالتزام.
- في غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق فائدة بالنسبة للموجودات أو المطلوبات.

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

تقاس القيمة العادلة للموجود أو المطلوب باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الموجود أو المطلوب، وهذا على افتراض أن المشاركين في السوق يعملون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للموجود غير المالي في الحسبان قدرة الأطراف في السوق على توفير منافع اقتصادية باستخدام الموجود فيما يحقق أفضل منفعة منه أو يبيعه إلى طرف آخر من أطراف السوق يمكنه استخدام الموجود لتحقيق أفضل منفعة منه.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم التي تعد مناسبة وفقاً للظروف المحيطة وكذلك التي تتوفر لها البيانات الكافية لقياس القيمة العادلة، مما يزيد من استخدام المدخلات التي يمكن رصدها ذات العلاقة ويقلل من استخدام المدخلات التي لا يمكن رصدها. يتم تصنيف جميع الأدوات المالية التي يتم إثباتها بالقيمة العادلة أو الإفصاح عنها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل، على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ التي يمكن رصدها للموجود أو الالتزام بشكل مباشر (مثل الأسعار) أو غير مباشر (أي مستمدة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات للموجود أو الالتزام التي لا تستند إلى بيانات سوق يمكن رصدها (مدخلات لا يمكن رصدها).

في حال كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لموجود أو مطلوب تندرج تحت مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإن قياس القيمة العادلة يُصنف بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة حيث أن 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 التغيير. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال الفترة.

كما في تاريخ التقرير، تعتقد الإدارة، مقابل الفترة وجدول أسعار الفائدة (عند الاقتضاء)، أن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة تقارب قيمها العادلة ويتم قياسها بالتكلفة المطفأة. للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، انظر إيضاح ١٥.

## ٣٨ تعديل معلومات المقارنة

خلال السنة، قامت المجموعة بتعديل بعض المبالغ والأرصدة المدرجة في القوائم المالية الموحدة للسنة السابقة لتعكس المحاسبة والتصنيف المناسبين. تم تلخيص تفاصيل كل من هذه التعديلات أدناه:

التعديل - ١

في السنوات السابقة، تم إدراج النفقات المالية المستحقة ضمن "الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى"، مما لا يتوافق مع طبيعة الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى. تعتبر الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى بشكل عام مطلوبات للدفع مقابل البضائع أو الخدمات التي تم استلامها أو توريدها وتم إصدار فاتورة بها أو الاتفاق عليها رسمياً مع المورد. الفوائد مستحقة الدفع تُعد تمويلاً بطبيعتها، وتتطلب المعايير المحاسبية أن يتم عرض التمويل بشكل منفصل عن الذمم الدائنة التجارية والذمم الدائنة الأخرى. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت إدارة المجموعة بإعادة تصنيف هذه الأرصدة من "ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى" إلى "قروض طويلة الأجل - الجزء المتداول" لتعكس طبيعة هذه الأرصدة وأيضاً لإعادة توافق المحاسبة عن القروض طويلة الأجل مع المحاسبة عن التكاليف المطفأة.

التعديل - ٢

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم إعادة تقييم عرض إيرادات التمويل غير المكتسبة المتعلقة بالإيرادات من العقود مع العملاء. في السنوات السابقة، تم تسجيل الذمم المدينة غير المفوترة من العملاء بالمبلغ الإجمالي لهذا المقابل. نظراً لاحتواء هذه المعاملات على مكون تمويل جوهري، تم تسجيل الإيرادات بالمبلغ الإجمالي ناقصاً تعديل مكون التمويل الجوهري الذي تم تسجيله على أنه "مكون تمويل غير مكتسب" في المطلوبات غير المتداولة، مما أدى إلى زيادة الذمم المدينة غير المفوترة والمطلوبات غير المتداولة ولم تتوافق مع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥ - الإيرادات من العقود مع العملاء ("المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥").

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أعادت الإدارة تقييم المعالجة المذكورة أعلاه "المكون التمويل غير المكتسب" وبالتالي عدلت أرقام المقارنة من خلال تعديل "مكون التمويل غير المكتسب" من المطلوبات غير المتداولة مقابل "الإيرادات غير المفوترة" ذات الصلة وذلك لتصحيح العرض.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تتمة)

التعديل - ٣

تدير المجموعة "برنامج تملك وحدات سكنية للموظفين"، تم تصنيفه على أنه تأجير تمويلي في القوائم المالية الموحدة في السنوات السابقة، سجلت الإدارة الذمم المدينة التي تتكون من مدفوعات الإيجار بالقيمة الإجمالية والتي تضمنت الفوائد غير المكتسبة وتم إثبات الالتزام على أنه "إيرادات فائدة غير مكتسبة" في قائمة المركز المالي الموحدة ضمن المطلوبات غير المتداولة والجزء الحالي ضمن "ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى". وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ - عقود الإيجار، يجب على المؤجر إثبات الموجودات بموجب عقد الإيجار التمويلي بمبلغ يساوي صافي الاستثمار في عقد الإيجار، والذي لا يشمل "إيرادات التمويل غير المكتسبة".

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت الإدارة بتصحيح المعالجة المذكورة أعلاه "إيرادات فائدة غير مكتسبة" وبالتالي قامت بتعديل رصيد "إيرادات فائدة غير مكتسبة" من المطلوبات غير المتداولة مقابل الذمم المدينة من عقود الإيجار.

التعديل - ٤

تمثل عقارات المجموعة قيد التطوير مشاريع عقارية تم إنجازها أو ما زالت جارية ويتم تطويرها للبيع كوححدات سكنية وتجارية وقطع أراضي. قررت الإدارة أن العقارات وقطع الأراضي سيتم استخدامها للبيع المستقبلي في سياق الأعمال الاعتيادية لعمليات المجموعة وفي دورة التشغيل الاعتيادية. في السنوات السابقة، صنفت الإدارة بعض العقارات قيد التطوير ضمن الموجودات غير المتداولة، والتي أقرت بأنها مكتملة وليست كموجودات متداولة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أعادت الإدارة النظر في تصنيف العقارات قيد التطوير والمدرجة ضمن الموجودات غير المتداولة. وبالتالي أعيد تصنيف بعض العقارات وقطع الأراضي المكتملة والمتاحة للبيع الفوري بحالتها الحالية ودون أنشطة تطوير جوهرية إلى موجودات متداولة لتتوافق مع متطلبات المعايير الدولية للتقرير المالي.

التعديل - ٥

في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١، وافق المساهمون في الجمعية العمومية غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ٨,٥٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١,٣٣٣ مليون ريال سعودي. وعليه، تم إصدار ٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤ سهمًا جديدًا بقيمة اسمية بلغت ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد (انظر الإيضاح رقم ٢٣). على الرغم من ذلك، في القوائم المالية للسنة السابقة، استخدمت الإدارة في حساب ربحية السهم إجمالي عدد الأسهم القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. يتطلب معيار المحاسبة الدولي ٣٣ - ربحية السهم إصدار أسهم عادية مقابل تسوية التزام اعتبارًا من تاريخ التسوية وليس لكامل الفترة. على هذا النحو، يجب أن يتضمن حساب المتوسط المرجح الأسهم من تاريخ استحقاق المقابل.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، صححت الإدارة احتساب ربحية السهم من خلال ترجيح متوسط عدد الأسهم بشكل مناسب.

تم تعديل معلومات المقارنة لتعكس التصنيف المناسب.

التعديل - ٦

خلال السنوات السابقة، يتضمن النقد وما يعادله للمجموعة من رصيد بنكي محتفظ به في حساب ضمان لدى بنك تجاري كضمان بموجب اتفاقية قرض. تخضع هذه الأرصدة لقيود جوهرية وليست متاحة للاستخدام العام من قبل المجموعة. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٧ - قائمة التدفقات النقدية، فإن الأرصدة البنكية الغير متاحة للاستخدام العام من قبل المجموعة يجب ألا تكون جزءاً من النقد وما يعادله.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أعادت المجموعة تقييم طبيعة الدوائع المقيدة وخلصت إلى أن الأرصدة غير متاحة عند الطلب وأن طبيعة القيود شديدة إلى الحد الذي لا تستوفي فيه الأرصدة تعريف النقد وما يعادله على النحو المحدد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ - قائمة التدفقات النقدية.

التعديل - ٧

بالإضافة إلى الرصيد البنكي أعلاه المتعلق بالضمانات، يتكون النقد وما يماثله للمجموعة من أرصدة محتفظ بها في حسابات الضمان لتطوير مشاريع على الخارطة.

تخضع هذه الأرصدة لقيود وليست متاحة للاستخدام العام من قبل المجموعة. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ٧ - قائمة التدفقات النقدية، يجب ألا تشكل الأرصدة البنكية الغير متاحة للاستخدام العام من قبل المجموعة جزءاً من النقد وما يماثله.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أعادت المجموعة تقييم طبيعة الدوائع المقيدة وخلصت إلى أن الأرصدة غير متوفرة عند الطلب وأن طبيعة القيود شديدة وأن هذه الأرصدة لا تستوفي تعريف النقد وما يماثله وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ - قائمة التدفقات النقدية.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تتمة)

التعديل - ٨

خلال السنة، عرضت الإدارة أرصدة التزامات العقد وأرصدة موجودات العقد (الإيرادات غير المفوترة) على أساس بالصافي. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١ - عرض القوائم المالية، لا يجوز إجراء مقاصة بين الموجود والالتزام، ما لم يكن ذلك مطلوباً بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. لا تسمح المعايير الدولية لإعداد التقارير المالي بعرض هذه الأرصدة بالصافي. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت الإدارة بتصحيح المعالجة المذكورة أعلاه وبالتالي تعديل رصيد "الإيرادات غير المفوترة" و "الذمم الدائنة والمطلوبات الأخرى" ليتم عرضها على أساس إجمالي الموجودات المتداولة والموجودات غير المتداولة والمطلوبات المتداولة، على التوالي.

التعديل - ٩

خلال السنوات السابقة، لم تقم الإدارة بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة على أرصدة الإيرادات غير المفوترة. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالي رقم ٩ - الأدوات المالية، يتعين على الإدارة تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة على أرصدة الإيرادات غير المفوترة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت الإدارة بتقييم تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة على أرصدة الإيرادات غير المفوترة، وبالتالي قامت بتعديل أرصدة "الإيرادات غير المفوترة" في قائمة المركز المالي الموحد و "خسارة انخفاض قيمة موجودات العقود" في قائمة الأرباح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

التعديل - ١٠

بالإضافة الي التعديلات اعلاه، فقد اقرت الادارة بأنه لا توجد خسائر ائتمانية متوقعة لأرصدة الذمم المدينة التجارية "الغير مستحقة". وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالي ٩ - الأدوات المالية ، يتعين على الإدارة تقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية بما في ذلك أرصدة الذمم المدينة التجارية "الغير مستحقة".

ونتيجة لذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت الإدارة بتقييم تأثير الخسائر الائتمانية المتوقعة على أرصدة الذمم المدينة التجارية "الغير مستحقة" وتباعاً قامت الإدارة بتعديل أرصدة "الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى" في قائمة المركز المالي الموحدة وخسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود في قائمة الأرباح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

التعديل - ١١

خلال السنوات السابقة، عرضت الإدارة مخصصات تتعلق بتقييم الربوطات الزكوية المفتوحة على أنها "ذمم دائنة تجارية ومطلوبات أخرى" والتي لا تتناسب مع طبيعة الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات الأخرى. بشكل عام تعتبر الذمم التجارية الدائنة والمطلوبات الأخرى التزامات للدفع مقابل السلع أو الخدمات التي تم استلامها أو توفيرها وتم إصدار فاتورة لها أو الاتفاق عليها بشكل رسمي مع المورد. لا يتناسب مخصص الربوطات الزكوية المفتوحة مع طبيعة الذمم الدائنة التجارية والمطلوبات الأخرى.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت لمجموعة بإعادة تقييم تصنيف هذه الأرصدة من "ذمم دائنة تجارية ومطلوبات أخرى" إلى "مخصص الزكاة" لتعكس طبيعة هذه الأرصدة.

التعديل - ١٢

خلال السنة المنهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، أجرت المجموعة اختباراً لتحديد ما إذا كان عرض قائمة الأرباح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض القوائم المالية". نتج عن هذا الاختبار إعادة تصنيف بعض البنود في قائمة الأرباح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة لتكون وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالي.

فيما يلي ملخص إعادة التصنيف التي تم إجراؤها للبنود المتأثرة:

١٢ - ١ إعادة تصنيف الإيرادات الأخرى:

خلال السنوات السابقة، تم استبعاد الإيرادات الأخرى المتضمنة الدخل من الأنشطة التشغيلية، من الأنشطة التشغيلية وتم عرضها كما هو موضح ادناه في "خسارة التشغيل" في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض القوائم المالية"، عندما يتم الإفصاح عن "خسارة التشغيل" في القوائم المالية الموحدة، يجب أن تتضمن جميع البنود التي ترتبط بوضوح بالتشغيل، أي يجب أن تمثل الأنشطة التي عادة ما تعتبر "تشغيلية".

خلال السنة، قامت الإدارة بإعادة تقييم المتطلبات المذكورة أعلاه ونتيجة لذلك تم تصنيف "الإيرادات الأخرى" بمبلغ ٩٠,٧ مليون ريال سعودي في الأنشطة التشغيلية وعرضها ضمن "خسارة التشغيل" في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تتمة)

١٢- ٢ عرض خسائر الانخفاض في القيمة من الموجودات المالية في القوائم المالية كبنء منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر:

خلال السنوات السابقة، تم تجميع خسائر الأنخفاض في القيمة من الموجودات المالية والموجودات غير المالية وعرضها في القوائم المالية الموحدة كبنء واحد في قائمة الأرباح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة تحت بند "خسائر الأنخفاض في القيمة".

وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١ "عرض القوائم المالية"، يجب ان يتم عرض خسائر الأنخفاض في القيمة في القوائم المالية الموحدة كبنء منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت الإدارة بإعادة تقييم المتطلبات المذكورة أعلاه ونتيجة ذلك، تم عرض انخفاض قيمة الموجودات المالية والموجودات غير المالية كبنء منفصل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة.

١٢- ٣ إعادة تصنيف الإستهلاك المتعلق بموجودات البنية التحتية إلى تكلفة المبيعات:

خلال السنوات السابقة، صنفت الإدارة إستهلاك موجودات البنية التحتية، المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات، كمصروف تشغيل.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، قامت الإدارة بتقييم طبيعة موجودات البنية التحتية وبالتالي أعادت تصنيف إستهلاك موجودات البنية التحتية إلى "تكلفة الإيرادات" حيث انه يتم استخدام هذا أساسياً لتوليد الإيرادات والتي يتم استخدامها في المقام الأول لتوليد النقد.

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تتمة)

ينعكس الأثر الناتج للتعديلات المذكورة أعلاه على كل بند من بنود القوائم المالية المتأثرة للسنة السابقة في الجدول أدناه.

التأثير على قائمة المركز المالي الموحدة:

كما تم عرضها سابقاً	التعديل ١-	التعديل ٢-	التعديل ٣-	التعديل ٤-	التعديل ٦-	التعديل ٧-	التعديل ٨-	التعديل ٩-	التعديل ١٠-	التعديل ١١-	المعدل
<b>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١</b>											
<b>الموجودات</b>											
<b>موجودات غير متداولة</b>											
١,١١٨,٧٠٢	-	-	-	(٥٤٠,٢٥١)	-	-	-	-	-	-	٥٧٨,٤٥١
عقارات قيد التطوير											
١٨٢,٣٤٤	-	(٥٩,٣٧٧)	-	-	-	-	٤٩٩,٦٨٧	-	-	-	٦٢٢,٦٥٤
إيرادات غير موفرتة											
١٠١,٩٠٠	-	-	(٢٦,٢١٩)	-	-	-	-	-	-	-	٧٥,٦٨١
ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية											
-	-	-	-	-	١٠١,١٩٩	-	-	-	-	-	١٠١,١٩٩
نقد مقيد											
١٤,٢٠٤,٨٥٤	-	(٥٩,٣٧٧)	(٢٦,٢١٩)	(٥٤٠,٢٥١)	١٠١,١٩٩	-	٤٩٩,٦٨٧	-	-	-	١٤,١٧٩,٨٩٣
مجموع الموجودات غير المتداولة											
<b>موجودات متداولة</b>											
٢٩٨,٠٢٤	-	-	-	٥٤٠,٢٥١	-	-	-	-	-	-	٨٣٨,٢٧٥
عقارات قيد التطوير											
١١٨,٦١٢	-	-	-	-	-	-	٤٩٧,١١٣	(٩٤,٨١٢)	-	-	٥٢٠,٩١٣
إيرادات غير موفرتة											
٧,٢٨٠	-	-	(٣,١٦٤)	-	-	-	-	-	-	-	٤,١١٦
الجزء المتداول من الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية											
٥٩٤,٤٥٠	-	-	-	-	-	-	-	-	(٧,٦٥٢)	-	٥٨٦,٧٩٨
ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى											
-	-	-	-	-	٦,٥٢٢	-	-	-	-	-	٦,٥٢٢
نقد مقيد - الجزء المتداول											
٣٤٨,١٥٤	-	-	-	-	(١٠١,١٩٩)	-	-	-	-	-	٢٤٠,٤٣٣
نقد ومايمثله											
١,٣٦٦,٥٢٠	-	(٣,١٦٤)	(٣,١٦٤)	٥٤٠,٢٥١	(١٠١,١٩٩)	-	٤٩٧,١١٣	(٩٤,٨١٢)	(٧,٦٥٢)	-	٢,١٩٧,٠٥٧
مجموع الموجودات المتداولة											
١٥,٥٧١,٣٧٤	-	(٥٩,٣٧٧)	(٢٩,٣٨٣)	-	-	-	٩٩٦,٨٠٠	(٩٤,٨١٢)	(٧,٦٥٢)	-	١٦,٣٧٦,٩٥٠
مجموع الموجودات											
<b>الخسائر المترتبة</b>											
(٣,٤٦٥,٥٩٨)	-	-	-	-	-	-	-	(٩٤,٨١٢)	(٧,٦٥٢)	-	(٣,٥٦٨,٠٦٢)
مجموع حقوق الملكية											
٧,٨٧٩,٢٧١	-	-	-	-	-	-	-	(٩٤,٨١٢)	(٧,٦٥٢)	-	٧,٧٧٦,٨٠٧
<b>المطلوبات</b>											
<b>مطلوبات غير متداولة</b>											
٥٩,٣٧٧	-	(٥٩,٣٧٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
عنصر تمويل غير مكتسب على الذمم المدينة طويلة الأجل											
٢٦,٢١٩	-	-	(٢٦,٢١٩)	-	-	-	-	-	-	-	-
إيراد فوائد غير مكتسبة - برنامج تملك وحدات سكنية											
٢,٥٤٤,٠٥٦	-	(٥٩,٣٧٧)	(٢٦,٢١٩)	-	-	-	-	-	-	-	٢,٤٥٨,٤٦٠
مجموع المطلوبات غير المتداولة											

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تتمة)

ينعكس الأثر الناتج للتعديلات المذكورة أعلاه على كل بند من بنود القوائم المالية المتأثرة للسنة السابقة في الجدول أدناه.

كما تم عرضها سابقاً	التعديل ١-	التعديل ٢-	التعديل ٣-	التعديل ٤-	التعديل ٦-	التعديل ٧-	التعديل ٨-	التعديل ٩-	التعديل ١٠-	التعديل ١١-	المعدل	
٣,١١٣,٤٣٨	-	٤٦٦,٣٥٩	-	-	-	-	-	-	-	-	٣,٥٧٩,٧٩٧	مطلوبات متداولة
١,٧٢٩,٩٠٥	(٤٦٦,٣٥٩)	-	(٣,١٦٤)	-	-	-	٩٩٦,٨٠٠	-	-	(٨٧,٥٩٨)	٢,١٦٩,٥٨٤	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٦٠,٩٢٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٨٧,٥٩٨	١٤٨,٥٢٤	ذمم دائنة تجارية ونمم دائنة أخرى
٥,١٤٨,٠٤٧	-	-	(٣,١٦٤)	-	-	-	٩٩٦,٨٠٠	-	-	-	٦,١٤١,٦٨٣	مخصص الزكاة
٧,٦٩٢,١٠٣	-	(٥٩,٣٧٧)	(٢٩,٣٨٣)	-	-	-	٩٩٦,٨٠٠	-	-	-	٨,٦٠٠,١٤٣	مجموع المطلوبات المتداولة
١٥,٥٧١,٣٧٤	-	(٥٩,٣٧٧)	(٢٩,٣٨٣)	-	-	-	٩٩٦,٨٠٠	(٩٤,٨١٢)	(٧,٦٥٢)	-	١٦,٣٧٦,٩٥٠	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تتمة)

التأثير على قائمة المركز المالي الموحدة:

المعدل	التعديل ١١-	التعديل ١٠-	التعديل ٩-	التعديل ٨-	التعديل ٧-	التعديل ٦-	التعديل ٤-	التعديل ٣-	التعديل ٢-	التعديل ١-	كما تم عرضها سابقاً	كما في ١ يناير ٢٠٢١
												<b>الموجودات</b>
												<b>موجودات غير متداولة</b>
												عقارات قيد التطوير
٨٦٤,٢٦٣	-	-	-	-	-	-	(٤٥١,٢٣١)	-	-	-	١,٣١٥,٤٩٤	
١,٠٨٣,١٢٦	-	-	-	٨٧٦,١٨٤	-	-	-	-	(٩٣,٩٠٦)	-	٣٠٠,٨٤٨	
												إيرادات غير موفترة
٨٥,٨٧١	-	-	-	-	-	-	-	(٣١,٩٧٧)	-	-	١١٧,٨٤٨	
١٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	١٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	-	
١٥,١٨٧,١٤٦	-	-	-	٨٧٦,١٨٤	-	١٠٠,٠٠٠	(٤٥١,٢٣١)	(٣١,٩٧٧)	(٩٣,٩٠٦)	-	١٤,٧٨٨,٠٧٦	<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
												<b>موجودات متداولة</b>
												عقارات قيد التطوير
٥٩٦,٣٨٤	-	-	-	-	-	-	٤٥١,٢٣١	-	-	-	١٤٥,١٥٣	
٥٩١,٠٦٥	-	-	(٨٢,٨٣٣)	٢٢٩,٢٨٨	-	-	-	-	-	-	٤٤٤,٦١٠	
												إيرادات غير موفترة
٤,٢١٤	-	-	-	-	-	-	-	(٣,٥٧١)	-	-	٧,٧٨٥	
٦٤٤,٢٣٦	-	(١٠,٥٤٠)	-	-	-	-	-	-	-	-	٦٥٤,٧٧٦	
١١,٧٩٨	-	-	-	-	١١,٧٩٨	-	-	-	-	-	-	
٦٣,١٠٦	-	-	-	-	(١١١,٧٩٨)	(١٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	١٧٤,٩٠٤	
٢,٠١٢,١٦١	-	(١٠,٥٤٠)	(٨٢,٨٣٣)	٢٢٩,٢٨٨	-	(١٠٠,٠٠٠)	٤٥١,٢٣١	(٣,٥٧١)	-	-	١,٥٢٨,٥٨٦	<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
												<b>مجموع الموجودات</b>
١٧,١٩٩,٣٠٧	-	(١٠,٥٤٠)	(٨٢,٨٣٣)	١,١٠٥,٤٧٢	-	-	-	(٣٥,٥٤٨)	(٩٣,٩٠٦)	-	١٦,٣١٦,٦٦٢	
												<b>حقوق الملكية</b>
												الحسائر المتراكمة
(٢,٧٦١,٦٣٦)	-	(١٠,٥٤٠)	(٨٢,٨٣٣)	-	-	-	-	-	-	-	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	
٥,٧٤٩,٩٠٠	-	(١٠,٥٤٠)	(٨٢,٨٣٣)	-	-	-	-	-	-	-	٥,٨٤٣,٢٧٣	<b>مجموع حقوق الملكية</b>

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تنمة)

التأثير على قائمة المركز المالي الموحدة:

كما تم عرضها سابقا	١ -	التعديل	٢ -	التعديل	٣ -	التعديل	٤ -	التعديل	٥ -	التعديل	٦ -	التعديل	٧ -	التعديل	٨ -	التعديل	٩ -	التعديل	١٠ -	التعديل	١١ -	المعدل				
<b>المطلوبات</b>																										
<b>مطلوبات غير متداولة</b>																										
٩٣,٩٠٦	-	(٩٣,٩٠٦)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
عنصر تمويل غير مكتسب على الذمم المدينة طويلة الأجل																										
٣١,٩٧٧	-	(٣١,٩٧٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
إيراد فوائد غير مكتسبة - برنامج تمليك وحدات سكنية																										
٥,٧١٤,٣٠٠	-	(٩٣,٩٠٦)	(٣١,٩٧٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>																										
<b>مطلوبات متداولة</b>																										
٢,٦٢٦,٢٥٠	٣٣٨,٤٥٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل																										
١,٥١٠,٤٢٠	(٣٣٨,٤٥٩)	-	-	(٣,٥٧١)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ذمم دائنة تجارية ومطلوبات أخرى																										
١٠٨,٦٨٧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
مخصص الزكاة																										
٤,٧٥٩,٠٨٩	-	(٣,٥٧١)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>																										
١٠,٤٧٣,٣٨٩	(٩٣,٩٠٦)	(٣٥,٥٤٨)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>مجموع المطلوبات</b>																										
١٦,٣١٦,٦٦٢	(٩٣,٩٠٦)	(٣٥,٥٤٨)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>																										
		(١٠,٥٤٠)	(٨٢,٨٣٣)	١,١٠٥,٤٧٢	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تتمة)

التأثير على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة:

المعدل	التعديل ٣-١٢ -	التعديل ٢-١٢ -	التعديل ١-١٢ -	التعديل ١٠ -	التعديل ٩ -	التعديل ٥ -	كما تم عرضها سابقا	
								<b>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١</b>
(٦٠٩,١٣٤)	(١٢٦,٧٨٧)	-	-	-	-	-	(٤٨٢,٣٤٧)	تكلفة الإيرادات
(٢٣٧,٠٥٥)	(١٢٦,٧٨٧)	-	-	-	-	-	(١١٠,٢٦٨)	مجمّل الخسائر
(٥٥,٤٩٠)	-	١٥,٥٦٠	-	٢,٨٨٨	(١١,٩٧٩)	-	(٦١,٩٥٩)	خسارة انخفاض قيمة الموجودات المالية
(١٥,٥٦٠)	-	(١٥,٥٦٠)	-	-	-	-	-	خسارة انخفاض قيمة الموجودات غير المالية
(٥٣,٨٤١)	١٢٦,٧٨٧	-	-	-	-	-	(١٨٠,٦٢٨)	الاستهلاك
٩٠,٧٠١	-	-	٩٠,٧٠١	-	-	-	-	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٦٠٨,٧٦٣)	-	-	٩٠,٧٠١	٢,٨٨٨	(١١,٩٧٩)	-	(٦٩٠,٣٧٣)	الخسارة التشغيلية
-	-	-	(٩٠,٧٠١)	-	-	-	٩٠,٧٠١	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٨٠٥,٥٢٩)	-	-	-	٢,٨٨٨	(١١,٩٧٩)	-	(٧٩٦,٤٣٨)	الخسارة قبل الزكاة
(٨٣٦,٥٢٩)	-	-	-	٢,٨٨٨	(١١,٩٧٩)	-	(٨٢٧,٤٣٨)	الخسارة للسنة
(٧٨٧,٦٤٨)	-	-	-	٢,٨٨٨	(١١,٩٧٩)	-	(٧٧٨,٥٥٧)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
(٠,٩٠)	-	-	-	-	(٠,٠١)	(٠,١٦)	(٠,٧٣)	خسارة السهم الأساسية والمخففة العائدة إلى مساهمي الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)

التأثير على قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة:

المعدل	التعديل ١٠ -	التعديل ٩ -	كما تم عرضها سابقا	
				<b>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١</b>
(٢,٧٦١,٦٣٦)	(١٠,٥٤٠)	(٨٢,٨٣٣)	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	الخسائر المتراكمة - كما في ١ يناير ٢٠٢١
(٨٣٦,٥٢٩)	٢,٨٨٨	(١١,٩٧٩)	(٨٢٧,٤٣٨)	الخسارة للسنة
(٧٨٧,٦٤٨)	٢,٨٨٨	(١١,٩٧٩)	(٧٧٨,٥٥٧)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
(٣,٥٦٨,٠٦٢)	(٧,٦٥٢)	(٩٤,٨١٢)	(٣,٤٦٥,٥٩٨)	الخسائر المتراكمة - كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٥,٧٤٩,٩٠٠	(١٠,٥٤٠)	(٨٢,٨٣٣)	٥,٨٤٣,٢٧٣	مجموع حقوق الملكية - ١ يناير ٢٠٢١
٧,٧٧٦,٨٠٧	(٧,٦٥٢)	(٩٤,٨١٢)	٧,٨٧٩,٢٧١	مجموع حقوق الملكية - ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)  
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢  
(جميع المبالغ بالآلاف الريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٣٨ تعديل المعلومات المقارنة (تتمة)

التأثير على قائمة التدفقات النقدية الموحدة:

كما تم عرضه سابقا	التعديل ٣ -	التعديل ٦ -	التعديل ٧ -	التعديل ٨ -	التعديل ٩ -	التعديل ١٠ -	التعديل ١٢ -	المعدل
<b>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١</b>								
<b>الأنشطة التشغيلية</b>								
(٧٩٦,٤٣٨)	-	-	-	-	(١١,٩٧٩)	٢,٨٨٨	-	(٨٠٥,٥٢٩)
٦١,٩٥٩	-	-	-	-	١١,٩٧٩	(٢,٨٨٨)	(١٥,٥٦٠)	٥٥,٤٩٠
-	-	-	-	-	-	-	١٥,٥٦٠	١٥,٥٦٠
٧,٧٤٣	(٤٠٧)	-	-	-	-	-	-	٧,٣٣٦
٩٥,٦٩٠	٤٠٧	-	-	(١٠٨,٦٧٢)	-	-	-	(١٢,٥٧٥)
٤٤٤,٥٠٢	-	-	-	١٠٨,٦٧٢	-	-	-	٥٥٣,١٧٤
-	-	-	٥,٢٧٦	-	-	-	-	٥,٢٧٦
٣٥٦,٨٠٧	-	-	٥,٢٧٦	-	-	-	-	٣٦٢,٠٨٣
<b>الأنشطة الاستثمارية</b>								
-	-	(١,١٩٩)	-	-	-	-	-	(١,١٩٩)
١١٩,٣٢٤	-	(١,١٩٩)	-	-	-	-	-	١١٨,١٢٥
١٧٣,٢٥٠	-	(١,١٩٩)	٥,٢٧٦	-	-	-	-	١٧٧,٣٢٧
١٧٤,٩٠٤	-	(١٠٠,٠٠٠)	(١١,٧٩٨)	-	-	-	-	٦٣,١٠٦
٣٤٨,١٥٤	-	(١٠١,١٩٩)	(٦,٥٢٢)	-	-	-	-	٢٤٠,٤٣٣

٣٩ أحداث لاحقة

خلال الفترة اللاحقة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وقعت المجموعة تسهيل قرض مع صندوق الاستثمارات العامة. انظر ايضاح ١.

٤٠ الموافقة على القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد القوائم المالية الموحدة والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢٣