

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
مع  
تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

---

الصفحة	الفهرس
٦ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٩ - ٨	قائمة المركز المالي الموحدة
١٠	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١٢ - ١١	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
١٠٤ - ١٣	الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



## KPMG Professional Services

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

Headquarters in Riyadh

## كي بي إم جي للاستشارات المهنية

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

المركز الرئيسي في الرياض

# تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية

## الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة") (وشركاتها التابعة) ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الجوهرية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقرير المالي") المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

## أساس الرأي

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

## عدم التأكد الجوهرية المتعلق بالاستمرارية

نلفت الانتباه إلى إيضاح (١) من هذه القوائم المالية الموحدة، والذي يشير إلى أن المجموعة قد تكبدت صافي خسارة بمبلغ ٢٥٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وفي ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٦,٧٧٧ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، لم تلتزم المجموعة بمتطلبات التعهدات المتعلقة بتسهيلات الاقتراض طويلة الأجل، مما أدى إلى أن القروض البالغ رصيدها القائم ٢,٣٦١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ تستحق على الفور وتدفع عند الطلب وفقاً لبنود و شروط اتفاقيات الاقتراض. إن قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها دون تقليص كبير تعتمد بشكل كبير على التنفيذ الناجح لخطط الإدارة بما في ذلك إعادة هيكلة الديون والحصول على تمويل إضافي من المساهمين وبيع العقارات لتوليد الدخل. وتشير هذه الأحداث أو الظروف، إلى جانب أمور أخرى كما هو مبين في الإيضاح (١)، إلى وجود عدم تأكد جوهرية قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

### أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمر المبين في قسم عدم التأكد الجوهري المتعلق بالاستمرارية، فقد حددنا الأمور الموضحة أدناه لتكون أمور المراجعة الرئيسية التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

### الاعتراف بالإيرادات

راجع الإفصاحات ٣ و ٤ و ٦ المرفقة مع القوائم المالية الموحدة.

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه الجزئية، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الحصول على فهم للآلية والضوابط الرئيسية المتعلقة بعملية إثبات الإيرادات.</li> <li>فحص واختبار الضوابط الرئيسية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها وتشغيلها بشكل فعال طوال السنة.</li> <li>تقييم العقود على أساس العينة بالنسبة لمبيعات العقارات وقطع الأراضي لتحديد التزامات الأداء المترتبة على المجموعة طبقاً لهذه العقود وتقييم فيما إذا كانت التزامات الأداء هذه قد تم استيفائها على مدى زمني أو عند نقطة من الزمن، بناءً على متطلبات المعايير المحاسبية ذات صلة.</li> <li>على أساس العينة، قمنا بتقييم مدى ملاءمة نسبة الإتمام لتشبيد العقارات بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنةً بالتكلفة الإجمالية المقدرة، حيث يتم الوفاء بالتزام الأداء بمرور الوقت.</li> <li>فحص المستندات المؤيدة، على أساس العينة، لتحديد ما إذا كانت إجمالي التكاليف المقدرة و التكاليف المتكبدة حتى تاريخه على التطوير قد تم تسجيلها بشكل ملائم.</li> <li>قمنا بإعادة احتساب الإيرادات، على أساس العينة، باستخدام طريقة المدخلات ومقارنتها بالاحتساب الذي قامت به المجموعة.</li> <li>تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة بخصوص إثبات الإيرادات من بيع العقارات والإفصاحات المتعلقة بها في القوائم المالية الموحدة.</li> </ul>	<p>خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، أثبتت المجموعة إجمالي صافي إيرادات بمبلغ ١,٠٣١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢م: ٣٦٣ مليون ريال سعودي).</p> <p>إن الإيرادات مؤشراً رئيسياً لقياس الأداء، وهذا يعني وجود مخاطر كامنة للمبالغة في الاعتراف بالإيرادات لزيادة الربحية والأرباح ولذلك تم اعتبار الاعتراف بالإيرادات من أمور المراجعة الرئيسية وبشكل خاص فيما يتعلق بما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>تقدير إجمالي التكاليف المطلوبة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء.</li> <li>تحليل ما إذا كانت العقود تشتمل على التزام أداء واحد أو أكثر؛ و</li> <li>تحديد ما إذا كانت التزامات الأداء يتم الوفاء بها على مدى زمني أو عند نقطة من الزمن.</li> </ul> <p>يرجى الرجوع إلى الإفصاح ٣ المرفق مع القوائم المالية الموحدة للإفصاح عن التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة، والإفصاح ٤ المرفق مع القوائم المالية الموحدة للإفصاح عن السياسة المحاسبية المتعلقة بالإيرادات والإفصاح ٦ المرفق مع القوائم المالية الموحدة للإفصاح المتعلق بالإيرادات.</p>

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

### مراجعة الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

راجع الإيضاحات ٣ و ٤ و ١٣ و ١٥ المرفقة مع القوائم المالية الموحدة.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p>لدى المجموعة ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية بقيمة ٤,٩١٧ مليون ريال سعودي و ٤,٦١٩ مليون ريال سعودي، على التوالي، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وهو ما يمثل أرصدة هامة في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة كما في ذلك التاريخ.</p> <p>تقوم المجموعة بتقييم مؤشرات انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية بشكل مستمر لغرض القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، حددت الإدارة التدفقات النقدية التشغيلية السلبية وخسائر التشغيل الأعلى من المدرجة في الميزانية كمؤشرات لانخفاض القيمة، وبناءً على ذلك، أجرت تقييم لانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظرا لأن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة تشمل افتراضات وتقديرات هامة. إن أي تباين في التقديرات أو الافتراضات يمكن أن يكون له تأثيرا جوهريا على القوائم المالية الموحدة.</p> <p>وكجزء من هذا التقييم تأخذ المجموعة في الاعتبار مؤشرات تشمل على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية المتوقعة من الوحدات المولدة للنقد والظروف الحالية للسوق ومؤشرات أخرى للأداء.</p> <p>بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، تقوم المجموعة باستخدام مقيمين خارجيين للقيام بتنفيذ التقييمات لعقاراتها الاستثمارية وممتلكاتها ومعداتاتها لتحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية و الممتلكات والمعدات.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣ المرفق مع القوائم المالية الموحدة للإفصاح عن التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة والإيضاح ٤ المرفق مع القوائم المالية الموحدة للإفصاح عن السياسة المحاسبية المتعلقة بالانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة والإيضاحين ١٣ و ١٥ المرفقين مع القوائم المالية الموحدة للإفصاحات المتعلقة بالممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية على التوالي.</p>	<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه الجزئية، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الحصول على فهم لعملية تحديد مؤشرات انخفاض القيمة واختبار تصميم وتنفيذ الضوابط الداخلية الرئيسية.</li> <li>تقييم مدى ملاءمة تحديد الإدارة للوحدات المولدة للنقد التي تم إجراء تقييم انخفاض القيمة لها من خلال النظر الى المتطلبات ذات الصلة.</li> <li>إشراك مختصي التقييم لدينا لتقييم تقدير المجموعة لانخفاض في القيمة، بما في ذلك مراجعة المنهجية التي يطبقها المقيم ومعقولية الافتراضات الأساسية المستخدمة من قبل المقيم والمجموعة.</li> <li>تقييم دقة البيانات المدخلة التي تستخدمها الإدارة لتقييم القيمة العادلة للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية</li> <li>تقييم مؤهلات وخبرات المقيمين من طرف آخر ممن شاركوا في تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات وفحص شروط مشاركتهم لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعيتهم.</li> <li>تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة المتعلقة بالانخفاض في القيمة والإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة.</li> </ul>

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (بتبع)

### تقييم العقارات تحت التطوير

راجع الإيضاحات ٣ و ٤ و ١٨ المرفقة مع القوائم المالية الموحدة.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p>تمتلك المجموعة عقارات تحت التطوير بمبلغ ١,٣٢٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. يتم إدراج العقارات تحت التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، وتشتمل بشكل رئيسي على الوحدات السكنية المكتملة والوحدات السكنية قيد التطوير وقطع الأراضي المملوكة. تقوم المجموعة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق باعتباره سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي بعد خصم التكاليف المقدرة للاستكمال والتكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع.</p> <p>لغرض تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق، قامت الإدارة بتعيين مقيم خارجي مؤهل مهنيًا (المقيم) مرخص له من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وقامت بعملها وفقًا لمجلس معايير التقييم الدولية وكذلك اللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). علاوة على ذلك، قامت الشركة أيضًا بإجراء تقييم لتقدير سعر البيع المستقبلي بالرجوع إلى معاملات البيع الحديثة للعقارات المماثلة.</p> <p>يعتبر تقييم المجموعة للعقارات تحت التطوير، لغرض تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق، ذاتيا بطبيعته وذلك، من بين عوامل أخرى، نظراً للطبيعة المتفردة لكل عقار وموقعه وأسعار بيع مثيلاته.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي بسبب أهمية التقديرات والأحكام الخاصة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير، مثل تقدير المجموعة لسعر البيع والذي يتطلب تركيزاً محدداً على المراجعة في هذا المجال حيث أن تغيير هام في هذا التقدير قد يكون له تأثيراً جوهرياً على القيمة الدفترية لعقارات المجموعة تحت التطوير.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣ المرفق مع القوائم المالية الموحدة للإفصاح عن التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة، والإيضاح ٤ المرفق مع القوائم المالية الموحدة للإفصاح عن السياسة المحاسبية المتعلقة بالعقارات تحت التطوير والإيضاح ١٨ المرفق مع القوائم المالية الموحدة للإفصاح عن المعلومات المالية الأخرى ذات الصلة.</p>	<p>تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه الجزئية، من بين أمور أخرى، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الحصول على فهم لعملية التقييم واختبار تصميم وتنفيذ الضوابط الداخلية الرئيسية ذات الصلة.</li> <li>تقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيم المعين من قبل الإدارة.</li> <li>إشراك مختصي التقييم لدينا، الذين قاموا بتنفيذ الإجراءات التالية:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- مراجعة المنهجية المطبقة من قبل المقيم لضمان ملائمة أسلوب التقييم المستخدم والمنهجية المعتمدة من قبل المقيم في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير لأغراض القوائم المالية الموحدة؛</li> <li>- تقييم مدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيم والمجموعة.</li> <li>تقييم مدى معقولية تقدير المجموعة لأسعار البيع والتكاليف المقدرة لإكمال العمل والتكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع من خلال الجمع بين مناقشات الإدارة وفحص المستندات المؤيدة.</li> <li>تقييم مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.</li> </ul>

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

### أمر آخر

إن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م تم مراجعتها بواسطة مراجع حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول هذه القوائم المالية بتاريخ ٩ أبريل ٢٠٢٣م ( الموافق ١٨ رمضان ١٤٤٤هـ).

### معلومات أخرى

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

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

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري. عند قراءتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

### مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

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

### مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهري في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.

## تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

### مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
  - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
  - استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
  - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
  - الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظّل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة") (والشركات التابعة لها) ("المجموعة").
- كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وحيثما أمكن والإجراءات المتخذة للقضاء على التهديدات والإجراءات الوقائية، إذا تطلب ذلك.
- ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تُعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



إبراهيم عبود باعشن  
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة، في ٤ أبريل ٢٠٢٤ م  
الموافق ٢٥ رمضان ١٤٤٥ هـ



شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	الإيضاحات
٣٦٣,٢٦٧	١,٠٣١,٣٥٧	٦ الإيرادات
(٥٩٤,٨٦٣)	(٥٩٩,٧٢٥)	٧ تكلفة الإيرادات
(٢٣١,٥٩٦)	٤٣١,٦٣٢	مجمّل الربح / (الخسارة)
(٦١,٧٤٨)	(٤٥,٤٢٩)	٨ مصروفات البيع والتسويق
(٤٦٣,٦٣٦)	(٣٢٢,١٦٤)	٩ المصروفات العمومية والإدارية
(٦٣,٠٣٣)	(١٩,١١٥)	٢٠, ١٩ خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
٨,٩٨٥	١٧٧,٥٦٩	١١ الإيرادات التشغيلية الأخرى
١٦,٥٠١	٢٠,٢٤٥	إطفاء فائدة غير مكتسبة
(٧٩٤,٥٢٧)	٢٤٢,٧٣٨	الربح/(الخسارة) التشغيلية
١,٨٩١	٢,١١٠	إيرادات تمويلية
--	٢٩,٠٤٣	٢٥ (ز) أرباح بالقيمة العادلة من التزامات المشتقات المالية
(٢٩٠,١٩٢)	(٤٨٣,٨٤٧)	١٠ مصروفات تمويلية
٢٥,٠٤٦	١,٧٣٦	١٧ الحصة في أرباح شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(١,٠٥٧,٧٨٢)	(٢٠٨,٢٢٠)	الخسارة قبل الزكاة
(٩٩,٥٠٨)	(٤٥,٠٠٠)	٣٠ الزكاة
(١,١٥٧,٢٩٠)	(٢٥٣,٢٢٠)	خسارة السنة
<b>الدخل الشامل الآخر</b>		
<u>بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:</u>		
٢٨,٦٥١	٢,١٦٩	١٧ الحصة في الدخل الشامل الآخر لشركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
<u>بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:</u>		
٦,٦٠٩	٢,٥٢٢	٢٧ أرباح إعادة قياس على التزامات المنافع المحددة
٣٥,٢٦٠	٤,٦٩١	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١,١٢٢,٠٣٠)	(٢٤٨,٥٢٩)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
<b>خسارة السهم:</b>		
(١,٠٢)	(٠,٢٢)	١٢ خسارة السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى مالكي الأسهم في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)

  
المدير المالي

  
الرئيس التنفيذي

  
رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الإيضاحات	الموجودات
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٥,٠٦٤,٩٢٤	٤,٩١٧,٢١٩	١٣	الممتلكات والمعدات
٥٧,٢٩١	٥٤,٧٨٤	١٤	موجودات حق الاستخدام
٤,٧٣٩,٠٣٥	٤,٦١٩,٢٥٠	١٥	العقارات الاستثمارية
٤,٢٧٥	٣,٦٦٤	١٦	موجودات غير ملموسة
٢,٥٨٦,٧٤٠	٢,٨٣٧,٣٦٨	١٧	الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٥٦٥,٩٣٥	٤٨٢,٢٨٧	١٨	عقارات تحت التطوير
٥٨٨,٨٤٩	٢٨٥,٢٦٠	٢٠	إيرادات غير مفوترة
٦٠,١٢٣	٥٧,٧٦٥	٢٢	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٤٥,٣٨٩	٥١	٢١	النقد المحتجز
١٣,٧١٢,٥٦١	١٣,٢٥٧,٦٤٨		<b>إجمالي الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٨٢٠,٨٠٢	٨٣٩,٣٤١	١٨	عقارات تحت التطوير
١٥٤,٦٧٦	٢٨٣,٥٨٧	٢٠	إيرادات غير مفوترة
٣,٨٥٨	٣,٤٧٣	٢٢	الجزء المتداول من الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٤١٠,٤٦٠	٥٨٣,١٨٣	١٩	ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
٦,٣٣٣	٣,٣٥٤	٢١	نقد محتجز - الجزء المتداول
٨٢,١٤١	١٧٩,٠٧٧	٢١	النقد وما في حكمه
١,٤٧٨,٢٧٠	١,٨٩٢,٠١٥		<b>إجمالي الموجودات المتداولة</b>
١٥,١٩٠,٨٣١	١٥,١٤٩,٦٦٣		<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٣٣٣,٣٣٣	٢٣	رأس المال
١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	٢٤	الاحتياطي النظامي
(٤,٦٩٠,٠٩٢)	(٤,٩٣٨,٦٢١)		الخسائر المتراكمة
٦,٦٥٤,٧٧٧	٦,٤٠٦,٢٤٨		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٧٦,٩١٧	--	٢٥	قروض وسلف
٢٥,٨١٥	٣٢,٧٩٤	١٤	التزامات عقود الإيجار
٤٠,٨٤١	٤١,٦٣٠	٢٧	التزامات منافع الموظفين
١٤٣,٥٧٣	٧٤,٤٢٤		<b>إجمالي المطلوبات غير المتداولة</b>

  
المدير المالي

  
الرئيس التنفيذي

  
رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الإيضاحات	
٥٥,٤٤٨	٥٦,٢١٢	١٤	المطلوبات المتداولة
٥,٩٦٢,٣٧٣	٦,٧٤٧,٠٩١	٢٥	التزامات عقود إيجار - الجزء المتداول
٢٠١,٧٦٥	١٥٢,٤٢٩	٢٦	قروض وسلف - الجزء المتداول
٨٠٧,٥٤٦	٧٢٥,٣٦٠	٢٨	قروض قصيرة الأجل
٩٨٦,٦٣٨	٧١٢,٣٤٩	٢٩	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٦٣,٢٥٣	٢٤,٨١٢	٣٢	مطلوبات العقود
٢١٥,٤٥٨	٢٥٠,٧٣٨	٣٠	مخصصات أخرى
٨,٣٩٢,٤٨١	٨,٦٦٨,٩٩١		مخصص الزكاة
			إجمالي المطلوبات المتداولة
٨,٥٣٦,٠٥٤	٨,٧٤٣,٤١٥		إجمالي المطلوبات
١٥,١٩٠,٨٣١	١٥,١٤٩,٦٦٣		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

  
المدير المالي

  
الرئيس التنفيذي

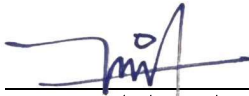
  
رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

إجمالي حقوق الملكية	الخسائر المتراكمة	الاحتياطي النظامي	رأس المال	
٧,٧٧٦,٨٠٧	(٣,٥٦٨,٠٦٢)	١١,٥٣٦	١١,٣٣٣,٣٣٣	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م
(١,١٥٧,٢٩٠)	(١,١٥٧,٢٩٠)	--	--	خسارة السنة
٣٥,٢٦٠	٣٥,٢٦٠	--	--	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١,١٢٢,٠٣٠)	(١,١٢٢,٠٣٠)	--	--	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٦,٦٥٤,٧٧٧	(٤,٦٩٠,٠٩٢)	١١,٥٣٦	١١,٣٣٣,٣٣٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
٦,٦٥٤,٧٧٧	(٤,٦٩٠,٠٩٢)	١١,٥٣٦	١١,٣٣٣,٣٣٣	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
(٢٥٣,٢٢٠)	(٢٥٣,٢٢٠)	--	--	خسارة السنة
٤,٦٩١	٤,٦٩١	--	--	الدخل الشامل الآخر للسنة
(٢٤٨,٥٢٩)	(٢٤٨,٥٢٩)	--	--	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٦,٤٠٦,٢٤٨	(٤,٩٣٨,٦٢١)	١١,٥٣٦	١١,٣٣٣,٣٣٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

  
المدير المالي

  
الرئيس التنفيذي

  
رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	الإيضاحات	الأنشطة التشغيلية
(١,٠٥٧,٧٨٢)	(٢٠٨,٢٢٠)		الخسارة قبل الزكاة التعديلات لـ:
٢٢٨,٩٥٠	١٩٣,٩٧١	١٣	استهلاك الممتلكات والمعدات
٣٩,١٦٩	٥٠,٧٩٦	١٥	استهلاك عقارات استثمارية
١٠,٤١٠	١١,١١٨	١٤	استهلاك موجودات حق الاستخدام
٦٣,٠٣٣	١٩,١١٥	٢٠,١٩	خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
١,٨٦٥	٦٨٥	١٦	الإطفاء
٢٩٠,١٩٢	٤٨٣,٨٤٧	١٠	مصروفات تمويلية
(٢٥,٠٤٦)	(١,٧٣٦)	١٧	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(١,٨٩١)	(٢,١١٠)		إيرادات تمويلية
(٤٨٠)	(١٤,٠٤١)		إيرادات الفائدة على إلغاء إيرادات غير مفوترة
--	(٢٩,٠٤٣)		أرباح بالقيمة العادلة من الالتزامات المالية المشتقة
--	(٣٢,١٥٠)		أرباح من مساهمة الأرض في صندوق البلاد للسياحة - استثمار في الأسهم
(٧,٨٧٦)	(٧٧,٧٦٨)	١١	أرباح من استبعاد عقارات استثمارية
٤٠٩	--		تخفيض قيمة العقارات تحت التطوير
(١١,٨٥٣)	(٢,٥٤٦)	١٥	رد خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٢٦,٠٦٩	--	١٣	الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
٣٢,٩١٧	--	١٥	الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
٤٦,٥٢٣	٥,٥٢٩	١٣	شطب اعمال راسمالية تحت التنفيذ
(٤,٣٥٢)	(٦,٢٠٤)		إيرادات الفائدة على إلغاء ذمم الموظفين المدينة - برنامج تملك منزل
١٣,٥٨١	١١,٩٩٢	٢٧	مخصص التزامات منافع الموظفين
--	(٣,٠١٠)	١١	الربح من استبعاد الممتلكات والمعدات
--	(٦,٧٧٠)	١٨	رد خسائر الانخفاض في قيمة عقارات تحت التطوير
--	(٤٤,٢٠٠)	١١	عكس مخصص انقفي الغرض منها
(٣٥٦,١٦٢)	٣٤٩,٢٥٥		
٤٨,٨٩٠	١٣١,٤٥١		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢٠,١٦٨	٨,٩٤٨		عقارات تحت التطوير
٤٠٠,٥٢٢	١٨٨,٧١٩		ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٩٨,١٧١	(١٧٦,٧٠٥)		إيرادات غير مفوترة
(١٥٤,٥٧٨)	(٢٧٤,٢٨٩)		ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
(٢٠٥,٦٨٨)	(٢٩٢,٠٠٧)		التزامات العقود
١٦٣,٢٥٣	(١٠٨,٥١٩)		الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٨٩	٤٨,٣١٦		المطلوبات الأخرى
--	(٨,٦١١)		أرصدة نقدية مقبذة مستلمة
١٤,٧٦٥	(١٣٣,٤٤٢)		إضافة إلى موجودات حق الاستخدام
(١٩٧,٩٥٧)	(١٩٢,٩١٤)		النقد (المستخدم في) / الناتج من العمليات
(٢,١٥٣)	--	٢-١٤	المصروفات التمويلية المدفوعة على القروض والسلف
(٣٢,٥٧٤)	(٩,٧٢٠)	٣٠	المصروفات التمويلية المدفوعة على التزامات عقود الإيجار
(٩,٥٠٢)	(٨,٦٨١)	٢٧	الزكاة المدفوعة
(٢٢٧,٤٢١)	(٣٤٤,٧٥٧)		التزامات منافع موظفين مدفوعة
			صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٨٠,١١٢)	--		الأنشطة الاستثمارية
٨٠,١١٢	--		استثمار في ودائع قصيرة الأجل
(١,٤٧٤)	(٥٣,٧٨٥)	١٣	المتحصلات من استحقاق الودائع قصيرة الأجل
(٨,١٧٦)	(١,٠٣٧)	١٥	الإضافات إلى الممتلكات والمعدات
١,٨٩١	٢,١١٠		إضافات إلى العقارات الاستثمارية
٢٩,٢١٦	٩٠,٧٦٧		إيرادات تمويلية
٥٥,٨١٠	--		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(١,٧١٠)	(٧٤)	١٦	أرصدة نقدية مقبذة مستلمة
--	٥,٠٠٠		إضافات إلى موجودات غير ملموسة
٧٥,٥٥٧	٤٢,٩٨١		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
			صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (بتبع)  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

<u>٢٠٢٢ م</u>	<u>٢٠٢٣ م</u>	<u>الإيضاحات</u>
		الأنشطة التمويلية
١٤٨,٣٠٣	٤٥٠,٠٠٠	٢٥ متحصلات من قروض وسلف
(١٥٤,٤٣٣)	(٥١,٢٨٨)	٢٦ مدفوعات القروض والسلف
(٢٩٨)	--	٢-١٤ العنصر الأساسي لمدفوعات عقود الإيجار
(٦,٤٢٨)	٣٩٨,٧١٢	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(١٥٨,٢٩٢)	٩٦,٩٣٦	صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه
٢٤٠,٤٣٣	٨٢,١٤١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٨٢,١٤١	١٧٩,٠٧٧	٢١ النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		٣٥ المعاملات غير النقدية

  
المدير المالي

  
الرئيس التنفيذي

  
رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة" أو "الشركة الأم") هي شركة مساهمة سعودية تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٣٣ بتاريخ ٣ رمضان ١٤٢٧ هـ الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦ م. حصلت الشركة على السجل التجاري الأولي رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ بتاريخ ٨ رمضان ١٤٢٧ هـ، الموافق ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦ م. تم نقل المقر الرئيسي المسجل للشركة إلى رابع بسجل تجاري معدل بالرقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٣٦ هـ، الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٤ م.

تعمل الشركة في نشاط التطوير العقاري في المناطق الاقتصادية وغيرها، كما تقوم بأنشطة تطوير أخرى بما في ذلك البنى التحتية وترويج وتسويق وبيع الأراضي داخل مناطق التطوير ونقل ملكية / إيجار الأراضي وتطوير المباني والوحدات السكنية وبناء منشآت بالنيابة عن أطراف أخرى وتأجير العقارات للأغراض المختلفة وتشغيل المؤسسات التعليمية والفنادق. يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

تشمل هذه القوائم المالية الموحدة النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بفروع المجموعة المسجلة التالية:

الفرع	رقم السجل التجاري
جدة	٤٠٣٠١٦٤٢٦٩
الرياض	١٠١٠٩٣٧٥٤٩
رابع	٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤

تتكون هذه القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها معا بـ "المجموعة"). لدى الشركات التابعة رأس مال يتكون فقط من أسهم عادية تحتفظ بها المجموعة مباشرة وتساوي نسبة حقوق الملكية المحتفظ بها حقوق التصويت للمجموعة. تشارك الشركات التابعة التالية بشكل أساسي بالتطوير والاستثمارات والتسويق والمبيعات/ عقود الإيجار والعمليات وصيانة العقارات وتقديم خدمات التعليم العالي وتأسيس الشركات:

الاسم	بلد التأسيس	سنة التأسيس	نسبة الملكية الفعلية كما في		طبيعة الأنشطة
			٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
شركة استثمارات المدن الاقتصادية المحدودة ("إي سي أي سي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٠	%١٠٠	%١٠٠	شراء وبيع وإدارة الأملاك العقارية، وتشغيل المؤسسات التعليمية والتقنية.
شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ("أي زد دي سي إل")	المملكة العربية السعودية	٢٠١١	%١٠٠	%١٠٠	بيع/تأجير واستثمار وتطوير العقارات تحت التطوير في الوادي الصناعي في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ("أر إي أو إم")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠	تملك وشراء وبيع واستثمار وتأجير العقارات التجارية.
الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية ("أر إي إم")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠	إنشاء وإدارة وتطوير وتشغيل وتأجير العقارات السكنية.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ١. معلومات عامة (يتبع)

الاسم	بلد التأسيس	سنة التأسيس	نسبة الملكية الفعلية كما في ٣١ ديسمبر		طبيعة الأنشطة
			(المباشرة أو غير المباشرة) ٢٠٢٣ م	(المباشرة أو غير المباشرة) ٢٠٢٢ م	
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة ("أر إي دي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	٪١٠٠	٪١٠٠	امتلاك وشراء واستثمار وتطوير وتسويق العقارات تحت التطوير في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
شركة إعمار المعارف المحدودة ("إي كي سي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٥	٪١٠٠	٪١٠٠	إنشاء وتشغيل معهد تعليمي في مجال الأعمال في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

دخل نظام الشركات الجديد الصادر بالمرسوم الملكي م / ١٣٢ بتاريخ ١٤٤٣/١٢/١ هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢ م) (المشار إليه فيما يلي باسم "النظام") حيز التنفيذ في ١٤٤٤/٦/٢٦ هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣ م). وفيما يتعلق ببعض أحكام النظام، من المتوقع الالتزام الكامل في موعد لا يتجاوز سنتين اعتباراً من ١٤٤٤/٦/٢٦ هـ (الموافق ١٩ يناير ٢٠٢٣ م). وتعمل الإدارة على تقييم تأثير نظام الشركات الجديد وستقوم بتعديل نظامها الأساسي وفقاً لأي تغييرات لمواءمة النظام الأساسي مع أحكام النظام. ونتيجة لذلك، ستقدم الشركة النظام الأساسي المعدل إلى المساهمين في جمعيتهم العمومية غير العادية / السنوية لإقراره.

### الاستمرارية

تكبدت المجموعة صافي خسارة بمبلغ ٢٥٣ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: خسارة بمبلغ ١,١٥٧ مليون ريال سعودي) وفي ذلك التاريخ تجاوزت مطلوباتها المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٦,٧٧٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: تجاوزت المطلوبات المتداولة الموجودات المتداولة بمبلغ ٦,٩١٤ مليون ريال سعودي). علاوة على ذلك، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، كانت لدى المجموعة خسائر متراكمة بقيمة ٤,٩٣٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: بلغت الخسائر المتراكمة ٤,٦٩٠ مليون ريال سعودي). بالإضافة إلى ذلك، لم تلتزم المجموعة بمتطلبات التعهدات المتعلقة بتسهيلات القروض طويلة الأجل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ما أدى إلى قروض مع رصيد قائم بمبلغ ٢,٣٦١ مليون ريال سعودي (راجع أيضاً الإيضاح ٢٥) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢,٧٧٧,٥ مليون ريال سعودي) تستحق مباشرة عند الطلب وفقاً لشروط وأحكام اتفاقيات القروض. تشير هذه الظروف، بالإضافة إلى بعض الأحداث الأخرى كما هو موضح في الفقرات اللاحقة، إلى وجود عدم تأكد جوهري قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وبالتالي قد تكون المجموعة غير قادرة على تحقيق موجوداتها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال العادية.

تم الإعلان مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ("المدينة") في ٢٠٠٥ م والبدء في تطويرها في ٢٠٠٦ م. وتهدف المدينة إلى أن تكون مركزاً للقطاعات الاقتصادية، بما في ذلك الصناعة والخدمات اللوجستية والسياحة. ومن المخطط أن تشمل مناطق سكنية، ومراكز تجارية، ومرافق أخرى، مثل: المدارس، والمستشفيات، والمرافق الترفيهية. وواجهت المدينة تحديات تتعلق بالاستثمار والتطوير إلى جانب تحديات تتعلق بالخدمات اللوجستية والبنية التحتية. ويعد بناء مدينة من الصفر على نطاق واسع مهمة معقدة. ورغم ذلك، وعلى مر السنين، نفذت المجموعة أعمال تطوير كبيرة في المدينة. وبصرف النظر عن الوادي الصناعي، في المدينة ستة أحياء سكنية مميزة يتميز كل منها بإنشائه وموقع ومرافقه المميزة. بالإضافة إلى ذلك، يوجد في المدينة مرافق مطورة وعاملة بالكامل، مثل: الفنادق الفاخرة، وملعب لبطولات الغولف يحتوي على ١٨ حفرة، ومنتجات، وشواطئ، ودور سينما، ونادي يخت، ومركز الكارتينج، مخيم البحيرة، مركز الفنون، البيع بالتجزئة، المدارس والكلية، والمرافق الطبية، والقرية العمالية وغيرها. تقوم المجموعة حالياً بإعادة هيكلة وتركز على ما يلي:



## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ١. معلومات عامة (يتبع)

##### مبدأ الاستمرارية (يتبع)

##### أ) الوادي الصناعي والمنطقة الاقتصادية الخاصة

يعد الوادي الصناعي في المدينة واحداً من أكثر الوجهات الصناعية واللوجستية المرغوبة في المملكة ويستفيد من قربها من ميناء الملك عبد الله ("الميناء") وهو أحد أكبر الموانئ البحرية في المنطقة.

ثبت أن أنشطة بيع وتأجير الأراضي في الوادي الصناعي اتجاه إيجابي خلال السنوات الثلاث الماضية، الأمر الذي يثبت الطلب المتزايد في المنطقة ويعكس زيادة الاهتمام في قطاع التخزين الصناعي والخدمات اللوجستية كإحدى فئات الموجودات في المملكة العربية السعودية حيث تحاول الحكومة السعودية تنويع اقتصادها.

إن الطريق المباشر بين الوادي الصناعي وميناء الملك عبد الله في المدينة يجعل الوادي الصناعي مركزاً عالمياً للخدمات اللوجستية. وتتكون الوادي الصناعي من خمس مجمعات صناعية: السلع الاستهلاكية سريعة الحركة والأغذية والخدمات اللوجستية والبلاستيك ومواد البناء. بالإضافة إلى ذلك، توفر أراضي صناعية جاهزة مرتبطة ببنية تحتية متطورة.

وأصبح الوادي الصناعي حالياً مركزاً لشركات تصنيع السيارات الكهربائية والسيارات الأخرى في المملكة العربية السعودية.

كذلك، هناك شركات أخرى لتصنيع السيارات الكهربائية التي تعمل بالفعل في الوادي الصناعي. بالإضافة إلى ذلك، تناقش المجموعة حالياً مع الجهات المحلية الأخرى المهتمة بإنشاء شركات لتصنيع قطع السيارات، بغرض بيع أرض.

بتاريخ ١٣ أبريل ٢٠٢٣ م، أعلن مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية عن أربع مناطق اقتصادية خاصة في المملكة العربية السعودية والتي تشمل أيضاً مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

ستساعد المنطقة الاقتصادية الخاصة في تحقيق الهدف الأساسي لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، وهو تحفيز النمو وزيادة معدلات الإقامة وخلق نشاط اقتصادي داخل المدينة بأكملها. وتتمتع مدينة الملك عبد الله الاقتصادية بإمكانية الوصول إلى موقع جيوسراتيجي في قلب طرق التجارة العالمية، حيث تمر التجارة العالمية عبر البحر الأحمر ويمكن للشركات الاتصال بسهولة بسلاسل التوريد العالمية هنا، وذلك باستخدام البنية التحتية الحالية ذات المستوى العالمي. تم تخصيص منطقة بمساحة ٦٠ كيلو متر مربع للمناطق الاقتصادية الخاصة المميزة في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية بالقرب من الوادي الصناعي وميناء الملك عبد الله وتوفير مسار واضح للشركات التي توجد مقراتها هناك لمزاولة الأنشطة التجارية بصورة مرنة وفعالة. كما ستوفر المنطقة الاقتصادية الخاصة فرصاً هائلة لتطوير الاقتصاد المحلي، وخلق فرص العمل، وتحفيز الصادرات، وجذب الاستثمار الأجنبي المباشر، وتوطين سلاسل التوريد، بما يتماشى مع الاستراتيجية الصناعية الوطنية للمملكة.

##### ب) تنمية القطاع غير الصناعي

بالإضافة إلى تطوير قطاعات الصناعة الخفيفة واللوجستية في الوادي الصناعي والمنطقة الاقتصادية الخاصة، تهدف مدينة الملك عبد الله الاقتصادية أيضاً إلى جذب القطاعات القائمة على المعرفة مثل التدريب والتعليم والخدمات التقنية. وقد استقطبت المدينة بالفعل العديد من شركات التدريب والأكاديميات لدعم صناعة السياحة، ويمكنها الاستفادة من اتصالها بجامعة الملك عبد الله للعلوم والتقنية لدعم الابتكار والبحث والتطوير للمستأجرين الصناعيين واللوجستيين. وعلى الجانب التكنولوجي، تعد المدينة مناسبة تماماً كموقع للدعم والتعافي من الكوارث ومركز البيانات، نظراً لاتصال الكابلات البحرية والموقع الثانوي بعيداً عن مناطق خطوط المترو الرئيسية في المملكة العربية السعودية. ونظراً لأن صناعات الخدمات التقنية تتبنى ثقافة عمل تركز على العمل عن بعد / الأعمال المختلطة، تعد مدينة الملك عبد الله الاقتصادية أيضاً موقعاً مناسباً لجذب المواهب التقنية نظراً لمزايا أسلوب الحياة في المدينة، مع سرعة الوصول إلى المدن الرئيسية في المنطقة الغربية، مثل جدة. ومن المتوقع أيضاً أن يؤدي نمو ميناء الملك عبد الله والوادي الصناعي والمناطق الاقتصادية الخاصة المميزة إلى خلق طلب كبير على خدمات التكنولوجيا في المدينة.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

## ١. معلومات عامة (يتبع)

### مبدأ الاستمرارية (يتبع)

#### ج) السياحة

وتعمل المجموعة أيضًا على جعل مدينة الملك عبد الله الاقتصادية وجهة سياحية سعودية رائدة وتزويد السياح بعروض ترفيهية واسعة النطاق. سيتم وضع مدينة الملك عبد الله الاقتصادية كوجهة ترفيهية من المستوى المتوسط إلى المستوى الراقى، مستفيدة من ساحلها البكر الممتد على البحر الأحمر وموجوداتها الترفيهية بما في ذلك ملعب غولف عالمي المستوى ومرسى ومركز معارض ومضمار للسيارات (فيد التطوير) وموجودات / أنشطة أخرى على الأرض. وفي السنوات القادمة، تعتزم المجموعة جذب و / أو الشراكة مع مطورين من جهات خارجية لتطوير فنادق ومنتجات إضافية في المدينة. وترتبط تطلعات المدينة في مجال السياحة ارتباطًا وثيقًا بالطموحات السياحية للبلاد كجزء من رؤية ٢٠٣٠.

بصرف النظر عن التركيز على القطاع في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية، ستركز المجموعة بشكل أكبر على دورها كمخطط رئيسي ومطور رئيسي ومطور للبنية التحتية الأولية لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، وتكرس معظم جهودها ومواردها لتطوير الأراضي. وفيما يعد خروجاً عن خروج عن استراتيجيتها السابقة، ستتبع المجموعة نهجاً انتقائياً للغاية في أنشطة التطوير العقاري الرأسي وإدارة الموجودات، وستعتمد بشكل أساسي على العديد من المطورين الخارجيين لبناء المدينة.

في مجال إدارة الموجودات، ستهدف المجموعة إلى بيع بعض موجودات الضيافة والترفيه، من أجل تبسيط عملياتها وخلق مجال تحرك متكافئ لمشغلي الموجودات في المدينة. وسيدعم بيع هذه الموجودات أيضًا جهود إعادة الهيكلة المالية في فترة الاثني عشر شهرًا القادمة، كما هو موضح أدناه (انظر التحصيل من المبيعات الحالية وبيع الموجودات). وفي المستقبل، قد تشارك المجموعة بشكل انتقائي في تطوير وإدارة الموجودات (مثل موجودات الضيافة) من خلال شراكات مع مطورين آخرين، على غرار مشاريع ريكسوس إيميرالد شورز الموضحة أدناه. وبشكل عام، من المتوقع أن تستفيد المجموعة من تبسيط أنشطتها التجارية من منظورات عديدة بما في ذلك المنظور المالي (زيادة كفاءة رأس المال والحوافز المعدلة حسب المخاطر) والتشغيل وإدارة المخاطر.

وقعت المجموعة اتفاقية تعاون إطار مع صندوق التنمية السياحي وشركة اف تي جي للتطوير وشركة البلاد للاستثمار وشركة إيكوفابن هولدينغ بي في لتأسيس صندوق استثماري خاص مقفل بقيمة ١,٨ مليار ريال سعودي ("الصندوق"). وسيكون الصندوق مسؤولاً عن تطوير وتشغيل منتج سياحي وفندق شامل خمسة نجوم مع منتزه مائي وفلل فاخرة على المياه تحمل علامة ريكسوس وهي إحدى العلامات التجارية التي تملكها شركة أكور انترناشونال. يعد مشروع شواطئ ريكسوس اميرالاد أحد أكبر المنتجات السياحية التي سيتم إنشاؤها في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية وهو مشروع مميز في المملكة العربية السعودية حيث من المخطط أن يتم بناء المنتج على مساحة من الأرض.

### خطة الاستمرارية

قامت المجموعة في السابق بتقليص أنشطتها التطويرية في ضوء تراجع النشاط الاقتصادي في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تم استخدام الديون من أجل تمويل أنشطة التطوير في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ومتطلبات رأس المال العامل للمجموعة. إن التدفقات النقدية التشغيلية المتوقعة للمجموعة، للاثني عشر شهراً المقبلة، غير كافية لسداد الدين والالتزامات الأخرى وعليه فإن التنفيذ الناجح لخطة الإدارة لتحقيق تدفقات نقدية كافية من إعادة هيكلة الدين والتمويل الإضافي من المساهمين وبيع العقارات مهم للوفاء بالتزامات المجموعة عند استحقاقها والاستمرار في عملياتها دون تقليص كبير.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

خطة الاستراتيجية (يتبع)

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

إجمالي التدفقات النقدية التعاقدية	أكثر من ٥ سنوات	٥-٢ سنوات	٢-١ سنوات	خلال ١ سنة	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٦,٧٤٧,٠٩١	--	--	--	٦,٧٤٧,٠٩١	قروض وسلف
٧٢٥,٣٦٠	--	--	--	٧٢٥,٣٦٠	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٥٢,٤٢٩	--	--	--	١٥٢,٤٢٩	قروض قصيرة الأجل
٩٣,٧٢٤	--	٢٣,٦٦٨	١٢,٠٣٨	٥٨,٠١٨	التزامات عقود الإيجار
٧,٧١٨,٦٠٤	--	٢٣,٦٦٨	١٢,٠٣٨	٧,٦٨٢,٨٩٨	الإجمالي

عند تقييم مدى ملاءمة تطبيق مبدأ الاستراتيجية في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، قامت إدارة المجموعة بتطوير خطة والتي تغطي فترة اثني عشر شهراً على الأقل ابتداءً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها والاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستراتيجية دون تقليص كبير على المديين القصير والطويل.

خُصت الإدارة بأن المجموعة لن يكون بمقدورها تغطية متطلبات النقد من بيع العقارات فقط، وعليه، وفي هذا السيناريو، بدأت المجموعة بالفعل النقاشات لإعادة هيكلة تسهيلات القروض المذكورة أدناه.

تغطي الخطة سيولة المجموعة وتتنبأ بالتدفقات النقدية مع الأخذ في الاعتبار النتائج المحتملة المعقولة خلال فترة الخمسة عشر شهراً ابتداءً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. وفقاً للتدفقات النقدية المتوقعة، تتوقع الإدارة ألا يتم سداد أي قرض خلال الخمسة عشر شهراً المقبلة. ولدى المجموعة خطة لتحويل الأعمال وافق عليها مجلس الإدارة وتتوقع أنها ستكون قادرة على إعادة هيكلة جميع اتفاقيات القروض الخاصة بها بعد تقديم هذه الخطط إلى المقرضين.

تتضمن هذه الخطة بشكل أساسي ما يلي:

الخطة	البيان	المبلغ (ريال سعودي)	التفاصيل
إعادة هيكلة الديون	قرض مستحق إلى وزارة المالية - إيضاح ٢٥	٢,٧٢٠ مليون	تجري المجموعة مناقشات مع وزارة المالية لإنجاز اتفاقية إعادة هيكلة لتأجيل سداد التزام القرض بمبلغ ٢,٧٢٠ مليون ريال سعودي الذي يستحق السداد ابتداءً من يونيو ٢٠٢٤م على ستة أقساط سنوية متساوية بما في ذلك الفائدة المستحقة بمبلغ ٥٥٣,٢ مليون ريال سعودي المصنفة ضمن المطلوبات المتداولة.

حصلت المجموعة على موافقة من وزارة المالية بشرط التوقيع على تعديل على اتفاقية قرض وزارة المالية الأصلية (والتي هي قيد المعالجة اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م) حيث وافقت وزارة المالية على تحويل الفائدة المستحقة بمبلغ ٥٥٣,٢ مليون ريال سعودي كمبلغ أصلي قائم وتأجيل الالتزام بمبلغ ٢,٧٢٠ مليون ريال سعودي مع بدء السداد ابتداءً من يونيو ٢٠٢٤م. تم استلام هذه الموافقة المشروطة لتحويل مبلغ ١٨٩ مليون ريال سعودي (من ضمن ٥٥٣,٢ مليون ريال سعودي) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

خطة الاستثمارية (يتبع)

<u>الخطة</u>	<u>البيان</u>	<u>المبلغ</u> <u>(ريال سعودي)</u>	<u>التفاصيل</u>
إعادة هيكلة الديون	قرض مستحق إلى بنوك محلية - الإيضاح ٢٥	٣,٤٧٦,١ مليون	إنّ التزامات المجموعة تجاه المقرضين والبنوك التي تحمل تعهدات مالية فيما يتعلق بالقروض بمبلغ ٣,٤٧٦,١ مليون ريال سعودي مفسح عنها في الإيضاح ٢٥. وخلال سنة ٢٠٢٢ م، لم تلتزم المجموعة بمتطلبات التعهدات المتعلقة بتسهيلات الاقتراض طويلة الأجل. ولن يتغير هذا الوضع في سنة ٢٠٢٣ م. ونتيجة لذلك، صنّفت الإدارة الالتزام القائم ضمن المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.
تمويل إضافي	قرض من صندوق الاستثمارات العامة - الإيضاح ٢٥	١,٠٠٠ مليون	أعدت المجموعة خطة مفصلة لتحويل الأعمال وتتوقع أنها ستكون قادرة على إعادة هيكلة جميع اتفاقيات القروض الخاصة بها بعد تقديم خطة تحويل الأعمال إلى المقرضين. ومع ذلك، وفي فترة التداخل، قدمت المجموعة طلباً للحصول على الدعم من البنوك التجارية، وطلبت خلالها المجموعة من البنوك التجارية تأجيل سداد المبلغ الأصلي لتسهيلات القروض الحالية.
			بلغ الرصيد غير المستخدم لتسهيلات القروض قصيرة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م ما قيمته ١٢٦,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٩٨,٧١ مليون ريال سعودي).
			خلال فبراير ٢٠٢٣ م، وقعت المجموعة على تسهيل قرض لأجل مع أحد مساهميها الرئيسيين، صندوق الاستثمارات العامة، للحصول على ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي سيتم سدادها بعد ١٨ شهراً من خلال دفعة واحدة عند استحقاقها. تستند التكاليف التمويلية على التسهيل إلى سايبور + سبريد. ويتضمن القرض خيار تحويل إلى حقوق ملكية قابل للممارسة بواسطة صندوق الاستثمارات العامة بعد الحصول على الموافقات المطلوبة بموجب الأنظمة واللوائح المطبقة. القرض مضمون مقابل بعض الموجودات العقارية في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وسيتم استخدام تسهيل القرض لتمويل بعض المصروفات الهامة، بما في ذلك النفقات الرأسمالية الاستراتيجية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، سحبت الإدارة ٤٥٠ مليون ريال سعودي من هذا التسهيل. ولاحقاً للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، قامت المجموعة بسحب مبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي وتتوقع سحب المبلغ المتبقي البالغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي من هذا التسهيل خلال ٢٠٢٤ م.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ١. معلومات عامة (يتبع)

##### خطة الاستراتيجية (يتبع)

استنادًا إلى الخطة المذكورة أعلاه، قامت المجموعة بإعداد توقعات مفصلة للتدفق النقدي لفترة خمسة عشر شهرًا من تاريخ التقرير والتي تشير إلى مركز تدفق نقدي صافي إيجابي شريطة عدم سداد المبالغ القائمة لأي قروض وتمويل إضافي من المساهم. ورغم ذلك، هناك حالة عدم يقين جوهري تتعلق بالتنفيذ الناجح وإنجاز الخطة المذكورة أعلاه، حيث لا تزال الإدارة تعتقد بأن خطة التدفقات النقدية المتوقعة من خلال إعادة هيكلة الدين والتنازل عن التعهدات وجمع تمويل إضافي من المساهمين وبيع العقارات محتمل وبأن هذه الخطط ستنتج وتظل مناسبة لإعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث أن الخطة المذكورة أعلاه تخفف أي عجز قد ينشأ خلال الاثني عشر شهرًا القادمة. ولا تحتوي القوائم المالية على أي تعديلات قد تكون مطلوبة إذا كانت المجموعة غير قادرة على الاستمرار وفقًا لمبدأ الاستمرارية. وفي حالة وجود تغييرات في الظروف الموضحة أعلاه، قد تكون هناك حاجة إلى مزيد من الإفصاحات المعززة في القوائم المالية للمجموعة للفترة اللاحقة.

#### ٢. أسس الإعداد

##### ١-٢ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقا للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة في المملكة العربية السعودية الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

##### ٢-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، ما لم يذكر خلاف ذلك، باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية.

##### ٣-٢ عملة النشاط والعرض

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي والذي يمثل أيضا عملة النشاط لكل المنشآت ضمن المجموعة. بالنسبة لكل منشأة، تقوم المجموعة بتحديد العملة الرئيسية ويتم قياس بنود كل منشأة في قوائمها المالية باستخدام عملة النشاط المحددة. عملة العرض للمجموعة هي أيضا بالريال السعودي. تم تقريب جميع الأرقام لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

#### ٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المقرر عنها والإفصاح عن المطلوبات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

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

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (يتبع)

تتضمن الافتراضات الرئيسية، التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والتي ينتج عنها مخاطر جوهرية تتسبب في تعديل جوهرى على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة ما يلي:

#### ١-٣ الأحكام

##### استيفاء التزامات الأداء

تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات والتي تتطلب إدراج الإيرادات استناداً إلى جهود المجموعة لاستيفاء التزام الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلاً. وفي سياق تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير تكاليف إكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي يجب إثباتها.

تصنيف العقارات التطويرية ودورة التشغيل  
تمارس الإدارة الحكم في تحديد ما إذا كانت ستكون قادرة على تحقيق عقارات التطوير الخاصة بها خلال دورة التشغيل العادية، وبالتالي، من المتوقع أن تتحقق المجموعة من مشاريع العقارات التطويرية التي تم إطلاقها خلال دورة تشغيلها العادية ويتم تصنيفها كموجودات متداولة أثناء عدم إطلاقها لا يتوقع أن يتم تنفيذ المشاريع خلال دورة التشغيل العادية للمجموعة ويتم تصنيفها كأصول غير متداولة

##### الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييماً لقدرتها على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها قناعة بأن لديها الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. وعليه، لا يزال إعداد القوائم المالية الموحدة يتم على أساس الاستمرارية. راجع إيضاح ١.

##### تصنيف موجودات البنية التحتية

أجرت إدارة المجموعة تقييماً للبنية التحتية الأولية للمجموعة الخاضعة لسيطرة المجموعة وتفيد عمليات المجموعة ككل. وعليه، تم تصنيف البنية التحتية الأولية 'كممتلكات ومعدات' في القوائم المالية الموحدة.

تتضمن موجودات البنية التحتية الطرق الرئيسية ومسارات المشي والأرصعة وإشارات المرور والجسور ومحطات التبديل الكهربائية والخطوط الكهربائية والمناظر الطبيعية وتصريف المياه وخطوط الصرف الصحي التي تم بناؤها حول المدينة ("البنية التحتية الأساسية").

قامت الإدارة بتقييم الجوانب التالية للتأكد مما إذا كانت موجودات البنية التحتية الأولية تستوفي تعريف الأصل لدى المجموعة؛

#### (أ) الحقوق في موجودات البنية التحتية

تسيطر المجموعة على موجودات البنية التحتية وليس لديها أي التزامات تعاقدية لنقل السيطرة على موجودات البنية التحتية الأولية إلى أي هيئة تنظيمية أو إلى العملاء. عند استخدام العملاء للبنية التحتية الأولية على سبيل المثال الطرق الرئيسية، فقد اعتبرت المجموعة أن العملاء يتمتعون بحق المرور على أرض المجموعة وهذا لا ينقل السيطرة إلى العملاء.

#### (ب) القدرة على إنتاج منافع اقتصادية

توفر موجودات البنية التحتية للمجموعة منافع لجميع مصادر إيرادات المجموعة حيث توفر الموجودات الدعم لعمليات المجموعة.

#### (ج) السيطرة

للمجموعة القدرة الحالية في توجيه استخدام موجودات البنية التحتية الأولية.

استناداً إلى التقييم أعلاه، رأت الإدارة أن المجموعة تسيطر وتنفيد من موجودات البنية التحتية الأولية وبالتالي يجب إثبات البنية التحتية الأولية كأصل ويجب تصنيفها "كممتلكات ومعدات" في القوائم المالية الموحدة.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٢-٣ التقديرات والافتراضات

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والإيرادات غير المفوترة تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والإيرادات غير المفوترة. تستند مصفوفة المخصص في الأساس إلى المعدلات التي تم ملاحظتها سابقاً للمجموعة. تقوم المجموعة بتقويم المصفوفة لضبط تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات الاستشرافية في تاريخ كل تقرير. لدى المكونات التالية تأثيراً جوهرياً على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة: تعريف التعثر في السداد، والزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان واحتمالية التعثر في السداد والانكشاف عند التعثر والخسارة بافتراض التعثر وكذلك نماذج سيناريوهات الاقتصاد الكلي المستخدمة كمعلومات تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل. تقوم المجموعة بالمراجعة والتحقق بصورة منتظمة من النماذج والمدخلات في هذه النماذج لتقليل أي فروقات بين تقديرات الخسارة الائتمانية المتوقعة وتجربة الخسارة الائتمانية الفعلية. يفسح الإيضاح ٢٠ عن معلومات عن الخسارة الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة التجارية للمجموعة.

إن الزيادة أو النقصان بنسبة ١٠٪ في معدلات الخسارة (احتمالية التعثر في السداد والخسارة بافتراض التعثر في السداد) بافتراض بقاء عامل الاقتصاد الكلي على حاله سيؤدي إلى زيادة أو نقص بمبلغ ٥٠,٤٦ مليون ريال سعودي، على التوالي في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

#### الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات والمعدات والعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة وطريقة احتساب الاستهلاك والإطفاء بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

#### تكلفة إنجاز المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إكمال المشاريع لتحديد التكلفة العائدة على الإيرادات التي يتم إثباتها. وتتضمن هذه التقديرات، من بين بنود أخرى، تكاليف الإنشاء، وأوامر التغيير، وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى إلى العملاء. ويتم فحص هذه التقديرات على مدد منتظمة. وقد تؤثر أي تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة للإنجاز على نتائج الفترات اللاحقة.

#### تقدير القيم القابلة للاسترداد للممتلكات والألات والمعدات وموجودات حق الاستخدام والعقارات الاستثمارية

يتم مراجعة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية للتحقق من حدوث أي انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى إمكانية عدم استرداد القيمة الدفترية. يتم إثبات الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل عن قيمته القابلة للاسترداد والتي هي أعلى من القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع والقيمة المستخدمة، أيهما أعلى. انظر إيضاحات ١٣ و ١٤ و ١٥ للتفاصيل حول منهجية تقييم الانخفاض في القيمة.

#### مخصص صافي القيم القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير

يتم إثبات العقارات تحت التطوير بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق من خلال حساب سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي بعد خصم التكاليف المقدرة للاستكمال والتكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى ظروف السوق وطريقة البيع المستقبلية المخططة والقيمة القابلة للاسترداد للعقار في تاريخ القوائم المالية وفقاً لطريقة استبعاد المخططة. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لهذه العقارات داخلياً من قبل المجموعة في ضوء آخر معاملات السوق. يتم تقدير سعر بيع قطع الأرض من خلال الرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير المالي لعقارات مماثلة بعد تعديل الفروقات في الموقع والحجم ووضع التطوير والجودة. يتم خصم التكاليف المقدرة لإتمام التطوير من سعر البيع المقدر لتصل إلى القيمة القابلة للتحقق. انظر إيضاح ١٨ للتفاصيل حول تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٤. السياسات المحاسبية الجوهرية

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

بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بتطبيق الإفصاح عن السياسات المحاسبية (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقرير المالي) اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٣م. تتطلب التعديلات الإفصاح عن السياسات المحاسبية "الهامة" بدلاً من السياسات المحاسبية "الجوهرية". وعلى الرغم من أن التعديلات لم ينتج عنها أي تغييرات في السياسات المحاسبية نفسها، فإنها أثرت على المعلومات المتعلقة بالسياسة المحاسبية المفصّل عنها في بعض الحالات.

#### ٤-١ أساس التوحيد

##### (أ) الشركات التابعة

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. الشركات التابعة هي جميع الكيانات الخاضعة لسيطرة المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛
- الأحقية، أو حقوق الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛
- القدرة على استخدامها سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عواندها.

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

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع المساهمين الآخرين في الشركات المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

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

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



## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-١ أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

ويتم احتساب التغير في حصة الملكية في الشركة تابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تتوقف عن إثبات موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة؛
- تتوقف عن إثبات القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة؛
- تتوقف عن إثبات فروقات التحويل المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية؛
- تقوم بإثبات القيمة العادلة للمقابل المستلم؛
- تقوم بإثبات القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛
- تقوم بإثبات أي فائض على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر؛ و
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من المكونات المثبتة سابقا في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة أو الأرباح المبفاة، حسب مقتضى الحال، وحسب ما هو مطلوب إذا قامت المجموعة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة بشكل مباشر.

يتم استبعاد المعاملات والأرصدة داخل المجموعة وأي أرباح غير محققة والمصروفات الناشئة عن المعاملات داخل المجموعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بالطريقة ذاتها التي يتم فيها استبعاد الأرباح غير المحققة ولكن ينبغي ألا يكون هناك أي دليل على الانخفاض في القيمة.

تعد القوائم المالية للشركات التابعة فيها لنفس فترة التقرير المالي للشركة باستخدام نفس الإطار المحاسبي للمجموعة. يتم إجراء تعديلات، متى ما لزم ذلك، على القوائم المالية للشركات التابعة لتضبط سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة.

#### (ب) الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (شركات زميلة ومشاريع مشتركة)

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة نفوذا هاما ولكنها ليست سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية. المشروع المشترك هو المنشأة التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة عليها ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية تستدعي الموافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية المحاسبية، يتم بداية إدراج الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. تعكس قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة والمشروع المشترك. ويتم عرض أي تغير في الدخل الشامل الآخر لهذه الشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة لذلك، عندما يكون هناك تغيرا مدرجا مباشرة في حقوق الملكية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإن المجموعة تقوم عندئذ بتسجيل حصتها من أي تغيرات، حسب مقتضى الحال، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

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

تعد القوائم المالية للشركة الزميلة والمشروع المشترك في نفس فترة التقرير المالي ونفس الإطار المحاسبي للمجموعة.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-١ أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية المحاسبية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات خسارة الانخفاض في قيمة استثماراته في شركات زميلة أو مشروعها المشترك. تقوم الشركة في تاريخ كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك قد انخفضت قيمته. في هذه الحالة، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ودرج المبلغ في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

راجع إيضاح ١٧ للمعلومات المتعلقة بالشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس أي استثمار متبقي وتسجيله بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للمشروع المشترك عند فقدان السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من الاستبعاد في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عندما تزيد حصة المجموعة من الخسائر عن حصتها في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، يتم تخفيض القيمة الدفترية لتلك الحصة إلى الصفر، ويتم التوقف عن إثبات الخسائر الإضافية باستثناء الحد الذي يكون لدى المجموعة التزام أو قامت بسداد بدفعات بالنيابة عن الشركة المستثمر فيها.

#### ٤-٢ التصنيف كمتداول مقابل غير متداول

##### الموجودات

تتوب المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة كمتداولة وغير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً عندما يكون:

- (أ) من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
- (ب) محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛
- (ج) من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير؛ أو
- (د) نقد أو ما في حكمه ما لم يتم حظره من التبادل أو استخدامه لتسوية التزام ما لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

##### المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة عندما تكون:

- (أ) من المتوقع تسويته خلال دورة الأعمال العادية؛
- (ب) محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛
- (ج) المقرر تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ فترة التقرير؛ أو
- (د) عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام على مدى اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ التقرير المالي.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-٣ إثبات الإيرادات

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

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

يتم إثبات الإيرادات عندما تفي المجموعة بالتزامات الأداء على النحو المحدد في العقد مع العميل. يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل المحدد في العقد مع العميل. تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على الممتلكات إلى العميل وعند استيفاء ضوابط محددة لأنشطة المجموعة.

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد نظير المقابل الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من مطلوبات العقد ويتم إثباته كدفعة مقدمة من العميل ضمن المستحقات والمطلوبات الأخرى.

تثبت المجموعة إيرادات العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ - الإيراد من العقود مع العملاء:

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد نظير المقابل الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من مطلوبات العقد ويتم إثباته كدفعة مقدمة من العميل ضمن المستحقات والمطلوبات الأخرى.

تثبت المجموعة الإيراد من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥:

الخطوة ١. تحديد العقد مع العميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدهات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.

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

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

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

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

إذا كان المبلغ المزمع دفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الذي تستحقه المجموعة مقابل نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل. يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطاً بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي. قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الحسومات أو المبالغ المستردة أو الائتمانيات أو الحوافز أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. ويتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المتعهد به من قبل العميل، إن وجد، صراحة في العقد. وبناءً عليه، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-٣ إثبات الإيرادات (يتبع)

بالنسبة للترتيبات التي تتضمن شروط الدفع المؤجل لمدة تزيد عن اثني عشر شهراً، تقوم المجموعة بتعديل سعر المعاملة لعنصر التمويل مع إثبات التأثير كإيرادات فائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي على مدى فترة التمويل.

تقوم المجموعة بأداء الالتزام وإثبات الإيرادات على مدى زمني، في حال استيفاء أحد المعايير التالية:

١. قيام العميل في نفس الوقت باستلام واستهلاك المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة لعملها؛ أو
٢. أداء المجموعة ينتج عنه إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تحسينه؛ أو
٣. أداء المجموعة للالتزام لا ينشئ موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة ويكون للمجموعة حق نافذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أي من الشروط المذكورة أعلاه، يتم إثبات الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

##### مبيعات العقارات تحت التطوير

يتم إثبات الإيرادات من بيع العقارات تحت التطوير عندما يتم تحويل السيطرة على العقارات تحت التطوير إلى العميل، والتي تعتبر مع مرور الوقت حيث أن التزامات الأداء تستوفى على مدى زمني. عادةً ما تتكون التزامات الأداء في هذه الترتيبات من عدة وعود والتي تشمل الوحدة، والأرض، والبنية التحتية. وهذه الوعود ليست منفصلة عن سياق كل عقد وتعتبر عالية الترابط ومعتمدة بعضها على بعض، وبالتالي فإن بيع العقارات التي تتكون من وحدات أو أراضي يعتبر عادة التزام أداء واحد.

يتم إصدار الفواتير وفقاً للجدول الزمني للسداد المتفق عليه مع العملاء وتكون مستحقة خلال ٣٠ يوماً.

المجموعة لا تنشئ موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة وعادة ما يكون لديها حق نافذ في تحصيل مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات والتي تتطلب إدراج الإيرادات استناداً إلى جهود المجموعة لاستيفاء التزام الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلاً. وفي سياق تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير تكاليف إكمال المشروعات من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي يجب إثباتها وتوضح طريقة المدخلات العقارات تحت التطوير بأمانة.

##### الإيرادات الإيجارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المحتملة أو الحوافز في التفاوض ويعتبر ترتيب عقد إيجار تشغيلي جزءاً لا يتجزأ من القيمة الدفترية لعقد الإيجار ويتم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-٣ إثبات الإيرادات (يتبع)

###### إيرادات الخدمات

يتم إثبات الإيرادات من تقديم الخدمات على مدى فترة زمنية عند تقديم الخدمات إلى العملاء.

يتم إصدار الفواتير على أساس شهري للعملاء وتكون مستحقة الدفع في خلال ٣٠ يوماً.

###### إيرادات الضيافة والترفيه

تتكون من إيرادات من الغرف والطعام والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بعد اقتطاع الخصومات والضرائب المطبقة على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات. في حالة الإيرادات من الغرف والخدمات الأخرى ذات الصلة يتم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت، ويتم إثبات الإيرادات على أساس يومي، عند شغل الغرف وتقديم الخدمات بحيث توضح الخدمات المقدمة للعملاء بأمانة. في حالة الأغذية والمشروبات يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن.

يتم إصدار الفواتير للعملاء عندما يتم تقديم الخدمات. تكون الفواتير مستحقة الدفع من قبل العميل الفردي عند صدور الفواتير. بالنسبة للعملاء من الشركات تكون الفواتير مستحقة الدفع خلال ٣٠ يوماً.

تتكون إيرادات الترفيه من عضوية لعبة الجولف والأنشطة الترفيهية الأخرى. يتم إثبات إيرادات عضوية لعبة الجولف مع مرور الوقت، بحيث يتم استيفاء التزامات الأداء التي توضح الخدمات المقدمة للعميل بأمانة. يتم إثبات إيرادات الأنشطة الترفيهية الأخرى عند نقطة من الزمن.

يتم استلام رسوم عضوية لعبة الجولف والدفع للأنشطة الترفيهية الأخرى مقدماً.

###### إيرادات التعليم

تتكون من إيرادات من الرسوم الدراسية والرسوم الأخرى. ويتم إثبات الإيرادات بعد اقتطاع الخصومات والضرائب المطبقة على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات. في حالة الإيرادات من الرسوم الدراسية، يتم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت، ويتم إثبات الإيرادات على أساس شهري، على أساس العام الدراسي.

في حالة الرسوم الأخرى، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن.

يتم إصدار الفواتير وفقاً للجدول الزمني للسداد المتفق عليه مع العملاء فيما يتعلق بالرسوم الدراسية والتي تكون مستحقة خلال ٣٠ يوماً.

بالنسبة للرسوم الأخرى، يتم إصدار الفواتير للعملاء عند تقديم الخدمات. تكون الفواتير مستحقة الدفع من قبل العميل الفردي عند إصدار الفواتير.

###### مكون التمويل الهام

في حالة بيع العقارات تحت التطوير والعقارات الاستثمارية التي يتم فيها الاتفاق على شروط الدفع المؤجل في العقود مع العملاء، يتم تعديل سعر المعاملة لعكس تأثير عنصر التمويل الجوهري.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-٤ تكلفة الإيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتستند إلى التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع.

##### ٤-٥ مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية

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

##### ٤-٦ الزكاة والضرائب

###### الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وضريبة الدخل وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") المطبقة في المملكة العربية السعودية. يتم تحميل مخصص الزكاة للشركة والذكاة التي تتعلق بملكية الشركة في الشركات التابعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ويتم تسجيل المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، عند استكمال الربوط النهائية عند تحديدها.

###### ضريبة الاستقطاع

تقوم الشركة باستقطاع ضرائب على المعاملات مع الأطراف غير المقيمة في المملكة العربية السعودية بموجب أنظمة ضريبة الدخل في المملكة العربية السعودية. ويتم تسجيل ضريبة الاستقطاع هذه كمطلوبات.

###### ضريبة القيمة المضافة وضريبة المعاملات العقارية

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

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

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٧ إيرادات التمويل والمصروفات التمويلية

يتم إثبات إيرادات ومصروفات التمويل ضمن إيرادات التمويل وتكاليف التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، باستثناء تكاليف الاقتراض المتعلقة بالموجودات المؤهلة والتي تتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل.

طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة حساب التكلفة المطفأة للأصل المالي أو الالتزام المالي وتوزيع إيرادات التمويل أو مصروفات التمويل على الفترة المتعلقة بها. معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يطرح على وجه التحديد المدفوعات النقدية المستقبلية التقديرية أو المبالغ المستلمة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية أو لفترة أقصر، حيثما كان ذلك مناسباً، إلى صافي القيمة الدفترية للموجودات المالية أو المطلوبات المالية. وعند احتساب معدل الفائدة الفعلي، تقوم بالمجموعة بتقدير التدفقات النقدية بعد الأخذ بعين الاعتبار كافة الشروط التعاقدية للأداة المالية (على سبيل المثال خيارات ما قبل الدفع) ولا تأخذ في الاعتبار خسائر الائتمان المستقبلية. يتضمن الحساب جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة بين أطراف العقد والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة وجميع العلاوات أو الخصومات الأخرى.

يتم إدراج الإيرادات من ودائع المرابحة لأجل لدى البنوك على أساس العائد الفعال.

#### ٤-٨ العملات الأجنبية

##### عملة النشاط والعرض

يتم قياس المواد المتضمنة في القوائم المالية لكل كيانات المجموعة باستخدام العملة الرئيسية لبيئة العمل الاقتصادية التي تمارس المنشأة المعنية فيها نشاطها ("عملة النشاط"). يتم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يمثل عملة النشاط والعرض للمجموعة.

##### المعاملات والأرصدة

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

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

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٩ الممتلكات والمعدات

##### الإثبات والقياس

يتم إثبات الممتلكات والمعدات كأصل عندما، و فقط عندما، يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالممتلكات والمعدات إلى المجموعة، ويكون من الممكن قياس تكلفة الأصل بشكل موثوق. يتم إثبات وقياس الممتلكات والمعدات مبدئياً بالتكلفة. تتضمن التكلفة القيمة العادلة للمقابل الممنوح للحصول على الأصل (بعد خصم الخصومات وخصومات الكميات) وأي تكلفة منسوبة مباشرة مثل تكلفة إعداد الموقع والتسليم وتكاليف التركيب والرسوم المهنية ذات الصلة والتكلفة المقدرة لتفكيك الأصل وإزالته واستعادة الموقع (إلى الحد الذي يتم فيه إثبات هذه التكلفة كمخصص). تشمل مثل هذه التكاليف أيضاً تكاليف الاقتراض للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل في حال استيفاء معايير الإثبات.

عندما تعتبر أجزاء من الممتلكات والمعدات مهمة في التكلفة بالمقارنة مع إجمالي تكلفة البند، ويكون لهذه الأجزاء عمر إنتاجي يختلف عن الأجزاء الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات هذه الأجزاء كموجودات فردية، وتقوم بإهلاكها وفقاً لذلك.

تقوم الشركة بقياس فئة الممتلكات والمعدات بأكملها باستخدام نموذج التكلفة. بعد الإثبات كأصل، يتم إدراج بند الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بعد خصم أي استهلاك متراكم والانخفاض في القيمة، إن وجدت.

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

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

يتم مراجعة الممتلكات والمعدات للتأكد من حدوث انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات قد لا تكون قابلة للاسترداد. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات عن قيمتها القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. المبلغ القابل للاسترداد هو القيمة العادلة بعد خصم تكاليف بيع الممتلكات والمعدات أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى.

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



## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-٩ الممتلكات والمعدات (يتبع)

##### الاستهلاك

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

##### الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

يتم رسملة الموجودات تحت الإنشاء أو التطوير في حساب الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ. يتم إثبات الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة بعد خصم أي خسائر انخفاض في القيمة. تشمل تكلفة بند من بنود الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ على سعر شرائه وتكلفة إنشائه أو تطويره وأي بند آخر يمكن أن يتعلق مباشرة بتكلفة إنشاء أو اقتناء بند تحدده الإدارة. عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المحدد له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة ويتم المحاسبة عنها وفقا لسياسات المجموعة. وتقاس الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة، ناقصاً أي انخفاض في القيمة تم إثباته. لا يتم استهلاك الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

##### ٤-١٠ عقود الإيجار

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

- يتضمن العقد استخدام أصل محدد - وقد يتم تحديد ذلك بشكل صريح أو ضمني ويجب أن يكون مميزاً بشكل مادي أو يمثل بشكل كبير كل قدرة الأصل المميز مادياً. إذا كان لدى المورد حق استبدال جوهري، فلا يتم تحديد الأصل؛
- للمجموعة حق الحصول على جميع المزايا الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام؛ و
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. ويحق للمجموعة ذلك عندما يكون لديها حقوق صنع القرارات الأكثر صلة بتغيير كيفية وغرض استخدام الأصل. في الحالات النادرة التي يكون فيها قرار تحديد كيفية وغرض استخدام الأصل بشكل مسبق، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:

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

##### المجموعة كمستأجر

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

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-١٠ عقود الإيجار (يتبع)

##### موجودات حق الاستخدام:

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

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

##### التزامات عقود الإيجار:

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

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

لدى المجموعة الخيار، بموجب بعض عقود الإيجار، في استئجار الموجودات لفترات إضافية تتراوح بين سنة واحدة وخمس سنوات. تطبق المجموعة الحكم في تقييم ما إذا كان هناك احتمال مؤكد معقول لممارسة خيار التجديد. وهذا يعني، أنها تأخذ بعين الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزا اقتصاديا للتجديد. بعد تاريخ البدء، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث كبير أو تغيير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل تغيير في استراتيجية العمل).

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وفي حال تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، كما هو الحال بشكل عام بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر ("معدل الاقتراض الإضافي")، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذو قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتعين على المجموعة دفعه"، وهو ما يتطلب تقديرا عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. يتم توزيع مدفوعات الإيجار بين رأس المال وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة على مدى مدة عقد الإيجار لإنتاج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من المطلوبات لكل فترة.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-١٠ عقود الإيجار (يتبع)

##### عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة:

اختارت المجموعة عدم إثبات موجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تثبت المجموعة مدفوعات الإيجار المرتبطة بعقود الإيجار هذه كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

##### المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تقوم فيها المجموعة بتحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من المجموعة كعقود إيجار تشغيلي. تبرم المجموعة عقود إيجار في محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، أن تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية الجوهريّة لهذه العقارات، وبالتالي يتم احتسابها كعقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وفقاً لبنود عقود الإيجار على فترة العقد على أساس منظم باعتبار أن هذه الطريقة تمثل نموذج الوقت الذي يتم من خلاله الاستفادة من المنافع من الموجودات المؤجرة. تقوم المجموعة بإثبات إيرادات الإيجار للمدفوعات المتغيرة التي تعتمد على النسبة المئوية من مبيعات المؤجر في الفترة ذات الصلة. في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من تطبيق خيار تمديد عقد الإيجار أو شراء الأصل محل العقد، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تأخذ المجموعة في الحسبان كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي توجد حافزاً اقتصادياً للمستأجر لممارسة الخيار أو عدم ممارسته بما في ذلك أي تغييرات متوقعة في الوقائع والظروف من تاريخ بداية عقد الإيجار حتى تاريخ ممارسة الخيار.

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

##### ٤-١١ تكاليف الاقتراض

تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض أموال. تتم رسمة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، باستخدام معدل الرسمة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمّل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، تتطلب فترة زمنية جوهريّة لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسمتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. يتم احتساب تكاليف الاقتراض العامة والمحددة الغير مؤهلة للرسمة في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لاقتراضات محددة حتى يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسمة.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-١٢ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي الموجودات غير المتداولة التي يتم اقتناؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجارية أو تحقيق مكاسب رأسمالية أو كلاهما معاً إضافة إلى تلك التي يتم اقتناؤها لاستثمارات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية لكن ليس بغرض البيع في سياق العمل العادي واستثمارات في مجال إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم استهلاك العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. لا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

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

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

إذا أصبح عقار استثماري يشغله المالك، يتم إعادة تصنيفه كمتلكات ومعدات. تصبح قيمته الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف نفس تكلفته لأغراض المحاسبة اللاحقة كمتلكات ومعدات. يتم تحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات تحت التطوير فقط عند وجود تغيير في الاستخدام مثبت من خلال الشروع في أعمال التطوير بغرض البيع. وتتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة احتساب الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

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

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

##### ٤-١٣ الذمم المدينة التجارية

الذمم المدينة التجارية عبارة عن مبالغ مستحقة من عملاء مقابل العقارات المباعة أو الخدمات المقدمة في سياق العمل العادي. يتم إثبات الذمم المدينة التجارية مبدئياً بمبلغ المقابل غير المشروط، ما لم تتضمن مكونات تمويلية جوهرية عند إثباتها بالقيمة العادلة. تحتفظ المجموعة بالذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبالتالي تقوم لاحقاً بقياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-١٤ انخفاض في قيمة الموجودات غير المالية بخلاف العقارات تحت التطوير

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حالة وجود أي دليل، أو عند طلب اختبار الانخفاض في القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة المستخدمة أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأصل واحد ما لم يكن الأصل غير مولد لتدفقات نقدية داخلية مستقلاً بشكل كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وعندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته أو قيمتها القابلة للاسترداد فإنه يتم اعتبار منخفض القيمة ويتم خفض قيمته إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقييم القيمة المستخدمة، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقود. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم أخذ أحدث معاملات في السوق في الاعتبار. إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب.

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

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

##### ٤-١٥ عقارات تحت التطوير

تُصنف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تحت التطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة العقارات تحت التطوير بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة اللازمة لتجهيز العقارات للبيع. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري في سياق العمل العادي، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير بعد خصم تكاليف الإكمال مصروفات البيع.

وتقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية للعقارات تحت التطوير في تاريخ كل تقرير مالي.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف العقارات التطويرية كموجودات متداولة أو غير متداولة بناءً على التاريخ المتوقع لتحقيقها.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-١٦ الأدوات المالية

#### الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

#### الموجودات المالية

##### القياس الأولي

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

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهراً بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

##### التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

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

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

لم تصنف المجموعة أي أصل مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

##### موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

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

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

تتضمن الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة للموظفين - لبرنامج تملك منزل والمستحق من الأطراف ذات العلاقة وودائع مرابحة لأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-١٦ الأدوات المالية (يتبع)

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً الانخفاض في القيمة (إن وجدت). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعلي.

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

##### إعادة التصنيف

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

##### إلغاء الإثبات

يتم التوقف عن إثبات الأصل المالي (أو، حيثما ينطبق، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية متماثلة) بشكل أساسي (أي استبعاده من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو يتم نقل كافة مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي بصورة جوهرية.

##### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقييم الخسائر الائتمانية المتوقعة المرتبطة بموجوداتها المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة على أساس النظرة التطلعية للمستقبل. تعتمد منهجية الانخفاض في القيمة المطبقة حول ما إذا كان هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان.

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ من المنشأة اتباع نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إثبات الخسائر الائتمانية. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة باستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ التقرير المالي. تعتمد الخسائر الائتمانية المتوقعة على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) الخسائر المتوقعة على مدى ١٢ شهر، أو (ب) الخسائر المتوقعة على مدى العمر. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تحدث زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتم احتساب للخسائر الائتمانية المتوقعة للمبالغ التي تنتج عن حالات التخلف عن السداد الافتراضية الـ ١٢ شهراً القادمة (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي حدثت فيها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولي، يتعين وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للمخاطر، بصرف النظر عن توقيت التخلف عن السداد (الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر).

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-١٦ الأدوات المالية (يتبع)

بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي تتضمن عنصرا تمويليا جوهريا، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لإجراء تقييم للزيادة في مخاطر الائتمان في تاريخ كل تقرير مالي. بدلا من ذلك، يمكن أن تختار المنشأة تكوين مخصص مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة على مدى العمر. اختارت المجموعة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وبالتالي، لا تقوم الشركة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان و عوضا عن ذلك تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير مالي. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصص تستند إلى تعرضها التاريخي للخسارة الائتمانية وتعديلها بالعوامل التي تنتم بالنظر التطلعية للمستقبل (الناتج المحلي الإجمالي المتوقع ومعدل التضخم) المخصصة للمدينين والبيئة الاقتصادية.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصرا تمويليا جوهريا، يتوجب على المنشأة استخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

يحدث العجز في الذمم المدينة التجارية عندما يتعثر الطرف المقابل في سداد المدفوعات التعاقدية خلال ٩٠ يوما من تاريخ استحقاقها.

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. بالنسبة للعملاء الأفراد، تقوم المجموعة بشكل فردي بإجراء تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومقدار الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للاسترداد.

تتوقع المجموعة عدم وجود استرداد جوهري من المبلغ المشطوب. إلا أن الموجودات المالية التي تم شطبها ممكن أن تكون ما زالت خاضعة لأنشطة إلزامية للتناهي مع إجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

#### الموجودات المالية ذات القيمة الائتمانية المنخفضة

تجري المجموعة تقييماً في تاريخ كل قائمة مركز مالي لتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية التي تقيد بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة الائتمانية. يعتبر الأصل المالي "منخفض القيمة الائتمانية" عند حدوث حدث أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية التقديرية المستقبلية للموجودات المالية.

تشمل الأدلة التي تشير إلى الانخفاض في قيمة الأصل المالي، البيانات القابلة للملاحظة التالية:

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المدين؛
- الإخلال بالعقد مثل التعثر في السداد أو تجاوز الاستحقاق بمدة ٩٠ يوما؛
- إعادة هيكلة قرض أو دفعة مقدمة من قبل المجموعة التي من الممكن ألا تأخذها المجموعة في الاعتبار؛
- من المرجح دخول المدين في مرحلة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى؛ أو اختفاء سوق نشط للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

#### المطلوبات المالية

##### القياس الأولي

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وكفروض وسلف وذمم دائنة - حسب مقتضى الحال.

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض طويلة الأجل والذمم الدائنة، مخصصاً منها تكاليف المعاملات المباشرة. تشمل المطلوبات المالية للمجموعة الذمم الدائنة التجارية والتزامات عقود الإيجار والمصروفات المستحقة والسلف.



## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-١٦ الأدوات المالية (يتبع)

##### التصنيف والقياس اللاحق

- يجب على المنشأة تصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالتكلفة المطفأة، فيما عدا:
- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
  - المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
  - عقود الضمانات المالية.
  - التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.
  - المقابل المحتمل المثبت من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع أعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقرير المالي ٣. يتم قياس هذا المقابل المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع التغييرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي، إذا كان ذلك قابلاً للتطبيق. تدرج الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات المطلوبات من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

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

##### إعادة التصنيف

لا يمكن للمجموعة إعادة تصنيف أي مطلوبات مالية.

##### إلغاء الإثبات

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

##### عقود الضمانات المالية

يتم إثبات عقود الضمانات المالية كالتزام مالي في وقت إصدار الضمان. يتم القياس الأولي للالتزام بالقيمة العادلة ولاحقاً بأحد القيم التالية أيهما أعلى:

- القيمة المحددة وفقاً لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية"؛ و
- القيمة المثبتة مبدئياً ناقصاً، حيثما كان ذلك مناسباً، المبلغ المتراكم للدخل المثبت وفقاً لقواعد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيراد من العقود مع العملاء".

القيمة العادلة للضمانات المالية المحددة بناءً على القيمة الحالية للفرق في التدفقات النقدية بين الدفعات التعاقدية المطلوبة بموجب أدوات الدين والدفعات التي تكون مطلوبة دون ضمان، أو القيمة المقدرة التي تستحق السداد لطرف آخر لتحمل الالتزامات.

#### ٤-١٧ مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة ويكون هناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لإثبات الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

##### ٤-١٨ القروض

يتم إثبات القروض مبدئياً بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم قياس القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملات) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة الاقتراض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأتعاب المدفوعة عند إنشاء تسهيلات القرض كتكاليف معاملات للقرض إلى الحد الذي يكون من المحتمل سحب بعض كل التسهيلات. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم لحين إجراء السحب. إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على أنه من المحتمل سحب بعض أو كل التسهيلات، يتم رسملة الرسوم لخدمات السيولة ويتم إطفائها على مدى فترة التسهيلات التي تتعلق بها. تعرض هذه الرسوم ضمن القروض لدى البنك وتظهر كتخفيض من إجمالي المبلغ المستحق.

يتم إزالة القروض من قائمة المركز المالي الموحدة عندما يتم سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. يتم إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية التي تم إطفائها أو تحويلها إلى طرف آخر والمقابل المادي المدفوع، بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المفترضة، في الربح أو الخسارة كإيرادات أخرى أو تكاليف تمويلية.

عندما يتم استبدال قرض موجود بآخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو شروط القرض الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. ويتم إثبات الفرق في القيم الدفترية المعنية في الربح أو الخسارة. إذا لم يتم المحاسبة عن التعديل أو الاستبدال كإطفاء (أي أن الأداة المعدلة لا تعتبر مختلفة جوهرياً عن أداة الدين الأصلية)، تقوم المجموعة بإعادة حساب القيمة الدفترية للقرض من خلال خصم التدفقات النقدية الجديدة المعدلة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم إدراج الفرق أي الربح أو الخسارة من التعديل إذا كان متعلقاً بتمويل الموجودات المؤهلة ضمن تكاليف الاقتراض ويضاف إلى تكلفة الموجودات المؤهلة. وبخلاف ذلك، يتم إثباتها فوراً في الربح أو الخسارة.

تصنف القروض كمطلوبات متداولة ما لم يكن لدى المجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

##### ٤-١٩ المخصصات

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

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

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

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٢٠ منافع الموظفين

##### منافع الموظفين قصيرة الأجل

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

##### برامج المنافع المحددة

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

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

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

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

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

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

#### ٤-٢١ رأس المال

ويتم تصنيف الأسهم كحقوق الملكية عندما لا يكون هناك التزام بتحويل نقد أو موجودات أخرى. ويتم إدراج التكاليف الإضافية المنسوبة مباشرة لإصدار الأسهم الجديدة في حقوق الملكية كخصم، بعد خصم الضريبة من العائدات.

#### ٤-٢٢ النقد المحتجز

يمثل النقد المحتجز الودائع التي تخضع إلى قيود معينة وتكون غير متاحة للاستخدام العام من قبل المجموعة. لا يعتبر النقد المحتجز جزءاً من النقد وما في حكمه.

#### ٤-٢٣ النقد وما في حكمه

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

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

#### ٤-٤ التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المنشأة:

- يشارك في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تحقق له إيرادات ويتحمل بسببها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات مع العناصر الأخرى للمجموعة؛
- نتائج التشغيلية التي يتم تحليلها بشكل مستمر من قبل المسؤول الرئيسي عن صنع القرارات التشغيلية وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء؛ و
- التي تتوفر لها المعلومات المالية بشكل مستقل.

لمزيد من التفاصيل عن قطاعات الأعمال، راجع إيضاح ٣٤.

يقوم القطاع الجغرافي بتقديم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة معرضة لمخاطر وعوائد تختلف عن قطاعات التشغيل في بيئات اقتصادية أخرى. وحيث أن المجموعة تزاوّل أعمالها في المملكة العربية السعودية فقط فلم يتم عرض قطاعات جغرافية في هذه القوائم المالية الموحدة.

### ٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

#### المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

يتم تطبيق العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في عام ٢٠٢٣، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣ م والتي ليس لها تأثير جوهري على هذه القوائم المالية الموحدة باستثناء تعديلات معيار المحاسبة الدولي ١ "الإفصاح عن السياسات المحاسبية" والتي انعكس أثرها في هذه القوائم المالية الموحدة. طبقت المجموعة التعديلات التالية لأول مرة لفترة تقاريرها السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٣ م.

المعيار / التفسير	الوصف
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ معيار المحاسبة الدولي ١	عقود تأمين تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
معيار المحاسبة الدولي ٨ معيار المحاسبة الدولي ١٢	تعريف التقدير المحاسبي - تعديل الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة منفردة
معيار المحاسبة الدولي ١٢	الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٢
معيار المحاسبة الدولي ١ والمعايير الدولية للتقرير المالي قائمة ممارسة المعيار الدولي للتقرير المالي ٢	الإفصاح عن السياسات المحاسبية

لم يكن للتعديلات الواردة أعلاه أي تأثير على المبالغ المدرجة في الفترات السابقة وليس من المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على الفترات الحالية أو المستقبلية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة (يتبع)

المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القوائم المالية. تعتزم الشركة تطبيق هذه المعايير والتعديلات، عندما يكون ذلك ممكناً، عندما تصبح سارية المفعول.

ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي	الوصف	المعيار / التفسير
١ يناير ٢٠٢٤ م	التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)	المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦
١ يناير ٢٠٢٤ م	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	معيار المحاسبة الدولي ١
١ يناير ٢٠٢٤ م	المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	معيار المحاسبة الدولي ١
١ يناير ٢٠٢٤ م	ترتيبات تمويل الموردين (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧)	معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعايير الدولية للتقرير المالي ٧
١ يناير ٢٠٢٥ م متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى	عدم قابلية التبادل (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١) بيع أو مساهمة الموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)	معيار المحاسبة الدولي ٢١ المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨

٦. الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الإيرادات من العقود مع العملاء:
٣٨,٤٥٤	٧١٨,٧١٦	مبيعات العقارات تحت التطوير (***)
١٢٩,٨٤٣	١١٧,١٣٠	خدمات المرافق والخدمات الأخرى ذات الصلة ("عمليات المدينة") السكن
٦١,٨٥٠	٥٣,٢٣٨	رسوم التدريس والرسوم الأخرى ("التعليم")
٤٢,٤٧٨	٥٦,٥٨٤	خدمات الطعام والشراب والخدمات الأخرى ذات الصلة
٢٢,٤٩١	١٧,٢٠٨	خدمات الترفيه
٧,٠٣٦	١٠,٨٣١	الإجمالي
٣٠٢,١٥٢	٩٧٣,٧٠٧	
٢٧٦,٢٤٨	٩٥٤,٣٧٨	توقيت إثبات الإيرادات
٢٥,٩٠٤	١٩,٣٢٩	على مدى العمر
٣٠٢,١٥٢	٩٧٣,٧٠٧	نقطة في الزمن (*)
		الإيراد من العقود مع العملاء
٥٠,٢٩٣	٤٧,٨٢٧	إيرادات إيجار عقود إيجار
١٠,٨٢٢	٩,٨٢٣	صناعي
٦١,١١٥	٥٧,٦٥٠	سكني
٣٦٣,٢٦٧	١,٠٣١,٣٥٧	إجمالي إيرادات عقود الإيجار
		إجمالي الإيرادات (**)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦. الإيرادات (يبيع)

(\*) تشمل الإيرادات عند نقطة من الزمن خدمات الطعام والشراب بمبلغ ١٧,٢١ مليون ريال سعودي وخدمات الترفيه بمبلغ ٢,١٢ مليون ريال سعودي.

(\*\*) يتم توليد جميع الإيرادات من العقود مع العملاء داخل المملكة العربية السعودية.

(\*\*\*) إن مبلغ الإيرادات المثبتة في ٢٠٢٣ م من التزامات الأداء التي تم استيفائها (أو تم استيفائها جزئياً) في السنوات السابقة هو ٢٦٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: لا شيء ريال سعودي). ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى التغييرات في تقدير إجمالي التكلفة المقدرة.

يحق للمجموعة الدفع للأداء المكتمل حتى تاريخ وعليه وكما هو مسموح بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥، لم يتم الإفصاح عن سعر المعاملة الموزع على العقود غير المستوفاة.

٧. تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الإيضاح	
٢٣٩,٤٠١	٢٣٠,٢٥٥		الاستهلاك
٤٦,٣٩٤	١٢٨,١٣٧		تكلفة عقارات تحت التطوير المباعة
٩٤,٤٢٢	٨٥,١٦٩		رواتب وأجور ومنافع
٨٣,٠٦١	٧٣,٠٤٤		صيانة
٤,٠١٤	٣٥,٦٠٣		تكاليف تجديد
٥٨,٩٨٦	--	١-٧	خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية
٢٥,٨٣٢	٢٣,١٠١		مرافق عامة
٢٢,٢٥٥	١٦,١٤٤		ضيافة
٤٠٩	(٦,٧٧٠)	١٨	(عكس)/ تخفيض قيمة العقارات تحت التطوير
٢٠,٠٨٩	١٥,٠٤٢		أخرى
٥٩٤,٨٦٣	٥٩٩,٧٢٥		

١-٧ راجع أيضاً الإيضاحين ١٣ و ١٥ للتفاصيل حول الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية.  
٢-٧ يتضمن مصروف الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ١٤ مليون ريال سعودي، أعيد تصنيفه من ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة لأغراض العرض بشكل أفضل.

٨. مصروفات البيع والتسويق

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢٩,١٦٥	١٤,٥٤٩	مصروفات ترويج
٢٥,٠٤٢	٢٢,٥٧٧	رواتب ومنافع
٣,٦٦٣	٢,٩٠٦	تكاليف علامات تجارية وتسويق
٧١٥	٢,١٤٣	تكاليف إعلان
٣,١٦٣	٣,٢٥٤	أخرى
٦١,٧٤٨	٤٥,٤٢٩	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٩. المصروفات العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٨١,٤١٠	١٧٤,٣٢٤	رواتب ومناقص
٢٠٥,٣٩٠	٨٥,٨٢٠	أتعاب مهنية وقانونية
١٨,٥٤٦	١٤,٧٠٢	اتصالات ومصروفات مكتبية
٣,٧٣٦	٦,٧٦٦	المرافق وخدمات إدارة المدينة
٢,٦٩٤	٣,١٩٩	إصلاحات وصيانة
٣٩,١٣٨	٢٥,٦٣٠	الاستهلاك
١,٨٦٥	٦٨٥	الإطفاء
١٠,٨٥٧	١١,٠٣٨	أخرى
٤٦٣,٦٣٦	٣٢٢,١٦٤	

٩-١ يتم إعادة تصنيف مصروف الاستهلاك للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م من ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة لأغراض العرض بشكل أفضل.

١٠. المصروفات التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الإيضاح	
٢٨٣,٨٣٩	٤٧٨,٤٦٥		مصروفات تمويلية على القروض والسلف
٢,١٥٣	٢,١٣٦	١٤	مصروفات تمويلية على عقود إيجار
٤,٢٠٠	٣,٢٤٦		مصارييف بنكية
٢٩٠,١٩٢	٤٨٣,٨٤٧		

١١. إيرادات التشغيل الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
--	٣٧,٥٠٠	إيرادات التبرعات (انظر الإيضاح (١-١١) أدناه)
٧,٨٧٦	٧٧,٧٦٨	أرباح من استبعاد عقارات استثمارية (انظر الإيضاح (٢-١١) أدناه)
--	٣,٠١٠	الربح من استبعاد الممتلكات والمعدات
--	٤٤,٢٠٠	عكس مخصص انتفى الغرض منه (انظر الإيضاح (٣-١١))
١,١٠٩	١٥,٠٩١	أخرى (انظر الإيضاح (٤-١١))
٨,٩٨٥	١٧٧,٥٦٩	

١١-١ أبرمت المجموعة اتفاقية ("الاتفاقية") مع طرفين خارجيين لتطوير وتمويل وتشغيل معهد أكاديمي تعليمي ("المعهد") في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وفقا لشروط الاتفاقية، فإن صافي خسارة التشغيل للفترة الإنتاجية للمعهد يجب تمويلها من قبل أحد طرفي الاتفاقية وبحدود مبلغ ٥٨,٥ مليون دولار أمريكي. بالإضافة إلى ذلك، خلال سنة ٢٠٢٠ م، تمت الموافقة على تمويل إضافي قدره ١٦ مليون دولار أمريكي. ونتيجة لذلك، تم المحاسبة عن صافي الخسارة التشغيلية أو مصروفات المعهد البالغة ٣٥ مليون ريال سعودي، المتكبدة خلال سنة ٢٠٢١ م، "كإيرادات أخرى". تم استخدام الحد المذكور أعلاه بالكامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. وعليه، لم يتم استرداد صافي خسارة التشغيل المتكبدة خلال ٢٠٢٢ م. وبموجب الاتفاقية يحق للمجموعة استلام مبلغ إضافي بقيمة ١٠٠ مليون دولار أمريكي. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تم استلام مبلغ ١٠ مليون دولار أمريكي (ما يعادل ٣٧,٥ مليون ريال سعودي) (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: لا شيء ريال سعودي) والمحاسبة عنه كـ "إيرادات التبرعات".

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١. الإيرادات التشغيلية الأخرى (يتبع)

٢-١١ خلال العام، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع بعض العملاء لبيع العقارات الاستثمارية مما أدى إلى تحقيق مكاسب قدرها ٧٧,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٧,٩ مليون ريال سعودي).

٣-١١ يتضمن ذلك بشكل رئيسي رد الزيادة في المخصص البالغ ٢٤,٣ ريال سعودي على حساب الذمم الدائنة الأخرى (راجع إيضاح ٣٢) (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: لا شيء ريال سعودي).

٤-١١ يتضمن ذلك بشكل رئيسي دخل قدره ١٣ مليون ريال سعودي تم تسجيله نتيجة إلغاء عقد بيع مما أدى إلى مصادرة المبلغ المحصل.

١٢. خسارة السهم

تم احتساب خسارة السهم بتقسيم الخسارة للسنة العائدة إلى حاملي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب خسارة السهم على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
(١,١٥٧,٢٩٠)	(٢٥٣,٢٢٠)	الخسارة العائدة لمالكي الأسهم العادية في الشركة الأم
١,١٣٣,٣٣٣	١,١٣٣,٣٣٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)
(١,٠٢)	(٠,٢٢)	خسارة السهم (بالريال السعودي) – الأساسية والمخفضة

ليس لدى الشركة أي أسهم مخفضة محتملة لذلك فإن خسارة السهم المخفضة هي نفسها خسارة السهم الأساسية. خلال السنة الحالية، أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد المساهمين، بمنح خيار شراء الأسهم بسعر لا يتجاوز ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد. تعتبر هذه الاتفاقية غير منخفضة القيمة وبالتالي لم يتم إدراجها في حساب خسارة السهم.



شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

- مباني
- معدات وماكينات ثقيلة
- المعدات المكتبية
- موجودات البنية التحتية
- ١٠-٥٠ سنة
- ١٠-٥ سنوات
- ٣ سنوات
- ١٠-٣٠ سنة
- الأثاث والتجهيزات
- السيارات
- ٤ - ١٠ سنة
- ٤ سنوات

الإجمالي م ٢٠٢٣	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	السيارات	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	معدات وماكينات ثقيلة	المباني	الأرض المملوكة
٧,٠٨١,٧٨٨	١,٦٧٩,١٤١	٣,٢١٣,٣٤٥	١٥,٤٣١	١٠٦,٥٩٢	١٦١,٩٠٦	٩٢,٦٩٩	١,٦٧٧,٣٩١	١٣٥,٢٨٣
٥٣,٧٨٥	٤٨,٧٩٦	--	--	٤٧٤	--	٦٤١	٣,٨٧٤	--
(٥,٥٢٩)	(٥,٥٢٩)	--	--	--	--	--	--	--
(٢,٥٠٢)	--	(٢,٥٠٢)	--	--	--	--	--	--
٧,١٢٧,٥٤٢	١,٧٢٢,٤٠٨	٣,٢١٠,٨٤٣	١٥,٤٣١	١٠٧,٠٦٦	١٦١,٩٠٦	٩٣,٣٤٠	١,٦٨١,٢٦٥	١٣٥,٢٨٣
٢,٠١٦,٨٦٤	١٠,٥٨٢	٩٩٥,٨٧٤	١٥,٤٣١	١٠٠,١٧٣	١٦١,٩٠٦	٧٠,٧٤٦	٦٦٢,١٥٢	--
١٩٣,٩٧١	--	١١٦,٨٧٠	--	٧٠٧	--	٣,٧٦١	٧٢,٦٣٣	--
(٥١٢)	--	(٥١٢)	--	--	--	--	--	--
--	--	--	--	--	--	--	--	--
٢,٢١٠,٣٢٣	١٠,٥٨٢	١,١١٢,٢٣٢	١٥,٤٣١	١٠٠,٨٨٠	١٦١,٩٠٦	٧٤,٥٠٧	٧٣٤,٧٨٥	--
٤,٩١٧,٢١٩	١,٧١١,٨٢٦	٢,٠٩٨,٦١١	--	٦,١٨٦	--	١٨,٨٣٣	٩٤٦,٤٨٠	١٣٥,٢٨٣

التكلفة:  
في بداية السنة  
إضافات  
المشطوبات (الإيضاح ١٣-٤)  
استبعاد  
في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:  
في بداية السنة  
مصروف الاستهلاك للسنة  
استبعاد  
مصروف الانخفاض في القيمة  
للسنة (إيضاح ١٣-٥ و ١٣-٧)  
أدناه)  
في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

الإجمالي ٢٠٢٢ م	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	السيارات	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	معدات وماكينات ثقيلة	المباني	الأرض المملوكة	التكلفة:
٧,١٢٦,٨٣٧	١,٨٢٠,٣٧٣	٣,١٨٩,٩٧٥	١٥,٤٣١	١٠٦,٠٣٣	١٦١,٢٢٩	٩٢,٦٧٣	١,٦٠٥,٨٤٠	١٣٥,٢٨٣	في بداية السنة
١,٤٧٤	--	--	--	٥٧٢	٦٧٧	٢٦	١٩٩	--	إضافات
--	(٩٤,٧٢٢)	٢٣,٣٧٠	--	--	--	--	٧١,٣٥٢	--	تحويلات
(٤٦,٥٢٣)	(٤٦,٥١٠)	--	--	(١٣)	--	--	--	--	المشطوبات
٧,٠٨١,٧٨٨	١,٦٧٩,١٤١	٣,٢١٣,٣٤٥	١٥,٤٣١	١٠٦,٥٩٢	١٦١,٩٠٦	٩٢,٦٩٩	١,٦٧٧,٣٩١	١٣٥,٢٨٣	في نهاية السنة
١,٧٦١,٨٤٥	--	٨٧٥,٨١٥	١٥,٤٣١	٩٦,٨٩٤	١٥٣,٧٩٦	٦٥,٣٠٠	٥٥٤,٦٠٩	--	الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة
٢٢٨,٩٥٠	--	١٢٠,٠٥٩	--	٣,٢٧٩	٨,١١٠	٥,٤٤٦	٩٢,٠٥٦	--	في بداية السنة
٢٦,٠٦٩	١٠,٥٨٢	--	--	--	--	--	١٥,٤٨٧	--	المحمل للسنة
٢,٠١٦,٨٦٤	١٠,٥٨٢	٩٩٥,٨٧٤	١٥,٤٣١	١٠٠,١٧٣	١٦١,٩٠٦	٧٠,٧٤٦	٦٦٢,١٥٢	--	مصروف الانخفاض في القيمة للسنة
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 م

١٣-١ تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	تكلفة الإيرادات
١٧٦,٤٤٨	١٦٩,٧٦٨	مصروفات تشغيلية
٥٢,٥٠٢	٢٤,٢٠٣	
٢٢٨,٩٥٠	١٩٣,٩٧١	

١٣-٢ تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بشكل أساسي تكاليف إنشاء تتعلق بالبنية التحتية ومشاريع أخرى في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

١٣-٣ تبلغ قيمة الأرض المملوكة ١٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٢ م: ١٣٥ مليون ريال سعودي)، تتعلق بشكل رئيسي بالبنية التحتية وموجودات التشغيل.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

٤-١٣ تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بشكل أساسي تكاليف الإنشاء المتعلقة بالبنية التحتية والمشاريع الأخرى في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، قامت المجموعة بشطب بعض بنود ارتباطات الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ التي انتفى الغرض منها للاستخدام بمبلغ ٥,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٤٦,٥ مليون ريال سعودي).

٥-١٣ أثبتت المجموعة خسارة انخفاض في القيمة تم توزيعها كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢٦,٠٦٩	--	تكلفة الإيرادات
--	--	مصروفات تشغيلية
٢٦,٠٦٩	--	

٦-١٣ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م و ٢٠٢٣ م، لم تتم رسمة أي تكلفة اقتراض.

٧-١٣ الانخفاض في القيمة:

شهدت المجموعة خسارة تشغيلية خسارة تشغيلية أعلى من الميزانية المرصودة وتدفقات نقدية تشغيلية سلبية من عمليات المجموعة ونتيجة لذلك، وضعت الإدارة في الاعتبار وجود مؤشرات للانخفاض في القيمة. هناك خطر يتمثل في أن القيمة الدفترية للموجودات غير المالية المرتبطة بعمليات المجموعة ستكون أعلى من المبالغ القابلة للاسترداد.

لغرض اختبار الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية، فإن الموجودات الأساسية يتم تجميعها معاً في أصغر مجموعة موجودات تنتج تدفقات نقدية داخلية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة للموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. قامت المجموعة بتحديد المبالغ القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد كما يلي:

- بالنسبة لبعض الوحدات المولدة للنقد من خلال تقييم القيمة العادلة ناقصاً تكلفة استبعاد الموجودات الأساسية. ويعتبر التقييم من المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بسبب المدخلات غير القابلة للرصد المستخدمة في التقييم.
- بالنسبة للعقارات التي تكون قيمتها العادلة أقل من القيمة الدفترية لوحدات توليد النقد تلك، يتم أيضاً أخذ القيمة المستخدمة في الاعتبار.

(١) فيما يلي منهجية التقييم والمدخلات والافتراضات الهامة ذات الصلة التي يستخدمها المقيّم في تقدير صافي القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد حيث يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد على أساس القيمة العادلة ناقصاً تكلفة الاستبعاد:

استعانت المجموعة بخبير تقييم مستقل ومؤهل مهنيًا وهي شركة فاليو سترات التي تحمل مؤهلات مهنية معترف بها ولديها خبرة حديثة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٣ - قياس القيمة العادلة - في تحديد القيم العادلة للعقارات في المواقع والقطاعات التي توجد فيها عقارات المجموعة. قامت شركة فاليو سترات المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بعملها وفقاً لمجلس معايير التقييم الدولية وكذلك اللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

**١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)**

**٧-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)**

يضم القسم المالي للمجموعة فريقاً يقوم بمراجعة التقييمات التي يقوم بها المقيّم المستقل لأغراض التقرير المالي. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى المدير المالي للمجموعة. تجري مناقشة عمليات التقييم ونتائجها بحضور المدير المالي وقسم الأعمال والمالية والمقيم المستقل. وتُعد مناقشات عمليات التقييم والنتائج مرة واحدة على الأقل كل سنة.

لم تطرأ أي تغييرات على طرق التقييم خلال السنة.

في نهاية كل سنة مالية، يقوم القسم المالي بما يلي:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل؛
- تقييم حركات تقييم الممتلكات عند مقارنتها بتقرير تقييم السنة السابقة؛ و
- إجراء مناقشات مع المقيّم المستقل.

يتم تحليل التغييرات في القيم العادلة من المستوى ٢ و ٣ في تاريخ كل تقرير خلال مناقشات التقييم ربع السنوية بين المدير المالي وقسم المالية والمقيم المستقل. وكجزء من هذه المناقشة، يقدم الفريق تقريراً يشرح أسباب حركة القيمة العادلة (إن وجدت).

لدى المجموعة عدد من المراكز التجارية والوحدات السكنية والفنادق وموجودات الترفيه الأخرى والعقارات تحت التطوير. وضعت المجموعة في الاعتبار كل مركز تجاري مستقل وفندق وموجودات ترفيه أخرى كأصغر مجموعة يمكن تحديدها للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية داخلية والتي تكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلية الناتجة من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى وبالتالي يتم تصنيف كلا منها كوحدات مولدة للنقد منفصلة.

وعند تحديد القيمة العادلة، استخدم المقيّم نهج الدخل للأصول المدرة للدخل، ونهج المتبقية للعقارات قيد الإنشاء.

طريقة التقييم	الوصف
طريقة الدخل	وبموجب هذا النهج، استخدم المقيّم نهج التدفقات النقدية المخصومة. يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفقات النقدية (التكاليف والإيرادات معا) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات بما في ذلك مصروفات معدل الإشغال والإيجارات و التشغيل وما إلى ذلك. ونظرًا لأن هذه التقييمات تستند إلى مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة في المستوى ٣.
طريقة السوق	بموجب هذه المنهجية، يقوم المقيم بإجراء تقييم على أساس تجميع وتحليل المعاملات القابلة للمقارنة المناسبة مع دليل الطلب ضمن محيط الممتلكات الخاضعة. يتم تعديل الفروقات في مواصفات ممتلكات المجموعة لاحقاً مع الأخذ بالاعتبار الحجم والموقع والمجال والعوامل الجوهرية الأخرى. تستند هذه القيم إلى المدخلات الهامة غير القابلة للرصد، وبالتالي تم تصنيف قياس القيمة العادلة في المستوى ٣.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

٧-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)

فيما يلي المدخلات والتعديلات الجوهرية لتحديد القيمة العادلة للممتلكات:

٢٠٢٣ م	أساس التحديد	المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة
٢,٤٪-٢,٦٪	تستند زيادة متوسط المعدل (السعر) اليومي في السنة الثالثة إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ودعمها بشروط عقد الإيجار القائم والعقود الأخرى أو الأدلة الخارجية مثل معدلات السوق الحالية لعقارات مماثلة والتضخم المتوقع في الاقتصاد.	زيادة متوسط المعدل اليومي في السنة الثالثة
١١٪	يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفقات النقدية (التكاليف والإيرادات معا) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات بما في ذلك مصروفات معدل الإشغال والإيجارات و التشغيل وما إلى ذلك.	معدلات الخصم
٦٠-٧٠٪	بناءً على ظروف السوق الحالية والتاريخية والمستقبلية.	معدل الإشغال المقدر في السنة الرابعة
١,٠٢٠ ريال سعودي لكل متر مربع	يعكس معدل المبيعات المطبق الثمن المقبوض مع الأخذ بالاعتبار المعاملات المشابهة في المدينة والتعديلات الضرورية المصاحبة للفروقات في الموقع والحجم.	معدل المبيعات المطبق
١٠٤,٢٧٥	بناءً على الطلب الفعلي والمتوقع للممتلكات	عدد التذاكر المباعة
٢٣	بناءً على الطلب الفعلي والمتوقع بما في ذلك الأدلة الخارجية من العقارات المماثلة.	عدد الأحداث

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

٧-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)

استخدمت المجموعة التقييم المنفذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.  
يوضح الجدول التالي الافتراضات الرئيسية لفئة الوحدات المولدة للنقد للمجموعة وحسابياتها:

الحساسية (نسبة التأثير على القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد)	القيمة القابلة للاسترداد	القيمة الدفترية	# من الأحداث	# تذاكر مياعة في السنة الثالثة	معدل الإشغال في السنة الرابعة	زيادة متوسط المعدل اليومي في السنة الثالثة (%)	معدل الخصم	طريقة التقييم	فئة الوحدات المولدة للنقد				
التغير في زيادة متوسط المعدل اليومي في السنة الثالثة													
١%	٠%	١-											
٣,٢٥%	٣,٩٨%	٣,٢٥-	٠,٥٠%	التغير في	٥٠٨,٠٠٠	٢٢٠,٥٦٣	-	-	٦٠%	-٢,٦%	١١%	طريقة الدخل	موجودات الضيافة - ١
١,٥٦%	-	١,٤٥-	٠%	معدل الخصم						٢.٤%			
٣,٩٣%	٥,٦٠%	٧,٦٩-	٠,٥٠%										
التغير في معدل الإشغال في السنة الرابعة													
٥%	٠%	٥-											
١٠,٥٢%	٥,٢٥%	١,٤٣-	٠,٥٠%	التغير في	٢١٦,٠٠٠	١٣٧,٢٦٧	-	-	٦٥%	٢%	١٢,٥%	طريقة الدخل	موجودات الضيافة - ٢
٧,٥٥%	-	٥,٤٥-	٠%	معدل الخصم									
٤,٥٧%	٥,٣٠%	٩,٥٧-	٠,٥٠%										
عدد الأحداث													
١٢١,٣٩٩	١٠١,٣٩٩	٨١,٣٩٩											
٢٥,٩٥%	٩,٠٠%	١٨,٩٦-	٠,١٠%	التغير في	٢٥,٠٠٠	١,٥٩٩	-	-	١٠١,٣٩٩	-	-	طريقة الدخل	موجودات الترفيه - ١
٢١,١٦%	٩,٠٠%	٢١,٧٦-	٠%	معدل الخصم									
١٦,٧٧%	٠,٥٠%	٢٤,٥٥-	٠,٥٠%										

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

١٣-٨ الانخفاض في القيمة (يتبع)

الحساسية (نسبة التأثير على القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد)	التغير في معدل المبيعات	القيمة الدفترية (بالآلاف ريال سعودي)	القيمة القابلة للاسترداد (بالآلاف ريال سعودي)	فترة التغطية	معدل المبيعات لكل متر مربع	# من الأحداث التي أقيمت في السنة الثالثة	معدل الخصم	طريقة التقييم	فئة الوحدات المولدة للنقد
٪١٠	التغير في معدل المبيعات	٧١,٦٠٣	٥٠٤,٠٠٠	٨٤ شهرًا	٥٢٥ ريال سعودي	-	-	طريقة السوق	موجودات الترفيه - ٣
٪١٠	التغير في فترة التغطية	٪١٠-							
٪١٠	التغير في معدل الخصم	٪٠,٥٠-							
٪١٠-	التغير في معدل المبيعات	٪١٠-							
٪١٠-	التغير في فترة التغطية	٪١٠							
٪١٠-	التغير في معدل الخصم	٪٠,٥٠							

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

**١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)**

**٧-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)**

فيما يلي منهجية التقييم والمدخلات والافتراضات الهامة ذات الصلة التي تستخدمها الإدارة في تقدير صافي القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد حيث يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد على أساس القيمة المستخدمة:

تم تحديد القيمة المستخدمة من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية فيما يتعلق بالوحدات المولدة للنقد باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال للمجموعة.

كانت الافتراضات والتقديرات الرئيسية التي استخدمتها إدارة الشركة لاحتساب القيمة المستخدمة على النحو التالي:

- التدفقات النقدية المتوقعة باستخدام خطط العمل المعتمدة؛
- بلغ معدل الخصم المستخدم ما يقارب ٧,٢٧٪ استناداً إلى المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.

**١٤. عقود الإيجار**

**١-١٤ موجودات حق الاستخدام**

تستأجر المجموعة العديد من العقارات مثل المكاتب والمنتجات والآلات والمعدات والمركبات. وعادة ما تكون عقود الإيجار لفترات ثابتة تتراوح بين ٢ إلى ١٠ سنوات، ولكنها قد تتضمن 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 الموجودات المؤجرة كضمان لأغراض الاقتراض.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام لاحتساب الاستهلاك:

- المباني ١٠-٣ سنة
- معدات وماكينات ثقيلة ٤-٣ سنة
- السيارات ٤-٢ سنة



شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤. عقود الإيجار (يتبع)

١-١٤ موجودات حق الاستخدام (يتبع)

التكلفة:	المعدات الثقيلة		
	المباني	والآلات	السيارات
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م	١٠٥,٥٨٣	١,٢٠٧	--
إضافات خلال السنة	٨,٦١١	--	--
إنهاء عقد إيجار	(١١,٠٩٧)	--	--
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	١٠٣,٠٩٧	١,٢٠٧	--
الإجمالي	١٠٦,٧٩٠	--	--
٨,٦١١	--	--	--
(١١,٠٩٧)	--	--	--
١٠٤,٣٠٤	--	--	--
الاستهلاك المتراكم:			
كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م	٤٨,٧٧٤	٧٢٥	--
المحمل للسنة	١٠,٨٧٧	٢٤١	--
إنهاء عقد إيجار	(١١,٠٩٧)	--	--
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٤٨,٥٥٤	٩٦٦	--
صافي القيمة الدفترية:			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٥٤,٥٤٣	٢٤١	--
٤٩,٤٩٩	--	--	--
١١,١١٨	--	--	--
(١١,٠٩٧)	--	--	--
٤٩,٥٢٠	--	--	--
٥٤,٧٨٤	--	--	--
التكلفة:			
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م	١٠٥,٥٨٣	٥٢,٨٣٦	٦,٤٢٤
إنهاء عقد إيجار	--	(٥١,٦٢٩)	(٦,٤٢٤)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	١٠٥,٥٨٣	١,٢٠٧	--
١٦٤,٨٤٣	--	--	--
(٥٨,٠٥٣)	--	--	--
١٠٦,٧٩٠	--	--	--
الاستهلاك المتراكم:			
كما في ١ يناير ٢٠٢٢ م	٣٨,٧٢٢	٥٢,١١٣	٦,٣٠٧
المحمل للسنة	١٠,٠٥٢	٢٤١	١١٧
إنهاء عقد إيجار	--	(٥١,٦٢٩)	(٦,٤٢٤)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٤٨,٧٧٤	٧٢٥	--
صافي القيمة الدفترية:			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٥٦,٨٠٩	٤٨٢	--
٩٧,١٤٢	--	--	--
١٠,٤١٠	--	--	--
(٥٨,٠٥٣)	--	--	--
٤٩,٤٩٩	--	--	--
٥٧,٢٩١	--	--	--

تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	تكلفة الإيرادات مصروفات تشغيلية
٩,٦٨١	٩,٦٩٠	
٧٢٩	١,٤٢٨	
١٠,٤١٠	١١,١١٨	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤. عقود الإيجار (يتبع)

٢-١٤ التزامات عقود الإيجار

في ٣١ ديسمبر، يتم عرض التزامات عقود الإيجار ضمن قائمة المركز المالي الموحدة على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢٥,٨١٥	٣٢,٧٩٤	الجزء غير المتداول
٥٥,٤٤٨	٥٦,٢١٢	الجزء المتداول
٨١,٢٦٣	٨٩,٠٠٦	

الحركة في التزامات عقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٨١,٥٦١	٨١,٢٦٣	كما في ١ يناير
٢,١٥٣	٢,١٣٦	المصروفات التمويلية (الإيضاح ١٠)
(٢,٤٥١)	٥,٦٠٧	إضافات/مدفوعات) خلال السنة
٨١,٢٦٣	٨٩,٠٠٦	كما في ٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٢ م		٢٠٢٣ م		
القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار	
٥٥,٤٤٨	٥٧,١٦٧	٥٦,٢١٢	٥٨,٠١٨	خلال اثني عشر شهراً
٢٥,٨١٥	٣٠,٦٨١	٣٢,٧٩٤	٣٥,٧٠٦	سنة إلى خمس سنوات
٨١,٢٦٣	٨٧,٨٤٨	٨٩,٠٠٦	٩٣,٧٢٤	إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار
--	(٦,٥٨٥)	--	(٤,٧١٨)	يخصم: مصروفات تمويلية
٨١,٢٦٣	٨١,٢٦٣	٨٩,٠٠٦	٨٩,٠٠٦	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار

٣-١٤ الانخفاض في القيمة

شهدت المجموعة خسارة تشغيلية أعلى من الميزانية المرصودة وتدفقات نقدية تشغيلية سلبية من عمليات المجموعة ونتيجة لذلك، وضعت الإدارة في الاعتبار وجود مؤشرات لانخفاض في القيمة. هناك خطر يتمثل في أن القيمة الدفترية للموجودات غير المالية المرتبطة بعمليات المجموعة ستكون أعلى من المبالغ القابلة للاسترداد.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

#### ١٤. عقود الإيجار (يتبع)

#### ٣-١٤ الانخفاض في القيمة (يتبع)

تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبالغ القابلة للاسترداد. لغرض اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة من الموجودات التي تنتج تدفقات نقدية داخلة من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة للموجودات الأخرى أو الوحدات المولدة للنقد. قامت الإدارة بتحديد الوحدة المولدة للنقد للمتجمع على أنها منفصلة.

المبلغ القابل للاسترداد هو القيمة العادلة بعد خصم تكاليف البيع والقيمة المستخدمة، أيهما أعلى. تم تحديد المبالغ الممكن استردادها من هذه الموجودات بمبلغ ٦٠ مليون ريال سعودي في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

تم تحديد القيمة المستخدمة من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية فيما يتعلق بالوحدات المولدة للنقد باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال للمجموعة.

وتم استخدام التقديرات الرئيسية من قبل إدارة المجموعة لغرض حسابات القيمة المستخدمة على النحو التالي:

- التدفقات النقدية المتوقعة باستخدام خطط العمل المعتمدة؛
- زيادة معدل الإشغال بنسبة ١٠٪
- معدل الخصم بنسبة ٧,٢٧٪

#### (١) معدل نمو الإشغال

تم تقدير معدل نمو الإشغال في الفترة المتوقعة بمتوسط معدل نمو إشغال قدره ١٠٪. إذا تم الإبقاء على جميع الافتراضات الأخرى على حالها؛ فإن تخفيض معدل النمو هذا إلى ١٧,٩٪ لجميع التدفقات النقدية المتوقعة من شأنه جعل القيمة المستخدمة تساوي القيمة الدفترية الحالية.

#### (٢) معدل الخصم

يمثل الخصم تقديراً لمتوسط المرجح لتكلفة رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م بناء على أسعار السوق المعدلة لتعكس تقديرات الإدارة للمخاطر المحددة المتعلقة بالعمليات والقطاع ذو الصلة. إذا تم الإبقاء على جميع الافتراضات الأخرى على حالها؛ فإن زيادة في معدل الخصم بنسبة ١,٠٤٪ لجميع التدفقات النقدية المتوقعة من شأنها جعل القيمة المستخدمة تساوي القيمة الدفترية الحالية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

- المباني
  - التحسينات على العقارات المستأجرة
  - موجودات البنية التحتية
- ٢٠-٣٠ سنة  
٢ - ١٠ سنة  
١٠-٣٠ سنة

٢٠٢٣ م

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	التحسينات على العقارات المستأجرة	المباني	الأراضي
٥,١٦٦,٣٨٤	١,٠٤٤,٦٢٦	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٨٧٣,٣١٦	٢,٨١٥,٤٨٩
١,٠٣٧	١,٠٣٧	--	--	--	--
(١٧,١٤٤)	(٢,٥٤٤)	(١,٩٣٠)	--	(١٠,٦٨٧)	(١,٩٨٣)
(٥٩,٥٧٤)	(٣٦,٩٤٢)	--	--	--	(٢٢,٦٣٢)
٥,٠٩٠,٧٠٣	١,٠٠٦,١٧٧	٤٣٠,٠٧٨	٩٤٥	٨٦٢,٦٢٩	٢,٧٩٠,٨٧٤
٤٢٧,٣٤٩	٣١,٤٩٨	١٤٥,١١٤	٩٤٥	٢٤٩,٧٩٢	--
٥٠,٧٩٦	--	١٦,٧٩٣	--	٣٤,٠٠٣	--
(٢,٥٤٦)	--	--	--	(٢,٥٤٦)	--
(٤,١٤٦)	--	(١,٥٦٠)	--	(٢,٥٨٦)	--
٤٧١,٤٥٣	٣١,٤٩٨	١٦٠,٣٤٧	٩٤٥	٢٧٨,٦٦٣	--
٤,٦١٩,٢٥٠	٩٧٤,٦٧٩	٢٦٩,٧٣١	--	٥٨٣,٩٦٦	٢,٧٩٠,٨٧٤

التكلفة:  
في بداية السنة  
إضافات  
استبعادات  
المحول إلى عقارات تحت التطوير (الإيضاح ١٨)  
في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:  
في بداية السنة  
مصروف الاستهلاك للسنة  
رد الانخفاض في القيمة (إيضاح ١٥-١١)  
استبعادات  
في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية  
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

٢٠٢٢ م					
الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	التحسينات على العقارات المستأجرة	المباني	الأراضي
<b>التكلفة:</b>					
٥,٢٠٣,٢٩١	١,٠٥٢,٦١١	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٨٩٩,٠٨٩	٢,٨١٨,٦٣٨
٨,١٧٦	٨,١٧٦	--	--	--	--
(٢٥,٧٧٣)	--	--	--	(٢٥,٧٧٣)	--
(١٩,٣١٠)	(١٦,١٦١)	--	--	--	(٣,١٤٩)
٥,١٦٦,٣٨٤	١,٠٤٤,٦٢٦	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٨٧٣,٣١٦	٢,٨١٥,٤٨٩
<b>في بداية السنة</b>					
<b>إضافات</b>					
<b>استيعادات</b>					
<b>المحول إلى عقارات تحت التطوير (الإيضاح ١٨)</b>					
<b>في نهاية السنة</b>					
<b>الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:</b>					
٣٧١,٥٤٩	--	١٣٣,٢٥١	٩٤٥	٢٣٧,٣٥٣	--
٣٩,١٦٩	--	١١,٨٦٣	--	٢٧,٣٠٦	--
٣٢,٩١٧	٣١,٤٩٨	--	--	١,٤١٩	--
(١١,٨٥٣)	--	--	--	(١١,٨٥٣)	--
(٤,٤٣٣)	--	--	--	(٤,٤٣٣)	--
٤٢٧,٣٤٩	٣١,٤٩٨	١٤٥,١١٤	٩٤٥	٢٤٩,٧٩٢	--
<b>صافي القيمة الدفترية</b>					
٤,٧٣٩,٠٣٥	١,٠١٣,١٢٨	٢٨٦,٨٩٤	--	٦٢٣,٥٢٤	٢,٨١٥,٤٨٩
<b>في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م</b>					

١٥-١ تشمل العقارات الاستثمارية على مراكز تجارية وأراضي مخدمة ووحدات سكنية وعقارات ذات الاستخدام المستقبلي غير المحدد وعقارات تحت التطوير. وتدر المراكز التجارية والأراضي المخدمة والوحدات السكنية إيرادات إيجارية من خلال عقود الإيجار. تشمل العقارات ذات الاستخدام المستقبلي غير المحدد بشكل رئيسي على قطع الأراضي الخام التي لا تدر أي دخل ولا يتم تكبد أي مصروفات على تلك العقارات.

١٥-٢ تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ الموجودات تحت الإنشاء المتعلقة بتوسعة المركز التجاري وأعمال تطوير البنية التحتية على قطع الأراضي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

٣-١٥ تبلغ مساحة الأرض الفضاء حوالي ١٦٨ مليون متر مربع وتشمل هذه الأراضي أرضاً مساحتها ٣٧ مليون متراً مربعاً تقريباً قدمها أحد المساهمين كجزء من مساهمته في رأس المال مقابل مبلغ تم الاتفاق عليه مقداره ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي مقابل أسهم بنفس القيمة في الشركة (الإيضاح ٢٣). إن التوزيع المحدد للأرض الفضاء التي سيتم استخدامها لمختلف المشاريع والتي قد تكون للبيع أو للإيجار لم يكتمل بعد. وبالتالي، فإن الأرض الفضاء والتكاليف المرتبطة البالغة ٢,٤٦٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢,٤٦٦ مليون ريال سعودي) تم تصنيفها كعقارات استثمارية. ولم يحتسب استهلاك حيث أن العقار الاستثماري يتكون من أراضي مملوكة فقط. تشمل الأراضي الفضاء ٢٤,٧ مليون متراً مربعاً مرهوناً لصالح وزارة المالية مقابل قرض طويل الأجل بمبلغ ٢,١٦٦ مليون ريال سعودي (الإيضاح ٢٥). تناقش المجموعة حالياً مع وزارة المالية بالتنازل عن الأراضي الفائضة عن الحاجة نتيجة لتحويل جزء من مبلغ القرض، وتنتظر الانتهاء من الإجراءات الشكلية لإلغاء الضمانات. إن القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية مضمونة مقابل أراضي فضاء

٤-١٥ فيما يلي بياناً بالمبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بشأن العقارات الاستثمارية المعدة للإيجار للسنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٥٩,٥١١	٥٦,٣٠١	دخل الإيجارات من عقود الإيجار التشغيلي
١,٦٠٤	١,٣٤٩	دخل الإيجارات من عقود الإيجار التشغيلي - متغير
٢,٧٧٥	١,٢٩٦	المصروفات التشغيلية المباشرة من العقارات الاستثمارية التي تحقق إيرادات الإيجار

٥-١٥ لا توجد مصروفات تشغيل مباشرة على العقارات الاستثمارية التي لا تدر دخل إيجار خلال ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م.

٦-١٥ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تم رهن العقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية البالغة ٩٢٨ مليون ريال سعودي كضمان مقابل القروض والسلف. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م، لم تتم رسمة أي تكلفة اقتراض كما لم يتم إجراء تطوير أو إنشاء أي عقارات استثمارية.

٧-١٥ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تم تحويل ممتلكات بمبلغ ٥٩,٥٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٩,٣ مليون ريال سعودي) من "العقارات الاستثمارية" إلى "العقارات تحت التطوير" نظراً للتغيير الذي طرأ في قيمتها المستخدمة كما ظهر في بدء التطوير بهدف البيع إلى جانب التسويق النشط لهذا البيع. كان من المخطط تطوير العقارات بعد إجراء دراسة جدوى واستلام عرض البيع وتم إنجاز تطوير البنية التحتية الأساسية في المنطقة المحيطة بشكل مسبق. وعليه، تم تصنيف هذه العقارات وتحويلها إلى عقارات تحت التطوير.

٨-١٥ يتم تأجير بعض العقارات الاستثمارية لمستأجرين بموجب عقود الإيجار التشغيلي مع دفع الإيجارات على أساس شهري وربح سنوي ونصف سنوي. تعتبر مدفوعات الإيجار متغيرة لبعض العقود وتستند إلى نسبة المبيعات وليس على سعر المؤشر.

٩-١٥ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م، لا يوجد التزام تعاقدي على المجموعة بخصوص عمليات الإصلاح والصيانة المستقبلية والتي لم يتم إثباتها كمطلوبات.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٥-١٠ المجموعة كمؤجر:

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلي على محفظتها للعقارات الاستثمارية. فيما يلي دفعات الحد الأدنى المستقبلية لمستحقات الإيجار بموجب عقود إيجار تشغيلي كما في تاريخ التقرير المالي لكن لم يتم تسجيلها كذمم مدينة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٦١,٩٠٦	٥٤,٧٥٩	أقل من سنة واحدة
٤٧,٤٤٩	٤٢,٠٠٤	سنة إلى سنتين
٤٧,٣٥١	٤١,٩١٧	سنتان إلى ثلاث سنوات
٤٧,١٧٥	٤١,٧٦١	ثلاث إلى أربع سنوات
٤٦,٨٧٠	٤١,٤٩١	أربع إلى خمس سنوات
٤٣٧,٩٢٥	٣٨٠,٢٢٢	أكثر من خمس سنوات
٦٨٨,٦٧٦	٦٠٢,١٥٤	

١٥-١١ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، أثبتت المجموعة رد انخفاض في القيمة بمبلغ ٢,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: رد انخفاض في القيمة بمبلغ ١١,٩ مليون ريال سعودي). تم إثبات رد خسارة الانخفاض في القيمة نتيجة استبعاد الممتلكات التي كانت في السابق منخفضة القيمة.

١٥-١٢ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، أثبتت المجموعة خسارة انخفاض في القيمة بلغت لا شيء ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٣٢,٩ مليون ريال سعودي).

١٥-١٣ الانخفاض في القيمة:

شهدت المجموعة خسارة تشغيلية خسارة تشغيلية أعلى من الميزانية المرصودة وتدفقات نقدية تشغيلية سلبية من عمليات المجموعة. ونتيجة لذلك، وضعت الإدارة في الاعتبار وجود مؤشرات للانخفاض في القيمة. هناك خطر يتمثل في أن القيمة الدفترية للموجودات غير المالية المرتبطة بعمليات المجموعة ستكون أعلى من المبالغ القابلة للاسترداد.

لغرض اختبار الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية، فإن الموجودات الأساسية يتم تجميعها معاً في أصغر مجموعة موجودات تنتج تدفقات نقدية داخلية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلية للموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. قامت المجموعة بتحديد المبالغ القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد كما يلي:

- بالنسبة لبعض الوحدات المولدة للنقد من خلال تقييم القيمة العادلة ناقصاً تكلفة استبعاد الموجودات الأساسية. ويعتبر التقييم من المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بسبب المدخلات غير القابلة للرصد المستخدمة في التقييم.
- بالنسبة للعقارات التي تكون قيمتها العادلة أقل من القيمة الدفترية لوحدات توليد النقد تلك، يتم أيضاً أخذ القيمة المستخدمة في الاعتبار.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

**١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)**

**١٥-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)**

فيما يلي منهجية التقييم والمدخلات والافتراضات الهامة ذات الصلة التي يستخدمها المقيّم في تقدير صافي القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد حيث يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد على أساس القيمة العادلة ناقصاً تكلفة الاستبعاد:

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م على أساس عملية التقييم التي قام بها خبير التقييم المستقل والمؤهل مهنيًا وهي شركة فاليو سترات التي تحمل مؤهلات مهنية معترف بها ولديها خبرة حديثة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٣ في تحديد القيم العادلة للعقارات في المواقع والقطاعات التي توجد فيها عقارات المجموعة. قامت شركة فاليو سترات المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بعملها وفقًا لمجلس معايير التقييم الدولية وكذلك اللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

يضم القسم المالي للمجموعة فريقًا يقوم بمراجعة التقييمات التي يقوم بها المقيّم المستقل لأغراض التقرير المالي. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى المدير المالي للمجموعة. تجري مناقشة عمليات التقييم ونتائجها بحضور المدير المالي وقسم الأعمال والمالية والمقيم المستقل.

وتُعقد مناقشات عمليات التقييم والنتائج مرة واحدة على الأقل كل سنة.  
لم تطرأ أي تغييرات على طرق التقييم خلال السنة.

في نهاية كل سنة مالية، يقوم القسم المالي بما يلي:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل؛
- تقييم حركات تقييم الممتلكات عند مقارنتها بتقرير تقييم السنة السابقة؛ و
- إجراء مناقشات مع المقيّم المستقل.

يتم تحليل التغييرات في القيم العادلة من المستوى ٢ و ٣ في تاريخ كل تقرير خلال مناقشات التقييم ربع السنوية بين المدير المالي وقسم المالية والمقيم المستقل. وكجزء من هذه المناقشة، يقدم الفريق تقريرًا يشرح أسباب حركة القيمة العادلة (إن وجدت).

فيما يلي منهجية التقييم والمدخلات والافتراضات الهامة ذات الصلة التي يستخدمها المقيّمون في تقدير صافي القيمة القابلة للاسترداد:



شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٥-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)

طريقة التقييم	الوصف
طريقة الدخل	وبموجب هذا النهج، استخدم المقيّم نهج التدفقات النقدية المخصومة. يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفقات النقدية (التكاليف والإيرادات معا) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات بما في ذلك مصروفات معدل الإشغال والإيجارات و التشغيل وما إلى ذلك. ونظرًا لأن هذه التقييمات تستند إلى مدخلات هامة غير قابلة للملاحظة، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة في المستوى ٣.
طريقة السوق	بموجب هذه المنهجية، يقوم المقيم بإجراء تقييم على أساس تجميع وتحليل المعاملات القابلة للمقارنة المناسبة مع دليل الطلب ضمن محيط الممتلكات الخاضعة. يتم تعديل الفروقات في مواصفات ممتلكات المجموعة لاحقًا مع الأخذ بالاعتبار الحجم والموقع والمجال والعوامل الجوهرية الأخرى. تستند هذه القيم إلى المدخلات الهامة غير القابلة للرصد، وبالتالي تم تصنيف قياس القيمة العادلة في المستوى ٣.

قامت المجموعة بإجراء تقييم للانخفاض في القيمة للعقارات الاستثمارية المعدة للإيجار على مستوى الوحدة المحققة للنقد. وضعت المجموعة في الاعتبار بأن أصغر مجموعة يمكن تحديدها للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية داخلية والتي تكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلية الناتجة من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى وبالتالي يتم تصنيف هذه الموجودات كوحدات مولدة للنقد.

فيما يلي المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة للعقارات المعدة للإيجار:

الملاحظات غير القابلة للملاحظة الهامة	أساس التحديد	٢٠٢٣ م
معدل الخصم	يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفقات النقدية (التكاليف والإيرادات معا) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات بما في ذلك مصروفات معدل الإشغال والإيجارات و التشغيل وما إلى ذلك.	١٢,٥٠٪
معدل الرسملة	يعتمد على الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم.	٧,٥٪ - ١٠٪
معدل الإيجار	استنادًا إلى الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ودعمها بشروط عقد الإيجار القائم والعقود الأخرى أو الأدلة الخارجية مثل معدلات السوق الحالية لعقارات مماثلة والتضخم المتوقع في الاقتصاد.	٢٩٧ - ٩٠٠ ريال سعودي
فترة الاستيعاب	هي الفترة الزمنية التي يتم خلالها بيع الوحدات المتوفرة في سوق محددة.	١٨-١٢٠ شهر
معدل المبيعات المطبق	يعكس معدل المبيعات المطبق الثمن المقبوض مع الأخذ بالاعتبار المعاملات المشابهة في المدينة والتعديلات الضرورية المصاحبة للفروقات في الموقع والحجم.	٥٠٠ - ٥,٠٠٠ ريال سعودي

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٥-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)

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

فئة الوحدات المولدة للنقد	طريقة التقييم	معدل الخصم	فترة التغطية	معدل الإيجار	معدل الرسملة	معدل نمو الإيجار	القيمة الدفترية (بالآلاف ريال سعودي)	القيمة القابلة للاسترداد (بالآلاف ريال سعودي)	التغير في معدل نمو الإيجار	الحساسية (نسبة التأثير على القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد)
صناعي	طريقة الدخل	-	١٨-٨٤ شهر	-	١١%	-	٣٢١,٥٨١	٧,٤٥٥,٤٩٤	التغير في معدل الرسملة	٤,٥% ٠,٠٠% ٤,٥%
سكني	طريقة الدخل	-	١٢-٦٠ شهر	٢٩٠-٥٦٠ ريال سعودي	-	-	٢٤٦,٤١١	٣٥٧,١١٠	التغير في معدل الخصم	٤,٥% ٠,٠٠% ٤,٥%
									التغير في فترة الاستيعاب	١٠% ٠% ١٠% ٠% ١٠% ١٠% ١٠%
									التغير في معدل المبيعات	

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥-١٣ انخفاض في القيمة (بتبع)

فئة الوحدات المولدة للتفد	طريقة التقييم	معدل الخصم	فترة التغطية	معدل الإيجار	معدل الرسمة	معدل نمو الإيجار	القيمة الدفترية (بالآلاف ريال سعودي)	القيمة القابلة للاسترداد (بالآلاف ريال سعودي)	التغير في معدل الإيجار
تجاري - ١	طريقة الدخل	-	-	-٢٩٠	٧,٥٪	-	٣١٩,١٨٨	٧٦٢,٠٢٩	التغير في معدل الرسمة
				٥٦٠ ريال سعودي					
تجاري - ٢	طريقة السوق	-١٠٪ ١١٪	١٨-١٠٢ شهر	-٥٨٠ ١٣٠٠ ريال سعودي	٨,٥٪	-	٦٦٦,٨٦٧	١,٤٣١,٠٨١	التغير في معدل الخصم
									التغير في فترة الاستيعاب
									التغير في معدل المبيعات
									التغير في معدل الخصم
									التغير في فترة الاستيعاب
									التغير في معدل المبيعات

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٥-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)

تشتمل المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة للعقارات ذات الاستخدام غير المحدد على:

٢٠٢٣ م	أساس التحديد	المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة
١٢,٥٪	تعكس المخاطر المتأصلة المرتبطة بتطوير الأصل العقاري. ونظراً لعدم اليقين بشأن التوقعات المستقبلية (الإيرادات والتكلفة)، تم اعتماد معدل خصم ليعكس المخاطر في تحقيق التوقعات المفترضة.	معدل الخصم
١٨-١٢٠ شهر	هي الفترة الزمنية التي يتم خلالها بيع الوحدات المتوفرة في سوق محددة.	فترة التغطية
٨,٥٠٠-٥٠٠ ريال سعودي	يعكس معدل المبيعات المطبق الثمن المقبوض مع الأخذ بالاعتبار المعاملات المشابهة في المدينة والتعديلات الضرورية المصاحبة للفروقات في الموقع والحجم.	معدل المبيعات المطبق

تم تعديل المدخلات نظراً للفروقات في الموقع والأرض والحجم والمرافق والخدمات وحالة التطوير وجودة قطع الأراضي.

استخدمت المجموعة التقييم المنفذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

توضح الجداول التالية الافتراضات الرئيسية للعقارات ذات الاستخدامات غير المحددة:

الحساسية (نسبة التأثير على القيمة العادلة)	التغير في الافتراضات	القيمة القابلة للاسترداد	معدل المبيعات	فترة التغطية	معدل الخصم	فئة الوحدات المولدة للنقد
١٥,٠٠-٪	معدل الخصم التغطية ٠,٥٠٪ معدل المبيعات ١٠٪-١٠٪	١٧,٣٨٩,٧٢٢	١,٥٠٠ - ٣,٥٠٠ ريال سعودي	١٨-٨٤ شهر	١٢,٧٥-٪ ١٧٪	أرض سكنية
٢٥,٠٠-٪	معدل الخصم التغطية ٠,٥٠٪ معدل المبيعات ١٠٪-١٠٪	٢,٨٣٠,٩٧٩	٣,٥٠٠ - ٥,٠٠٠ ريال سعودي	١٨-٨٤ شهر	١٢,٥-٪ ١٥,٥٪	أرض تجارية
١٠,٠٠-٪	معدل الخصم التغطية ٠,٥٠٪ معدل المبيعات ١٠٪-١٠٪	٣,٠٥١,٥٢٦	١,٣٠٠ - ١,٥٠٠ ريال سعودي	١٨-٨٤ شهر	١٢,٥-٪ ١٦,٢٥٪	الأراضي الحضرية متعددة الاستخدامات
٢٥,٠٠-٪	معدل الخصم التغطية ٠,٥٠٪ معدل المبيعات ١٠٪-١٠٪	١,٧٢٧,٧٧٣	٥٠٠ - ١٥٠ ريال سعودي	١٨-٨٤ شهر	١٣,٥-٪ ١٦,٢٥٪	أرض صناعية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٥-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)

الحساسية (نسبة التأثير على القيمة العادلة)	التغير في الافتراضات	القيمة القابلة للاسترداد	معدل المبيعات	فترة التغطية	معدل الخصم	طريقة التقييم	فئة الوحدات المولدة للنقد
%١٥	%٠,٥٠ معدل الخصم التغطية معدل المبيعات	١٧,٣٨٩,٧٢٢	- ٣٦١ ٤,٤٢٦ ريال سعودي	٨٧-١٢ شهر	%١٢,٧٥ -%١٧	طريقة السوق	أرض سكنية
%٢٥	%٠,٥٠ معدل الخصم التغطية معدل المبيعات	٢,٨٣٠,٩٧٩	- ٧٩٩ ٥,٥٨١ ريال سعودي	٩٩-٣٣ شهر	-%١٢,٥ %١٥,٥	طريقة السوق	أرض تجارية
%١٠	%٠,٥٠ معدل الخصم التغطية معدل المبيعات	٣,٠٥١,٥٢٦	- ٨٧٤ ٨,٤٥٨ ريال سعودي	٧٢-٩ شهر	-%١٢,٥ %١٦,٢٥	طريقة السوق	الأراضي الحضرية متعددة الاستخدامات
%٢٥	%٠,٥٠ معدل الخصم التغطية معدل المبيعات	١,٧٢٧,٧٧٣	- ٥٠٨ ٥١٠ ريال سعودي	٧٢-٩ شهر	-%١٣,٥ %١٦,٢٥	طريقة السوق	أرض صناعية

فيما يلي منهجية التقييم والمدخلات والافتراضات الهامة ذات الصلة التي تستخدمها الإدارة في تقدير صافي القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد حيث يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد على أساس القيمة المستخدمة:

تم تحديد القيمة المستخدمة من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية فيما يتعلق بالوحدات المولدة للنقد باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال للمجموعة.

وتتمثل الافتراضات الرئيسية التي تقوم عليها التوقعات:

٣١ ديسمبر  
٢٠٢٣ م

%٧,٢٧

الافتراضات الرئيسية  
معدل الخصم

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

**١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)**

١٥-١٤ تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي للتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بواسطة طرق التقييم:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
--	--	٣٤,٩١٧,٦٧٤	٣٤,٩١٧,٦٧٤
--	--	٣٤,٩١٧,٦٧٤	٣٤,٩١٧,٦٧٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

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

القيمة الدفترية		القيمة العادلة	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
١,٩٢٣,٥٤٦	١,٨٢٨,٣٧٧	٦,٥٠١,٨٧٠	٩,٩١٧,٦٧٤
٢,٨١٥,٤٨٩	٢,٧٩٠,٨٧٣	٢٩,٢٣٩,٨٨٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠
٤,٧٣٩,٠٣٥	٤,٦١٩,٢٥٠	٣٥,٧٤١,٧٥٠	٣٤,٩١٧,٦٧٤

الإيرادات الإيجارية  
استخدام مستقبلي غير محدد في الوقت الحالي

**١٦. الموجودات غير الملموسة**

فيما يلي بيان للحركة في الموجودات غير الملموسة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١١١,٥١٧	١١٣,٢٢٧	<b>التكلفة:</b>
١,٧١٠	٧٤	في بداية السنة
١١٣,٢٢٧	١١٣,٣٠١	إضافات
		في نهاية السنة
١٠٧,٠٨٧	١٠٨,٩٥٢	<b>الإطفاء:</b>
١,٨٦٥	٦٨٥	في بداية السنة
١٠٨,٩٥٢	١٠٩,٦٣٧	المحمل للسنة
		في نهاية السنة
٤,٢٧٥	٣,٦٦٤	<b>صافي القيمة الدفترية</b>

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧. الحصص في منشآت أخرى

١٧-١ الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

لدى الجهات المذكورة أعلاه رأس مال يتكون من أسهم عادية بشكل منفرد والتي تحتفظ بها المجموعة بشكل مباشر. تأسست الجهات في المملكة العربية السعودية وهي المكان الرئيسي للأعمال التجارية، حيث أن نسبة حقوق الملكية المحتفظ بها مماثلة لنسبة حقوق التصويت.

الرصيد كما في		حصة الملكية الفعلية (%)		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢,٥٤٠,٩٥٠	٢,٥٥٢,٠٧٩	%٥٠	%٥٠	استثمار في شركة تطوير الموانئ (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	%٢٠	%٢٠	استثمار في شركة بيوتات بروجريسيف للاستثمار العقاري والتنمية ("بيوتات") (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
--	٢٣٩,٤٩٩	--	%٤١,١٥	استثمار في صندوق البلاد للسياحة (انظر الإيضاح (ج) أدناه)
٢,٥٨٦,٧٤٠	٢,٨٣٧,٣٦٨			

(أ) شركة تطوير الموانئ  
فيما يلي الحركة في استثمار في شركة تطوير الموانئ للسنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢,٤٨٧,٢٥٣	٢,٥٤٠,٩٥٠	الرصيد في بداية السنة
٢٥,٠٤٦	٨,٩٦٠	حصة من نتائج السنة، بعد خصم مصروفات الزكاة
٢٨,٦٥١	٢,١٦٩	الحصة في الدخل الشامل الآخر
٢,٥٤٠,٩٥٠	٢,٥٥٢,٠٧٩	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لشركة تطوير الموانئ:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٧,٨٢٩,٠٩٥	٧,٦٤٥,١٣٨	الموجودات غير المتداولة
٤٤٠,٣٤١	٤٥١,٦٠١	الموجودات المتداولة
٢٠٥,٧٣٦	١٩٨,٧٧٩	النقد وما في حكمه
(٢,٢٨٤,٧١٦)	(٢,١٢٤,٧٢٨)	المطلوبات غير المتداولة
(٣٢٨,٢٦٩)	(٢٨٧,٥٥١)	المطلوبات المتداولة (**)
(٢,٢٧٠,٥٥٨)	(٢,٠٧٢,٠٦٧)	المطلوبات المالية غير المتداولة
٥,٦٦٢,١٢٢	٥,٦٨٤,٤٦١	حقوق الملكية
٢,٨٢٨,٢٢٦	٢,٨٤٢,٢٣٠	حصة المجموعة في حقوق الملكية - %٥٠ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: %٥٠)
(٢٩٠,١٥١)	(٢٩٠,١٥١)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض وإيرادات عمولة*
٢,٥٤٠,٩٥٠	٢,٥٥٢,٠٧٩	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧. الحصص في منشآت أخرى (يتبع)

١٧-١ الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (يتبع)

(\*) يتعلق المبلغ بالربح المحقق بواسطة المجموعة من بيع أرض إلى شركة تطوير الموانئ لتطوير وتشغيل الميناء.  
(\*\*) تشمل الذمم الدائنة التجارية البالغة ١٥٦,١٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٨٢,١٢ مليون ريال سعودي).

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٤٤٥,٩٢٢	٤٤٥,١٣٥	الإيرادات
١٣٤,٤٠٦	١٥٣,٧٨١	الاستهلاك
١٥٦,٩٦٢	١٨٧,١٢٠	مصروفات فوائد
٨,٢٠٠	٦,٥٠٨	الزكاة والضريبة المحملة
٤٨,٢٢٥	٢٣,٨٤١	صافي ربح السنة
٥٧,٣٠٢	٤,٣٣٨	الدخل الشامل الآخر الذي سيتم إعادة تصنيفه إلى ربح أو خسارة في السنوات اللاحقة
١٠٥,٦٨٩	٢٣,٦٧١	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٢٥,٠٤٦	٨,٩٦٠	حصة المجموعة في ربح السنة، بعد خصم مصروفات الزكاة ذات الصلة
٢٨,٦٥١	٢,١٦٩	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر للسنة

بتاريخ ١٤ جمادى الأولى ١٤٣١ هـ (الموافق ٢٩ أبريل ٢٠١٠ م) تم تأسيس شركة تطوير الموانئ - شركة مساهمة سعودية مغلقة - في المملكة العربية السعودية والتي تعمل على تطوير وتشغيل وصيانة ميناء الملك عبد الله ("الميناء") في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وخلال السنة ٢٠١١ م، قام المساهمون في شركة تطوير الموانئ بتوقيع اتفاقية وتم من خلالها الاتفاق على هيكل رأس المال وآلية التمويل لشركة تطوير الموانئ.

مع الأخذ في الاعتبار نسبة مساهمة المجموعة البالغة ٥٠٪ وفقاً لهيكل المساهمة الذي تم تعديله آخر مرة في عام ٢٠١٤ م، وبناءً على شروط اتفاقية المساهمين، فإن المساهمين في شركة تطوير الموانئ لديهم سيطرة مشتركة على شركة تطوير الموانئ وبناءً عليه قامت المجموعة بتصنيف الاستثمار "كاستثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية".

تتخذ إدارة شركة تطوير الموانئ القرار بشأن التسعير ولا تتحكم الحكومة بالسعر الذي يتم تحميله للعملاء. وعليه، قامت الإدارة بإجراء تقييم وتوصلت إلى أن عمليات شركة تطوير الموانئ لا تقع ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ١٢ "ترتيبات امتياز الخدمة العامة".

قدمت المجموعة ضمان شركة مع سندات لأمر إلى بنك تجاري بحدود بمبلغ ١,٣٢١ مليون ريال سعودي زائد أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ للسماح لشركة تطوير الموانئ في الحصول على تسهيلات مرابحة متوافقة مع الشريعة لتمويل تكاليف إنشاء الميناء بشكل جزئي. وكذلك فإن هذا القرض مضمون برهن أسهم المجموعة في شركة تطوير الموانئ.



## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ١٧. الحصة في منشآت أخرى (يتبع)

#### ١٧-١ الاستثمار في شركات تابعة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (يتبع)

قدمت المجموعة أيضا ضمانا لبنك تجاري، يقتصر على ١١٢,٥ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ، للسماح لشركة تطوير الموانئ بتأمين تسهيلات مرابحة للسلع متوافقة مع الشريعة الإسلامية، بحد أقصى ١٨٠ مليون ريال سعودي. خلال سنة ٢٠١٧م، استخدمت شركة تطوير الموانئ تسهيلات مرابحة بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي لتمويل متطلبات رأسمالها العامل. تم زيادة التسهيل المذكور بمبلغ ١٨٠ مليون ريال سعودي خلال سنة ٢٠١٨م. وفي هذا الصدد، قدمت المجموعة أيضا سندات لأمر بمبلغ ٧٥ مليون ريال سعودي، والتي تم زيادتها إلى ٩٠ مليون ريال سعودي خلال سنة ٢٠١٩م، زائداً أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ.

قامت الإدارة بتحديد القيمة العادلة للضمانات المالية واعتبرتها غير جوهرية.

أبرمت شركة تطوير الموانئ أيضا اتفاقية مقايضة سعر الفائدة ("عقود المقايضة")، مع البنوك التجارية المحلية، للتحوط من التقلبات السلبية المستقبلية في أسعار الفائدة على قرضها طويل الأجل. تم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة في البداية بالقيمة العادلة في التاريخ الذي تم فيه إبرام عقد مشتقات وتم إعادة قياسها لاحقا بالقيمة العادلة.

حددت شركة تطوير الموانئ عقود المقايضة في بدايتها كتحوط للتدفق النقدي. تهدف عقود المقايضة إلى تعديل التدفق النقدي لأسعار الفائدة على القرض طويل الأجل بشكل فعال من سعر متغير إلى سعر ثابت خلال مدة اتفاقيات القروض بالكامل. تحتسب تحوطات التدفقات النقدية التي تفي بالمعايير الصارمة لمحاسبة التحوط من خلال اخذ الربح أو الخسارة من الجزء الفعال لأداة التحوط إلى الدخل الشامل، بينما يتم إثبات أي جزء غير فعال فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة في الفترات التي يكون فيها البند المتحوط له يؤثر على الربح أو الخسارة، في نفس بند البند المتحوط له المثبت.

#### ب) شركة بيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري ("بيوتات")

خلال سنة ٢٠١٦م، أبرمت المجموعة اتفاقية مع منشأة تمتلكها مجموعة سعودية محلية لتأسيس منشأة جديدة تسمى بيوتات، شركة ذات مسؤولية محدودة، لبناء وتملك وإدارة مجمع سكني في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

تمتلك المجموعة أسهماً بنسبة ٢٠٪ من رأس مال شركة بيوتات. وطبقاً لاتفاقية المساهمين، قامت المجموعة أيضا خلال سنة ٢٠١٦م باستثمار إضافي بمبلغ ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي على شكل أرض مقدمة كمساهمة لتطوير المشروع.

فيما يلي الحركة في شركة بيوتات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	
٢٠٠	٢٠٠	استثمار أولي
٥٣,٧٥٥	٥٣,٧٥٥	استثمار إضافي
(٨,١٦٥)	(٨,١٦٥)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض (*)
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	

(\*) يتعلق المبلغ بالربح المحقق بواسطة المجموعة من بيع أرض إلى شركة بيوتات لتطوير مجمع سكني.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧. الحصص في منشآت أخرى (يتبع)

١٧-١ الاستثمار في شركات تابعة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (يتبع)

(ج) استثمار في صندوق البلاد للسياحة - استثمار في حقوق الملكية

قامت المجموعة خلال عام ٢٠٢٣ م بالاستثمار في صندوق البلاد للسياحة ("الصندوق"). أبرمت المجموعة اتفاقية بيع عقار لبيع قطعة أرض رئيسية على شاطئ البحر في منطقة مجتمع مروج للجولف في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية، كمساهمة عينية للصندوق.

ومقابل بيع الأراضي، استحوذت المجموعة على وحدات في الصندوق بمبلغ ٢٦٩,٢ مليون ريال سعودي، وهو ما يمثل ٤١,١٥٪ من حقوق ملكية الصندوق. مدة الصندوق ١٢ سنة قابلة للتديد حتى ٣ سنوات إضافية. قامت المجموعة بإجراء تقييم للمعايير لتحديد ما إذا كانت المجموعة لديها سيطرة على الصندوق وخلصت إلى أن المجموعة ليس لديها سيطرة، ولكن تأثير كبير على الصندوق. وبناء على ذلك، يتم احتساب الصندوق كاستثمار في أسهم حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
--	٢٦٩,٢٠٤	استثمار أولي
--	(٢٢,٤٨١)	استبعاد الحصة في الربح من المساهمة في أرض (*)
--	٢٤٦,٧٢٣	
--	(٧,٢٢٤)	الحصة في خسارة الفترة
--	٢٣٩,٤٩٩	استثمار ختامي

(\*) يتعلق المبلغ بالربح المحقق بواسطة المجموعة من المساهمة في أرض إلى الصندوق.

١٧-٢ الشركات التابعة

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

٢٠٢٣ م						
شركة استثمارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إعمار المعارف الاقتصادية المحدودة	شركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة تطوير وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة
١,٩٨٦,٨٧٠	١١٢,٠٨٧	٤٣٧,٢٥٨	١,٤٧١,١٢٤	١,٢٦٥,١٦٧	١,٠١٠,٠٢٧	٣,٦٨٩,٥٤٦
٩٩٩,٣١٩	١٤٩,٧٦٣	١٤٣,٠٥٥	٨٣,٥١٩	٢٥٥,١٤٠	٢٥٥,١٤٠	٢٦,٠٠٤
٩٨٧,٥٥١	(٣٧,٦٧٧)	٢٩٤,٢٠٣	١,٣٨٧,٦٠٥	١,٠١٠,٠٢٧	١,٠١٠,٠٢٧	٣,٦٦٣,٥٤٢

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي للشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

٢٠٢٢ م						
شركة استثمارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إعمار المعارف الاقتصادية المحدودة	شركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة تطوير وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة استثمارات المدن الاقتصادية المحدودة
١,٨٥٣,٤٧٦	١٠٤,٧٥١	٤٧٨,٤٠٨	١,٣٢٤,٣٧٧	١,٢٩٢,٤٥٩	١,٠٣٥,٠٥٩	٣,٦٢٠,٦٣٢
٨١٥,٦٠٦	١٤٣,٢١١	١٦٧,٤٧٨	١٠٥,٥١٥	٢٥٧,٤٠٠	٢٥٧,٤٠٠	٢٥,٧٨١
١,٠٣٧,٨٧٠	(٣٨,٤٦٠)	٣١٠,٩٣٠	١,٢١٨,٨٦٢	١,٠٣٥,٠٥٩	١,٠٣٥,٠٥٩	٣,٥٩٤,٨٥١

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧. الحصص في منشآت أخرى (يتبع)

١٧-٢ الشركات التابعة (يتبع)

يلخص الجدول التالي قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

٢٠٢٣م						
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إعمار المعارف	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الاقتصادية	
٣٠,٢٤٣	٥٦,٥٨٤	٢٣,٢٣٤	١١٣,٨٠٧	٢٥٨,٣٥١	--	الإيرادات
(٥١,٠٢١)	(١٧٨)	(١٦,٨٨٤)	(٢٧,٠٩٥)	١٦٨,٩٤٩	٦٦,٠٢٩	الربح/(الخسارة) للسنة
(٥٠,٣٢٠)	٧٨٤	(١٦,٧٢٧)	(٢٥,٠٣٢)	١٦٨,٧٤٤	٦٨,٦٩١	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشامل للسنة

٢٠٢٢م						
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إعمار المعارف	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الاقتصادية	
١٥,٦١٨	٣١,٩٣٩	٢٥,٩٣٤	١٠٨,٦٤١	٧,٦٣٤	--	الإيرادات
(٧٢,٧٣٥)	(٤٧,١٦٩)	(٤,٩٧٨)	(٧٤,٨٥٨)	(٧٢,٣٥٥)	(٢٢٨,٧٦٧)	خسارة السنة
(٧٠,٨١٧)	(٤٧,٩١٩)	(٥,١٦٥)	(٧٢,٨٧١)	(٧٢,٠٢٧)	(٢٢٤,٨٠٣)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

١٨. عقارات تحت التطوير

تمثل مشروعات العقارات المكتملة والمستمرة التي يتم تطويرها بغرض بيعها كوحدات سكنية وتجارية وقطع أراضي والتي حددتها الإدارة بأنها للبيع مستقبلا خلال السياق العادي لأعمال المجموعة.

فيما يلي الحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	الإيضاحات	
١,٥٩١,٩٤٩	١,٥٤٩,٨٥٢		تكاليف متكبدة حتى تاريخه
١٩,٣١٠	٥٩,٥٧٤	١٥	محول من عقارات استثمارية
(٤٦,٣٩٤)	(١١٦,٤٤٠)	٧	يخصم: تكلفة عقارات تحت التطوير المباعة
(١٧٨,١٢٨)	(١٧١,٣٥٨)		يخصم: مخصص عقارات تحت التطوير
١,٣٨٦,٧٣٧	١,٣٢١,٦٢٨		رصيد الإقفال
٨٢٠,٨٠٢	٨٣٩,٣٤١		الجزء المتداول من عقارات التطوير
٥٦٥,٩٣٥	٤٨٢,٢٨٧		الجزء غير المتداول من عقارات التطوير
١,٣٨٦,٧٣٧	١,٣٢١,٦٢٨		الإجمالي

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

**١٨. عقارات تحت التطوير (يتبع)**

- (أ) تم إثبات استبعادات العقارات تحت التطوير كمصروف ضمن تكلفة الإيرادات.
- (ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تشتمل العقارات تحت التطوير على أرض بمبلغ ١٦٠,٩٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٥٩,٣٢ مليون ريال سعودي).
- (ج) قامت المجموعة بتحويل بعض العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات تحت التطوير بناءً على التغيير في الاستخدام المقصود لبيع هذه العقارات بعد التطوير (انظر إيضاح ١٥).
- (د) أجرت المجموعة تقييماً لصادف القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير كما أثبتت مخصصاً بمبلغ لاشيء ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٢٠٢٢ م: ٠,٤١ مليون ريال سعودي).
- (هـ) خلال العام، تم بيع بعض العقارات التي تم تخفيضها إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها، وبالتالي تم تكوين مخصص ذي صلة بمبلغ ٦,٧٧ مليون ريال سعودي. تم تحميله على الأرباح والخسائر.

تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق:

مشاريع أخرى غير قطع الأراضي

أجرت إدارة المجموعة عملية تحديد لصادف القيمة القابلة للتحقق لعقاراتها تحت التطوير. تضمنت هذه العملية تحديد طريقة تخطط الاستبعاد وتقدير بعض المتغيرات الجوهرية مثل سعر البيع المقدر بناءً على طريقة الاستبعاد المخطط لها، تكلفة البيع المقدر والتكلفة المقدر لجعل الأصل جاهزاً للبيع. تحدد الإدارة سعر البيع المقدر من خلال ملاحظة المعاملات التي تتم في السوق. خلال عام ٢٠٢٣ م، لم يكن هنالك انخفاض في القيمة نتيجة لاختبار صافي القيمة القابلة للتحقق

مشروعات لم يتم طرحها

قامت الإدارة بإشراك خبير تقييم مستقل لتقييم المشاريع غير المطروحة للوصول إلى سعر البيع المقدر للعقارات. استخدم المقيّم نهج القيم المتنبية والمقارنة. راجع إيضاح ١٥ للتفاصيل حول عملية التقييم.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩. الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الإيضاحات
٦٧٠,٧٣١	٧٣٠,٦٠٤	الموجودات المالية
١٨,٨٧٤	٨٦,٩٩٢	الذمم المدينة التجارية
(٣٣٤,٣٦٢)	(٣٥٨,٥٥٣)	المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة
٣٥٥,٢٤٣	٤٥٩,٠٤٣	٣١ ١-١٩
١,٠٨٣	١,٠٨٣	عمولة مستحقة القبض من ودائع مرابحة لأجل
١٥,٧٥٤	٣١,٦١٩	أخرى
٣٧٢,٠٨٠	٤٩١,٧٤٥	
١٢,٥٢٣	١٣,٤٤٥	الموجودات غير المالية
١٩,٢٣٠	٦٤,٩١١	المدفوعات مقدماً
٦,٦٢٧	١٣,٠٨٢	الدفعات المقدّمة للموردين
٣٨,٣٨٠	٩١,٤٣٨	أخرى
٤١٠,٤٦٠	٥٨٣,١٨٣	ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى

١-١٩ فيما يلي حسابات الذمم المدينة التجارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢٧٣,٣٧٧	٢٧٦,٧٧٩	ذمم مدينة من عملاء الوحدات السكنية مقابل بيع عقارات للتطوير
١٨٠,٤٤٨	١٨٤,٣٣٦	ذمم مدينة مقابل خدمات تشغيل المدينة
١٣٠,١٣٥	١٤٦,٢٦٧	ذمم مدينة إيجار من العملاء الصناعيين
٥١,٦٢٧	٧٧,٢٧١	ذمم مدينة من العملاء الصناعيين مقابل بيع عقارات للتطوير
١٩,٣٠٧	١٦,٣٦٥	ذمم مدينة من إيجار العملاء السكنيين
٩,٠١٣	١٩,١٥٨	ذمم مدينة من الخدمات التعليمية
٦,٨٢٤	١٠,٤٢٨	ذمم مدينة مقابل خدمات الضيافة
٦٧٠,٧٣١	٧٣٠,٦٠٤	

تعتبر الذمم المدينة التجارية موجودات مالية غير مشنقة مدرجة بالتكلفة المطفأة وعادةً ما تتم بفترة قدرها ٣٠ يوماً. تحتفظ المجموعة بالذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبالتالي تقوم لاحقاً بقياسها بالتكلفة المطفأة. وقد تتأثر القيمة الدفترية بالتغيرات في مخاطر الائتمان لدى الأطراف المقابلة.

يتم الاحتفاظ بملكية عقارات التطوير المباعة باسم المجموعة حتى تحصل المجموعة على كامل المبلغ. تعتبر الذمم المدينة التجارية المتبقية غير مضمونة. وتتركز أرصدة الذمم المدينة التجارية في المملكة العربية السعودية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، مثل أكبر خمسة عملاء نسبة ٢٦,٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢٩٪) من الذمم المدينة التجارية القائمة. إن القيم العادلة المقدرة للذمم المدينة التجارية والأخرى هي المبلغ المخصوم للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة والمتوقع استلامها وتقارب قيمها القيم الدفترية.

تشمل الدفعات المقدمة للموردين بشكل رئيسي الدفعات المقدمة المتعلقة بإصلاح وصيانة أعمال البنية التحتية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩. الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى (يتبع)

الضمانات

لدى المجموعة فيما يتعلق ببيع العقارات تحت التطوير ضمانات في شكل سندات لأمر أو ضمانات بنكية، والحد الأدنى للضمانات مقابل بيع العقارات تحت التطوير هو القيمة العادلة للعقارات المبيعة للعميل حيث تقوم المجموعة بنقل ملكية العقار إلى العميل فقط عند استلام كامل مبلغ العقد. يتم إدراج القيمة العادلة للممتلكات في الخسارة بافتراض التعثر في السداد التي تكون أعلى بشكل كبير وبالتالي لا يتم إثبات أي خسائر انتمائية متوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة مقابل بيع العقارات تحت التطوير. ولم يطرأ أي تغيير على جودة الضمانات. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م، تتجاوز القيمة العادلة لجمع الضمانات القيمة الدفترية لأرصدة الذمم المدينة التجارية ذات الصلة للعقد ذي الصلة.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢٩٠,١٤٣	٣٣٤,٣٦٢	في بداية السنة
٤٤,٢١٩	٢٤,٨٠١	مخصص للسنة
--	(٦٠٩)	مشطوب
٣٣٤,٣٦٢	٣٥٨,٥٥٣	في نهاية السنة

تساهم الزيادة في إجمالي مبلغ أرصدة الذمم المدينة غير المضمونة في التغيرات في خسارة انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية.

٣-١٩ فيما يلي توزيع خسارة انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٩٩,٤٢٣	١٨٣,٠٠٥	ذمم مدينة مقابل خدمات تشغيل المدينة
١١٦,٦٢٠	١٤٥,٢١١	ذمم مدينة من إيجار من العملاء الصناعيين
٨,٧٦٦	١٦,٢٤٧	ذمم مدينة من إيجار العملاء السكنيين
٧,٠٦٢	١٢,٠٧٩	ذمم مدينة من الخدمات التعليمية
٢,٤٩١	٢,٠١١	ذمم مدينة مقابل خدمات الضيافة
٣٣٤,٣٦٢	٣٥٨,٥٥٣	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩. الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى (يتبع)

١٩-٤ يوفر الجدول التالي معلومات حول الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية:

متداول (غير متجاوز للاستحقاق)	متأخرة السداد من ١ - ٩٠ يوم	متجاوز للاستحقاق لمدة ٩١ - ١٨٠ يوم	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ١٨٠ يوم	الإجمالي	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م					
٤٨,٨٥ %	٧٥,٣٦ %	٩٥,٤٥ %	٩٩,٨٨ %	--	معدل الخسائر المتوقعة
٢٠,٩٥٤	٢١,٥٢٦	٣٥,٦٣٣	٢٩٨,٤٤١	٣٧٦,٥٥٤	إجمالي القيمة الدفترية - الذمم المدينة التجارية
١٠,٢٣٦	١٦,٢٢٢	٣٤,٠١٢	٢٩٨,٠٨٣	٣٥٨,٥٥٣	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م					
٦٩,٢٠ %	٨٤,٢٧ %	٩٦,٦٤ %	٩٩,٦٥ %	--	معدل الخسائر المتوقعة
٢١,١٢٨	١٨,٤٢٧	٢٩,٦٣٥	٢٧٦,٥٣٧	٣٤٥,٧٢٧	إجمالي القيمة الدفترية - الذمم المدينة التجارية
١٤,٦٢١	١٥,٥٢٨	٢٨,٦٣٩	٢٧٥,٥٧٤	٣٣٤,٣٦٢	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

١٩-٥ فيما يلي تحليل أعمار الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر:

متجاوز للاستحقاق	غير متجاوز للاستحقاق	الإجمالي	
١٨٠ <	٣٠ >		
٩١ -	٦٠ - ٣٠		
٩٠ - ٦١ يوم	٦٠ - ٣٠ يوم		
٩١ -	٣٠ >		
٩٠ - ٦١ يوم	٦٠ - ٣٠ يوم		
٣٩,٢٢١	٧,٦١١	٨٥,٠٩٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
٤٢,٧٣١	١٤,٣٨٩	٦٦,٦٩٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠. الإيرادات غير المفوترة

فيما يلي الحركة في الإيرادات غير المفوترة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١,١٤٣,٥٦٧	٧٤٣,٥٢٥	في بداية السنة
--	٩٣,٧٧٣	الإيرادات المثبتة خلال السنة من الرصيد الافتتاحي
٦٩,١٢٩	٣٥٢,٦٦٣	الإيرادات المثبتة خلال السنة من موجودات العقود الجديدة
(٤٦٩,١٧١)	(٦٢١,١١٤)	فواتير مرفوعة خلال السنة
٧٤٣,٥٢٥	٥٦٨,٨٤٧	
(١٥٤,٦٧٦)	(٢٨٣,٥٨٧)	الحصة المتداولة من الإيرادات غير المفوترة
٥٨٨,٨٤٩	٢٨٥,٢٦٠	الجزء غير المتداول من الإيرادات غير المفوترة

• الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع العقارات تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٧٣٣,٩٨٩	٥٥٢,١٤٤	الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع العقارات تحت التطوير
(١٤٥,١٤٠)	(٢٦١,٠٦٦)	يخصم: الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع العقارات تحت التطوير - الجزء المتداول
٥٨٨,٨٤٩	٢٩١,٠٧٨	الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع العقارات تحت التطوير - الجزء غير المتداول

• الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٢٣,١٦٢	١٢٤,٦٤٦	الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير
(١١٣,٦٢٦)	(١٠٧,٩٤٠)	يخصم: الانخفاض في القيمة للإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير
٩,٥٣٦	١٦,٧٠٦	الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير - الجزء المتداول

• الحركة في الانخفاض في قيمة الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٩٤,٨١٢	١١٣,٦٢٦	في بداية السنة
١٨,٨١٤	(٥,٦٨٦)	(عكس) / المخصص للسنة
١١٣,٦٢٦	١٠٧,٩٤٠	في نهاية السنة

تتعلق الإيرادات غير المفوترة بشكل رئيسي بحق المجموعة في سداد قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه فيما يتعلق ببيع العقارات تحت التطوير ولكن لم تتم فوترتها في تاريخ التقرير. ويتم تحويل الإيرادات غير المفوترة إلى الذمم المدينة التجارية عندما تصبح الحقوق غير مشروطة. ويحدث هذا عادةً عندما تصدر المجموعة فاتورة إلى العميل.

لدى المجموعة فيما يتعلق ببيع العقارات تحت التطوير ضمانات في شكل سندات لأمر أو ضمانات بنكية، والحد الأدنى للضمانات مقابل بيع العقارات تحت التطوير هو القيمة العادلة للعقارات المباعة للعميل حيث تقوم المجموعة بنقل ملكية العقار إلى العميل فقط عند استلام كامل مبلغ العقد. يتم إدراج القيمة العادلة للممتلكات في الخسارة بافتراض التعثر في السداد التي تكون أعلى بشكل كبير وبالتالي لا يتم إثبات أي خسائر ائتمانية متوقعة فيما يتعلق بالإيرادات غير المفوترة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م، تتجاوز القيمة العادلة لجميع الضمانات القيمة الدفترية لأرصدة الإيرادات غير المفوترة ذات الصلة للعقد ذي الصلة.



شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

**٢١. النقد وما في حكمه**

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الإيضاح	
١٣٣,٨٦٣	١٨٢,٤٨٢		النقد والأرصدة البنكية
١٣٣,٨٦٣	١٨٢,٤٨٢		
(٤٥,٣٨٩)	(٥١)	١-٢١	يخصم: النقد المحتجز - غير المتداول
(٦,٣٣٣)	(٣,٣٥٤)	١-٢١	يخصم: النقد المحتجز - المتداول
٨٢,١٤١	١٧٩,٠٧٧		

١-٢١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تمثل هذه الأرصدة المحفوظ بها في حسابات ضمان لدى بنك تجاري كضمان بموجب ترتيبات قرض بمبلغ ٠,٠٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٤٥,٤ مليون ريال سعودي) وأرصدة متعلقة ببيع عقارات تحت التطوير على الخارطة بقيمة ٣,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٦,٣ مليون ريال سعودي). ويعتمد تصنيف هذه الأرصدة على الترتيب التعاقدى واستكمال المشروعات.

٢-٢١ يتم الاحتفاظ بالنقد في حسابات جارية لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني جيد ولا تحمل أي هامش ربح. وتقارب القيمة العادلة للنقد وما في حكمه القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م.

**٢٢. الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل**

وفقا لسياسة المجموعة، وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م كانت المجموعة تتبع لموظفيها المؤهلين وحدات مبنية بموجب ترتيبات عقود الإيجار التمويلي بدون فوائد يتم سدادها على مدى عشرين عامًا. اتخذت المجموعة حكمًا بأنه يجب التعامل مع الترتيب وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ ويتم احتساب الذمم المدينة الناتجة وفقًا للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩. يتم إثبات صافي قيمة مدفوعات الإيجار كذمم مدينة بموجب برنامج تملك منزل للموظفين. الفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم يتم تسجيله كإيرادات فائدة غير مكتسبة.

القيمة الحالية لإجمالي الذمم المدينة		إجمالي الذمم المدينة		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٣,٨٥٨	٣,٤٧٣	٦,٥٥٩	٥,٦٣٤	الجزء المتداول
				الجزء غير المتداول:
١٦,٨٧٥	١٥,١٦٨	٢٦,٢٣٥	٢٢,٥٣٧	سنة إلى خمس سنوات
٤٣,٢٤٨	٤٢,٥٩٧	٥٤,٦٩٦	٥٠,٥٢٤	أكثر من خمس سنوات
٦٠,١٢٣	٥٧,٧٦٥	٨٠,٩٣١	٧٣,٠٦١	
٦٣,٩٨١	٦١,٢٣٨	٨٧,٤٩٠	٧٨,٦٩٥	الإجمالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، إن الرصيد البالغ ٨٥,٩٥ مليون ريال سعودي ليس متأخر السداد وأن الرصيد المتبقي البالغ ٠,٧٥ مليون ريال سعودي متأخر السداد.

لدى المجموعة فيما يتعلق ببيع الوحدات المنشأة ضمانات في شكل عقار أساسي مباع للموظف حيث تقوم المجموعة بنقل ملكية العقار إلى الموظف فقط عند استلام كامل مبلغ العقد. يتم إدراج القيمة العادلة للممتلكات في الخسارة بافتراض التعثر في السداد التي تكون أعلى بشكل كبير وبالتالي لا يتم إثبات أي خسائر ائتمانية متوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة للموظفين.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٣. رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م، بلغ رأس مال الشركة المُصرَّح به والمُصدر ١١,٣٣٣,٣٣٣ مليون ريال سعودي يتكون من ١,١٣٣,٣٣٣ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١,١٣٣,٣٣٣ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها) موزعة كما يلي:

٢٠٢٢ م		٢٠٢٣ م		
عدد	الأسم (بالآلاف)	عدد	الأسم (بالآلاف)	
رأس المال	رأس المال	رأس المال	رأس المال	
٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	المُصدر نقداً
١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	المُصدر للمقابل عينياً
٢,٨٣٣,٣٣٣	٢٨٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	٢٨٣,٣٣٣	إصدار الأسهم بعد تحويل القرض
١١,٣٣٣,٣٣٣	١,١٣٣,٣٣٣	١١,٣٣٣,٣٣٣	١,١٣٣,٣٣٣	طويل الأجل إلى حقوق ملكية*

\* في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١ م، وافق المساهمون في الجمعية العمومية غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ٨,٥٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١,٣٣٣ مليون ريال سعودي. وبناءً عليه، أصبح صندوق الاستثمارات العامة مساهماً في الشركة من خلال إصدار ٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤ سهم جديد، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم، مقابل دين بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي.

٢٤. الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركة الأساسي المعتمد من قبل المساهمين خلال أبريل ٢٠١٧ م، يجب على الشركة تجنب ١٠٪ من صافي ربحها في كل سنة بعد تسوية خسائرها المتراكمة، إن وجدت، حتى يتم تكوين احتياطي يساوي ٣٠٪ من رأس المال. يمكن للشركة أن تقرر التوقف عن تحويل الاحتياطي النظامي متى ما بلغ ذلك الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. وهذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. لم يتم إجراء أي تحويلات للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٢ م بسبب صافي الخسارة والخسائر المتراكمة للسنة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢,١٦٦,٦٦٧	٢,١٦٦,٦٦٧	قرض وزارة المالية (إيضاح (ب) أدناه)
٥٠٩,٦٥٩	٦٥١,٨١٣	عمولة مستحقة
٢,٦٧٦,٣٢٦	٢,٨١٨,٤٨٠	الجزء المتداول
(٢,٦٧٦,٣٢٦)	(٢,٨١٨,٤٨٠)	الجزء غير المتداول
--	--	
٩٧٦,٢٤٠	٩٧٦,٢٤٥	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (ج) أدناه)
١,٢٥٨	٤١,٨٦٢	عمولة مستحقة
٩٧٧,٤٩٨	١,٠١٨,١٠٧	الجزء المتداول
(٩٧٧,٤٩٨)	(١,٠١٨,١٠٧)	الجزء غير المتداول
--	--	
١,٦٩٠,١٢٤	١,٦٩٠,١٢٤	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (د) أدناه)
٢٩,٤٨٥	٧٢,٧٠٩	عمولة مستحقة
١,٧١٩,٦٠٩	١,٧٦٢,٨٣٣	الجزء المتداول
(١,٧١٩,٦٠٩)	(١,٧٦٢,٨٣٣)	الجزء غير المتداول
--	--	
٥٣٧,٤٢٠	٥٣٧,٤٢٠	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (هـ) أدناه)
١١,٨٤١	٣٦,٧٦١	عمولة مستحقة
٥٤٩,٢٦١	٥٧٤,١٨١	الجزء المتداول
(٥٤٩,٢٦١)	(٥٧٤,١٨١)	الجزء غير المتداول
--	--	
١١٤,١٠٥	١١٤,١٠٥	تسهيل من بنك محلي (الإيضاح (و) أدناه)
٢,٤٩١	٦,٨٦٤	عمولة مستحقة
١١٦,٥٩٦	١٢٠,٩٦٩	الجزء المتداول
(٣٩,٦٧٩)	(١٢٠,٩٦٩)	الجزء غير المتداول
٧٦,٩١٧	--	
--	٤١٣,٤٧٦	التسهيل من أحد الشركاء (الإيضاح (ز) أدناه)
--	٣١,٥٦٥	عمولة مستحقة
--	٧,٤٨٠	التزامات المشتقات المالية
--	٤٥٢,٥٢١	الجزء المتداول
--	(٤٥٢,٥٢١)	الجزء غير المتداول
--	--	
٦,٠٣٩,٢٩٠	٦,٧٤٧,٠٩١	إجمالي القروض طويلة الأجل
(٥,٩٦٢,٣٧٣)	(٦,٧٤٧,٠٩١)	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل*
٧٦,٩١٧	--	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

\* وكما هو مذكور أدناه، لم تلتزم المجموعة بمتطلبات التعهدات المتعلقة بتسهيلات القروض طويلة الأجل ما أدى إلى قروض مع رصيد قائم بمبلغ ٢,٣٦١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م تستحق مباشرة عند الطلب وفقاً لشروط وأحكام القروض. تم تصنيف هذه القروض كجزء متداول في البيان المذكور أعلاه.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٢٥. القروض طويلة الأجل (يتبع)

(أ) تعرف القروض طويلة الأجل بأنها مطلوبات مالية غير مشنقة مدرجة بالتكلفة المطفأة باستثناء المشتقات الضمنية في ترتيب تسهيل القرض المقدم من المساهم (إيضاح (ج) أدناه) بسبب وجود خيار الشراء، والتي تصنف كمطلوبات مالية مشنقة ويتم إدراجها بالقيمة العادلة.

(ب) خلال سنة ٢٠١١م، استلمت المجموعة قرضا بقيمة ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. هذا القرض مقوم بالريال السعودي ومحمل بمصروفات تمويلية متغيرة على أساس أسعار الفائدة السوقية السائدة والتي تستند إلى معدل الفائدة السائد بين البنوك السعودية ("سايبور") زائداً فرق السعر. تم ضمانات القرض مقابل رهن بقيمة ٢٤,٧ مليون مترا مربعا من بعض قطع أراضي المجموعة وكان مستحق السداد أصلاً بمهلة مدتها ثلاث سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية ابتداءً من ١ سبتمبر ٢٠١٥م. ولكن وبناءً على الطلب المقدم من المجموعة قبل موعد استحقاق السداد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥م جدولة القرض بتمديد فترة السماح إلى خمس سنوات إضافية. خلال يناير ٢٠٢٠م، وبناءً على المناقشات التي أجريت مع وزارة المالية، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة القسط الأول المستحق في يونيو ٢٠٢٠م، إلى يناير ٢٠٢١م مع دفع المبلغ الأساسي على سبعة أقساط، بدءاً من يناير ٢٠٢١م، مع العمولة المستحقة على أساس سنوي.

في ٢٠ مارس ٢٠٢١م، تم توقيع اتفاقية تجديد جزئي بين المجموعة وصندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية حيث اتفقا على حوالة جزء من القرض المستحق لوزارة المالية بمبلغ ٢,٨٣ مليار ريال سعودي (مبلغ حوالة الدين) من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة. تم اعتماد اتفاقية التجديد الجزئي من قبل مجلس إدارة المجموعة في ٣٠ مارس ٢٠٢١م. تمت الموافقة على طلب زيادة رأس مال الشركة من خلال حوالة دين بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي من قبل هيئة السوق المالية في ١ أغسطس ٢٠٢١م. علاوة على ذلك، في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١م، وافق المساهمون في الجمعية العمومية غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ٨,٥٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١,٣٣٣ مليون ريال سعودي. وبناءً عليه، أصبح صندوق الاستثمارات العامة مساهماً في الشركة من خلال إصدار ٢٨٣ مليون سهم جديد، بقيمة عادلة قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم، مقابل دين بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي.

بالإضافة إلى ذلك، خلال ٢٠٢١م تلقت المجموعة موافقة من وزارة المالية بشرط التوقيع على تعديل اتفاقية القرض الأصلية لوزارة المالية، حيث وافقت وزارة المالية على تحويل الفائدة المستحقة اعتباراً من ١ يونيو ٢٠٢١م بمبلغ ٣٦٣,٩ مليون ريال سعودي كمبلغ أصلي قائم وإعادة هيكلته إجمالي الالتزام المتبقي بمبلغ ٢,٥٣١ مليون ريال سعودي تستحق ابتداءً من يونيو ٢٠٢٤م على ستة أقساط سنوية متساوية بقيمة ٣٦١,٥ مليون ريال سعودي للقسط، والقسط السابع الأخير في يونيو ٢٠٣٠م بمبلغ ٣٦١,٦ مليون ريال سعودي. المجموعة بصدد مناقشة وزارة المالية لالانتهاء من اتفاقية إعادة الهيكلة. ولا توجد تعهدات متعلقة بالتسهيل. لاحقاً، تم الحصول على الموافقة المشروطة لتحويل مبلغ إضافي قدره ١٨٩ مليون ريال سعودي خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، مما أدى إلى رسملة مبلغ إجمالي قدره ٥٥٣,٢ مليون ريال سعودي من الفوائد المستحقة عند الانتهاء من اتفاقية إعادة الهيكلة.

(ج) خلال سنة ٢٠١٤م، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ٢,٠٠٠ مليون ريال سعودي كتسهيل تمويل السيولة بالمرابحة. وفقاً للشروط الأولية للاتفاقية، كان القرض مستحق السداد على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٨م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. إن القرض مضمون مقابل بعض قطع أراضي المجموعة وسند لأمر بمبلغ ١,٢٧٦ مليون ريال سعودي. هذا القرض مقوم بالريال السعودي ومحمل بمصروفات تمويلية متغيرة على أساس أسعار الفائدة السوقية السائدة والتي تستند إلى سايبور زائداً فرق السعر.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، أبرمت المجموعة اتفاقية معدلة / معاد هيكلتها تتعلق بتسهيل مبلغ القرض القائم. وعليه، ووفقاً للشروط المعدلة، يتم سداد القرض على أربعة عشر قسطاً نصف سنوي تبدأ من يونيو ٢٠٢٣م إلى ديسمبر ٢٠٢٩م. قامت الإدارة بالمحاسبة عن تعديل القرض كإطفاء للمطلوبات المالية القديمة وإثبات مطلوبات مالية جديدة وفقاً لشروط اتفاقية القرض المعدلة على أنها مختلفة جوهرياً.

لا توجد تعهدات دين مالية متعلقة بالتسهيل، بما في ذلك بنود التعتير المتلازم فيما يخص تسهيلات القروض مع البنوك التجارية الأخرى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، لم تكن المجموعة ملتزمة ببعض التعهدات. وعليه، تستحق القروض عند الطلب وتم تصنيفها تبعاً لذلك كالتزامات متداولة في القوائم المالية الموحدة المرفقة. وتجري الإدارة مناقشة مع المقرض للحصول على تنازل.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٢٥. القروض طويلة الأجل (يتبع)

(د) خلال السنتين ٢٠١٤م و ٢٠١٥م، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقيتي تسهيلات مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لكل اتفاقية. وفقا لبنود الاتفاقيتين، كان القرضين مستحق السداد على خمسة أقساط سنوية متساوية بعد فترة سماح مدتها ثلاث سنوات تبدأ من تواريخ الاتفاقيات المعنية. تم منح تسهيل إضافي لاحقا بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي للمجموعة. إن القرض مضمون مقابل بعض قطع أراضي المجموعة وسند لأمر بمبلغ ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي. هذا القرض مقوم بالريال السعودي ومحمل بمصروفات تمويلية متغيرة على أساس أسعار الفائدة السوقية السائدة والتي تستند إلى سايبور زائداً فرق السعر.

خلال سنة ٢٠٢٠م، أبرمت المجموعة اتفاقية معدلة / معاد هيكلتها تتعلق بتسهيل مبلغ القرض القائم. وبالتالي، ووفقاً للشروط المعدلة، يتم سداد القرض بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات من ٢٠٢٠م إلى ٢٠٢٢م، على ثمانية أقساط نصف سنوية غير متساوية اعتباراً من أبريل ٢٠٢٣م حتى أبريل ٢٠٣٠م. قامت الإدارة بتحديد تأثير التعديل المتعلق بتعديل بعض الشروط والأحكام بما في ذلك جدول السداد، على أنه غير جوهري.

لا توجد تعهدات دين غير مالية متعلقة بالتسهيل، بما في ذلك بنود التعثر المتلازم فيما يخص تسهيلات القروض مع البنوك التجارية الأخرى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، لم تكن المجموعة ملتزمة ببعض التعهدات. وعليه، تستحق القروض عند الطلب وتم تصنيفها تبعاً لذلك كالتزامات متداولة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

(هـ) خلال سنة ٢٠١٥م، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي. وفقاً للشروط الأولية للاتفاقية، كان القرض مستحق السداد على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من أكتوبر ٢٠١٩م حتى أبريل ٢٠٢٣م. إن القرض مضمون مقابل بعض قطع أراضي المجموعة وسند لأمر بمبلغ ٥٨٧,٥ مليون ريال سعودي. هذا القرض مقوم بالريال السعودي ومحمل بمصروفات تمويلية متغيرة على أساس أسعار الفائدة السوقية السائدة والتي تستند إلى سايبور زائداً فرق السعر.

خلال سنة ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة اتفاقية معدلة / معاد هيكلتها تتعلق بتسهيل مبلغ القرض القائم. وعليه، ووفقاً للشروط المعدلة، تمت إعادة هيكلة التسهيلات الحالية التي تتكون من قرض طويل الأجل وقصير الأجل إلى قرض طويل الأجل يسدد على أربعة عشر قسطاً نصف سنوي تبدأ من أبريل ٢٠٢٣م إلى أبريل ٢٠٢٩م.

لا توجد تعهدات دين مالية وغير مالية متعلقة بالتسهيل، بما في ذلك بنود التعثر المتلازم فيما يخص تسهيلات القروض مع البنوك التجارية الأخرى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، لم تكن المجموعة ملتزمة ببعض التعهدات. وعليه، تستحق القروض عند الطلب وتم تصنيفها تبعاً لذلك كالتزامات متداولة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

(و) خلال سنة ٢٠١٨م، استفادت المجموعة من تسهيلات قصيرة الأجل من بنك تجاري بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي، بهدف تمويل متطلبات رأس المال العامل.

خلال سنة ٢٠٢٠م، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات معدلة لتسهيل رأس المال العامل بمبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي وتسهيلات ائتمان مستندي بقيمة ٢٠ مليون ريال سعودي مع البنك التجاري نفسه. وبناءً عليه، ووفقاً للشروط المعدلة، يسدد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية متساوية على مدى ٤ سنوات تبدأ من أغسطس ٢٠٢١م، بعد سداد مبلغ ٢١,٢٥ مليون ريال سعودي في فبراير ٢٠٢١م. القرض مقوم بالريال السعودي ويحمل رسوم تمويل ثابتة. إن القرض مضمون مقابل بعض قطع أراضي المجموعة وسند لأمر بمبلغ ٢٠٩ مليون ريال سعودي. قامت الإدارة بالمحاسبة عن تعديل القرض كإطفاء للمطلوبات المالية القديمة وإثبات مطلوبات مالية جديدة وفقاً لشروط اتفاقية القرض المعدلة على أنها مختلفة جوهرياً.

ولا توجد تعهدات متعلقة بالتسهيل.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٢٥. القروض طويلة الأجل (يتبع)

خلال سنة ٢٠٢٢ م، طلبت المجموعة من البنك تمديد استحقاق القسط البالغ ١٨,٦ مليون ريال سعودي الذي يستحق في ٢٥ أغسطس ٢٠٢٢ م، وقام البنك بتمديد تاريخ سداد القسط لمدة ٦٠ يوماً والذي تم تأجيله مرة أخرى في ٦ نوفمبر ٢٠٢٢ م لمدة ٨٦ يوماً.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، لم يتم استخدام تسهيل الائتمان المستندي بالكامل من قبل المجموعة.

(ز) خلال فبراير ٢٠٢٣ م، وقعت المجموعة على تسهيل قرض لأجل مع أحد مساهميها الرئيسيين، صندوق الاستثمارات العامة، للحصول على ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي سيتم سدادها بعد ١٨ شهراً من خلال دفعة واحدة عند استحقاقها. سوف تستند التكاليف التمويلية على التسهيل إلى سايبور + سبريد. ويتضمن القرض خيار تحويل إلى حقوق ملكية قابل للممارسة بواسطة صندوق الاستثمارات العامة بعد الحصول على الموافقات المطلوبة بموجب الأنظمة واللوائح المطبقة. القرض مضمون مقابل بعض الموجودات العقارية في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وسيتم استخدام تسهيل القرض لتمويل بعض المصروفات الهامة، بما في ذلك النفقات الرأسمالية الاستراتيجية. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، سحبت المجموعة مبلغ ٤٥٠ مليون ريال سعودي من تسهيل القرض هذا.

ويتضمن القرض مشتق مدمج بسبب وجود خيار الشراء في اتفاقية القرض. قامت المجموعة بالاعتراف بأرباح القيمة العادلة بمبلغ ٢٩ مليون ريال سعودي نتيجة للتغير في القيمة العادلة من الاعتراف المبدئي حتى نهاية السنة للمشتقات الضمنية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تبلغ القيمة العادلة للمشتق المدمج مبلغ ٧,٤ مليون ريال سعودي. لا توجد تعهدات دين غير مالية متعلقة بالتسهيل، بما في ذلك بنود التعثر المتلازم فيما يخص تسهيلات القروض مع البنوك التجارية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، لم تكن المجموعة ملتزمة ببعض التعهدات. وعليه، تستحق القروض عند الطلب وتم تصنيفها تبعاً لذلك كالتزامات متداولة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

### ٢٦. القروض قصيرة الأجل

حصلت المجموعة على تسهيل قرض قصير الأجل من بنك تجاري محلي تصل إلى ٣٠٠ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٣٠٠ مليون ريال سعودي). يحمل هذا التسهيل تكاليف تمويلية بأسعار السوق والتي تستند إلى السايبور ويكون مضمون بسندات لأمر. تتطلب التعهدات الخاصة بتسهيلات القرض قصير الأجل من المجموعة الالتزام بمستوى معين من الظروف المالية وبعض الأمور الأخرى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، 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 على أساس استحقاقه التعاقدية.

ولاحقاً للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لتجديد تسهيل القرض حتى ٣١ مارس ٢٠٢٤ م.

وبلغ الرصيد غير المستخدم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مبلغ ١٢٦,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٩٨,٧١ مليون ريال سعودي).

### ٢٧. التزامات منافع الموظفين

#### الوصف العام للخطة

تطبق المجموعة خطة منافع محددة غير ممولة تتماشى مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. وتعتمد دفعات مكافأة نهاية الخدمة بموجب الخطة على الرواتب والبدلات الأخيرة للموظفين وسنوات الخدمة المتراكمة في تاريخ إنهاء التوظيف كما هو محدد في الشروط المذكورة في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. يتم سداد مدفوعات المنافع عند انتهاء التوظيف أو الاستقالة من العمل. أجرى خبير اكتواري مستقل آخر تقييم لالتزامات منافع الموظفين، باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م للمجموعة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٧. التزامات منافع الموظفين (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٤٣,٣٧١	٤٠,٨٤١	الرصيد في بداية السنة
١٢,٢٧٩	١٠,١٥٤	المدرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
١,٣٠٢	١,٨٣٨	تكلفة الخدمة الحالية
١٣,٥٨١	١١,٩٩٢	تكلفة الفائدة
(٦,٦٠٩)	(٢,٥٢٢)	المدرج في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
(٩,٥٠٢)	(٨,٦٨١)	إعادة قياس الربح الناتج من تعديلات الخبرة
٤٠,٨٤١	٤١,٦٣٠	المنافع المدفوعة
		الرصيد في نهاية السنة

الافتراضات الإكتوارية

فيما يلي الافتراضات الإكتوارية الهامة المطبقة في تاريخ التقرير:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
%٤,٥٠	%٤,٧٥	معدل الخصم
%٥,٠	%٥,٠	معدل زيادة الرواتب المستقبلي المتوقع
٦٠ سنة	٦٠ سنة	سن التقاعد

فيما يلي تحليل الحساسية للالتزامات منافع الموظفين كما في ٣١ ديسمبر مقابل التغيرات في الافتراضات الرئيسية المرجحة:

التأثير على مطلوبات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين  
الزيادة/ (النقص)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		التغير في الافتراض بمقدار
النقص في المعدل	الزيادة في المعدل	النقص في المعدل	الزيادة في المعدل	
٣,٩٨٤	(٣,٤٢٤)	٣,٦٩٠	(٣,١٩٤)	%١
(٣,٤٣٩)	٣,٩٢٣	(٣,٢١٦)	٣,٦٤٣	%١

إن المتوسط المرجح لفترة التزامات المنافع المحددة لسنة ٢٠٢٣ م هو ٨ سنوات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٩ سنوات).

فيما يلي تحليل الاستحقاق المتوقع لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين غير المخصوصة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٣,٩٤٦	٤,٤٢٩	أقل من سنة واحدة
٢,٨٥٤	٤,٣١٧	بين ١-٢ سنوات
٨,٨٧٨	٨,٦٩٨	بين ٢-٥ سنوات
٤٩,٤٩٨	٤٨,١٩٢	أكثر من ٥ سنوات
٦٥,١٧٦	٦٥,٦٣٦	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٨. الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الإيضاح
٢٥٢,٥٩٥	٢١٣,٠٧٩	المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى
٢٢٦,٥٦٥	٢٠٣,٨٢٦	ذمم دائنة تجارية
٢٠٣,٣٧٠	١٩٠,٩٩٤	محتجزات دائنة
١٠١,٩٨٤	٩٦,٤٥٥	أرصدة مقاولين مستحقة
٦,٤٤٢	٤,٤١٦	٣١ المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة
١٦,٥٩٠	١٦,٥٩٠	١-٢٨ أخرى
٨٠٧,٥٤٦	٧٢٥,٣٦٠	

تعتبر القيم الدفترية للذمم الدائنة التجارية والأخرى بأنها مشابهة للقيم العادلة بسبب طبيعتها قصيرة الأجل.

تتكون المحتجزات الدائنة من المبلغ الواجب تسويته للمتعاقدين من الباطن بناءً على شروط متفق عليها. تم تصنيف المبلغ كمتداول بحسب التاريخ المتوقع للتسويات والتي تكون خلال ١٢ شهراً.

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

١-٢٨ قرر مجلس الإدارة خلال سنة ٢٠٠٦ م التبرع بالمبلغ المكتسب من حصة المساهمين المؤسسين في رأس المال (قبل طرح الأولي في الاكتتاب العام) والتي تم إيداعها في ودائع ثابتة محتفظ بها لدى بنك قبل أن يتم إيداع المبالغ في برنامج ودائع إسلامية. وقد تمت إضافة العمولة المكتسبة من هذه الوديعة إلى المبلغ المتبرع به لأغراض خيرية.

٢٩. مطلوبات العقود

تمثل مطلوبات العقود فائض الفواتير مقابل الإيرادات المثبتة والمبلغ المدفوع مقدماً المستلم مقابل البيع والإيجار المدفوع مقدماً فيما يتعلق بالوحدات السكنية والصناعية وقطع الأراضي والمبلغ المستلم مقابل الرسوم الدراسية.

فيما يلي الحركة في مطلوبات العقود:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١,١٤١,٢١٦	٩٨٦,٦٣٨	في بداية السنة
--	(٢٤٤,٠٩٥)	الإيرادات المثبتة خلال السنة من الرصيد الافتتاحي
(١٩٣,٨٧٠)	(٣٤٦,٤٧٦)	الإيرادات المثبتة خلال السنة من مطلوبات العقود الجديدة
٣٩,٢٩٢	٣١٦,٢٨٢	الفواتير المصدرة/ المدفوعة مقدماً خلال السنة
٩٨٦,٦٣٨	٧١٢,٣٤٩	

عند بيع العقار تحت التطوير والخدمات التعليمية يقوم العميل بدفع المبلغ الثابت استناداً إلى جدول السداد. إذا تجاوزت الخدمات التي تقدمها المجموعة الدفعات، يتم إثبات موجودات العقد. إذا تجاوزت الدفعات إيرادات الإيجار، يتم إثبات مطلوبات العقد.

وفي حالة خدمات التأجير يقوم العميل بدفع المبلغ الثابت بناءً على الجدول الزمني للسداد. إذا تجاوزت إيرادات الإيجار المثبتة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ الدفعة، يتم إثبات أصل العقد. إذا تجاوزت الدفعات إيرادات الإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، يتم إثبات التزام العقد.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تم إظهار مطلوبات العقود بشكل منفصل في قائمة المركز المالي الموحدة لأغراض العرض بشكل أفضل



شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. الزكاة

١-٣٠ مصروف السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٤٣,١٥٢	٤٥,٠٠٠	مخصص مصروف الزكاة للسنة الحالية
٥٦,٣٥٦	--	المخصص ذو العلاقة بالربوط المفتوحة
٩٩,٥٠٨	٤٥,٠٠٠	

تم احتساب مخصص السنة للسنة بناءً على الوعاء الزكوي الموحد للمجموعة.

٢-٣٠ الحركة في المخصص

فيما يلي بيان للحركة في مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
١٤٨,٥٢٤	٢١٥,٤٥٨	في بداية السنة
٤٣,١٥٢	٤٥,٠٠٠	المحمل للسنة الحالية
٥٦,٣٥٦	--	المحمل للربوط المفتوحة
٩٩,٥٠٨	٤٥,٠٠٠	
(٣٢,٥٧٤)	(٩,٧٢٠)	المدفوعات خلال السنة
٢١٥,٤٥٨	٢٥٠,٧٣٨	في نهاية السنة

٣-٣٠ مكونات الوعاء الزكوي

قامت الشركة والشركات التابعة لها السعودية المملوكة بالكامل بتقديم إقرارات الزكاة على أساس موحد وفقاً للوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. تتكون أهم مكونات الوعاء الزكوي بموجب أنظمة الزكاة وضريبة الدخل بشكل أساسي من حقوق الملكية، والمخصصات في بداية الفترة، والقروض والسلف، والدخل التقديري الخاضع للزكاة بعد خصم الاستقطاعات لصافي القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية وبعض البنود الأخرى. تستحق الزكاة بنسبة ٢,٥٨٪ من الوعاء الزكوي (باستثناء صافي الدخل المعدل للفترة) وبنسبة ٢,٥٪ لصافي الربح المعدل للفترة.

٤-٣٠ موقف الربوط

(أ) إعمار المدينة الاقتصادية

تم الانتهاء من الربط الزكوي للمجموعة حتى سنة ٢٠١١ م وكذلك لسنتي ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م باستثناء ربط لضريبة الاستقطاع للسنوات من ٢٠٠٦ م حتى ٢٠٠٨ م.

أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ربطاً لضريبة الاستقطاع للسنوات من ٢٠٠٦ م حتى ٢٠٠٨ م مع التزام ضريبة استقطاع إضافي بقيمة ٣,٩٦ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى غرامات بمبلغ ٢ مليون ريال سعودي على تأخير ضريبة الاستقطاع إضافي. دفعت شركة إعمار المدينة الاقتصادية التزامات ضريبة الاستقطاع "مع الاعتراض" امتثالاً لإجراءات الاستئناف.

كما أن قضية ضريبة الاستقطاع كانت قيد الدراسة لدى ديوان المظالم. أصدر ديوان المظالم قراراً يؤيد اعتراض شركة إعمار المدينة الاقتصادية فيما يتعلق بغرامة التأخير والحكم ضد الشركة بفرض ضريبة الاستقطاع. قدمت الهيئة استئنافاً إلى الديوان الملكي ضد قرار ديوان المظالم فيما يتعلق بغرامة التأخير، والتي لا تزال في انتظار صدور الحكم.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣٠. الزكاة (يتبع)

#### ٣٠-٤ موقف الربوط (يتبع)

#### ١) إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

أصدرت الهيئة ربطاً معدلاً لسنة ٢٠١٤م بتاريخ ٨ أكتوبر ٢٠٢٠م بالتزام زكاة بمبلغ ٣٣ مليون ريال سعودي مخفضة من ٦٧,٧ 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 ٢٠٢١م وقبلت استئناف الشركة جزئياً مما أدى إلى خفض مطلوبات الزكاة لمبلغ ٢١ مليون ريال سعودي. قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية والهيئة استئنافات إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية ضد قرار لجان حل الخلافات والنزاعات الضريبية، والذي ينتظر الفصل فيه.

أصدرت الهيئة ربطاً معدلاً للسنوات من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٨م في ٢٤ فبراير ٢٠٢١م بالتزام زكوي يبلغ ٢٤٧ مليون ريال سعودي مخفض من ٢٥٤ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة استئنافاً ضد الربط المعدل للهيئة لدى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. أصدرت لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرارها في ١١ أبريل ٢٠٢٢م وقبلت استئناف الشركة جزئياً مما أدى إلى خفض مطلوبات الزكاة ليبلغ ٢١٩ مليون ريال سعودي. قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية والهيئة استئنافات إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية ضد قرار لجان حل الخلافات والنزاعات الضريبية، والذي ينتظر الفصل فيه.

وقامت شركة إعمار المدينة الاقتصادية بتقديم إقراراتها الزكوية الموحدة حتى سنة ٢٠٢٢م وإقرارات بالمعلومات لمنشآت المجموعة. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٢م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٤م.

في ٢٢ يونيو ٢٠٢٣م، أصدرت الهيئة استفسارات حول الإقرار الزكوي المقدم للسنوات ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م، وقدمت شركة إعمار للمدينة الاقتصادية المعلومات المطلوبة.

#### ب) شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة

تم الانتهاء من الموقف الزكوي للشركة حتى سنة ٢٠١٢م وكذلك السنوات ٢٠١٤م و ٢٠١٥م.

في ١ يناير ٢٠٢٤م، أصدرت الهيئة الربوط النهائية للسنوات ٢٠١٣م و ٢٠١٦م و ٢٠١٧م بالتزامات زكاة إضافية بمبلغ ٤,٣ مليون ريال سعودي وهي قيد المراجعة حالياً مع إدارة الشركة.

قدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٢م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٢م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٤م.

#### ج) شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة

أصدرت الهيئة الربوط النهائية للسنوات من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٧م، بالتزامات زكاة إضافية بمبلغ ٥,٧ مليون ريال سعودي قدمت شركة رد اعتراضاً على تقييم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وهو قيد المراجعة مع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٢م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٢م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٤م.

#### د) شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية

قدمت شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٢م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٢م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٤م. لم تقم الهيئة بإصدار أي ربوط.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣٠. الزكاة (يتبع)

#### ٣٠-٤ موقف الربوط (يتبع)

#### ٥) شركة استثمارات المدن الاقتصادية

قدمت شركة استثمارات المدن الاقتصادية إقراراتها الزكوية النهائية حتى سنة ٢٠١٢ م.

قدمت شركة استثمارات المدن الاقتصادية إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٢ م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٢ م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ م.

#### و) شركة إعمار المعارف

أصدرت الهيئة ربطاً زكويًا لسنة ٢٠١٧ م وطالبت بزكاة إضافية بمبلغ ٦,٨٢٨ ريال سعودي. قبلت شركة إعمار المعارف ربط الهيئة وقامت بتسوية الالتزام.

قدمت شركة إعمار المعارف إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٢ م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٢ م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ م.

#### ز) الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية

قدمت الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٢ م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٢ م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٤ م.

لم تقم الهيئة بإصدار أي ربوط.

فيما يتعلق بالتقييمات المذكورة أعلاه، طبقت الإدارة أحكامها وتفسيراتها لمتطلبات الهيئة واللوائح المعمول بها، وهي واثقة من أن الأمور سيتم البت فيها في النهاية لصالح المجموعة. علاوة على ذلك، وبانتظار الفصل تم تكوين المخصص المناسب في السنة المالية ذات الصلة.

### ٣١. معاملات الأطراف ذات العلاقة

تتضمن الأطراف ذات العلاقة والمساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والشركات الزميلة وموظفي الإدارة العليا بالمجموعة وأيضا الشركات التي تخضع للسيطرة أو للسيطرة المشتركة من قبل هذه الأطراف.

تسيطر حكومة المملكة العربية السعودية على صندوق الاستثمارات العامة الذي يمارس تأثيراً هاماً على المجموعة بسبب مساهمته. ونتيجة لذلك، فإن حكومة المملكة العربية السعودية والكيانات شبه الحكومية وغيرها من الكيانات التي تملكها أو تسيطر عليها الحكومة، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الوزارات والهيئات التنظيمية والسلطات، هي أطراف ذات صلة بالمجموعة. وفقاً للاستثناء الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤، اعتمدت الإدارة إعفاءً جزئياً للإفصاح عن المعاملات والأرصدة للكيانات ذات الصلة بالحكومة كما هو مطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٤.

تشمل الأطراف ذات العلاقة، غير الشركات التابعة، ما يلي:

الإسم	العلاقة
شركة تطوير الموانئ	مشروع مشترك
شركة بيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري	مشروع مشترك
صندوق الاستثمارات العامة	(شركة ذات تأثير كبير)
شركة لوسيد المحدودة	الجهات الحكومية ذات الصلة
شركة سير الوطنية للسيارات	(الشركات التابعة لصندوق
شركة دار الهمة للمشاريع المتطورة المحدودة	الاستثمارات العامة)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١. معاملات الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

بالإضافة إلى الإيضاح ١٧ و ٢١ و ٢٣، فيما يلي معاملات الأطراف ذات العلاقة الهامة خلال السنة والأرصدة المتعلقة بها:

الرصيد كما في		المعاملات		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م		
					<b>المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة</b>
--	٣٦	١٢	١,٣٦٩	رسوم إيجار وخدمات ومرافق	شركة لوسيد المحدودة
١٧,٩٥٢	٦٧,٩٥٢	٦٩,٨٦٢	٦٧,٥٨٣	مبيعات العقارات	شركة سير الوطنية للسيارات
--	١٨,٣٣٨	--	٢٢٢,٥٩٤	مبيعات العقارات	شركة دار الهمة للمشاريع المتطورة المحدودة
--	--	--	٣٩,٤٤٨	مبيعات العقارات	ريكسوس - صندوق البلاد للسياحة
٣٠	--	--	--	سلف	أملاك العالمية - العقارية
٤٠١	٤٠٢	--	--	رسوم إيجار وخدمات ومرافق	شركة بيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري
١٨٠	١٨٠	٣	--	رسوم إيجار وخدمات ومرافق	شركة تطوير الموانئ ("بي دي سي")
					<b>موظفي الإدارة العليا</b>
٧٣	--	١٥٧	١٦	عقد إيجار	
٣	٨	١٦	١٢	بيع عقارات وخدمات عامة ومصروفات خدمة	
١٥١	--	١٥١	--	مصروفات إقامة	
٣٠	--	٣٠	--	سلف	
--	٧٦	--	١٩	رسوم إيجار وخدمات ومرافق	مجلس الإدارة
٥٤	--	--	--	سلف	
<u>١٨,٨٧٤</u>	<u>٨٦,٩٩٢</u>	<u>٧٠,٢٣١</u>	<u>٣٣١,٠٤١</u>		<b>الإجمالي</b>

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١. معاملات الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

الرصيد كما في		المعاملات		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م		
(٨٧)	--	١٧٣	--	رسوم الإيجار والخدمة والمرافق	المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة
(٣)	--	٢	--	رسوم البريد السريع	شركة حلواني أخوان
(٣٦٦)	--	--	--	رسوم مهنية واستشارية	أرامكس
(٨٩)	--	--	--	رسوم مهنية واستشارية	شركة اعمار للصناعة والاستثمار
(٧٥)	--	--	--	رسوم مهنية واستشارية	شركة إعمار العقارية
(١,٣٩١)	--	١,١١٥	--	رسوم مهنية واستشارية	مجموعة إعمار للضيافة
--	(٤٤٥,٠٤١)	--	٤٥٠,٠٠٠	القرض	شركة خزامة
--	--	--	٣١,٥٦٥	فوائد مستحقة	صندوق الاستثمارات العامة
--	--	٢٢,٩٠١	١٧,٨٥٨	مكافآت	موظفي الإدارة العليا
--	--	--	٤٣	رسوم الإيجار والخدمة والمرافق	مجلس الإدارة
(٤,٤١٥)	(٤,٤٠٠)	٤,٤١٥	٤,٤٠٠	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	
(١٦)	(١٦)	--	--	سلف	
(٦,٤٤٢)	(٤٤٩,٤٥٧)	٢٨,٦٠٦	٥٠٣,٨٦٦		الإجمالي

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣١. معاملات الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

#### تعويضات موظفي الإدارة العليا للمجموعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٢٠,١٨٥	١٣,٢٠٤	منافع الموظفين قصيرة الأجل
١,١٤٦	٧٩٨	منافع غير نقدية
٨٢٥	٥٥٧	منافع ما بعد التوظيف
--	٨٢٨	مكافآت مستحقة
٧٤٥	٢,٤٧١	مكافأة إنهاء الخدمة
<u>٢٢,٩٠١</u>	<u>١٧,٨٥٨</u>	

يتكون موظفو الإدارة العليا الرئيس التنفيذي ورؤساء الأقسام. تشتمل مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة على الرواتب والمنافع غير النقدية والمساهمات في خطة المنافع المحددة لما بعد انتهاء التوظيف.

### ٣٢. المخصصات الأخرى

المجموعة من وقت لآخر تكون هي الطرف المدعى عليه في قضايا قانونية، والتي تتمثل بصورة أساسية في نزاعات تجارية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م، سجلت الإدارة مخصصاً بمبلغ ١٦٣,٢٥ مليون ريال سعودي لبعض الدعاوى القضائية، حيث تتوقع الإدارة نتائج ليست في صالح الشركة بناءً على التشاور مع مستشاريها القانونيين. خلال السنة، قامت المجموعة بتسوية بعض الالتزامات بمبلغ ١٣٠,٩٢ مليون ريال سعودي وعكس مبلغ ٢٤,٣ مليون ريال سعودي والذي لم يعد مطلوباً. بسبب القرار الصادر من المحكمة خلال الفترة والمتعلق ببعض الدعاوى القضائية. يمثل الرصيد بشكل رئيسي المخصص المطلوب في نهاية سنة ٢٠٢٣ م.

### ٣٣. المطلوبات والالتزامات المحتملة

بالإضافة إلى الإفصاح المبين في الإيضاحين ١٧ و ٣٠، فإن المطلوبات والالتزامات المحتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م هي كما يلي:

(أ) وبناءً على تقييم الإدارة والتشاور مع مستشاري الزكاة، قامت الإدارة بتقييم التعرض المحتمل الناتج عن الربوط الزكوية المفتوحة، وعليه قامت المجموعة بتسجيل مخصص بمبلغ ٥٦,٣٦ مليون ريال سعودي في السنة المالية ٢٠٢٢ م. بالنسبة للالتزامات الزكوية المحتملة، يرجى الاطلاع على الإيضاح ٣٠.

(ب) لدى المجموعة التزامات قائمة متعلقة بنفقات مستقبلية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في السنوات القليلة القادمة تتعلق بالممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والعقارات تحت التطوير بمبلغ ٢٩٧,٤٣ مليون ريال سعودي و ١٥٦,٣٣ مليون ريال سعودي و ٥٨,٥٥ مليون ريال سعودي على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢٠٩,٥٦ مليون ريال سعودي و ١٤٨,٦٩ مليون ريال سعودي و ٧٠,٥٣ مليون ريال سعودي).

(ج) تبلغ الالتزامات القائمة للمجموعة المتعلقة بخطاب الضمان وخطابات الائتمان ٢٢,٨٢ مليون ريال سعودي و ١,٥٠ مليون ريال سعودي على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٢٢,٨٩ مليون ريال سعودي و ٢٥,١٨ مليون ريال سعودي على التوالي).

(د) راجع إيضاح ١٧ الخاص بالارتباطات المحتملة المتعلقة بالشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية.

(هـ) بلغت حصة المجموعة في الالتزامات الرأسمالية للمشروع المشترك ١٣٠,٤١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٣٨,٥ مليون ريال سعودي).

(و) راجع الإيضاح ١٥ الخاص بدفعات الحد الأدنى المستقبلية لمستحقات الإيجار.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣٤. المعلومات القطاعية

#### أسس التقسيم

لأغراض الإدارة، لدى المجموعة ستة قطاعات استراتيجية وهي قطاعاتها التشغيلية. تقدم هذه الأقسام منتجات و/أو خدمات مختلفة وتدار بشكل منفصل. تم إدراج القطاعات التشغيلية بطريقة تتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي (يشار إليهم مجتمعين بـ المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية). ينفذ المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية تقييماً للأداء المالي والمركز المالي للمجموعة ويتخذ القرارات الاستراتيجية، بما في ذلك توزيع الموارد.

يستخدم المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية مقياس الربح / الخسارة قبل الضريبة لتقييم أداء القطاعات التشغيلية. ورغم ذلك، يستلم المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية المعلومات بخصوص إيرادات القطاعات على أساس ربع سنوي.

يتم قياس الربح / الخسارة قبل الضريبة للقطاعات التشغيلية الخاصة بالمجموعة التي تم إبلاغها إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية بطريقة متوافقة مع الطريقة المتبعة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وعليه، يتم عرض النسوية بشكل منفصل.

لم يتم توزيع مصروفات الإيرادات التمويلية على القطاعات التشغيلية لأن هذا النوع من النشاط يُدار بواسطة قسم الخزينة المركزية الذي يتولى إدارة المركز المالي للمجموعة.

القطاعات المقرر عنها	العمليات
الأنشطة السكنية	يشمل الإيرادات من البيع/إيرادات إيجار أرض والوحدات للأغراض السكنية.
التطوير الصناعي	يشمل الإيرادات من البيع/إيرادات إيجار أرض والوحدات للأغراض التجارية والتي تقع في المنطقة الصناعية.
الضيافة والترفيه	يشمل تأجير الغرض والطعام والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة من عمليات الفنادق والمنتجعات والسياحة وأندية الترفيه الأخرى.
خدمات التعليم	تشمل الإيرادات من رسوم التعليم والرسوم الأخرى من المدارس والكلية التي تشغلها المجموعة.
عمليات المدينة	تشمل الإيرادات من المرافق العامة وخدمات إدارة المدينة الأخرى بواسطة المجموعة في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٤. الإيرادات والربحية حسب القطاعات (يتبع)

الموحدة	التعديلات والإلغاءات	إجمالي القطاعات	عمليات المدينة	التعليم	الضيافة والترفيه	التطوير الصناعي	الأنشطة السكنية	
								السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
								الإيرادات
١,٠٣١,٣٥٧	٦٣,١٠٣	٩٦٨,٢٥٤	٣٠,٣١٨	٥٦,٧٦٩	١٢٥,٦٤٤	٣١٠,٧٤٧	٤٤٤,٧٧٦	عملاء خارجيين
--	(١١٦,٣٢٩)	١١٦,٣٢٩	٦٥,٤٣١	--	٣٩,٧٠٢	--	١١,١٩٦	بين القطاعات
١,٠٣١,٣٥٧	(٥٣,٢٢٦)	١,٠٨٤,٥٨٣	٩٥,٧٤٩	٥٦,٧٦٩	١٦٥,٣٤٦	٣١٠,٧٤٧	٤٥٥,٩٧٢	
								النتائج
								تكلفة مخزون وخدمات مثبتة
(٢٨٨,٤٢١)	٤٥,٤٩٦	(٣٣٣,٩١٧)	(٦٩,٣٢٦)	(٣,٩١٥)	(٤٩,٨٣٨)	(٧٦,٨٥٣)	(١٣٣,٩٨٥)	كمصروفات
(١٩,١١٥)	(٥,٩٨٦)	(١٣,١٢٩)	(٢,٠٤٧)	(٥,٦٢٣)	١٣,٧٣٣	(٣,٣٤٥)	(١٥,٨٤٧)	خسارة انخفاض في قيمة موجودات
(٤٨٣,٨٤٧)	(٤٨٠,٨٢٦)	(٣,٠٢١)	--	(٣٧٣)	(٢,٥٤٥)	--	(١٠٣)	مالية
٢,١١٠	٢,١١٠	--	--	--	--	--	--	مصروفات تمويلية
(٢٥٥,٨٨٥)	(١١٣,٨٧٥)	(١٤٢,٠١٠)	(٢,٤٦٤)	(١٤,١١٣)	(٦٦,٩٣٦)	(٢٣,٢٢٠)	(٣٥,٢٧٧)	إيرادات تمويلية
(٦٨٥)	(٦٣٢)	(٥٣)	--	(٣٦)	--	--	(١٧)	الاستهلاك
								إطفاء
١,٧٣٦	١,٧٣٦	--	--	--	--	--	--	الحصة في نتائج شركات مستثمر
(١٩٥,٤٧٠)	(١١٧,٧٢١)	(٧٧,٧٤٩)	(١٨,٦٤٨)	(٢٧,٥٢٦)	(٣٨,٤٢٤)	٣١,٧٣٢	(٢٤,٨٨٣)	فيها بطريقة حقوق الملكية
(٢٠٨,٢٢٠)	(٧٢٢,٩٢٤)	٥١٤,٧٠٤	٣,٢٦٤	٥,١٨٣	٢١,٣٣٦	٢٣٩,٠٦١	٢٤٥,٨٦٠	(مصروفات)/إيرادات أخرى
(٤٥,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	--	--	--	--	--	--	الخسارة قبل الزكاة
(٢٥٣,٢٢٠)	(٧٦٧,٩٢٤)	٥١٤,٧٠٤	٣,٢٦٤	٥,١٨٣	٢١,٣٣٦	٢٣٩,٠٦١	٢٤٥,٨٦٠	الزكاة
								خسارة السنة

\* يتم تحقيق الإيرادات الرئيسية من بيع العقارات قيد التطوير. خلال العام، تم تحقيق إيرادات كبيرة من صفقات دار الهمة وفيفيندا وبارن.  
\*\* يتضمن هذا أيضًا عكس خسارة انخفاض القيمة البالغة ٢,٥ مليون ريال سعودي على أصول الشركة (راجع أيضًا إيضاح (١٥,١١)).



شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٤. الإيرادات والربحية حسب القطاعات (يتبع)

الموحدة	التعديلات والإلغاءات	إجمالي القطاعات	عمليات المدينة	التعليم	الضيافة والترفيه	التطوير الصناعي	الأنشطة السكنية	
								للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر
								٢٠٢٢ م
								الإيرادات
٣٦٣,٣٨٧	(٩,٩٤٠)	٣٧٣,٣٢٧	٢٦,٥٩٧	٤٢,٦٣٥	١٠٣,٩٠٥	١٤٧,٩٣٢	٥٢,٢٥٨	عملاء خارجيين
--	(١٠٧,٦٠٦)	١٠٧,٦٠٦	٦٣,٠٤٦	--	٣٢,٦٤١	--	١١,٩١٩	بين القطاعات
٣٦٣,٣٨٧	(١١٧,٥٤٦)	٤٨٠,٩٣٣	٨٩,٦٤٣	٤٢,٦٣٥	١٣٦,٥٤٦	١٤٧,٩٣٢	٦٤,١٧٧	
								النتائج
								تكلفة مخزون وخدمات مثبتة
(٢٢١,٠٣٦)	٣٥,٥١١	(٢٥٦,٥٤٧)	(٧٧,٦٢٩)	(٤,٤٦٤)	(٤٧,٦٥٦)	(٤٣,٩٩٥)	(٨٢,٨٠٣)	كمصروفات
(٥٨,٩٨٦)	(٣٦,٧٥٥)	(٢٢,٢٣١)	--	--	--	--	(٢٢,٢٣١)	خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية
(٦٣,٠٣٣)	--	(٦٣,٠٣٣)	(٥,٠٨٦)	(٢,٤٥٦)	(٣,٣٥٧)	(١٥,٣٠٤)	(٣٦,٨٣٠)	خسارة انخفاض في قيمة موجودات مالية
(٢٩٤,٢٩٩)	(٢٨٧,٢٩٢)	(٧,٠٠٧)	--	(٤,٤٠٤)	(٢,٥٣٤)	--	(٦٩)	مصروفات تمويلية
١,٨٩١	١,٨٩١	--	--	--	--	--	--	إيرادات تمويلية
(٢٩٦,٣٩٢)	(١٣٤,١٩٦)	(١٦٢,١٩٦)	(٣,١٣٧)	(٢٤,٥٥٣)	(٧٤,٧٧٠)	(٢٢,٨٥٧)	(٣٦,٨٧٩)	الاستهلاك
(١,٨٦٥)	(١,٥٨٧)	(٢٧٨)	--	(٥٢)	--	--	(٢٢٦)	إطفاء
٢٥,٠٤٥	٢٥,٠٤٥	--	--	--	--	--	--	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٥١٢,٤٩٥)	(٢٧٤,٣٩٠)	(٢٣٨,١٠٥)	(٢٠,٣٦١)	(٦٨,٥٨٠)	(٥٩,٠٥٩)	(٢٦,٧٣١)	(٦٣,٣٧٤)	مصروفات أخرى
(١,٠٥٧,٧٨٢)	(٧٨٩,٣١٨)	(٢٦٨,٤٦٤)	(١٦,٥٧٠)	(٦١,٨٧٤)	(٥٠,٨٣٠)	٣٩,٠٤٥	(١٧٨,٢٣٥)	الخسارة قبل الزكاة
(٩٩,٥٠٨)	(٩٩,٥٠٨)	--	--	--	--	--	--	الزكاة
(١,١٥٧,٢٩٠)	(٨٨٨,٨٢٦)	(٢٦٨,٤٦٤)	(١٦,٥٧٠)	(٦١,٨٧٤)	(٥٠,٨٣٠)	٣٩,٠٤٥	(١٧٨,٢٣٥)	خسارة السنة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٥. المعاملات التكميلية غير النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الإيضاحات
١٩,٣١٠	٥٩,٥٧٤	١٨,١٥ تحويل العقارات الاستثمارية إلى عقارات تحت التطوير

٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية

نظرة عامة

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

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السوق (مخاطر أسعار العمولات، مخاطر العملات ومخاطر الأسعار)
- مخاطر السيولة.

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

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

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

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

تشمل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة الذمم الدائنة التجارية والأخرى والتزامات عقود الإيجار والقروض طويلة الأجل وقصيرة الأجل. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تشمل الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة على الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، والذمم المدينة للموظفين – برنامج تملك منزل، والإيرادات غير المفوترة والذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى والنقد المحتجز والنقد وما في حكمه.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

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

#### ١-٣٦ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان خسارة مالية تتعرض لها المجموعة في حال إخفاق عميل أو طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة أساسية من الذمم المدينة للموظفين – برنامج تملك منزل، والإيرادات غير المفوترة والذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى.

يتم تقييم مخاطر ائتمان العملاء من قبل المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. يتم تقييم الجدارة الائتمانية للعميل بناءً على إجراءات التصنيف الائتماني. يتم تحليل كل عميل جديد على حدة للتحقق من الجدارة الائتمانية قبل إبرام العقد مع العميل.

تعمل المجموعة على الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء عن طريق مراقبة الذمم المدينة القائمة. تتم بعض عمليات البيع المتعلقة بالعقارات على أساس التقسيط. تنص اتفاقيات البيع مع العملاء على أن صك ملكية العقار سيتم نقله إلى العملاء فقط عند استلام سعر البيع بشكل كامل. يقوم قسم التحصيل بمتابعة حالة الذمم المدينة القائمة ومتابعة الدفعات مع العملاء وفقاً للشروط التعاقدية. يمثل أكبر خمس عملاء ٢٦,٧٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٢٩٪) من الذمم المدينة التجارية القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. تختلف فترة السداد من منتج إلى منتج مع بعض الاستثناءات على مستوى العميل.

يتم تنفيذ تحليل للانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي باستخدام مصفوفة مخصص في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام تجاوز تاريخ الاستحقاق منذ تجميع قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة متماثلة. ويتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والأجلة عن عوامل الاقتصاد الكلي (مثل توقعات إجمالي الناتج القومي ومعدل التضخم) التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. يتم إدراج القيمة العادلة للضمانات حيثما كان ذلك ملائماً في الخسارة بافتراض التعثر في السداد. ويعكس الاحتساب النتائج المرجحة للاحتمال والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة في تاريخ التقرير عن الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

فيما يتعلق مخاطر الائتمان الناشئة من موجودات مالية أخرى للمجموعة فإن انكشاف المجموعة لمخاطر الائتمان ينشأ من تعثر الجهات التي يتم التعامل معها، علماً بأن أقصى انكشاف يعادل القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

تتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل إدارة الخزينة في المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. بالنظر إلى خصائص البنوك التي تتعامل معها الشركة، لا تتوقع الإدارة أن يفشل أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته. تتعامل المجموعة مع بنوك ذات سمعة جيدة وتصنيفات ائتمانية بدرجة استثمارية ويمكن تقييم الجودة الائتمانية هذه الموجودات المالية بالرجوع إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية. تعتبر مخاطر الائتمان على النقد لدى البنوك والنقد المقيد محدودة حيث يتم الاحتفاظ بها لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة تتراوح بين BBB+ وما فوق. في حين أن النقد وما في حكمه والذمم المدينة الأخرى تخضع أيضاً لمتطلبات الانخفاض في القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية"، حيث تعتبر هذه المخاطر منخفضة ولا يتوقع أن تكون خسارة الانخفاض في القيمة جوهرياً.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

فيما يلي إجمالي الحد الأقصى لمخاطر الائتمان الذي تتعرض له المجموعة في تاريخ التقرير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٧٤٣,٥٢٥	٥٦٨,٨٤٧	إيرادات غير مفوترة
٦٣,٩٨١	٦١,٢٣٨	ذمم مدينة للموظفين – برنامج تملك منزل
٣٧٢,٠٨٠	٤٩١,٧٤٥	ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
٥١,٧٢٢	٣,٤٠٥	النقد المحتجز
٨٢,١٤١	١٧٩,٠٧٧	النقد وما في حكمه
١,٣١٣,٤٤٩	١,٣٠٤,٣١٢	

التركيز المفرط للمخاطر

تنشأ مخاطر التركيز عندما يزاول عدد من الأطراف المقابلة أنشطة تجارية مماثلة أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما تكون لها نفس السمات الاقتصادية مما يؤثر على مقدرتها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية في حال بروز تغيرات اقتصادية أو سياسية أو ظروف أخرى. تتم إدارة مخاطر التركيز من خلال التركيز على المحافظة على محافظ استثمارية متنوعة. لتجنب التركزات المفرطة للمخاطر، فإن سياسات وإجراءات المجموعة تتضمن إرشادات محددة للتركيز على الحفاظ على محفظة استثمارية متنوعة. يتم السيطرة على تركيزات مخاطر الائتمان المحددة وإدارتها وفقاً لذلك.

٣٦-٢ مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر التأثير المحتمل للتغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الفائدة وأسعار حقوق الملكية على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية. إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة الانكشافات لمخاطر السوق والتحكم فيها ضمن حدود مقبولة بهدف تحسين العائد. تتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات، مخاطر أسعار العملات ومخاطر الأسعار الأخرى.

١. مخاطر معدلات العمولة

مخاطر أسعار العملات هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو قيمة التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار العملات السائدة بالسوق.

إن انكشاف المجموعة لمخاطر التغير في أسعار العملات في السوق يتعلق بصورة أساسية بالقروض طويلة الأجل للمجموعة والقروض قصيرة الأجل ذات معدلات العمولة المتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العملات عن طريق المراقبة المنتظمة لأسعار العملات لأدواتها المالية المحملة بعمولة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، تم تقدير القيم العادلة للقروض وقيمها الدفترية على أنها مقاربة لقيمتها العادلة.

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

#### حساسية أسعار العمولات

يبين الجدول التالي حساسية المجموعة للتقلبات المحتملة والمعقولة في أسعار العمولة على القروض طويلة الأجل. مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، تتأثر الخسارة قبل الضريبة للمجموعة من خلال تأثير القروض ذات الأسعار المتغيرة على النحو التالي:

الزيادة/النقص في نقاط الأثر على الخسارة قبل الزكاة

٢٠٢٣ م	١٠٠+	١٠٠-
(٦٥,٩٦٢)	١٠٠+	١٠٠-
٦٥,٩٦٢		
(٥٤,٩٤٤)	١٠٠+	١٠٠-
٥٤,٩٤٤		

تستند الحركة المفترضة في نقاط الأساس لحساسية أسعار العمولة إلى بيئة السوق الممكن ملاحظتها حيث تظهر تقلبات أعلى في السنوات السابقة.

يبلغ معدل المتوسط المرجح لقروض المجموعة طويلة الأجل ما يقارب ٦,٧٦٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٤,٧٣٪).

#### ٢. مخاطر العملات

مخاطر العملة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. ولم تقم المجموعة بتعاملات جوهرية بعملات غير الريال السعودي والدولار الأمريكي. وحيث أن الدولار الأمريكي مرتبط بالريال السعودي، فإن المؤسسة ليست معرضة لمخاطر عملات جوهرية.

#### ٣. مخاطر الأسعار

لا تتعرض المجموعة لمخاطر الأسعار بشكل كبير حيث أنها لا تحتفظ بأي أوراق مالية أو سلع.

#### ٣-٣٦ مخاطر السيولة

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

قامت إدارة المجموعة بوضع خطة لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها، دون تقليص كبير، كمنشأة مستمرة (راجع إيضاح ١).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

يلخص الجدول التالي تاريخ الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

المطلوبات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م					
الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	١ - ٥ سنة	٣ شهور إلى سنة	١ - ٣ شهر	أقل من ١ شهر
٦,٧٤٧,٠٩١	--	--	--	--	٦,٧٤٧,٠٩١
٩٣,٧٢٤	--	٣٥,٧٠٦	١٠,٠١٠	٥٦	٤٧,٩٥٢
١٥٢,٤٢٩	--	--	--	١٥٢,٤٢٩	--
٧٢٥,٣٦٠	--	--	٧٢٥,٣٦٠	--	--
٧,٧١٨,٦٠٤	--	٣٥,٧٠٦	٧٣٥,٣٧٠	١٥٢,٤٨٥	٦,٧٩٥,٠٤٣
قروض وسلف					
التزامات عقود الإيجار					
قروض قصيرة الأجل					
الذمم الدائنة التجارية والأخرى					
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م					
الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	١ - ٥ سنوات	٣ شهور إلى سنة	١ - ٣ شهر	أقل من ١ شهر
٦,٠٤٩,٠٥٣	--	٧٩,٤٢٢	٤,٨٦٦	٢,٣٩٢	٥,٩٦٢,٣٧٣
٨٧,٨٤٨	--	٣٠,٦٨١	١٢,٤٦٠	--	٤٤,٧٠٧
٢٠١,٧٦٥	--	--	--	٢٠١,٧٦٥	--
٨٠٧,٥٤٦	--	--	٥٣٣,٧٠٤	٢٧١,٣٦٩	٢,٤٧٣
٧,١٤٦,٢١٢	٢٥١,٩٥٨	١١٠,١٠٣	٥٥١,٠٣٠	٤٧٥,٥٢٦	٦,٠٠٩,٥٥٣
قروض وسلف					
التزامات عقود الإيجار					
قروض قصيرة الأجل					
الذمم الدائنة التجارية والأخرى					

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
الإجمالي	أقل من ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهر
٤٩١,٧٤٥	--	٤٩١,٧٤٥	٣٧٢,٠٨٠	ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
٣,٤٠٥	٥١	٣,٣٥٤	٥١,٧٢٢	النقد المحتجز
١٧٩,٠٧٧	--	١٧٩,٠٧٧	٨٢,١٤١	النقد وما في حكمه
٦٧٤,٢٢٧	٥١	٦٧٤,١٧٦	٥٢١,٠٧٧	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
الإجمالي	أقل من ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهر
٣٧٢,٠٨٠	--	٣٧٢,٠٨٠	٣٧٢,٠٨٠	ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
٥١,٧٢٢	٦,٣٣٣	٤٥,٣٨٩	٥١,٧٢٢	النقد المحتجز
٨٢,١٤١	--	٨٢,١٤١	٨٢,١٤١	النقد وما في حكمه
٥٢١,٠٧٧	٦,٣٣٣	٤٩٩,٦١٠	٥٢١,٠٧٧	

## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣٧. إدارة رأس المال

يتضمن رأس المال إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الأسهم في الشركة الأم. وتقتضي سياسة المجموعة الاحتفاظ بقاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على المستثمر وثقة المقرضين والسوق واستمرارية التطوير المستقبلي للعمل التجاري. يتمثل الهدف الأساسي من استراتيجية إدارة رأس مال المجموعة في التأكد من المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ومعدلات رأسمالية قوية من أجل دعم أعمالها التجارية وتعظيم القيمة للمساهمين.

تدير المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديله على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. ويشمل هيكل رأس المال جميع مكونات حقوق الملكية البالغة ٦,٤٢ مليار ريال سعودي. تحتفظ المجموعة بتسهيلات ائتمانية مع البنوك للحفاظ على متطلبات رأسمالها العامل. وللمحافظة على رأس المال وتعديله يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام نسبة المديونية ويتم احتساب هذه النسبة على أساس صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، كانت نسبة المديونية للمجموعة ٥١,٥٣% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٤٨,٣٩%).

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
٦,٢٤١,٠٥٥	٦,٨٩٩,٥٢١	القروض
٨١,٢٦٣	٨٩,٠٠٦	التزامات عقود الإيجار
(٨٢,١٤١)	(١٧٩,٠٧٧)	يخصم: النقد وما في حكمه
٦,٢٤٠,١٧٧	٦,٨٠٩,٤٥٠	صافي الدين (أ)
٦,٦٥٤,٧٧٧	٦,٤٠٦,٢٤٨	إجمالي حقوق الملكية (ب)
١٢,٨٩٤,٩٥٤	١٣,٢١٥,٦٩٨	إجمالي رأس المال (أ + ب)
%٤٨,٣٩	%٥١,٥٣	نسبة الرفع المالي (أ) / (أ + ب)

ومن أجل تحقيق هذا الهدف العام تهدف المجموعة من خلال إدارة رأس المال إلى التأكد من أنها تفي بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال - بجانب أمور أخرى. وسيسمح عدم الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة للبنك بالمطالبة بسداد القروض فوراً. وحدثت مخالفات للتعهدات المالية للقروض في السنة الحالية (راجع إيضاحي ٢٥ و ٢٦). لم تكن هناك تغييرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م. انظر أيضاً الإيضاح ١.

### تسوية صافي ديون المجموعة هي كما يلي:

صافي الدين	عقود الإيجار	القروض	
(٦,٢٣٨,٦٦٤)	(٨١,٥٦١)	(٦,١٥٧,١٠٣)	١ يناير ٢٠٢٢ م
(٢٩٠,١٩٢)	(٢,١٥٣)	(٢٨٨,٠٣٩)	التكاليف التمويلية
(١٤٨,٣٠٣)	--	(١٤٨,٣٠٣)	متحصلات
١٥٦,٨٨٤	٢,٤٥١	١٥٤,٤٣٣	المسدد من القروض والسلف
١٩٧,٩٥٧	--	١٩٧,٩٥٧	تكلفة تمويلية مدفوعة
(٦,٣٢٢,٣١٨)	(٨١,٢٦٣)	(٦,٢٤١,٠٥٥)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
(٤٨٣,٨٤٧)	(٢,١٣٦)	(٤٨١,٧١١)	التكاليف التمويلية
(٤٥٥,٦٠٧)	(٥,٦٠٧)	(٤٥٠,٠٠٠)	متحصلات
٥١,٢٨٨	--	٥١,٢٨٨	المسدد من القروض والسلف
١٩٢,٩١٤	--	١٩٢,٩١٤	تكلفة تمويلية مدفوعة
٢٩,٠٤٣	--	٢٩,٠٤٣	تعديلات التزامات القيمة العادلة
(٦,٩٨٨,٥٢٧)	(٨٩,٠٠٦)	(٦,٨٩٩,٥٢١)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م



## شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

### الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

### ٣٨. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي الثمن الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق عند تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

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

يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاحاً للمجموعة.

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

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

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

يتم تصنيف جميع الأدوات المالية التي يتم إثبات القيمة العادلة لها أو الإفصاح عنها ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، بناءً على أدنى مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل، كما يلي:

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

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن نفس مستوى التسلسل الهرمي كأقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل. تثبت المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير. لم تكن هناك تحويلات ضمن المستويات خلال الفترة.

كما في تاريخ التقرير، ترى الإدارة أنه، في مقابل المدة وسعر الفائدة (متى انطبق ذلك)، فإن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة تقارب قيمها العادلة وتقاس بالتكلفة المطفأة. لمعرفة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، راجع إيضاح ١٥.

### ٣٩. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ الفترة السابقة (راجع إيضاحات ٧ و ٩ و ٢٩)، حيثما كان ذلك ضرورياً، لتتوافق مع العرض المتبع في القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية  
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م  
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

---

**٤٠. الأحداث اللاحقة**

لم يحدث أي أمر حتى تاريخ موافقة مجلس الإدارة على هذه القوائم المالية الموحدة من شأنه أن يؤثر بشكل جوهري على هذه القوائم المالية الموحدة والإفصاحات ذات الصلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م.

**٤١. اعتماد القوائم المالية الموحدة**

تم الموافقة على القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٣١ مارس ٢٠٢٤ م (الموافق ٢١ رمضان ١٤٤٥ هـ).