

تعميم المساهمين لشركة إعمار المدينة الاقتصادية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية، شركة مساهمة سعودية مدرجة مقيدة في السجل التجاري بالرقم الوطني الموحد (١٠١٥٠٣٠٥٦) بتاريخ ١٤٣٦/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/٢٨م) ويقع مقرها الرئيسي بمحافظة رابغ في المملكة العربية السعودية.

تم إعداد هذا التعميم من قبل شركة **إعمار المدينة الاقتصادية**، وهي شركة مساهمة سعودية مدرجة مقيدة في السجل التجاري بالرقم الوطني الموحد (٧٠١٥٠٣٠٥٦) بتاريخ ١٤٣٦/٠٢/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/٢٨م) ويقع مقرها الرئيسي بمحافظة رابغ في المملكة العربية السعودية، وتأسست ابتداءً بموجب القرار الوزاري رقم (٦٠٩) الصادر بتاريخ ١٤٢٧/٠٤/١٥هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٥/١٣م)، وبموجب السجل التجاري الأولي رقم (٤٠٣٠١٦٤٢٩٩) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٨هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦م) الصادر بمدينة جدة في المملكة العربية السعودية، ثم نُقل المركز الرئيسي وتُحلّ قيدها بالسجل التجاري ليصبح رقم (٤٦٢٠٥٠٨٨٤) بتاريخ ١٤٢٦/٠٣/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/٢٨م) الصادر بمحافظة رابغ في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها فيما بعد بـ«الشركة»، والتي يبلغ رأس مالها الحالي خمسة مليارات ومائتان واثنان وثلاثون مليوناً وخمسمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعون (٥,٢٣٢,٥٩٩,٠٩٠) ريالاً سعودياً، مقسماً إلى خمسمائة وثلاثة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وخمسون ألفاً وتسعمائة وتسعة (٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩) أسهماً عادية متساوية القيمة تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم فيه عشرة (١٠) ريالاً سعودية، جميعها مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول)، وذلك وفقاً لمتطلبات المادة (٥٩) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة لغرض إصدار ثلاثمائة وتسعة وخمسون مليوناً وستمائة وتسعة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وتسعون (٢٥٩,٦٦٩,٩٩٦) سهماً عادياً جديداً (ويشار إليها فيما بعد بـ«**الأسهم الجديدة**») بقيمة اسمية إجمالية قدرها ثلاثة مليارات وخمسمائة وستة وتسعون مليوناً وستمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وستون (٢,٥٩٦,٦٩٩,٩٦٠) ريال سعودي لصالح صندوق الاستثمارات العامة (ويشار إليه فيما بعد بـ«**الصندوق**») مقابل تحويل الدين المُستحق في ذمة الشركة للصندوق (بصفته الدائن) وقدره أربعة مليارات ومائة وثمانية عشر مليوناً ومائتين وواحد وعشرون ألفاً وأربعمائة وأربعة وستون (٤,١١٨,٢٢١,٤٦٤) ريال سعودي وثلاثة وستين هلة (ويشار إليه فيما بعد بـ«الدين»)، إلى أسهم عادية في الشركة (ويشار إليها فيما بعد بـ«**تحويل الدين**»)، وذلك من خلال زيادة رأس مال الشركة من خمسة مليارات ومائتان واثنان وثلاثون مليوناً وخمسمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعون (٥,٢٣٢,٥٩٩,٠٩٠) ريالاً سعودياً، مقسماً إلى خمسمائة وثلاثة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وخمسون ألفاً وتسعمائة وتسعة (٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩) أسهماً عادية إلى ثمانية مليارات وثمانمائة وتسعة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وتسعون ألفاً وخمسون (٨,٨٢٩,٢٩٩,٠٥٠) ريال سعودي مقسماً إلى ثمانمائة واثنان وثمانون مليوناً وتسعمائة وتسعة وعشرون ألفاً وتسعمائة وخمسة (٨٨٢,٩٢٩,٠٥٠) أسهماً عادية، بنسبة زيادة في رأس المال الحالي تبلغ (٧٨,٧٤٪) (ويشار لذلك بـ**زيادة رأس المال**)، إن إتمام تحويل الدين مشروط بالحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس المال، وفي حال لم توافق النسبة المطلوبة من مساهمي الشركة، وهي ثلاثة أرباع الأسهم التي تملك حق التصويت الممثلة في الاجتماع، فإن تحويل الدين لن يتم ولن يتم إصدار الأسهم الجديدة. وفي حال صدرت الموافقة، فإن تاريخ إتمام تحويل الدين سيكون الساعة العاشرة صباحاً في اليوم الذي يتم فيه إدراج الأسهم الجديدة ويعد تداولها، وستنتهي التزامات الشركة عندها عن الدين كاملاً («**تاريخ الإنتمام**»). ولمزيد من التفاصيل عن تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم (٣) («**تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال**»).

بعد الصندوق مساهماً كبيراً في الشركة حالياً ويمتلك ما نسبته (٢٥٪) من رأس مالها. وبعد إصدار الأسهم الجديدة عن خلال تحويل الدين، سيمتلك الصندوق ما نسبته خمسة وخمسون فاصلة خمسة وخمسون بالمائة (٥٥,٥٥٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال.

إن جميع أسهم الشركة من فئة واحدة، وستصدر الأسهم الجديدة من نفس الفئة وستتمتع بنفس حقوقها، بما في ذلك حقوق التصويت، والحقوق في حصص الأرباح، والحقوق في فائض الأصول عند التصفية أو الحل أو غير ذلك، وغيرها من الحقوق الأخرى.

تم تحديد عدد وقيمة الأسهم الجديدة بناءً على معادلة التحويل المتفق عليها بين الشركة والدائن، وهي: تخفيض بنسبة ٧٥٪ في متوسط السعر المرجح بخصم التداول لفترة اثنتي عشر (١٢) شهراً السابقة ليوم التداول العادي في سبب تاريخ دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، وذلك بحد أدنى لا يقل عن عشرة (١٠) ريالاً للسهم، وأن يتم احتساب أي تغيّر في رأس المال حسبما ينطبق خلال فترة اثنتي عشر (١٢) شهراً هذه («**معادلة التحويل**»).

الاسم	الصفة	السبب	قبل زيادة رأس المال		بعد زيادة رأس المال	
			عدد الأسهم المملوكة بشكل مباشر	نسبة الملكية المباشرة	عدد الأسهم المملوكة بشكل مباشر	نسبة الملكية المباشرة
صندوق الاستثمارات العامة	الدائن	طرف ذو علاقة، حيث إنه أحد كبار المساهمين في الشركة.	١٣٠,٨١٤,٩٧٧	٢,٥	٤٩٠,٤٨٩,٩٧٢	٥٥,٥٥٪
فهد عبد الجليل آل سيف	رئيس المجلس	عضو ذو مصلحة غير مباشرة، حيث إنه يعمل لدى الصندوق.	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
تايف صالح الحمدان	عضو المجلس	عضو ذو مصلحة غير مباشرة، حيث إنه يعمل لدى الصندوق.	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
منصور عبدالرحمن السالم	عضو المجلس	عضو ذو مصلحة غير مباشرة، حيث إنه يعمل لدى الصندوق.	٥,٥٤٠	٠,٠٠١٠٥٩٪	٥,٥٤٠	٠,٠٠٠٦٢٧٥٪

لمزيد من المعلومات عن المصلحة غير المباشرة لأعضاء المجلس، يرجى مراجعة القسم (٣-٥) («**مجلس الإدارة وملكية أعضائه**»).

تم تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح الأسهم الجديدة، وإلى السوق المالية السعودية (تداول) لإدراج الأسهم الجديدة، وتم استيفاء كافة المتطلبات النظامية اللازمة لغرض تحويل الدين. وبخلاف موافقة الجمعية العامة غير العادية على قرارات التصفية، فقد تم الحصول على جميع الموافقات ذات العلاقة بتحويل الدين من الهيئة والسوق المالية السعودية (تداول). ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٦) («**المعلومات القانونية**»).

ينبغي قراءة هذا التعميم بالكامل ودراسته بشكل مُفصّل، وعلى وجه التحديد قسم «**إشعار مهم**» في الصفحة (١) والقسم (٢) «**عوامل المخاطرة**» من هذا التعميم، قبل التصويت في الجمعية العامة غير العادية على قرارات التصفية.

يحتوي التعميم هذا على معلومات قُدمت ضمن طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ«**الهيئة**») وطلب إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس الإدارة الذين تظهر أسمائهم في هذا التعميم مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في التعميم

وبناءً على أن يوم التسعير كان بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٥/١١/٣٠م)، وهو اليوم السابق لتاريخ نشر دعوة الجمعية، فإن سعر السهم المتفق عليه هو (١١,٠٥) ريال سعودي للسهم. وبناءً عليه وعلى المبلغ الإجمالي للدين، تم تحديد عدد الأسهم الجديدة.

يملّ الدين المبالغ المستحقة وفقاً لـ(أ) اتفاقية قرض المساهم المبرمة مع الصندوق بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/١٩م)، و(ب) الدين الذي حُوّل من قبل وزارة المالية لصالح الصندوق بتاريخ ١٤٤٦/٠٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٥م). ويشمل الدين أصل الدين والفوائد والرسوم، باستثناء أي فوائد أو رسوم مستحقة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. تجدر الإشارة بأن ذلك يعني بأن الدين الخاضع للتحويل وموضوع هذا التعميم لا يشمل كافة المستحقات القائمة على الشركة لصالح الصندوق حيث أنه يوجد فوائد ورسوم مستحقة من ١ يناير ٢٠٢٥ إلى تاريخ الإنتمام، بالإضافة لوجود قرض مساهم آخر لإتاحة ما قدره مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تم الحصول عليه من الصندوق وفقاً لاتفاقية القرض المبرمة بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١٨هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٨م) غير مشمول في الدين الخاضع للتحويل وموضوع هذا التعميم.

أصدر مجلس الإدارة قراره بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٧م) بالتوصية للمساهمين بزيادة رأس المال من خلال تحويل الدين المستحق للصندوق، والبالغ قيمته ثلاثة مليارات وتسعمائة واثنين وسبعين مليوناً وأربعمائة وخمسة عشر ألفاً وواحد وتسعين (٣,٩٧٢,٤١٥,٠٩١) ريال سعودي إلى أسهم عادية جديدة، وهو ما يشمل المطلوبات والالتزامات المالية في ذمة الشركة والمستحقة للصندوق وفقاً لاتفاقية قرض المساهم المبرمة مع الصندوق والدين الذي حُوّل من قبل وزارة المالية، كما أبرمت الشركة اتفاقية تحويل الدين الخاصة بذلك مع الصندوق بتاريخ ١٤٤٦/٠٢/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٧م). ويتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٩م)، أبرمت الشركة والصندوق اتفاقية إلحاقية (ويشار للاتفاقية وملاحقها بـ«**اتفاقية تحويل الدين**»)، اتفقا بموجبها على معادلة التحويل وعلى تضمين المستحقات من الفوائد والرسوم المتراكمة حتى تاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٤م للمبلغ المُراد تحويله بحيث يكون المبلغ الإجمالي أربعة مليارات ومائة وثمانية عشر مليوناً ومائتين وواحد وعشرون ألفاً وأربعمائة وأربعة وستون (٤,١١٨,٢٢١,٤٦٤) ريال سعودي وثلاثة وستين هلة، وذلك بعد صدور قرار المجلس بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٨م) بالموافقة على إبرام هذه الاتفاقية الإلحاقية وعلى تعديل توصية آتفة الذكر للمساهمين لتصبح بزيادة رأس المال من خلال تحويل الدين المستحق للصندوق، والبالغ قيمته أربعة مليارات ومائة وثمانية عشر مليوناً ومائتين وواحد وعشرون ألفاً وأربعمائة وأربعة وستون (٤,١١٨,٢٢١,٤٦٤) ريال سعودي وثلاثة وستين هلة إلى أسهم عادية جديدة.

يأتي تحويل الدين كأحد أهم ركائز خطة إعادة هيكلة رأس المال التي أعلنت عنها الشركة بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٨م)، وذلك لتحسين قدرتها على المضي قدماً في تحقيق خططها للنمو. ولمزيد من التفاصيل حول أسباب تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم (٢-٧) («**أسباب تحويل الدين**»).

بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية (ويشار إليها فيما بعد بـ«**الهيئة**») على طلب طرح وتسجيل الأسهم الجديدة، نشرت الشركة دعوتها للمساهمين لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية للنظر في جدول الأعمال التالي والتصويت على: (١) زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين، و(٢) تفويض أعضاء مجلس إدارة الشركة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام تحويل الدين، و(٣) أحكام إضافية تحويل الدين، و(٤) التعديلات المقترحة على النظام الأساسي للشركة المتعلقة بزيادة رأس المال، و(٥) التصريح بالمصلحة غير المباشرة لأعضاء المجلس ذوي المصلحة (والوارد ذكرها أدناه) (ويشار لهذه القرارات بـ«**قرارات التصفية**»).

بعد الصندوق طرفاً ذو علاقة، حيث إنه أحد كبار المساهمين في الشركة. كما تجدر الإشارة إلى أنه يوجد لعدد من أعضاء المجلس مصلحة في تحويل الدين، وقد أقصحو عن مصطلحتهم وامتنعوا إثر ذلك عن التصويت على تحويل الدين، وهم: (أ) فهد عبد الجليل آل سيف، و(ب) تايف صالح الحمدان، و(ج) منصور عبدالرحمن السالم؛ وذلك لأنهم موظفين لدى الصندوق، ويوضح الجدول أدناه ملكية الصندوق، الطرف ذو العلاقة، وملكية الأعضاء ذوي المصلحة وذلك بناءً على سجل المساهمين بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٢٦م):

الاسم	الصفة	السبب	قبل زيادة رأس المال		بعد زيادة رأس المال	
			عدد الأسهم المملوكة بشكل مباشر	نسبة الملكية المباشرة	عدد الأسهم المملوكة بشكل مباشر	نسبة الملكية المباشرة
صندوق الاستثمارات العامة	الدائن	طرف ذو علاقة، حيث إنه أحد كبار المساهمين في الشركة.	١٣٠,٨١٤,٩٧٧	٢,٥	٤٩٠,٤٨٩,٩٧٢	٥٥,٥٥٪
فهد عبد الجليل آل سيف	رئيس المجلس	عضو ذو مصلحة غير مباشرة، حيث إنه يعمل لدى الصندوق.	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
تايف صالح الحمدان	عضو المجلس	عضو ذو مصلحة غير مباشرة، حيث إنه يعمل لدى الصندوق.	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
منصور عبدالرحمن السالم	عضو المجلس	عضو ذو مصلحة غير مباشرة، حيث إنه يعمل لدى الصندوق.	٥,٥٤٠	٠,٠٠١٠٥٩٪	٥,٥٤٠	٠,٠٠٠٦٢٧٥٪

لمزيد من المعلومات عن المصلحة غير المباشرة لأعضاء المجلس، يرجى مراجعة القسم (٣-٥) («**مجلس الإدارة وملكية أعضائه**»).

هذا، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها التعميم إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة. ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه. وفي حال تغذر فهم محتويات هذا التعميم، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

كذلك، يؤكد أعضاء مجلس الإدارة (من غير الأعضاء ذوي المصلحة) أن تحويل الدين يصب في مصلحة الشركة ومساهميها، وذلك بعد بذل العناية المهنية اللازمة – بمساعدة مستشاريهم – كما يرونها مناسباً في ظل الظروف، وبعد الأخذ في الاعتبار وضع السوق في تاريخ نشر هذا التعميم.

قامت الشركة بتعيين شركة الأهلي المالية كمستشار مالي فيما يتعلق بزيادة رأس المال.

المستشار المالي





إشعار مهم

أعدت الشركة هذا التعميم وفقاً لمتطلبات المادة (٥٩) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وذلك لتمكين المساهمين من اتخاذ قرار مبني على دراية وإدراك عند التصويت على توصية مجلس إدارة الشركة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين. وبموجب نشر هذا التعميم، يعد مساهمو الشركة على علم ودراية بالمعلومات الواردة في هذا التعميم وستعامل قراراتهم وتصويتهم في الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال باعتبارها بُنيت فقط على المعلومات الواردة في التعميم، والذي يمكن الحصول على نسخة إلكترونية منه عبر زيارة الموقع الإلكتروني للشركة: (www.kaec.net) أو موقع المستشار المالي: (www.alahlicapital.com) أو موقع هيئة السوق المالية: (www.cma.org.sa) أو موقع السوق المالية السعودية (تداول): (www.saudiexchange.com).

لا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية (تداول) أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه.

إن المعلومات والبيانات والإفادات الواردة في هذا التعميم تم تقديمها كما هي في تاريخ هذا التعميم، ما لم يتم تحديد تاريخ آخر لأي من المعلومات أو البيانات أو الإفادات الواردة في هذا التعميم. وبالتالي فإن هذه المعلومات عرضة للتغيير. وعلى وجه الخصوص، فإن الوضع المالي للشركة وقيمة أسهمها يمكن أن تتأثر سلباً نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم، أو العوامل الاقتصادية أو السياسية، أو غيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٢) «عوامل المخاطرة» من هذا التعميم). ولا يجوز اعتبار تقديم هذا التعميم أو أي معلومات شفوية أو خطية متعلقة بتحويل الدين أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال، على أنها وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تحقق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

لن تقوم الشركة بتعديل أو تحديث أي توقع أو إفادة مستقبلية واردة في هذا التعميم، باستثناء ما هو مطلوب بموجب الأنظمة واللوائح السارية. ويجب على الشركة إعداد تعميم مساهمين تكميلي ونشره بعد تقديمه للهيئة وموافقتها عليه، فقط عند علمها في أي وقت بعد تاريخ نشر هذا التعميم وقبل انعقاد الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال بأي من الآتي: (١) وجود تغيير مهم في أمور جوهرية واردة في هذا التعميم، و(٢) ظهور أي مسائل مهمة كان يجب تضمينها في هذا التعميم.

تم تعيين شركة الأهلي المالية مستشاراً مالياً وشركة زياد سمير حسن خشيم للمحاماة والاستشارات القانونية مستشاراً قانونياً فيما يتعلق بتحويل الدين، ولا يُعد هذا التعميم توصية من جانب المستشار المالي أو المستشار القانوني أو غيرهم بالتصويت لزيادة رأس المال. كما لم يتحقق المستشار المالي أو المستشار القانوني أو مراجعو الحسابات الوارد ذكرهم في قسم «دليل الشركة» بشكل مستقل من صحة ودقة المعلومات والبيانات الواردة في هذا التعميم. وعليه، فلا يتحمل هؤلاء المستشارين أو أي من تابعيهم أو مديريهم أو موظفيهم أي مسؤولية ناتجة عن أي خسارة أو أضرار مباشرة أو غير مباشرة قد يتكبدها أي شخص نظراً لاعتماده على أي بيانات أو بسبب عدم صحة أو دقة أو اكتمال أي من البيانات أو المعلومات الواردة في هذا التعميم.

كما تجدر الإشارة إلى أنه لم يتم تفويض أي شخص بتقديم أي معلومات أو إفادات بالنيابة عن مجلس إدارة الشركة باستثناء ما هو مفصّل عنه في هذا التعميم. وعليه، فإنه ينبغي عدم الاعتماد على أي معلومات أو إفادات صادرة عن أطراف أخرى على أساس أنها صادرة عن الشركة أو شركة الأهلي المالية أو أي من مستشاري الشركة فيما يتعلق بتحويل الدين.

تعتبر المعلومات الواردة في هذا التعميم ذات طبيعة عامة، وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة بأي مساهم معين. وعليه، تؤكد الشركة وأعضاء مجلس إدارتها على ضرورة قيام المساهم بقراءة جميع المعلومات الواردة في هذا التعميم ودراستها بعناية، وفي حال وجود أي شك بخصوص القرار الذي ينبغي اتخاذه من قبل أي مساهم في الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، فيجب الحصول على استشارة مالية مستقلة من مستشار مالي مستقل ومرخص له من قبل هيئة السوق المالية والاعتماد على مراجعته الخاصة للتأكد من مدى ملائمة تحويل الدين والمعلومات الواردة في هذا التعميم للأهداف الاستثمارية والأوضاع المالية الخاصة به.

لا يُعد هذا التعميم ولا يجوز اعتباره بمثابة استشارة قانونية أو مالية أو زكوية أو ضريبية، وفي حال وجود أي شك بخصوص التبعات أو الآثار أو الأحكام القانونية أو المالية أو الزكوية أو الضريبية، فيجب أخذ المشورة المتخصصة من مستشارين قانونيين وماليين وضريبيين مرخص لهم فيما يتعلق بهذه المواضيع.

التوقعات والإفادات المستقبلية

يتضمن هذا التعميم بعض التوقعات والإفادات المستقبلية، ومن الممكن أن يستدل على هذه التوقعات والإفادات المستقبلية من خلال استخدام مفردات وعبارات مستقبلية، ومنها على سبيل المثال لا الحصر «يتوقع»، أو «يهدف»، أو «يقدر»، أو «ينوي»، أو «يخطط»، أو «سوف»، أو «يعتقد»، أو «يسعى»، أو «قد»، أو «سيكون»، أو «يمكن»، أو «ينبغي» أو صيغ النفي لهذه المفردات أو المفردات الأخرى المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتتضمن الإفادات المستقبلية الواردة في هذا التعميم، على سبيل المثال لا الحصر، المنافع المتوقعة من تحويل الدين، وخطة إعادة هيكلة رأس المال، والجدول الزمني المتوقع وغيرهم.

تعكس التوقعات والإفادات المستقبلية المضمنة في هذا التعميم وجهة نظر الشركة الحالية وتستند إلى افتراضات عديدة منها تلك المتعلقة باستراتيجيات العمل الحالية والمستقبلية والبيئة التنظيمية التي ستمارس فيها أعمالها في المستقبل. ولا تُعد هذه التوقعات والإفادات المستقبلية وعداً أو ضماناً للأحداث المستقبلية، نظراً لوجود العديد من العوامل، الظاهرة منها وغير الظاهرة، التي قد تؤثر على الأحداث المستقبلية والتي قد تؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً في هذا التعميم. وتعتبر المخاطر المتعلقة بالإفادات المستقبلية خارج سيطرة الشركة ولا يمكن تقديرها بشكل دقيق، مثل أوضاع السوق المستقبلية وسلوك المشاركين الآخرين في السوق. ولهذا، يجب على متلقي هذا التعميم قراءة هذه التوقعات والإفادات على ضوء هذا الإشعار وعدم الاعتماد عليها. ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بتحويل الدين، الرجاء مراجعة القسم (٢) «عوامل المخاطرة»، والذي يجب على المساهمين مراجعته بدقة وعناية.

إن جميع التوقعات والإفادات المستقبلية الشفهية منها والخطية الصادرة عن الشركة أو أي أشخاص يتصرفون نيابة عنها تخضع بشكل صريح في مجملها بالإشعار المهم الوارد في هذا القسم.

القيود المتعلقة بنشر وتوزيع تعميم المساهمين

إن هذا التعميم موجه لمساهمي الشركة، مع مراعاة أي قيود في الأنظمة والقوانين الخاصة بأي دولة لا يجوز نشر أو استلام هذا التعميم فيها. ولا يمثل هذا التعميم عرضاً لبيع أو طلباً لعرض شراء أي أوراق مالية لأي شخص في أي ولاية قضائية.

تم إعداد هذا التعميم وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وقد يختلف نوع وعرض المعلومات الواردة فيه لو تم إعداده وفقاً لأنظمة ولاية قضائية أخرى. لا تنوي الشركة اتخاذ أي إجراء لنشر أو تسجيل هذا التعميم أو الأسهم الجديدة في أي ولاية قضائية أخرى غير المملكة العربية السعودية. إن تحويل الدين يتعلق بأوراق مالية لشركة سعودية ومدرجة في السوق المالية السعودية (تداول)، وعليه فإن هذا التعميم وأي مستندات أو إعلانات أخرى تتعلق بتحويل الدين تم وسوف يتم إعدادها وفقاً لمتطلبات الإفصاح المعمول بها في المملكة العربية السعودية فقط، والتي قد تختلف عن تلك المعمول بها في ولايات قضائية أخرى.

المعلومات المالية وغيرها

تم إعداد القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وغيرها من المعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين. وجميع المعلومات مقدمة بالريال السعودي، باستثناء ما يُفصّل عنه بخلاف ذلك.

وقد تم إعداد المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بناءً على المعايير المعمول بها ووفقاً للمتطلبات الواردة في الملحق (١٩) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة. وقد أصدر مراجع الحسابات تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات التأكيد ٢٤٢٠ (ISAE)) (ارتباطات التأكيد لإعداد تقرير عن تجميع المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية المُدرجة في نشرات الإصدار)، كما هو معتمد في المملكة.

قد تختلف الأرقام الواردة في القوائم المالية، إذا تم تجميعها، عن تلك الواردة في هذا التعميم نتيجةً لتقريب الأرقام. وتجدر الإشارة إلى أن هذا التعميم يحتوي نسباً وأرقام مئوية، وهي أرقام ونسب تقريبية لغرض العرض.

دليل الشركة

الشركة



شركة إعمار المدينة الاقتصادية

٢٢١١، طريق الحجاز، البيلسان وحدة رقم ١

مدينة الملك عبدالله الاقتصادية ٧٣٧٣-٢٣٩٦٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٨٧٢ ٥١٠ (١٢) +٩٦٦

فاكس: ٦٩٠٣ ٥١٠ (١٢) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: SHA@kaec.net

الموقع الإلكتروني: www.kaec.net

ممثلي الشركة

عبدالعزیز إبراهيم النويصر

الرئيس التنفيذي

٢٢١١، طريق الحجاز، البيلسان وحدة رقم ١

مدينة الملك عبدالله الاقتصادية ٧٣٧٣-٢٣٩٦٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٨٧٢ ٥١٠ (١٢) +٩٦٦ التحويلة: ٦٦٨٨

فاكس: ٦٩٠٣ ٥١٠ (١٢) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: aalnowaiser@kaec.net

الموقع الإلكتروني: www.kaec.net

أسامة عمر باريان

عضو مجلس إدارة

٢٢١١، طريق الحجاز، البيلسان وحدة رقم ١

مدينة الملك عبدالله الاقتصادية ٧٣٧٣-٢٣٩٦٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦٨٧٢ ٥١٠ (١٢) +٩٦٦ التحويلة: ٨٣٤٩

فاكس: ٦٩٠٣ ٥١٠ (١٢) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: obarayan@kaec.net

الموقع الإلكتروني: www.kaec.net

المستشار المالي



شركة الأهلي المالية

طريق الملك سعود، المبنى الإقليمي للبنك الأهلي

ص.ب. ٢٢٢١٦، الرياض ١١٤٩٥

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٢٠٠٠٢٣٢ +٩٦٦

فاكس: ٤٠٦٠٠٥٢ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: Snbc.cm@alahlicapital.com

الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com

المستشار القانوني



شركة زياد سمير حسن خشيم للمحاماة والاستشارات القانونية

الطابق السابع عشر، برج (ب)، أبراج العليا، حي العليا

ص.ب. ٢٣٠٦٦٧، الرياض ١١٣٢١

المملكة العربية السعودية

الهاتف: ٨٧٠٠ ٤٦١ (١١) +٩٦٦

الفاكس: ٤٦١٨٧٩٩ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: info@khoshaim.com

الموقع الإلكتروني: www.khoshaim.com

مراجع الحسابات للسنتين الماليتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعدّ تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م



شركة كي بي ام جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال

طريق الأمير سلطان

ص.ب. ٥٥٠٧٨، جدة ٢١٥٣٤

هاتف: ٦٩٨٩٥٩٥ (١٢) ٩٦٦ +

فاكس: ٦٩٨٩٤٩٤ (١٢) ٩٦٦ +

البريد الإلكتروني: marketingsa@kpmg.com

الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com.sa

مراجع الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م



شركة برايس ووترهاوس كوبرز محاسبون قانونيون

جميل سكوير، ص.ب. ١٦٤١٥، جدة ٢١٤٦٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦١٠ ٤٤٠٠ (١٢) ٩٦٦ +

فاكس: ٦١٠ ٤٤١١ (١٢) ٩٦٦ +

البريد الإلكتروني: mufaddal.ali@pwc.com

الموقع الإلكتروني: www.pwc.com/ml/en

ملاحظة: قدم المستشارون ومراجعي الحسابات الموضحة أسماؤهم أعلاه موافقتهم الخطية على نشر أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وإفاداتهم وفقاً للسياق الوارد في هذا التعميم (حسبما ينطبق). ولم يتم أي منهم بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم، كما لا يملك أيًا من موظفيهم (من العاملين على خدمة الشركة) أو أقاربهم أي أسهم أو مصلحة في الشركة أو شركاتها التابعة قد تؤثر على استقلاليتهم.

ملخص التعميم

يهدف هذا القسم إلى تزويد مساهمي الشركة بنبذة موجزة عن تحويل الدين وزيادة رأس المال، علماً بأن قراءة هذا القسم لا تغني عن قراءة بقية الأقسام في هذا التعميم وعلى المساهمين قراءة هذا القسم باعتباره مقدمة للتعميم. وعليه، ينبغي قراءة هذا التعميم والمعلومات الواردة فيه بعناية ومراجعتها بالكامل - لاسيما قسم «إشعار مهم» والقسم (٢) «عوامل المخاطرة» - قبل اتخاذ أي قرار يتعلق بالتصويت على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال.

الاسم والوصف ومعلومات التأسيس	<p>شركة إعمار المدينة الاقتصادية هي شركة مساهمة سعودية مدرجة مقيدة في السجل التجاري بالرقم الوطني الموحد (٧٠٠١٥٠٣٠٥٦) بتاريخ ١٤٣٦/٠٢/٠٦ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/٢٨ م) ويقع مقرها الرئيسي بمحافظة رابغ في المملكة العربية السعودية، وتأسست ابتداءً بموجب القرار الوزاري رقم (٦٠٩) الصادر بتاريخ ١٤٢٧/٠٤/١٥ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٥/١٣ م)، وبموجب السجل التجاري الأولي رقم (٤٠٣٠١٦٤٢٦٩) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦ م) الصادر بمدينة جدة في المملكة العربية السعودية، ثم نُقل المركز الرئيسي وعُدل قيدها بالسجل التجاري ليصبح رقم (٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤) بتاريخ ١٤٣٦/٠٢/٠٦ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/٢٨ م) الصادر بمحافظة رابغ في المملكة العربية السعودية. أدرجت الشركة في السوق المالية بتاريخ ١٤٣٧/٠٩/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٠٧ م)، ويبلغ رأس مالها الحالي خمسة مليارات ومائتان وأثنان وثلاثون مليوناً وخمسمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعون (٥,٢٣٢,٥٩٩,٠٩٠) ريالاً سعودياً، مقسماً إلى خمسمائة وثلاثة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وخمسون ألفاً وتسعمائة وتسعة (٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩) أسهم عادية متساوية القيمة تبلغ القيمة الاسمية لكل سهم فيه عشرة (١٠) ريالاً سعودية، جميعها مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول).</p>
نشاطات الشركة	<p>يتمثل نشاط الشركة الأساسي في كونها المطور الرئيسي لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، ويتمحور مشروع مدينة الملك عبد الله الاقتصادية حول إقامة مدينة متعددة الأغراض تتألف من عدة مناطق رئيسة وهي الميناء البحري، والمنطقة الصناعية، وحي الأعمال المركزي، والمتنجات، والأحياء السكنية.</p> <p>وتتمثل الأنشطة وفقاً للسجل التجاري في الآتي: (١) الإنشاءات العامة للمباني السكنية، و(٢) الإنشاءات العامة للمباني غير السكنية (مثل المدارس والمستشفيات والفنادق).</p> <p>وتشمل الأنشطة وفقاً لنظام الشركة الأساس ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - المزايدات العقارية - امتلاك العقارات والمنقولات اللازمة للشركات القابضة - التمويل العقاري - إعادة التمويل العقاري - شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية) - إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية) - التطوير العقاري للمباني السكنية بأساليب البناء الحديثة - التطوير العقاري للمباني التجارية بأساليب البناء الحديثة - الوساطة العقارية - أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة - خدمات التسجيل العيني للعقار - الاستشارات العقارية - تسويق وحدات عقارية سياحية بنظام المشاركة بالوقت - جمعية ملاك العقارات المشتركة - الصالات والمراكز الرياضية الرجالية - الصالات والمراكز الرياضية النسائية - مراكز الاسترخاء والعناية الشخصية - الفنادق - فنادق الطرق (الموتيلات) - الفنادق التراثية

١٠٠٪) بشكل مباشر وغير مباشر، وهي:

١. شركة استثمارات المدينة الاقتصادية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري بالرقم الموحد (٧٠٠٩١٢٠١٠١) بتاريخ ١١/٢٢/١٤٣١هـ (الموافق ٢٠١٠/١٠/٣٠م)، ويبلغ رأس مالها خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ونشاطها يتركز على شراء وبيع وإدارة الأملاك العقارية وتشغيل المؤسسات التعليمية والتقنية.

٢. شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري بالرقم الموحد (٧٠٠٩١٣١١٤٠) بتاريخ ١٤٣٢/٠٥/٢٨هـ (الموافق ٢٠١١/٠٥/٠٢م)، ويبلغ رأس مالها خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ونشاطها يتركز على بيع وتأجير وإدارة واستثمار وتطوير العقارات السكنية وغير السكنية تحت التطوير.

٣. شركة إدارة وتشغيل عقارات المدينة الاقتصادية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري بالرقم الموحد (٧٠٠٩١١٤٦٥) بتاريخ ١٤٣٥/٠١/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٣/١١/١٢م)، ويبلغ رأس مالها خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ويتمركز نشاطها في تشغيل الفنادق والمراكز والمطاعم والمؤتمرات.

٤. الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدينة الاقتصادية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري بالرقم الموحد (٧٠٠٩١٢٨٦٤١) بتاريخ ١٤٣٥/٠١/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٣/١١/١٢م)، ويبلغ رأس مالها خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ويتمركز نشاطها في إنشاء وإدارة وتطوير وتشغيل وتأجير العقارات السكنية.

٥. شركة تطوير عقارات المدينة الاقتصادية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري بالرقم الموحد (٧٠٠٩١٤٢٢٠٤) بتاريخ ١٤٣٥/٠١/٠٩هـ (الموافق ٢٠١٣/١١/١٢م)، ويبلغ رأس مالها خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ويتمركز نشاطها في امتلاك وشراء واستثمار وتطوير وتسويق العقارات تحت التطوير في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

٦. شركة إعمار المعارف المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، مقيدة بالسجل التجاري بالرقم الموحد (٧٠٠٩١٧٤٤٠) بتاريخ ١٤٣٧/٠١/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٥/١٠/١٩م)، ويبلغ رأس مالها عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ويتمركز نشاطها في إدارة الكليات والمعاهد الجامعية.

والسابعة تملك الشركة فيها نسبة (٥٠٪) من رأس المال وهي شركة تطوير الموانئ، وهي شركة مساهمة مقفلة مقيدة بالسجل التجاري بالرقم الموحد (٧٠٠٧٣٣٥٦٦) بتاريخ ١٤/٠٥/١٤هـ (الموافق ٢٠١٠/٠٤/٢٨م)، ويبلغ رأس مالها خمسة مليارات ومائتين وعشرة ملايين (٥,٢١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ويتمركز نشاطها في تنفيذ عقود وإدارة وتطوير وصيانة وتشغيل وتمويل واستثمار ميناء الملك عبدالله وتقديم وتنفيذ جميع الخدمات اللازمة لإدارة وتشغيل الميناء ومرافقه.

للشركة ثلاثة مساهمين كبار حالياً، ويوضح الجدول التالي نسب ملكيتهم وذلك بناءً على سجل المساهمين بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٢٦م):

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
صندوق الاستثمارات العامة	١٣٠,٨١٤,٩٧٧	٢٥٪
شركة داييم الحديثة لإدارة العقارات المحدودة	٦٢,٣٢٩,٤٨٩	١١,٩١٢٪
شركة إم إي رويال كابيتال المحدودة	٣٦,٩٣٥,٩٩٣	٧,٠٥٩٪
الإجمالي	٢٣٠,٠٨٠,٤٥٩	٤٣,٩٧٪

يوضح الجدول التالي ملكية كبار المساهمين، ومن ضمنهم الدائن، وملكية الجمهور في الشركة قبل وبعد تحويل الدين، وذلك بناءً على سجل المساهمين بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٠١هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٢٦م):

المساهمين		قبل زيادة رأس المال		بعد زيادة رأس المال	
عدد الأسهم	نسبة الملكية (تقريبية)	عدد الأسهم	نسبة الملكية (تقريبية)	عدد الأسهم	نسبة الملكية (تقريبية)
١٣٠,٨١٤,٩٧٧	٢٥٪	٤٩٠,٤٨٤,٩٧٣	٥٥,٠٥٥٪		
٦٢,٣٢٩,٤٨٩	١١,٩١٢٪	٦٢,٣٢٩,٤٨٩	٧,٠٥٩٪		
٣٦,٩٣٥,٩٩٣	٧,٠٥٩٪	٣٦,٩٣٥,٩٩٣	٤,١٨٣٪		
٢٣,٠٨٤,٩٩٥ ^(١)	٤,٤١٠٪	٢٣,٠٨٤,٩٩٥	٢,٦١٥٪		
٢٣,٠٨٤,٩٩٥ ^(١)	٤,٤١٠٪	٢٣,٠٨٤,٩٩٥	٢,٦١٥٪		
٢١,٢٣٨,١٩١	٤,٠٦٠٪	٢١,٢٣٨,١٩١	٢,٤٠٥٪		
٢٣,٠٨٤,٩٩٥ ^(١)	٤,٤١٠٪	٢٣,٠٨٤,٩٩٥	٢,٦١٥٪		
٢٢,٧١٦	٠,٠٠٤٪	٢٢,٧١٦	٠,٠٠٣٪		
١٦,١٥٩	٠,٠٠٣٠٨٨٪	١٦,١٥٩	٠,٠٠١٨٣٠٪		
٢٠٢,٤٧٣,٣٩٩	٣٨,٧٪	٢٠٢,٤٧٣,٣٩٩	٢٢,٩٥٢٪		
٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩	١٠٠٪	٨٨٢,٩٢٩,٩٠٥	١٠٠,٠٠٠٪		

جميع هذه الجهات مسيطر عليها بشكل نهائي من قبل إعمار العقارية ش.م.ع. تجدر الإشارة بأن شركة إم إي رويال كابيتال المحدودة لن تصبح مساهماً كبيراً بعد زيادة رأس المال، نظراً لأن ملكيتها المباشرة ستقل عن ٥٪، لكنها ستزال مصنفة من غير الجمهور نظراً للسيطرة المشتركة مع هذه الجهات.

بشمل الملكية المباشرة. ولا يوجد لدى الأعضاء مصلحة غير مباشرة من خلال شركات مسيطر عليها أو أقارب.

نشاطات الشركة

تتمة

كبار المساهمين ونسب ملكيتهم الحالية

نسبة ملكية الجمهور والدائن قبل وبعد تحويل الدين

رأس مال الشركة	خمسـة مليارات ومائتان واثنان وثلاثون مليوناً وخمسـمئة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعون (٥,٢٣٢,٥٩٩,٠٩٠) ريال سعودي.
إجمالي عدد أسهم الشركة	خمسـمئة وثلاثة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وخمسون ألفاً وتسعمئة وتسعة (٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩) أسهم عادية.
القيمة الاسمية للسهم	عشرة (١٠) ريالات سعودية.
إجمالي عدد الأسهم الجديدة	ثلاثمائة وتسعة وخمسون مليوناً وستمئة وتسعة وستون ألفاً وتسعمئة وستة وتسعون (٣٥٩,٦٦٩,٩٩٦) سهماً عادياً جديداً.
نسبة الأسهم الجديدة من رأس مال الشركة	تمثل الأسهم الجديدة (٧٤,٦٨٪) من رأس مال الشركة الحالي.
معادلة التحويل	تم تحديد عدد وقيمة الأسهم الجديدة بناءً على معادلة التحويل المتفق عليها بين الشركة والدائن، وهي: تخفيض بنسبة ٢٥٪ في متوسط السعر المرجح بحجم التداول لفترة الاثني عشر (١٢) شهراً السابقة ليوم التداول الذي يسبق تاريخ دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، وذلك بعد أدنى لا يقل عن عشرة (١٠) ريالات للسهم، وأن يتم احتساب أي تغير في رأس المال حسبما ينطبق خلال فترة الاثني عشر (١٢) شهراً هذه. وبناءً على أن يوم التسعير كان بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٥/١١/٣٠م)، وهو اليوم السابق لتاريخ نشر دعوة الجمعية، فإن سعر الإصدار المتفق عليه هو (١١,٤٥) ريال سعودي للسهم. وبناءً عليه وعلى المبلغ الإجمالي للدائن، تم تحديد عدد الأسهم الجديدة، وهي ثلاثمائة وتسعة وخمسون مليوناً وستمئة وتسعة وستون ألفاً وتسعمئة وستة وتسعون (٣٥٩,٦٦٩,٩٩٦) سهماً جديداً.
سعر الإصدار	سيتم تحديد سعر إصدار الأسهم الجديدة بناءً على معادلة التحويل المتفق عليها بين الشركة والدائن، وهي: تخفيض بنسبة ٢٥٪ في متوسط السعر المرجح بحجم التداول لفترة الاثني عشر (١٢) شهراً السابقة ليوم التداول الذي يسبق تاريخ دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، وذلك بعد أدنى لا يقل عن عشرة (١٠) ريالات للسهم، وأن يتم احتساب أي تغير في رأس المال حسبما ينطبق خلال فترة الاثني عشر (١٢) شهراً هذه.
إجمالي قيمة الإصدار	تبلغ القيمة الاسمية الإجمالية للأسهم الجديدة ثلاثة مليارات وخمسـمئة وستة وتسعون مليوناً وستمئة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعمئة وستون (٣,٥٩٦,٦٩٩,٩٦٠) ريالاً سعودياً. سيتم تسجيل فرق القيمة بين القيمة الاسمية للأسهم الجديدة وإجمالي قيمة الدين كملأوة إصدار أسهم تحت بند حقوق الملكية في قائمة المركز المالي للشركة.
وصف تحويل الدين وهوية الدائن والتفاصيل المهمة المتعلقة بذلك	تتمثل عملية تحويل الدين بإصدار ثلاثمائة وتسعة وخمسون مليوناً وستمئة وتسعة وستون ألفاً وتسعمئة وستة وتسعون (٣٥٩,٦٦٩,٩٩٦) سهماً عادياً جديداً لصالح صندوق الاستثمارات العامة مقابل إبراء الدين المستحق في ذمة الشركة للصندوق (بصفته الدائن) وقدره أربعة مليارات ومائة وثمانية عشر مليوناً ومائتين وواحد وعشرون ألفاً وأربعمائة وأربعة وستون (٤,١١٨,٢٢١,٤٦٤,٦٣) ريال سعودي وثلاثة وستين هـللة، وذلك من خلال زيادة رأس مال الشركة من خمسة مليارات ومائتان واثنان وثلاثون مليوناً وخمسـمئة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعون (٥,٢٣٢,٥٩٩,٠٩٠) ريالاً سعودياً، مقسماً إلى خمسـمئة وثلاثة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وخمسون ألفاً وتسعمئة وتسعة (٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩) أسهم عادية إلى ثمانية مليارات وثمانمائة وتسعة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وتسعون ألفاً وخمسون (٨,٨٢٩,٢٩٩,٠٥٠) ريال سعودي مقسماً إلى ثمانمائة واثنان وثمانون مليوناً وتسعمئة وتسعة وعشرون ألفاً وتسعمئة وخمسة (٨٨٢,٩٢٩,٩٠٥) أسهم عادية، بنسبة زيادة في رأس المال الحالي تبلغ (٧٤,٦٨٪)، وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة وموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة. ولمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم (٣) «تحويل الدين حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال».
هيكل تحويل الدين	سيتم تحويل الدين عبر إصدار أسهم جديدة بموجب معادلة التحويل للصندوق، وذلك من خلال زيادة رأس مال الشركة من خمسة مليارات ومائتان واثنان وثلاثون مليوناً وخمسـمئة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعون (٥,٢٣٢,٥٩٩,٠٩٠) ريالاً سعودياً، مقسماً إلى خمسـمئة وثلاثة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وخمسون ألفاً وتسعمئة وتسعة (٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩) أسهم عادية إلى ثمانية مليارات وثمانمائة وتسعة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وتسعون ألفاً وخمسون (٨,٨٢٩,٢٩٩,٠٥٠) ريال سعودي مقسماً إلى ثمانمائة واثنان وثمانون مليوناً وتسعمئة وتسعة وعشرون ألفاً وتسعمئة وخمسة (٨٨٢,٩٢٩,٩٠٥) أسهم عادية، وذلك بموجب المادة (٥٩) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة.
الغاية من تحويل الدين	يأتي تحويل الدين كأحد أهم ركائز خطة إعادة هيكلة رأس المال التي أعلنت عنها الشركة بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٨م)، وذلك لتحسين قدرتها على المضي قدماً في تحقيق خططها للنمو. ولمزيد من التفاصيل حول أسباب تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم (٢-٣) «أسباب تحويل الدين».
الأطراف ذوي العلاقة	يعد الصندوق مساهماً كبيراً في الشركة حالياً ويمتلك ما نسبته (٢٥٪) من رأس مالها. وبعد إصدار الأسهم الجديدة من خلال تحويل الدين، سيتملك الصندوق ما نسبته خمسة وخمسون فاصلة خمسة وخمسون بالمائة (٥٥,٥٥٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال. كما تجدر الإشارة إلى أنه يوجد لعدد من أعضاء المجلس مصلحة في تحويل الدين، وقد أفصحوا عن مصلحتهم وامتنعوا إثر ذلك عن التصويت على تحويل الدين، وهم: (أ) فهد عبد الجليل آل سيف، و(ب) نايف صالح الحمدان، و(ج) منصور عبد الرحمن السالم؛ وذلك لأنهم موظفين لدى الصندوق. ويرجى مراجعة القسم (٣-٧) «الأطراف ذوو العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة في تحويل الدين» لمزيد من التفاصيل حول ملكية أعضاء المجلس.
الإجراءات الرئيسية المطلوبة لزيادة رأس المال وإدراج الأسهم الجديدة	تتمثل الإجراءات الرئيسية لزيادة رأس المال وإدراج الأسهم الجديدة واستكمال كافة الإجراءات المتعلقة بذلك بالتالي: <ul style="list-style-type: none"> - موافقة الهيئة على تسجيل وطرح الأسهم الجديدة. - موافقة السوق المالية السعودية (تداول) على إدراج الأسهم الجديدة. - عدم معارضة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساسي للشركة المتعلقة بزيادة رأس المال. - موافقة الهيئة على نشر الدعوة لعقد الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال. - نشر الدعوة لعقد الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال. - موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال. - إصدار الأسهم الجديدة وإيداعها في محفظة الصندوق وإدراجها في السوق المالية السعودية (تداول). - إيداع النظام الأساسي المعدل لدى وزارة التجارة، وتحديث السجل التجاري ليعكس زيادة رأس المال. - تعديل ترخيص هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة بما يعكس زيادة رأس المال وتحويل الدين.

الأحقية في الأرباح بالنسبة للأسهم الجديدة	إن جميع أسهم الشركة من فئة واحدة ولا يعطي أي سهم لحامله حقوق تفضيلية، وستصدر الأسهم الجديدة من نفس فئة أسهم الشركة الحالية وينفس الحقوق التي تتمتع بها، بما في ذلك حق الحصول على الأرباح التي تعلن عنها الشركة وذلك وفقاً لتاريخ الاستحقاق للأرباح ذات العلاقة.
الموافقات المطلوبة لزيادة رأس المال	يتطلب تحويل الدين وزيادة رأس المال الحصول على عدد من الموافقات النظامية، على النحو التالي: <ol style="list-style-type: none"> ١. موافقة هيئة السوق المالية على طلب طرح وتسجيل الأسهم الجديدة. وتم الحصول على هذه الموافقة بتاريخ ١٤٤٧/٠٥/٢٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١١/١٣ م). ٢. موافقة السوق المالية السعودية (تداول) على إدراج الأسهم الجديدة. وتم الحصول على هذه الموافقة بتاريخ ١٤٤٧/٠٥/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١١/٠٦ م). ٣. عدم ممانعة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساسي للشركة المتعلقة بزيادة رأس المال. وتم الحصول على عدم الممانعة هذه بتاريخ ١٤٤٧/٠٥/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١١/١٩ م). ٤. موافقة الهيئة على دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، وتم الإعلان عن دعوة الجمعية على موقع السوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠١ م). ٥. موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال.
حقوق التصويت للأسهم الجديدة	إن جميع أسهم الشركة من فئة واحدة ولا يعطي أي سهم لحامله حقوق تفضيلية، وستصدر الأسهم الجديدة من نفس فئة أسهم الشركة الحالية وينفس الحقوق التي تتمتع بها، بما في ذلك حق التصويت بما يتوافق مع نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.
القيود المفروضة على الأسهم الجديدة	لا يوجد أي قيود مفروضة على الأسهم الجديدة، وتخضع للقواعد واللوائح المنطبقة على سائر الأسهم المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). تجدر الإشارة إلى أنه لا يجوز للصندوق التصرف في أي من أسهمه (سواء كانت الأسهم المملوكة حالياً أو الأسهم الجديدة) خلال الأشهر الستة التالية لإدراج الأسهم الجديدة، دون موافقة الهيئة المسبقة ووفقاً للشروط التي تحددها.

تنويه: إن زيادة رأس مال الشركة مشروطة بموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال.

التواريخ المهمة والمراحل الأساسية لتحويل الدين

يتضمن الجدول التالي التسلسل الزمني المتوقع للأحداث الأساسية المتعلقة بتحويل الدين. تعد التواريخ الواردة أدناه تقريبية، وستقوم الشركة (أو السوق المالية السعودية (تداول) أو إيداع، بحسب الحال) بالإعلان عند وقوع الأحداث الفعلية التي يستوجب الإعلان عنها وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة بما في ذلك أي تغييرات قد تطرأ على الجدول الزمني.

التاريخ	الحادث
١. الإجراءات المطلوبة المتعلقة بالجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال	
٢٢/٠٥/١٤٤٧هـ (الموافق ١٣/١١/٢٠٢٥م).	موافقة هيئة السوق المالية على طلب تسجيل وطرح الأسهم الجديدة عن طريق تحويل الديون
١٠/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠١/١٢/٢٠٢٥م).	الإعلان على موقع السوق المالية السعودية (تداول) عن دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال (مع الإشارة إلى إمكانية عقد اجتماع ثاني بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول في حال عدم اكتمال النصاب القانوني اللازم لعقد الاجتماع)
١١/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٢/١٢/٢٠٢٥م).	نشر تعميم المساهمين
١١/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٢/١٢/٢٠٢٥م) (خلال أيام وساعات العمل من الساعة العاشرة صباحاً وحتى الساعة الثالثة مساءً).	توفير المستندات المتاحة للمعانة
٢٧/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ١٨/١٢/٢٠٢٥م).	بدء فترة التصويت الإلكتروني على قرارات الصفقة
٢٢/٠٧/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٢/١٢/٢٠٢٥م).	انعقاد الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال (الاجتماع الأول)، ويتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور عدد من المساهمين يمثلون نصف أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل. وفي حال عدم اكتمال النصاب، سيعقد اجتماع ثانٍ بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده، ويعد النصاب متحققاً في حال حضور عدد من المساهمين يمثلون ربع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل.
٠٣/٠٧/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٣/١٢/٢٠٢٥م).	إعلان الشركة على موقع تداول السعودية عن نتائج الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال أو الإعلان عن عدم انعقادها (في حال لم يتحقق النصاب القانوني)
٢. الإجراءات المطلوبة في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال	
لا ينطبق.	الدعوة إلى الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال (في حال لم يتحقق النصاب القانوني في الاجتماعين الأول والثاني)
لا ينطبق.	بدء فترة التصويت الإلكتروني على قرارات الصفقة
لا ينطبق.	انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، ويعد الاجتماع الثالث صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم التي لها حقوق تصويت الممثلة فيه.
لا ينطبق.	إعلان الشركة على موقع تداول السعودية عن نتائج الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال
٣. الإجراءات المطلوبة في حال موافقة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال	
سيتم إصدار الأسهم الجديدة للشركة وإيداعها في محفظة الدائن خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال على قرارات الصفقة.	إصدار الأسهم الجديدة للشركة وإدراجها في السوق المالية السعودية (تداول) وإيداعها في محفظة الدائن
وسيكون ذلك قبل ٠٩/٠٧/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٩/١٢/٢٠٢٥م) (في حال الموافقة في الاجتماع الأول أو الثاني).	
وقبل ٠٢/٠٨/١٤٤٧هـ (الموافق ٢١/٠١/٢٠٢٦م) (في حال الموافقة في الاجتماع الثالث).	
خلال عشرة أيام من تاريخ الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال.	تزويد الهيئة بمحضر الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال
وسيكون ذلك قبل ١٢/٠٧/١٤٤٧هـ (الموافق ٠١/٠١/٢٠٢٦م) (في حال الموافقة في الاجتماع الأول أو الثاني).	
وقبل ٠٥/٠٨/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٤/٠١/٢٠٢٦م) (في حال الموافقة في الاجتماع الثالث).	
خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال على قرارات الصفقة.	
وسيكون ذلك قبل ١٧/٠٧/١٤٤٧هـ (الموافق ٠٦/٠١/٢٠٢٦م) (في حال الموافقة في الاجتماع الأول أو الثاني).	نشر النظام الأساسي المعدل وتوثيقه لدى وزارة التجارة، وتحديث السجل التجاري ليعكس زيادة رأس المال
وقبل ١٠/٠٨/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٩/٠١/٢٠٢٦م) (في حال الموافقة في الاجتماع الثالث).	

جدول المحتويات

١	١- التعريفات
٤	٢- عوامل المخاطرة
٤	١-٢ المخاطر التجارية والقانونية المتعلقة بتحويل الدين
٨	٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتغير في ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض القوة التصويتية وسيطرة الدائن
٨	٣-٢ المخاطر المتعلقة بإصدار الأسهم الجديدة
١٠	٣- تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال
١٠	١-٣ نبذة عن تحويل الدين
١٠	٢-٣ أسباب تحويل الدين
١١	٣-٣ الآثار المترتبة على الشركة ومساهميها نتيجة تحويل الدين
١١	٤-٣ التغيرات في مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية نتيجة تحويل الدين
١١	٥-٣ مجلس الإدارة وملكية أعضائه
١٢	٦-٣ هيكل الملكية الحالي قبل وبعد تحويل الدين
١٣	٧-٣ الأطراف ذوو العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة في تحويل الدين
١٣	٨-٣ الجدول الزمني المقترح لتحويل الدين
١٥	٤- تقييم الدين
١٥	١-٤ تقييم الدين والأسهم الجديدة
١٧	٢-٤ تحليل ارتفاع ربحية السهم أو انخفاضه نتيجة زيادة رأس المال
١٧	٣-٤ أداء سعر سهم الشركة خلال السنة السابقة
١٩	٥- المعلومات المالية الموحدة
٢٠	١-٥ قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة التصورية (بآلاف الريالات)
٢٣	٢-٥ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة التصورية (بآلاف الريالات)
٢٤	٣-٥ قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة التصورية (بآلاف الريالات)
٢٥	٤-٥ مقارنة مؤشرات أداء المصدر في القوائم المالية التصورية والقوائم المالية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
٢٦	٥-٥ القوائم المالية الموحدة والمراجعة للسنوات الثلاثة السابقة

٢٩	٦- المعلومات القانونية
٢٩	١-٦ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة
٢٩	٢-٦ منشأ الدين
٣٢	٣-٦ الموافقات النظامية ومن الأطراف الأخرى اللازمة لإتمام تحويل الدين
٣٢	٤-٦ الدعاوى القضائية الجوهرية
٣٣	٥-٦ الإفلاس
٣٣	٦-٦ الإعسار
٣٤	٧- إفادات الخبراء
٣٥	٨- المصاريف
٣٦	٩- الإعفاءات
٣٧	١٠- المستندات المتاحة للمعaine
٣٨	١١- الملاحق
٣٩	١-١١ القوائم المالية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
٣٤٢	٢-١١ المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
٣٦٧	٣-١١ التعديلات المقترحة على النظام الأساسي

المداول

١١	الجدول ١-٣: ملكية أعضاء مجلس الإدارة قبل وبعد تحويل الدين
١٢	الجدول ٢-٣: هيكل ملكية الشركة قبل وبعد تحويل الدين
١٣	الجدول ٣-٣: ملكية الطرف ذو العلاقة وأعضاء المجلس من ذوي المصلحة
١٣	الجدول ٤-٣: الجدول الزمني المقترح لتحويل الدين وخطواتها المهمة
١٥	الجدول ١-٤: بيان المبلغ الذي سيزداد به رأس مال الشركة باستخدام سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة
١٥	الجدول ٢-٤: توضيح عدد الأسهم الجديدة التي ستصدر للدائن (الصندوق) نتيجة لتحويل الدين باستخدام سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة
١٦	الجدول ٣-٤: إيضاح أثر تحويل الدين على سعر الأسهم باستخدام سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة
١٦	الجدول ٤-٤: إيضاح أثر تحويل الدين على سعر الأسهم باستخدام سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة
١٧	الجدول ٥-٤: تحليل ارتفاع ربحية السهم أو انخفاضه نتيجة زيادة رأس المال
١٧	الجدول ٦-٤: أداء سعر سهم الشركة خلال السنة السابقة
٣٠	الجدول ١-٦: دفعات سداد قرض وزارة المالية المستحق للصندوق
٣٠	الجدول ٢-٦: ملخص لاتفاقية تحويل الدين
٣٢	الجدول ٣-٦: قائمة الدعاوى القضائية الجوهرية

١- التعريفات

يكون للعبارات والمصطلحات التالية - أينما وردت في هذا التعميم - المعاني المبينة أمامها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

اتفاقية تحويل الدين	الاتفاقية التي أبرمتها الشركة مع الصندوق بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٧م) والتي سيتم بموجبها تحويل الدين إلى أسهم جديدة في الشركة، والاتفاقية الإلحاقية المبرمة بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٩م) والاتفاقية الإلحاقية الثانية المبرمة بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/٠٣هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٦م).
اتفاقية قرض الصندوق	اتفاقية القرض المبرمة بين صندوق الاستثمارات والشركة بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٢٨هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/١٩م)، وتعديلاتها وملاحقتها.
اتفاقية قرض وزارة المالية	اتفاقية القرض المبرمة بين الشركة ووزارة المالية بتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٢٠هـ (الموافق ٢٠١١/٠٥/٢٣م) والمعدلة بتاريخ ١٤٣٦/١٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٩/١٥م)، والذي حُوِّل من قِبَل وزارة المالية لصالح الصندوق بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٥م).
الأسهم	أسهم الشركة، والمتمثلة حاليًا خمسمائة وثلاثة وعشرون مليونًا ومائتان وتسعة وخمسون ألفًا وتسعمائة وتسعة (٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩) أسهم عادية.
الأسهم الجديدة	ثلاثمائة وتسعة وخمسون مليونًا وستمائة وتسعة وستون ألفًا وتسعمائة وستة وتسعون (٣٥٩,٦٦٩,٩٩٦) سهمًا عاديًا جديدًا سيتم إصدارها بموجب زيادة رأس المال.
إيداع	شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع).
تاريخ الإتمام أو إتمام تحويل الدين	الساعة العاشرة صباحًا في اليوم الذي يتم فيه إدراج الأسهم الجديدة وبدء تداولها، وذلك بعد موافقة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال على قرارات الصفقة.
تحويل الدين	إصدار الأسهم الجديدة (حسب تعريفها في هذا القسم) لصالح الصندوق مقابل إبراء الدين (حسب تعريفه في هذا القسم).
تعميم المساهمين أو التعميم	تعميم المساهمين هذا الذي أعدته الشركة والمتعلق بتحويل الدين.
الجمعية العامة	الجمعية العامة للشركة، سواءً عادية أو غير عادية، والتي تتم وفقًا لأحكام نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي.
الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال	الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة التي سيتم التصويت فيها على قرارات الصفقة.
الدين	مبلغ أربعة مليارات ومائة وثمانية عشر مليونًا ومائتين وواحد وعشرون ألفًا وأربعمائة وأربعة وستون (٤,١١٨,٢٢١,٤٦٤,٦٣) ريال سعودي وثلاثة وستين هلة، يمثل المبالغ المستحقة وفقًا لـ (أ) اتفاقية الصندوق، و(ب) دين وزارة المالية وفقًا لاتفاقية قرض وزارة المالية، والذي تم تحويله للصندوق. ويشمل الدين أصل الدين والفوائد والرسوم، باستثناء أي فوائد أو رسوم مستحقة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.
ريال سعودي	الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
زيادة رأس المال	زيادة رأس مال الشركة من خمسة مليارات ومائتان واثنان وثلاثون مليونًا وخمسمائة وتسعة وتسعون ألفًا وتسعون (٥,٢٣٢,٥٩٩,٠٩٠) ريالًا سعوديًّا، مقسمًا إلى خمسمائة وثلاثة وعشرون مليونًا ومائتان وتسعة وخمسون ألفًا وتسعمائة وتسعة (٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩) أسهم عادية إلى ثمانية مليارات وثمانمائة وتسعة وعشرون مليونًا ومائتان وتسعة وتسعون ألفًا وخمسون (٨,٨٢٩,٢٩٩,٠٥٠) ريال سعودي مقسمًا إلى ثمانمائة واثنان وثمانون مليونًا وتسعمائة وتسعة وعشرون ألفًا وتسعمائة وخمسة (٨٨٢,٩٢٩,٩٠٥) أسهم عادية، بنسبة زيادة في رأس المال الحالي تبلغ (٦٨,٧٤٪)، وذلك بهدف تحويل الدين.
السوق المالية السعودية (تداول)	السوق المالية السعودية (تداول)، وهي السوق التي تُتداول فيها الأوراق المالية في المملكة والتي تديرها وتقوم بتشغيلها شركة تداول السعودية وتشرف على تنظيمها هيئة السوق المالية. ويُقصد بها أيضًا - حسب السياق - شركة تداول السعودية، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لمجموعة تداول السعودية، وهي الجهة المسؤولة عن تشغيل السوق.
السيطرة	القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفردًا أو مجتمعًا مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (أ) امتلاك نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة. (ب) حق تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسير كلمة «المسيطر» وفقًا لذلك.
شركة تابعة	يقصد بها أي شركة يسيطر عليها المصدر حسب تعريف الهيئة، ويقصد بالسيطرة» في هذا السياق القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفردًا أو مجتمعًا مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (أ) امتلاك نسبة تساوي ٣٠٪ أو أكثر من حقوق التصويت في شركة. (ب) حق تعيين ٣٠٪ أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسير كلمة «المسيطر» وفقًا لذلك.
الصندوق أو صندوق الاستثمارات العامة أو الدائن	صندوق الاستثمارات العامة، والصادر في شأنه نظام صندوق الاستثمارات العامة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٩٢) بتاريخ ١٤٤٠/٠٨/١٢هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٤/١٧م)، ومقره في مدينة الرياض، المملكة.

يقصد به أي مما يلي:	
١. تابعي المصدر، فيما عدا الشركات المملوكة بالكامل للمصدر.	
٢. المساهمين الكبار في المصدر.	
٣. أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر.	
٤. أعضاء مجالس الإدارة لتابعي المصدر.	طرف ذو علاقة
٥. أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر.	
٦. أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١، ٢، ٣ أو ٥) أعلاه. ويقصد بالأقارب في هذه الفقرة الأب والأم والزوج والزوجة والأولاد.	
٧. أي شركة أو منشأة أخرى يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (١، ٢، ٣، ٥ أو ٦) أعلاه.	
القرارات المتعلقة بتحويل الدين والتي ستعرض على المساهمين في الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، والمتضمنة التصويت على التالي:	
١. زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	قرارات الصفقة
٢. تفويض أعضاء مجلس إدارة الشركة لاتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لإتمام تحويل الدين.	
٣. أحكام اتفاقية تحويل الدين	
٤. الترخيص بالمصلحة الناتجة عن تحويل الدين لأعضاء المجلس (أ) فهد عبد الجليل آل سيف، و(ب) نايف صالح الحمدان، و(ج) منصور عبدالرحمن السالم؛ وذلك لأنهم موظفين لدى الصندوق.	
القرض القائم على الشركة بموجب اتفاقية قرض الصندوق.	قرض الصندوق
القرض القائم على الشركة بموجب اتفاقية قرض وزارة المالية.	قرض وزارة المالية
الزوج أو الزوجة والأبناء القصر.	قريب
قواعد الإدراج الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧ م)، وما يطرأ عليها من تعديلات.	قواعد الإدراج
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٣-١٢٣-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧ م)، وما يطرأ عليها من تعديلات.	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة
المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م، والتي تعكس وضع الشركة المالي في تلك الفترة كما لو أن تحويل الدين تم.	القوائم المالية التصورية
لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٨-١٦-٢٠١٧) وتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦ هـ (الموافق ٢٠١٧/٢/١٣ م)، وما يطرأ عليها من تعديلات.	لائحة حوكمة الشركات
مجلس إدارة أو المجلس	مجلس إدارة أو المجلس
مدينة اقتصادية سعودية أنشئت في عام ٢٠٠٥ م في محافظة رابغ بمنطقة مكة المكرمة، والتي تتولى الشركة مهمة تطويرها.	مدينة الملك عبدالله الاقتصادية
شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية للسنتين الماليتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م و ٢٠٢٤ م، وشركة برايس وترهاوس كوبرز محاسبون قانونيون للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م.	مراجع الحسابات
مساهمو الشركة من وقت لآخر.	المساهمون أو المساهمون
شخص يملك (٥٪) أو أكثر من أسهم الشركة.	مساهم كبير
شركة زياد سمير حسن خشيم للمحاماة والاستشارات القانونية.	المستشار القانوني
شركة الأهلي المالية.	المستشار المالي
شركة إعمار المدينة الاقتصادية، وهي شركة مساهمة سعودية مدرجة مقيدة في السجل التجاري بالرقم الوطني الموحد (٧٠٠١٥٠٣٠٥٦) بتاريخ ١٤٣٦/٠٣/٠٦ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/٢٨ م) ويقع مقرها الرئيسي بمحافظة رابغ في المملكة العربية السعودية، وتأسست ابتداءً بموجب القرار الوزاري رقم (٦٠٩) الصادر بتاريخ ١٤٢٧/٠٤/١٥ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٥/١٣ م)، وبموجب السجل التجاري الأولي رقم (٤٠٣٠١٦٤٢٦٩) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦ م) الصادر بمدينة جدة في المملكة العربية السعودية، ثم نُقل المركز الرئيسي وعُدِّلَ قيدها بالسجل التجاري ليصبح رقم (٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤) بتاريخ ١٤٣٦/٠٣/٠٦ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/٢٨ م) الصادر بمحافظة رابغ في المملكة العربية السعودية.	المصدر أو الشركة
معادلة التحويل المتفق عليها بين الشركة والدائن، وهي: تخفيض بنسبة ٢٥٪ في متوسط السعر المرجح بحجم التداول لفترة الاثني عشر (١٢) شهراً السابقة ليوم التداول الذي يسبق تاريخ دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، وذلك بعد أدنى لا يقل عن عشرة (١٠) رials للسهم، وأن يتم احتساب أي تغير في رأس المال حسبما ينطبق خلال فترة الاثني عشر (١٢) شهراً هذه.	معادلة التحويل
المملكة العربية السعودية.	المملكة
نظام الشركات الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٣٢) بتاريخ ١٤٤٣/١٢/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٣٠ م)، وما يطرأ عليه من تعديلات.	نظام الشركات

هيئة السوق المالية أو الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة	هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة في المملكة العربية السعودية.
وزارة التجارة	وزارة التجارة في المملكة العربية السعودية.
وزارة المالية	وزارة المالية في المملكة العربية السعودية.
يوم عمل	أي يوم باستثناء يومي الجمعة والسبت وأيام العطل الرسمية في المملكة العربية السعودية.

٢- عوامل المخاطرة

يجب على مساهمي الشركة قراءة هذا القسم بعناية وتمعن، بالإضافة إلى جميع الأقسام الأخرى والمعلومات الواردة في هذا التعميم ودراساتها بعناية، وذلك قبل اتخاذ أي قرار بشأن قرارات الصفقة في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال. وتجدر الإشارة إلى أن المخاطر الموضحة أدناه لا تشمل كافة المخاطر المتعلقة بتحويل الدين، حيث قد تكون هناك مخاطر إضافية أخرى بخلاف المخاطر الواردة في هذا القسم تؤثر سلباً على الشركة وتحويل الدين لكنها غير معلومة لمجلس إدارة الشركة حالياً أو أن مجلس إدارة الشركة لا يعدها جوهرية كما في تاريخ هذا التعميم.

إن عوامل المخاطرة المذكورة أدناه تركز فقط على عوامل المخاطرة الجوهرية المتعلقة بتحويل الدين وإصدار أسهم جديدة. وعليه، فهي لا تشمل عوامل المخاطرة التي تتعلق بالشركة وعملياتها ووضعها المالي أو التشغيلي قبل أو بعد تحويل الدين أو غيرها من العوامل التي قد تؤثر على الشركة أو القطاع أو السوق بمنأى عن تحويل الدين. ويقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بأنه، على حد علمهم واعتقادهم، لا توجد أي مخاطر جوهرية أخرى بخلاف تلك المذكورة في هذا القسم تتعلق بتحويل الدين وإصدار أسهم جديدة والتي يؤثر عدم الإفصاح عنها بشكل جوهري على قرارات المساهمين في التصويت على قرارات الصفقة.

إن تحقق المخاطر الواردة في هذا القسم سيؤثر سلباً على إمكانية تحقيق المنافع المرجوة من تحويل الدين وكذلك سيؤثر سلباً على نشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتدفقاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية أسهمها بعد إتمام تحويل الدين، كما أن تحقق أي مخاطر أخرى بخلاف المخاطر الواردة أدناه (إما لعدم علم مجلس إدارة الشركة بها أو لعدم اعتبارها جوهرية في الوقت الحالي) قد يؤثر أيضاً بشكل سلبي على إمكانية تحقيق المنافع المرجوة من تحويل الدين وكذلك قد يؤثر بشكل سلبي على نشاط الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتدفقاتها المالية وتوقعاتها المستقبلية وربحية أسهمها بعد إتمام تحويل الدين.

وفي حال كان لدى أي من مساهمي الشركة أي شك بخصوص محتوى هذا التعميم أو بخصوص تحويل الدين أو فيما يتعلق بالإجراء الذي يجب اتخاذه أو كيفية التصويت على قرارات الصفقة، فإنه ينبغي عليهم استشارة مستشار مالي مستقل مرخص له من قبل الهيئة.

إن تقسيم المخاطر في الفئات الموضحة أدناه لا يحّد من التأثير المتوقع لأي من المخاطر، ولا يعكس ترتيب المخاطر الواردة أدناه أهمية المخاطر أو احتمالية حدوثها أو تأثيرها المتوقع.

٢-١ المخاطر التجارية والقانونية المتعلقة بتحويل الدين

١-١-٢ المخاطر المتعلقة بمعادلة التحويل

تم تحديد عدد وقيمة الأسهم الجديدة بناءً على معادلة التحويل المتفق عليها بين الشركة والدائن، وهي: تخفيض بنسبة ٢٥٪ في متوسط السعر المرجح بحجم التداول لفترة الاثني عشر (١٢) شهراً السابقة ليوم التداول الذي يسبق تاريخ دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، وذلك بعد أدنى لا يقل عن عشرة (١٠) ريالات للسهم، وأن يتم احتساب أي تغيير في رأس المال حسبما ينطبق خلال فترة الاثني عشر (١٢) شهراً هذ. وبناءً على أن يوم التسعير كان بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١١/٣٠ م)، وهو اليوم السابق لتاريخ نشر دعوة الجمعية، فإن سعر الإصدار المتفق عليه هو (١١,٤٥) ريال سعودي للسهم. وبناءً عليه وعلى المبلغ الإجمالي للدين، تم تحديد عدد الأسهم الجديدة، وهي ثلاثمائة وتسعة وخمسون مليوناً وستمائة وتسعة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وتسعون (٣٥٩,٦٦٩,٩٩٦) سهم جديد.

تم الاتفاق على هذه المعادلة بعد مفاوضات مطولة مع الدائن، ولا تعكس بالضرورة القيمة الدفترية أو القيمة السوقية أو غيرها من القيم لأسهم الشركة، بل تعكس الحل التجاري المُرضي للطرفين. بالإضافة لذلك، تم تحديد هذه المعادلة بناءً على مجموعة من الأسس والتوقعات والافتراضات في فترة زمنية تتزامن مع أو تسبق هذا التعميم، والتي تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - سعر أسهم الشركة ومعلوماتها المالية وتوقعات مالية وافتراضات حول أداء الشركة وخطتها المستقبلية بعد إتمام تحويل الدين. في حال عدم صحة واكتمال أي من المعلومات والافتراضات والتوقعات التي تم الاستناد عليها لتحديد معادلة التحويل، أو حدوث أي عوامل أخرى غير متوقعة، بما يشمل تغيير الوضع المالي للشركة أو حدوث تغيير كبير بين سعر سهم الشركة خلال الفترة ما بين تحديد سعر التحويل وحتى إتمام تحويل الدين (كنتيجة لتقلبات سعر السوق، أو كيفية إدارة أعمال الشركة أو تأخر إتمام تحويل الدين لأي سبب أو لحدوث تغيير في الأداء التشغيلي للشركة) أو حدوث تغييرات سياسية أو اقتصادية أو تنظيمية وغيرها من الأسباب التي قد تؤثر على أعمال الشركة وسعر أسهمها، فقد يؤدي ذلك إلى التأثير بشكل جوهري على تقييم الشركة مما قد يعني أن معادلة التحويل المتفق عليها قد لا تعكس القيمة العادلة للشركة عند اجتماع الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال أو عند إتمام تحويل الدين، مما سيؤدي إلى إصدار عدد أسهم أكثر

لصالح الصندوق، وعليه انخفاض قيمة الأسهم المملوكة لمساهمي الشركة الحاليين وقدرتهم التصويتية واستحقاقهم من الأرباح في حال توزيعها، مما قد يؤثر سلباً على سعر أسهم الشركة بعد إتمام تحويل الدين.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق الهدف الرئيسي من تحويل الدين

يأتي تحويل الدين كأحد أهم ركائز خطة إعادة هيكلة رأس المال التي أعلنت عنها الشركة بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٨ م)، وذلك لتحسين قدرتها على المضي قدماً في تحقيق خططها للنمو، ويهدف إلى تحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة ووضعها الائتماني بما يوفر قدر أكبر من الملاءة المالية فيما يتعلق بالتزاماتها المالية، وزيادة قدرة الشركة على تحقيق أهدافها للنمو. ولمزيد من التفاصيل حول أسباب تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم (٢-٣) «أسباب تحويل الدين».

إن قدرة الشركة على تحقيق الهدف المرجو من تحويل الدين يتوقف على عدة عوامل منها - على سبيل المثال لا الحصر - تفادي أي تأخير أو صعوبات تتعلق بإتمام تحويل الدين، وتنفيذ خطط التحول الخاصة بها فيما يتعلق بديونها وأيضاً بخطط النمو، ويضاف إلى ما سبق أن تحقيق ذلك يعتمد على عوامل أخرى خارج سيطرة الشركة، منها الأحداث غير المتوقعة بما في ذلك التغييرات الكبيرة في البيئة التنظيمية والتشغيلية التي تعمل فيها الشركة، والتغيرات في السوق والقطاع العقاري والوضع التجاري والسياسي والاقتصادي بشكل عام في المملكة.

إجمالي قيمة القروض على الشركة تبلغ ٨,٠٣٢ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، والدين المراد تحويله كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م يبلغ ٤,١١٨ مليون (نسبة ٥١,٢٢٪ من إجمالي قيمة القروض). لا يوجد ما يضمن أن تحويل الدين سيساهم في كفاية التدفق النقدي الناتج من عمليات الشركة القائمة والاستثمارات الرأسمالية على المدى الطويل أو قدرة الشركة على توزيع أي أرباح مستقبلية، أو قدرة الشركة على الحصول على القروض المصرفية والتمويلات الخارجية الأخرى اللازمة لتمويل عمليات الشركة القائمة والاستثمارات الرأسمالية على المدى الطويل في وقت مناسب وبتكاليف وشروط مناسبة.

وفي حال لم تتحقق المنافع المتوقعة من تحويل الدين التي تم توقعها أو في حال لم تتحقق إطلاقاً، فقد يؤدي ذلك إلى التأثير بشكل سلبي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وربحية أسهمها ووضعها الائتماني بعد إتمام تحويل الدين.

٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بإنهاء اتفاقية تحويل الدين

أبرمت الشركة اتفاقية تحويل الدين الخاصة بذلك مع الصندوق بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٧ م). وبتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٩ م) وبتاريخ ١٤٤٧/٠٣/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٦ م)، أبرمت الشركة والصندوق اتفاقيتين إلحافيتين لها. ولمزيد من التفاصيل حول هذه الاتفاقية، يرجى مراجعة القسم (٢-٦) «منشأ الدين». وتحتوي هذه الاتفاقية عدداً من الشروط والأحكام مثل الحصول على موافقة كل من الهيئة والسوق المالية السعودية (تداول) والجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال على قرارات الصنفقة.

يحق للصندوق بموجب أحكام اتفاقية تحويل الدين إنهاء الاتفاقية في عدد من الحالات مثل الإخلال الجوهري من الشركة، تعليق أسهم الشركة، أو خضوعها لأي من إجراءات الإفلاس (مثل إجراءات التسوية الواقية، أو إعادة التنظيم المالي، أو التصفية، أو التصفية الإدارية) أو أحداث القوة القاهرة وغيرها. وعليه، يوجد خطر متمثل بقدرة الصندوق على إنهاء الاتفاقية وإيقاف تحويل الدين، وعليه لن تتمكن الشركة من المضي قدماً بتحويل الدين، ولا تحقيق الأهداف المرجوة منه، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بمبدأ الاستمرارية المفصّل عنه في القوائم المالية الموحدة للشركة

كما تم الإفصاح عنه في القوائم المالية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، فإن المطلوبات المتداولة للشركة وشركاتها التابعة تجاوزت موجوداتها المتداولة بمبلغ وقدره ٧,٧٥٠ مليون ريال سعودي. وتشير هذه الأحداث والظروف، مع غيرها من الأمور الموضحة في الإيضاح رقم (١) في القوائم المالية الموحدة، إلى وجود عدم تأكد جوهري قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وقد لا يكفي تحويل الدين لرفع هذه الشكوك، وعليه قد تستمر الشركة في هذا الوضع في المستقبل مما سيكون لذلك تأثير سلبي على سيولة الشركة ووضعها الائتماني.

٥-١-٢ المخاطر الضريبية والزكوية

وفقاً للمعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م، نتج عن التحويل مخصص زكاة متوقع يبلغ ٦,٩ مليون ريال سعودي. ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٥) «المعلومات المالية الموحدة». لا يمكن معرفة مخصص الزكاة بشكل قطعي، كما يمكن أن تفرض هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ضرائب إضافية أو تصدر أي تعليمات أو تفسيرات تغيّر من الوضع الزكوي والضريبي للشركة. وعليه، قد تفرض التزامات ضريبية أو زكوية لم تتوقعها الشركة. في حال حصول ذلك، سيتأثر الوضع المالي للشركة سلباً مما قد يؤثر على سعر سهم الشركة.

٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتزامات التمويل لدى الشركة

لدى الشركة تسهيلات قائمة مع مصرف الإنماء، والبنك السعودي الأول، والبنك السعودي الفرنسي، والبنك الأهلي السعودي والتي أعادت جدولتها في نهاية شهر أبريل ٢٠٢٥م.

إن إعادة جدولة وتعديل هذه التسهيلات جزء من خطة إعادة هيكلة رأس المال التي أعلنت عنها الشركة بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٨م)، بجانب تحويل الدين وغيرها من الإجراءات.

تتطلب مديونية الشركة أن تحافظ الشركة على مستوى ملائم من التدفقات النقدية لاستيفاء التزامات ديونها فور ميعاد استحقاقها. وقد ترتفع مصاريف التمويل على الشركة لعدة أسباب منها الظروف الاقتصادية أو أداء الشركة المالي، وبلغت مصاريف التمويل التاريخية للشركة مبلغ (٢٩٠) مليون ريال سعودي، و(٤٨٤) مليون ريال سعودي، و(٦٢٠) مليون ريال سعودي للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ٢٠٢٢م و٢٠٢٤م، على التوالي.

وفي حال لم تتمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها في المواعيد المحددة، فستكون في حالة إخلال. بالإضافة لذلك، إن الشركة ملزمة بعدد من التعهدات والضمانات وفقاً لهذه الاتفاقيات، بما في ذلك القيود المفروضة على التغييرات التجارية الجوهرية، والاستحوادات الجوهرية والتغير في الشكل القانوني، مما قد يحد، من بين أمور أخرى، من مرونة الشركة في التخطيط للتغيرات في أعمال الشركة أو القطاع الذي تعمل فيه أو التجاوب مع هذه التغيرات، والحد من قدرة الشركة على استغلال الفرص التجارية. وقد تحد أيضاً من قدرة الشركة على توزيع أرباح.

قد تخل الشركة بهذه التعهدات بما يسبب حالات إخلال وفق اتفاقية التمويل ذات العلاقة. في حال الإخلال بهذه الاتفاقيات، يكون للمقرضين الحق في إلغاء أو إنهاء اتفاقيات التمويل، وتعجيل سداد مديونية الشركة، أو التنفيذ على السندات لأمر أو الرهونات الصادرة لهم. وقد يؤدي أي تخلف في التسديد وتعجيل المديونية إلى إعادة تصنيف هذه الديون من التزام طويل الأجل إلى التزام جاري، مما قد يكون له تأثير سلبي على الوضع المالي للشركة والقدرة على الاقتراض وتمويل مشاريعها وتنفيذ الخطط المستقبلية. وفي حال إخلال الشركة وعدم الاتفاق على تسوية مع البنوك المقرضة، ولم تتمكن من تسديد المبالغ نقداً، فسيؤثر ذلك سلباً وبشكل جوهري على الشركة ومدى استمراريتها وعليه على استثمار المساهمين فيها.

بالإضافة إلى ذلك، قد لا تتمكن الشركة بشكل مستمر على تحصيل نقد كاف من خلال تشغيل نشاطاتها، وقد تحتاج الشركة إلى أموال إضافية لمواجهة التحديات التي قد تواجهها في سياق عملها التجاري، أو في تنفيذ استراتيجية النمو الخاصة بها، وقد لا تكون السيولة المتولدة من العمليات الحالية للشركة والموارد المالية كافية لتمويل استراتيجية النمو الخاصة بها، وبالتالي قد تسعى الشركة إلى زيادة رأس مالها أو مستوى مديونيتها. في حال لم تستطع الشركة الحصول على تمويل كافٍ عند حاجتها لذلك أو بشروط ملائمة، فإن قدرة الشركة على إدارة أعمالها أو تحقيق معدل النمو المقصود قد يتأثر سلباً، مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الشركة، ونتائج عملياتها، ووضعها المالي، وتوقعاتها المستقبلية.

٧-١-٢ المخاطر المتعلقة بالقرض الثاني من الصندوق

حصلت الشركة على قرض مساهم جديد من الصندوق مؤخراً لإتاحة ما قيمته مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وفقاً لاتفاقية القرض المبرمة بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٨م)، غير مشمول في الدين الخاضع للتحويل وموضوع هذا التعميم. اتفق الطرفين في هذا القرض على خيار للصندوق بتحويل المبالغ المستحقة بموجب قرض المساهم إلى أسهم في رأس مال الشركة، بما يخضع لموافقة الجهات التنظيمية ذات العلاقة وموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة. وعليه، فإنه من المتوقع أن يكون هناك تحويل ثانٍ للديون المستحقة على الصندوق في المستقبل، وهو ما سيرفع نسبة ملكية وسيطرة الصندوق، ويزيد من المخاطر المذكورة في هذا القسم. بالإضافة لذلك، قد لا تتمكن الشركة من تحويل هذا القرض الآخر لأسهم لأسباب عديدة من ضمنها في حال عدم الحصول على الموافقات والإعفاءات التنظيمية اللازمة، مما ستضطر معه إلى دفع المبلغ كاملاً نقداً وهو ما قد لا يكون ممكناً في وقتها مما سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على الشركة ومدى استمراريتها وعليه على استثمار المساهمين فيها.

٨-١-٢ المخاطر المتعلقة بالرهونات العقارية

لدى الشركة اتفاقيات تمويل مع بنوك تجارية ومع الصندوق، بما يشمل الدين محل هذا التعميم. قامت الشركة برهن عدد من العقارات بموجب هذه الاتفاقيات. فيما يخص الدين محل هذا التعميم، بلغت القيمة الدفترية للعقارات المرهونة لصالح الصندوق بموجبه ما يقارب ٥٩٦ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. في حال عدم تحويل الدين، وعدم تمكن الشركة من سداؤه أو إعادة جدولته، فسيحق للصندوق التنفيذ على هذه الأراضي المرهونة وبيعها، وقد تُباع بسعر غير مناسب أو قد لا تكفي حصيلة بيعها لسداد الدين، أو قد يؤثر بيعها على خطة الشركة التشغيلية. بالإضافة لذلك، فإن التنفيذ على أي ضمانات بموجب ترتيب تمويل يجعل الشركة في حالة إخلال تلقائي بترتيبات التمويل الأخرى، مما قد يعرضها لمطالبات من جميع دائئتها، مما يؤثر على وضعها المالي وسيولتها واستمراريتها، وسيؤثر بشكل سلبي وجوهري على سعر السهم واستثمار المساهمين فيها.

٩-١-٢ المخاطر المتعلقة بموافقة الأطراف المتعاقدة مع الشركة على تحويل الدين

الشركة طرف في عدة عقود، منها ما هو جوهري ومنها ما هو غير جوهري - بمفرده - لأعمالها. في حال عدم تمكن الشركة من تحديد جميع الموافقات التعاقدية المطلوبة والحصول عليها، واستمرارها بتحويل الدين بغض النظر عن ذلك، فإن الشركة قد تعدّ في حالة إخلال بالتزاماتها بموجب العقود ذات الصلة. وقد يترتب على هذا الإخلال عدة أمور تختلف باختلاف شروط وأحكام العقود ذات الصلة، فقد يعطي العقد الحق للطرف الآخر بفسخ العقد أو المطالبة بمبلغ تعويض أو غير ذلك. وفي حال حدوث ذلك وعدم تمكن الشركة من التفاوض على تنازل من الطرف الآخر، فقد لا تتمكن من العثور على بديل مناسب في الوقت المناسب أو بتكلفة معقولة أو حتى أنها قد لا تتمكن من العثور على أي بديل على الإطلاق.

إن تحقق أي من هذه المخاطر سيكون له أثر سلبي وجوهري على عقود الشركة، وعملياتها التشغيلية، ووضعها المالي، وتدفقاتها النقدية، وتوقعاتها المستقبلية، وبالتالي سيؤثر بشكل سلبي على الشركة بعد إتمام تحويل الدين.

١٠-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتوقعات والإفادات المستقبلية

يتضمن هذا التعميم بعض التوقعات والإفادات المستقبلية، ومن الممكن أن يستدل على هذه التوقعات والإفادات المستقبلية من خلال استخدام مفردات وعبارات مستقبلية، ومنها على سبيل المثال لا الحصر «يتوقع»، أو «يهدف»، أو «يقدر»، أو «ينوي»، أو «يخطط»، أو «سوف»، أو «يعتقد»، أو «يسعى»، أو «قد»، أو «سيكون»، أو «يمكن»، أو «ينبغي» أو صيغ النفي لهذه المفردات أو المفردات الأخرى المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتتضمن الإفادات المستقبلية الواردة في هذا التعميم، على سبيل المثال لا الحصر، المنافع المتوقعة من تحويل الدين، وخطة إعادة هيكلة رأس المال، والجدول الزمني المتوقع وغيرهم.

تعكس التوقعات والإفادات المستقبلية المضمنة في هذا التعميم وجهة نظر الشركة الحالية وتستند إلى افتراضات عديدة منها تلك المتعلقة باستراتيجيات العمل الحالية والمستقبلية والبيئة التنظيمية التي ستمارس فيها أعمالها في المستقبل. ولا تُعد هذه التوقعات والإفادات المستقبلية وعداً أو ضماناً للأحداث المستقبلية، نظراً لوجود العديد من العوامل، الظاهرة منها وغير الظاهرة، التي قد تؤثر على الأحداث المستقبلية والتي قد تؤدي إلى اختلافها بشكل كبير عما كان متوقعاً صراحة أو ضمناً في هذا التعميم. وتعتبر المخاطر المتعلقة بالإفادات المستقبلية خارج سيطرة الشركة ولا يمكن تقديرها بشكل دقيق، مثل أوضاع السوق المستقبلية وسلوك المشاركين الآخرين في السوق.

وفي حال اختلاف النتائج الفعلية للشركة والأحداث المستقبلية عن هذه التوقعات والإفادات، فقد يؤثر ذلك بشكل سلبي على أعمال الشركة ومركزها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية وربحية أسهمها بعد تحويل الدين.

١١-١-٢ المخاطر المتعلقة بالاعتماد على المعلومات غير الواردة في هذا التعميم

قد تتناول بعض المصادر الإعلامية معلومات وتحليلات مالية واقتصادية فيما يتعلق بالشركة وتحويل الدين، والتي قد لا تشمل العديد من المعلومات والمخاطر ذات العلاقة الواردة في هذا التعميم. وينبغي على المساهمين عدم الاعتماد على هذه المصادر. كما قد تقدم هذه المصادر أو غيرها تصريحات لم تنسب بشكل مباشر أو قد تنسب بصورة غير صحيحة إلى أعضاء مجلس إدارة الشركة أو مسؤوليها أو موظفيها، أو قد تشمل تقارير غير صحيحة عن تصريحات قدمها أو قد يقدمها أعضاء مجلس إدارة الشركة أو مسؤوليها أو موظفيها، أو قد تشمل تلك المصادر تصريحات مضللة بسبب إغفال ذكر معلومات قدمتها الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو مسؤوليها أو موظفيها. بالإضافة إلى ذلك، فلم يفوض مجلس إدارة الشركة أي شخص بتقديم معلومات أو إفادات بالنيابة عن الشركة باستثناء ما هو مفصّل عنه في هذا التعميم، ولا يتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة أو مسؤوليها أو موظفيها أو مستشاروها أي مسؤولية عن صحة واكتمال أي معلومات أو إفادات صادرة عن أطراف أخرى.

وقد يؤدي الاعتماد على المعلومات غير الواردة في هذا التعميم إلى اتخاذ قرارات استثمارية استناداً على معلومات مضللة وغير صحيحة، والتي بدورها قد تسفر عن خسائر للمساهمين في حال الاعتماد عليها. لذلك، ينبغي أن يعتمد المساهمون فقط على المعلومات الواردة في هذا التعميم عند اتخاذ أي قرار بشأن التصويت على قرارات الصفقة، كما يجب على المساهمين في حال وجود أي شك حول تحويل الدين الحصول على استشارة خاصة من قبل مستشار مالي مستقل مرخص له من قبل الهيئة.

٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتغير في ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض القوة التصويتية وسيطرة الدائن

١-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالتغير في نسبة ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض حق التصويت المرتبط بها

بعد إتمام تحويل الدين، سترتفع نسبة ملكية الصندوق من ٢٥٪ إلى ٥٥,٥٥٪، وستنخفض ملكية المساهمين الآخرين من ٧٥٪ إلى ٤٤,٤٥٪، بنسبة انخفاض تبلغ (٤٠,٧٪). وسيُقابل هذا الانخفاض في الملكية انخفاض قدرة المساهمين الحاليين على التصويت، وبالتالي ستكون لهم قدرة أقل على التأثير في قرارات الشركة، لا سيما الاستراتيجية منها والتي تتطلب موافقة مساهمي الشركة في الجمعيات العامة كانتخاب أعضاء مجلس الإدارة أو تعديل رأس مال الشركة أو اندماج الشركة والقرارات الأخرى المهمة بالنسبة للشركة.

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بسيطرة الدائن

يعد الصندوق أكبر مساهم في الشركة حاليًا. وبعد إتمام تحويل الدين، سترتفع نسبة ملكيته من ٢٥٪ إلى ٥٥,٥٥٪، وبالتالي سيصبح الصندوق مسيطرًا على الشركة، مما سيمنحه القدرة على التأثير على القرارات التي تتطلب موافقة المساهمين في الشركة (بما يشمل التصويت على انتخاب أعضاء مجلس الإدارة، والموافقة على التعديلات على النظام الأساسي والموافقة على الصفقات الجوهرية وغيرها من الأمور التي تتطلب موافقة المساهمين). قد تختلف مصالح الصندوق عن مصالح المساهمين الآخرين، وقد يوجه استراتيجية الشركة بطريقة مختلفة عما يرغب به المساهمون الآخرون، وقد تؤثر هذه التوجهات على أعمال الشركة، ونتائج عملياتها، ووضعها المالي، وتوقعاتها المستقبلية، وإثرًا على ذلك سعر سهم الشركة بعد إتمام تحويل الدين.

٣-٢ المخاطر المتعلقة بإصدار الأسهم الجديدة

١-٣-٢ المخاطر المتعلقة بزيادة صعوبة تحقيق الربحية للسهم

تحويل الدين يتطلب إصدار ثلاثمائة وتسعة وخمسون مليونًا وستمائة وتسعة وستون ألفًا وتسعمائة وستة وتسعون (٣٥٩,٦٦٩,٩٩٦) سهمًا عاديًا بقيمة اسمية إجمالية قدرها ثلاثة مليارات وخمسمائة وستة وتسعون مليونًا وستمائة وتسعة وتسعون ألفًا وتسعمائة وستون (٣,٥٩٦,٦٦٩,٩٦٠) ريال سعودي. وبما أن تحويل الدين سيتم عن طريق إصدار أسهم جديدة في الشركة، مما سيزيد عدد أسهمها، فإنه في حال لم تتحسن نتائج الشركة بعد تحويل الدين بنسبة تفوق نسبة الزيادة في عدد الأسهم، فإن خسائر كل سهم من أسهم الشركة قد تزيد، وعليه ستضاعف زيادة عدد الأسهم المصدرة في الشركة أي أثر سلبي على ربحية السهم، وبالتالي ذلك قد يؤثر على سعر سهم الشركة.

٢-٣-٢ المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم

يعد الصندوق مساهمًا كبيرًا في الشركة حاليًا ويمتلك ما نسبته (٢٥٪) من رأس مالها. وبعد إصدار الأسهم الجديدة من خلال تحويل الدين، سيمتلك الصندوق ما نسبته (٥٥,٥٥٪) من رأس مال الشركة بعد زيادة رأس المال. لا يجوز للصندوق التصرف في أي من أسهمه (سواء كانت الأسهم المملوكة حاليًا أو الأسهم الجديدة) خلال الأشهر الستة التالية لإدراج الأسهم الجديدة، دون موافقة الهيئة المسبقة ووفقًا للشروط التي تحددها. بعد انتهاء هذه الفترة، أو قبلها في حال موافقة الهيئة، يجوز للصندوق التداول في أسهمه. وفي حال قام الصندوق ببيع عدد كبير من الأسهم في السوق بعد تحويل الدين، لاسيما في ظل عدم خضوع الصندوق لأي فترة حظر نظامية أو اشتراطات تعاقدية مع الشركة تقيد التصرف بالأسهم الجديدة، وعدم وجود طلب مُقابل، فسيؤثر العرض العالي على سعر سهم الشركة سلبًا. بالإضافة لذلك، فحتى تصوّر الجمهور لمثل هذا البيع قد يؤثر سلبًا على سعر سهم الشركة.

٣-٣-٢ المخاطر المتعلقة بتذبذب سعر الأسهم

من الممكن أن يؤدي الإعلان عن تحويل الدين ومعرفة المستثمرين عنه، أو طريقة إدارة الشركة لأعمالها، أو تأخر إتمام تحويل الدين لأي سبب من الأسباب، أو حدوث تغير في أنماط تداول الأسهم من قبل المستثمرين بسبب تحويل الدين أو غيرها من الأسباب التي تؤثر على سعر السهم إلى زيادة تذبذب سعر سهم الشركة حتى إتمام تحويل الدين. ومن الممكن أن يختلف سعر سهم الشركة وقت إتمام تحويل الدين بشكل كبير عن سعره عند تاريخ نشر هذا التعميم مما سيؤثر على القيمة السوقية للشركة، وعلى استثمارات المساهمين في أسهمها.

٤-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم استيفاء متطلبات السيولة في قواعد الإدراج

حصلت الشركة على إعفاء من متطلبات الفقرة (ج) المتعلقة بمتطلبات السيولة المنصوص عليها في الفقرة الفرعية (٢) من الفقرة (ب) من المادة (٧) من قواعد الإدراج، حيث سُمح لها بنسبة سيولة أقل من المستوى المطلوب بما يعكس تحويل الدين على ألا تقل نسبة الأسهم المملوكة من الجمهور عن ٢١,٦٪ بعد زيادة رأس المال، وأن يلتزم كلاً من الشركة والصندوق بزيادة هذه النسبة إلى ٣٠٪ خلال فترة لا تزيد عن خمس سنوات من تاريخ إدراج الأسهم الجديدة، وأن تقوم الشركة بالتنسيق مع الهيئة في حال وجود ما يحول دون تنفيذ خطة وصول ملكية الجمهور إلى ٣٠٪ من إجمالي رأس المال.

يمكن زيادة مستويات ملكية الجمهور في الشركة بعدة طرق من أهمها بيع المساهمين المصنفين من غير الجمهور لأسهمهم أو زيادة الشركة لعدد الأسهم وإصدارها لمساهمين جدد من الجمهور. تخضع أي هيكلة أو صفقة من هذا النوع لعدد من المتغيرات والمخاطر، وتخضع لظروف السوق وأداء أسهم الشركة في ذلك الوقت، ولا يمكن ضمان إمكانية القيام بها. بالإضافة لذلك، حتى في حال القيام بها، فقد تؤثر سلباً على أسهم الشركة واستثمار المساهمين فيها حيث أنها قد تزيد العرض على الأسهم مما قد يؤثر سلباً على القيمة السوقية أو قد تخفض ملكية المساهمين في المستقبل.

بالإضافة لذلك، في حال فشل الشركة في استيفاء المتطلبات بعد نهاية مدة الخمس سنوات، فقد لا تتمكن الشركة من تمديد الإعفاء مما قد يضطرها لاختيار هيكل غير مناسب لإعادة السيولة، أو قد يعرضها لعقوبات من قبل تداول السعودية والهيئة تشمل تعليق التداول أو إلغاء الإدراج، مما قد يؤثر سلباً على أسهم الشركة وسعرها واستثمار المساهمين فيها.

٥-٣-٢ المخاطر المتعلقة بقدرة الشركة على توزيع الأرباح

قد تتأثر أعمال وإيرادات الشركة ومركزها المالي ونسبة مديونيتها بعد إتمام تحويل الدين بعدد من العوامل التي لا يمكن للشركة السيطرة عليها، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، العوامل التشغيلية والمالية والاقتصادية وظروف السوق، والتي تؤثر بشكل كبير على أرباح الشركة وإيراداتها واحتياطياتها القابلة للتوزيع. لا يمكن تحديد مقدار الأرباح التي ستقوم الشركة بتحقيقها أو توزيعها (إن وُجدت) بعد إتمام تحويل الدين، وقد لا تتمكن الشركة من توزيع أي أرباح، وحتى في حال تحقيق أرباح قد لا يوصي مجلس الإدارة بدفع أرباح الأسهم أو قد لا يوافق المساهمين على دفعها لأي سبب من الأسباب.

سيعتمد التوزيع المستقبلي للأرباح على عدة عوامل، منها على سبيل المثال لا الحصر، أرباح الشركة المستقبلية، ومركزها المالي، وتدفقاتها النقدية ومتطلبات رأس المال العامل والنفقات الرأسمالية والاحتياطيات القابلة للتوزيع وغيرها. وقد تتكبد الشركة نفقات أو التزامات من شأنها أن تستهلك بعض أو كل النقد المتاح لتوزيع أرباح الأسهم.

٣- تحويل الديون حالة الأداء لأسهم من خلال زيادة رأس المال

١-٣ نبذة عن تحويل الدين

أصدر مجلس الإدارة قراره بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٧ م) بالتوصية للمساهمين بزيادة رأس المال من خلال تحويل الدين المستحق للصندوق، والبالغ قيمته (٣,٩٧٢,٤١٥,٠٩١) ريال سعودي إلى أسهم عادية جديدة، وهو ما يشمل المطلوبات والالتزامات المالية في ذمة الشركة والمستحقة للصندوق وفقاً لاتفاقية قرض المساهم المبرمة مع الصندوق ودين وزارة المالية الذي حوّل إلى الصندوق، كما أبرمت الشركة اتفاقية تحويل الدين الخاصة بذلك مع الصندوق بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٧ م). وبتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٩ م)، أبرمت الشركة والصندوق اتفاقية إلحاقية، اتفقا بموجبها على معادلة التحويل وعلى تضمين المستحقات من الفوائد والرسوم المتراكمة حتى تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ للمبلغ المُراد تحويله بحيث يكون المبلغ الإجمالي (٤,١١٨,٢٢١,٤٦٤,٦٣) ريال سعودي، وذلك بعد صدور قرار المجلس بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٨ م) بالموافقة على إبرام هذه الاتفاقية الإلحاقية وعلى تعديل توصية آنفة الذكر للمساهمين لتصبح بزيادة رأس المال من خلال تحويل الدين المستحق للصندوق إلى أسهم عادية جديدة.

يخضع تحويل الدين بموجب الاتفاقية لعدد من الشروط، من أهمها موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة (ثلاثة أرباع حقوق التصويت الممثلة في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال على الأقل) على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال. ولمزيد من التفاصيل حول شروط تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم (٦-٣) «الموافقات النظامية ومن الأطراف الأخرى اللازمة لإتمام تحويل الدين».

٢-٣ أسباب تحويل الدين

يأتي تحويل الدين كأحد أهم ركائز خطة إعادة هيكلة رأس المال التي أعلنت عنها الشركة بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٨ م)، وذلك لتحسين قدرتها على المضي قدماً في تحقيق خططها للنمو، وتتلخص عناصر الخطة بالآتي:

١. إعادة جدولة التسهيلات البنكية: قامت الشركة بإبرام اتفاقيات ملزمة بتاريخ ١٤٤٦/١٠/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٤/٢٧ م) مع مصرف الإنماء، والبنك السعودي الأول، والبنك السعودي الفرنسي، والبنك الأهلي السعودي (يشار إليهم بـ«البنوك») وذلك لإعادة جدولة جميع التسهيلات والمبالغ القائمة على الشركة للبنوك، والتي تبلغ (٣,٣٩١) مليون ريال سعودي تقريباً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، وتوحيد أحكامها تحت اتفاقية موحدة واحدة. وكجزء من إعادة الجدولة، ستقدم البنوك تسهيلات ائتمانية جديدة للشركة في سياق إعادة الجدول وذلك بالتزام يقارب (٢٨٧,٣) مليون ريال سعودي.
٢. قرض مساهم جديد: قامت الشركة بإبرام اتفاقية نهائية بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٨ م) مع الصندوق فيما يخص قرض مساهم بحد يصل إلى (١,٠٠٠) مليون ريال سعودي، وهو قرض قابل للتحويل لأسهم بخيار الصندوق. ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة به، يرجى مراجعة القسم (٢-٧) «المخاطر المتعلقة بالقرض الثاني من الصندوق».
٣. تخفيض رأس المال: وافقت الجمعية بتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٢/٣١ م) على تخفيض رأس مال الشركة من (١١,٣٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريال سعودي إلى (٥,٢٢٢,٥٩٩,٠٩٠) ريال سعودي، عن طريق إلغاء (٦١٠,٠٧٢,٤٢٥) سهماً من أسهم الشركة، وذلك بإلغاء (٥,٣٨٣) سهم لكل سهم واحد (١) مملوك، وذلك لإطفاء الخسائر المتراكمة كما بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م.

٤. تحويل الديون محل هذا التعميم.

تهدف هذه الخطة بشكل عام تهدف لإعادة هيكلة هيكل رأس المال للشركة ومركزها المالي مما يمكنها من تعزيز وضعها المالي والتشغيلي والانتقال إلى التركيز على خطط النمو وتحقيق الربحية.

٣-٣ الآثار المترتبة على الشركة ومساهميها نتيجة تحويل الدين

تتمثل زيادة رأس المال محل هذا التعميم زيادته من خمسة مليارات ومائتان واثنان وثلاثون مليوناً وخمسمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعون (٥,٢٣٢,٥٩٩,٠٩٠) ريالاً سعودياً، مقسماً إلى خمسمائة وثلاثة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وخمسون ألفاً وتسعمائة وتسعة (٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩) أسهم عادية إلى ثمانية مليارات وثمانمائة وتسعة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وتسعون ألفاً وخمسون (٨,٨٢٩,٢٩٩,٠٥٠) ريال سعودي مقسماً إلى ثمانمائة واثنان وثمانون مليوناً وتسعمائة وتسعة وعشرون ألفاً وتسعمائة وخمسة (٨٨٢,٩٢٩,٩٠٥) أسهم عادية، وذلك بزيادة قدرها ثلاثة مليارات وخمسمائة وستة وتسعون مليوناً وستمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعمائة وستون (٣,٥٩٦,٦٩٩,٩٦٠) ريال سعودي تتمثل في ثلاثمائة وتسعة وخمسون مليوناً وستمائة وتسعة وستون ألفاً وتسعمائة وستة وتسعون (٣٥٩,٦٦٩,٩٩٦) سهماً عادياً بنسبة زيادة في رأس المال الحالي تبلغ (٦٨,٧٤٪). بناءً عليه، سترتفع ملكية الصندوق من (٢٥٪) لتكون (٥٥,٥٥٪) من رأس المال وستتخفض ملكية المساهمين الآخرين الحاليين من (٧٥٪) إلى (٤٤,٤٥٪) وملكية المساهمين من الجمهور من (٣٨,٧٪) إلى (٢٢,٩٥٪). وعليه، ستتخفض ملكية المساهمين الحاليين وعليه قوتهم التصويتية ونصيبهم من الأرباح. ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بذلك، يرجى مراجعة القسم (٢-٢) «المخاطر المتعلقة بالتغير في ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض القوة التصويتية وسيطرة الدائن».

لمزيد من التفاصيل حول ملكية المساهمين الكبار وغيرهم من غير الجمهور، وأعضاء المجلس، وملكية الجمهور، وتأثير تحويل الدين عليها، يرجى مراجعة الجدول (١-٣) «ملكيتة أعضاء مجلس الإدارة قبل وبعد تحويل الدين» والجدول (٢-٣) «هيكل ملكية الشركة قبل وبعد تحويل الدين» أدناه.

وبالنسبة للشركة، فسيكون إتمام تحويل الدين بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والصندوق فيما يتعلق بالدين محل التحويل، بما يشمل حماية الشركة بموجب اتفاقية تحويل الدين من أي مطالبات مستقبلية متعلقة بالدين.

تجدر الإشارة بأن الدين الخاضع للتحويل وموضوع هذا التعميم لا يشمل كافة المستحقات القائمة على الشركة لصالح الصندوق حيث أنه يوجد فوائد ورسوم مستحقة من ١ يناير ٢٠٢٥م إلى تاريخ الإتمام (حسب التعريف في قسم «التعاريف»)، بالإضافة لوجود قرض مساهم آخر لإتاحة ما قيمته مليار (١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي تم الحصول عليه من الصندوق وفقاً لاتفاقية القرض المبرمة بتاريخ ١٨/٠٩/١٤٤٦هـ (الموافق ١٨/٠٣/٢٠٢٥م)، غير مشمول في الدين الخاضع للتحويل وموضوع هذا التعميم.

تهدف الشركة من عملية تحويل الدين إلى تحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة ووضعها الائتماني بما يوفر قدرًا أكبر من الملاءة المالية فيما يتعلق بالتزاماتها المالية، وزيادة قدرة الشركة على تحقيق أهدافها للنمو. من المتوقع أن تؤثر زيادة رأس المال عن طريق تحويل الدين تأثيراً إيجابياً على مؤشرات الأداء الحالية للشركة وتعزيز وضعها الائتماني مما يتيح مصادر تمويل تنافسية متعددة، وأن تنعكس هذه التأثيرات انعكاساً مباشراً على تحقيق أهداف الشركة المستقبلية المتعلقة بالنمو الاستراتيجي. ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم (٢-٣) «أسباب تحويل الدين».

٤-٣ التغيرات في مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية نتيجة تحويل الدين

لا يوجد تغيرات مزعومة أو مخطط لها في مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية نتيجة لتحويل الدين.

٥-٣ مجلس الإدارة وملكيتة أعضائه

يتكون مجلس الإدارة من تسعة (٩) أعضاء تم انتخابهم لدورة مجلس تبدأ من تاريخ ١١/٠٣/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٦/٠٩/٢٠٢٣م) وتنتهي بتاريخ ١٠/٠١/١٤٤٨هـ (الموافق ٢٥/٠٦/٢٠٢٦م). ويبين الجدول الآتي أعضاء مجلس الإدارة وملكيتة كل منهم في أسهم الشركة وذلك بناءً على سجل المساهمين بتاريخ ٠١/٠١/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٦/٠٦/٢٠٢٥م):

الجدول ١-٣: ملكيتة أعضاء مجلس الإدارة قبل وبعد تحويل الدين

الاسم	المنصب	الصفة	عدد الأسهم المملوكة		نسبة الأسهم المملوكة		تاريخ العضوية
			مباشرة	غير مباشرة ^(١)	مباشرة	غير مباشرة ^(١)	
فهد عبدالجليل آل سيف	رئيس المجلس	غير تنفيذي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٦/٠٩/٢٠٢٣م ^(٢)
جمال ماجد بن شيه	نائب الرئيس	غير تنفيذي	١,٨٩٦	لا يوجد	٠,٠٠٣٦٢٪	لا يوجد	٢٦/٠٩/٢٠٢٣م ^(٢)
منصور عبدالرحمن السالم	عضو	غير تنفيذي ^(٣)	٥,٥٤٠	لا يوجد	٠,٠١١٥٩٪	لا يوجد	٢٦/٠٩/٢٠٢٣م

الاسم	المنصب	الصفة	عدد الأسهم المملوكة		نسبة الأسهم المملوكة		تاريخ العضوية
			مباشرة	غير مباشرة ^(١)	مباشرة	غير مباشرة ^(١)	
محمد نبيل محمد حسن حفني	عضو	غير تنفيذي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٣/٠٩/٢٦ م
فهد خالد محمد السعود	عضو	غير تنفيذي	٢,٣٠٨	لا يوجد	٠,٠٠٠,٤٤١ %	لا يوجد	٢٠٢٣/٠٩/٢٦ م
نايف صالح الحمدان	عضو	غير تنفيذي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٣/٠٩/٢٦ م
هشام أحمد محمد هيكل	عضو	مستقل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٠٢٣/٠٩/٢٦ م
أسامة عمر باريان	عضو	مستقل	٤٦	لا يوجد	٠,٠٠٠,٠٠٩ %	لا يوجد	٢٠٢٣/٠٩/٢٦ م
عارف عبدالله الهرمي البستكي	عضو	مستقل	٤٦١	لا يوجد	٠,٠٠٠,٠٨٨ %	لا يوجد	٢٠٢٣/٠٩/٢٦ م

المصدر: الشركة وموقع السوق

(١) تعني الأسهم المملوكة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بشكل غير مباشر في الشركة من خلال (١) الشركات التي يسيطرون عليها، أو (٢) الأسهم المملوكة من قبل الزوجة أو الأولاد القصر.

(٢) استقال العضو منصور عبد الرحمن السالم من منصبه كعضو منتدب في تاريخ ٢٠٢٤/٠٥/١٤ م بتاريخ سريان من ٢٠٢٥/٠٥/٣١ م، وأكمل منصبه كعضو مجلس إدارة غير تنفيذي.

(٣) عُيِّنَ رئيس مجلس الإدارة ونائب الرئيس في هذه المناصب من قبل مجلس الإدارة في ٤ أكتوبر ٢٠٢٣ م.

٦-٣ هيكل الملكية الحالي قبل وبعد تحويل الدين

يوضح الجدول التالي تفاصيل ملكية المساهمين الكبار، بما يشمل الدائن، والجمهور في الشركة قبل وبعد إتمام تحويل الدين، وذلك بناءً على سجل المساهمين بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٢٦ م):

الجدول ٢-٣: هيكل ملكية الشركة قبل وبعد تحويل الدين

بعد زيادة رأس المال		قبل زيادة رأس المال		
نسبة الملكية (تقريبية)	عدد الأسهم	نسبة الملكية (تقريبية)	عدد الأسهم	
٥٥,٥٥ %	٤٩٠,٤٨٤,٩٧٣	٢٥,٠ %	١٣٠,٨١٤,٩٧٧	صندوق الاستثمارات العامة
٧,٠٥٩ %	٦٢,٣٢٩,٤٨٩	١١,٩١٢ %	٦٢,٣٢٩,٤٨٩	شركة دايم الحديثة لإدارة العقارات المحدودة
٤,١٨٣ %	٣٦,٩٣٥,٩٩٣	٧,٠٥٩ %	٣٦,٩٣٥,٩٩٣	شركة إم إي رويال كابيتال المحدودة ^(١)
٢,٦١٥ %	٢٣,٠٨٤,٩٩٥	٤,٤١٠ %	٢٣,٠٨٤,٩٩٥	شركة إم إي استراتيجيك انفستمنش (ش.ذ.م.م) ^(١)
٢,٦١٥ %	٢٣,٠٨٤,٩٩٥	٤,٤١٠ %	٢٣,٠٨٤,٩٩٥	شركة إم إي هولدينجز (ش.ذ.م.م) ^(١)
٢,٤٠٥ %	٢١,٢٣٨,١٩١	٤,٠٦٠ %	٢١,٢٣٨,١٩١	شركة إم إي بارتنز ^(١)
٢,٦١٥ %	٢٣,٠٨٤,٩٩٥	٤,٤١٠ %	٢٣,٠٨٤,٩٩٥	شركة إعمار الشرق الأوسط ^(١)
٠,٠٠٣ %	٢٢,٧١٦	٠,٠٠٤ %	٢٢,٧١٦	أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر ^(٢)
٠,٠٠١٨٣٠ %	١٦,١٥٩	٠,٠٠٣٠٨٨ %	١٦,١٥٩	عبدالله محمد يمانى (مالك ٥٠ % في شركة دايم الحديثة لإدارة العقارات المحدودة، وعضو مجلس فيها)
٢٢,٩٥٢ %	٢٠٢,٦٤٧,٣٩٩	٣٨,٧ %	٢٠٢,٦٤٧,٣٩٩	الجمهور
١٠٠,٠٠٠ %	٨٨٢,٩٢٩,٩٠٥	١٠٠ %	٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩	الإجمالي

(١) جميع هذه الجهات مسيطر عليها بشكل نهائي من قبل إعمار العقارية ش.م.ع. تجدر الإشارة بأن شركة إم إي رويال كابيتال المحدودة لن تصبح مساهمًا كبيرًا بعد زيادة رأس المال، نظرًا لأن ملكيتها المباشرة ستقل عن ٥ %، لكنها ستزال مصنفة من غير الجمهور نظرًا للسيطرة المشتركة مع هذه الجهات.

(٢) يشمل الملكية المباشرة. ولا يوجد لدى الأعضاء مصلحة غير مباشرة من خلال شركات مسيطر عليها أو أقارب.

المصدر: الشركة

٧-٣ الأطراف ذوو العلاقة وأعضاء مجلس الإدارة ذوي المصلحة في تحويل الدين

يعد الصندوق طرفاً ذو علاقة، حيث إنه أحد كبار المساهمين في الشركة. كما تجدر الإشارة إلى أنه يوجد عدد من أعضاء المجلس مصلحة في تحويل الدين، وقد أفصحوا عن مصالحهم وامتنعوا إثر ذلك عن التصويت على تحويل الدين، وهم: (أ) فهد عبد الجليل آل سيف، و(ب) نايف صالح الحمدان، و(ج) منصور عبدالرحمن السالم؛ وذلك لأنهم موظفين لدى الصندوق. ويوضح الجدول أدناه ملكية الصندوق، الطرف ذو العلاقة، وملكية الأعضاء ذوي المصلحة وذلك بناءً على سجل المساهمين بتاريخ ١٤٤٧/٠١/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٢٦ م):

الجدول ٣-٣: ملكية الطرف ذو العلاقة وأعضاء المجلس من ذوي المصلحة

الاسم	الصفة	السبب	قبل زيادة رأس المال		بعد زيادة رأس المال	
			عدد الأسهم المملوكة بشكل مباشر	نسبة الملكية المباشرة	عدد الأسهم المملوكة بشكل مباشر	نسبة الملكية المباشرة
صندوق الاستثمارات العامة	الدائن	طرف ذو علاقة، حيث إنه أحد كبار المساهمين في الشركة.	١٣٠,٨١٤,٩٧٧	٢٥%	٤٩٠,٤٨٤,٩٧٣	٥٥,٥٥%
فهد عبد الجليل آل سيف	رئيس المجلس	عضو ذو مصلحة غير مباشرة، حيث إنه يعمل لدى الصندوق.	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
نايف صالح الحمدان	عضو المجلس	عضو ذو مصلحة غير مباشرة، حيث إنه يعمل لدى الصندوق.	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
منصور عبدالرحمن السالم	عضو المجلس	عضو ذو مصلحة غير مباشرة، حيث إنه يعمل لدى الصندوق.	٥,٥٤٠	٠,٠٠١,٠٥٩%	٥,٥٤٠	٠,٠٠٠,٦٢٧٥%

لمزيد من المعلومات عن المصلحة غير المباشرة لأعضاء المجلس، يرجى مراجعة الجدول (٣-١) «ملكيت أعضاء مجلس الإدارة قبل وبعد تحويل الدين».

٨-٣ الجدول الزمني المقترح لتحويل الدين

يتضمن الجدول التالي التسلسل الزمني المتوقع للأحداث الأساسية المتعلقة بتحويل الدين. تعد التواريخ الواردة أدناه تقريبية، وستقوم الشركة (أو السوق المالية السعودية (تداول) أو إيداع، بحسب الحال) بالإعلان عند وقوع الأحداث الفعلية التي يستوجب الإعلان عنها وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة بما في ذلك أي تغييرات قد تطرأ على الجدول الزمني.

الجدول ٤-٣: الجدول الزمني المقترح لتحويل الدين وخطواتها المهمة

التاريخ	الحادث
١. الإجراءات المطلوبة المتعلقة بالجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال	
٢٢/٠٥/١٤٤٧ هـ (الموافق ١٣/١١/٢٠٢٥ م).	موافقة هيئة السوق المالية على طلب تسجيل وطرح الأسهم الجديدة عن طريق تحويل الديون
١٠/٠٦/١٤٤٧ هـ (الموافق ٠١/١٢/٢٠٢٥ م).	الإعلان على موقع السوق المالية السعودية (تداول) عن دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال (مع الإشارة إلى إمكانية عقد اجتماع ثاني بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول في حال عدم اكتمال النصاب القانوني اللازم لعقد الاجتماع)
١١/٠٦/١٤٤٧ هـ (الموافق ٠٢/١٢/٢٠٢٥ م).	نشر تعميم المساهمين
١١/٠٦/١٤٤٧ هـ (الموافق ٠٢/١٢/٢٠٢٥ م) (خلال أيام وساعات العمل من الساعة العاشرة صباحاً وحتى الساعة الثالثة مساءً).	توفير المستندات المتاحة للمعانة
٢٧/٠٦/١٤٤٧ هـ (الموافق ١٨/١٢/٢٠٢٥ م).	بدء فترة التصويت الإلكتروني على قرارات الصفقة

التاريخ	الحدث
١٤٤٧/٠٧/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٢٢ م).	انعقاد الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال (الاجتماع الأول)، ويتحقق النصاب القانوني للجمعية بحضور عدد من المساهمين يمثلون نصف أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل. وفي حال عدم اكتمال النصاب، سيعقد اجتماع ثانٍ بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الأول الذي لم يتحقق النصاب القانوني اللازم لانعقاده، وبعد النصاب متحققاً في حال حضور عدد من المساهمين يمثلون ربع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل.
١٤٤٧/٠٧/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٢٣ م).	الإعلان عن نتائج الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال أو الإعلان عن عدم انعقادها (في حال لم يتحقق النصاب القانوني)
١.٢ الإجراءات المطلوبة في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال	
لا ينطبق.	الدعوة إلى الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال (في حال لم يتحقق النصاب القانوني في الاجتماعين الأول والثاني)
لا ينطبق.	بدء فترة التصويت الإلكتروني على قرارات الصفقة.
لا ينطبق.	انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، وبعد الاجتماع الثالث صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم التي لها حقوق تصويت الممثلة فيه.
لا ينطبق.	إعلان الشركة نتائج الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال
١.٣ الإجراءات المطلوبة في حال موافقة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال	
سيتم إصدار الأسهم الجديدة للشركة وإيداعها في محفظة الدائن خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال على قرارات الصفقة.	إصدار الأسهم الجديدة للشركة وإدراجها في السوق المالية السعودية (تداول) وإيداعها في محفظة الدائن
وسيكون ذلك قبل ١٤٤٧/٠٧/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٢٩ م) (في حال الموافقة في الاجتماع الأول أو الثاني).	
وقبل ١٤٤٧/٠٨/٠٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢١ م) (في حال الموافقة في الاجتماع الثالث).	
خلال عشرة أيام من تاريخ الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال. وسيكون ذلك قبل ١٤٤٧/٠٧/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٠١ م). (في حال الموافقة في الاجتماع الأول أو الثاني).	تزويد الهيئة بمحضر الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال
وقبل ١٤٤٧/٠٨/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢٤ م). (في حال الموافقة في الاجتماع الثالث).	
خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال على قرارات الصفقة.	نشر النظام الأساسي المعدل وتوثيقه عند وزارة التجارة، وتحديث السجل التجاري ليعكس زيادة رأس المال
وسيكون ذلك قبل ١٤٤٧/٠٧/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٠٦ م). (في حال الموافقة في الاجتماع الأول أو الثاني).	
وقبل ١٤٤٧/٠٨/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠١/٢٩ م). (في حال الموافقة في الاجتماع الثالث).	

٤- تقييم الدين

١-٤ تقييم الدين والأسهم الجديدة

يوضح الجدول التالي المبلغ الذي سيزداد به رأس مال الشركة نتيجة تحويل الدين باستخدام سعر إصدار افتراضي تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة. استند سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم في إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة إلى متوسط السعر المرجح بحجم التداول لفترة الاثني عشر (١٢) شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والبالغ (١٧,٦٠ ريال سعودي)، وطبقاً لآلية التحويل المتفق عليها بين الشركة والدائن، سيكون سعر الإصدار المستخدم لأغراض المعلومات المالية التصورية الموحدة (١٣,٢٠ ريال سعودي) بعد تطبيق خصم نسبته ٢٥٪.

الجدول ١-٤: بيان المبلغ الذي سيزداد به رأس مال الشركة باستخدام سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة

الدائن	الصندوق
طبيعة الدين	قرض طويل الأجل
المبلغ المستحق والذي سيتم تسويته مقابل إصدار أسهم جديدة (ريال سعودي)	٤,١١٨,٢٢١,٤٦٤,٦٣
الزيادة في رأس المال (ريال سعودي) ^(١)	٣,١١٩,٨٦٤,٧٥٠
المصدر: الشركة	

(١) تم احتساب الزيادة في رأس المال بناء على سعر افتراضي يبلغ (١٣,٢٠ ريال سعودي) بعد خصم نسبة ٢٥٪ من متوسط السعر المرجح بحجم التداول لفترة الاثني عشر (١٢) شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والبالغ (١٧,٦٠ ريال سعودي) وذلك طبقاً لآلية التحويل المتفق عليها بين الشركة والدائن حيث تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية. سعر الإصدار الفعلي سيستند على متوسط السعر المرجح بحجم التداول لفترة الاثني عشر (١٢) شهراً السابقة ليوم التداول الذي يسبق تاريخ دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، وذلك بعد تطبيق خصم نسبة ٢٥٪ من متوسط السعر المرجح بحجم التداول لتلك الفترة. وعليه، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال قد تختلف بشكل جوهري عن الموضحة في هذا الجدول.

الجدول ٢-٤: توضيح عدد الأسهم الجديدة التي ستصدر للدائن (الصندوق) نتيجة لتحويل الدين باستخدام سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة

الدين من الصندوق (ريال سعودي)	(أ)	٤,١١٨,٢٢١,٤٦٤,٦٣
سعر إغلاق الأسهم الإيضاحي ليوم التداول الذي يسبق تاريخ دعوة انعقاد الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال (ريال سعودي)	(ب)	١٨,٩٦
سعر الإصدار (ريال سعودي) ^(١)	(ج)	١٣,٢٠
عدد الأسهم الجديدة	(د) = (ج) / (أ)	٣١١,٩٨٦,٤٧٥
الزيادة في رأس المال (ريال سعودي)	(د) x القيمة الاسمية (١٠ ريال) للسهم = (هـ)	٣,١١٩,٨٦٤,٧٥٠
علاوة إصدار أسهم (ريال سعودي)	(أ) - (هـ) = (و)	٩٩٨,٣٥٦,٧١٥

المصدر: الشركة

(١) تم احتساب سعر إصدار الأسهم الافتراضي بناء على متوسط السعر المرجح بحجم التداول لفترة الاثني عشر (١٢) شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والبالغ (١٧,٦٠ ريال سعودي)، وتم تطبيق خصم نسبته ٢٥٪ وفقاً لآلية التحويل المتفق عليها بين الشركة والدائن، حيث سيكون سعر الإصدار المستخدم لأغراض المعلومات المالية التصورية الموحدة (١٣,٢٠ ريال سعودي). سعر الإصدار الفعلي سيستند على متوسط السعر المرجح بحجم التداول لفترة الاثني عشر (١٢) شهراً السابقة ليوم التداول الذي يسبق تاريخ دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، وذلك بعد تطبيق خصم نسبة ٢٥٪ من متوسط السعر المرجح بحجم التداول لتلك الفترة. وعليه، فإن سعر الإصدار الفعلي وعدد الأسهم الجديدة والزيادة في رأس المال قد تختلف بشكل جوهري عن الموضح في الجدول.

تبلغ القيمة الاسمية للأسهم الجديدة عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. حيث سيتم تحديد عدد الأسهم الجديدة مقابل الدين المستحق للدائن (الصندوق) عن طريق قسمة مبلغ الدين على سعر الإصدار، والذي سيتم تحديده بناء على متوسط سعر السوق المرجح لأسهم الشركة على أساس الكمية خلال آخر اثني عشر (١٢) شهراً سابقة ليوم التداول الذي يسبق تاريخ دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، وذلك بعد تطبيق خصم نسبة ٢٥٪ من متوسط السعر المرجح بحجم التداول لتلك الفترة وفقاً لآلية التحويل المتفق عليها بين الشركة والدائن.

وسيتم قيد الفرق بين القيمة الاسمية للأسهم الجديدة وقيمة إجمالي الدين المستحق للدائن (الصندوق) على أنه علاوة إصدار أسهم تحت بند حقوق الملكية في قائمة المركز المالي للشركة. لن يتم إصدار كسور أسهم للصندوق حيث سيتم تقريب الكسور لأصغر رقم صحيح، وسيتم دفع مبلغ الدين المساوي لهذا الكسر للصندوق نقداً.

يوضح الجدول التالي أثر تحويل الدين على سعر الأسهم باستخدام سعر إصدار افتراضي يبلغ (١٣,٢٠) ريال سعودي تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة.

الجدول ٤-٣: إيضاح أثر تحويل الدين على سعر الأسهم باستخدام سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة

الدين الذي سيتم تحويله إلى أسهم (ريال سعودي)	(أ)	٤,١١٨,٢٢١,٤٦٤,٦٣
سعر إغلاق الأسهم الإيضاحي بتاريخ إعلان موعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية (ريال سعودي) ^(١)	(ب)	١٨,٩٦
متوسط سعر السوق المرجح لأسهم الشركة على أساس الكمية خلال الاثني عشر (١٢) شهراً السابقة ليوم التداول الذي يسبق تاريخ دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال (ريال سعودي)	(ج)	١٧,٦٠
نسبة الخصم المتفق عليه	(د)	٢٥٪
سعر الإصدار الافتراضي (ريال سعودي) ^(٢)	(ج) × (د) - (أ) = (هـ)	١٣,٢٠
عدد الأسهم التي سيتم إصدارها	(أ) / (هـ) = (و)	٣١١,٩٨٦,٤٧٥
عدد الأسهم المصدرة الحالية	(ز)	٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩
إجمالي عدد الأسهم المصدرة بعد تحويل الدين	(و) + (ز) = (ح)	٨٣٥,٢٤٦,٣٨٤
القيمة السوقية للشركة قبل تحويل الدين (ريال سعودي)	(ب) × (ز) = (ي)	٩,٩٢١,٠٠٧,٨٧٤,٦٤
القيمة السوقية للأسهم الجديدة (ريال سعودي)	(ب) × (و) = (ط)	٥,٩١٥,٣٦٣,٥٦٦
القيمة السوقية للشركة بعد تحويل الدين (ريال سعودي)	(ي) + (ط) = (ظ)	١٥,٨٣٦,٣٧١,٤٤٠,٦٤
سعر السهم بعد تحويل الدين (ريال سعودي)	(ظ) / (ح) = (ك)	١٨,٩٦

المصدر: الشركة

(١) تم احتساب سعر إغلاق الأسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م لغرض إيضاح طريقة احتساب سعر إصدار الأسهم الجديدة بحسب الآلية المتفق عليها بين الشركة والدائن ولإيضاح طريقة احتساب أثر تحويل الدين على سعر الأسهم. وسوف يتم احتساب سعر الإقفال الفعلي للأسهم في يوم تداول تاريخ إعلان موعد انعقاد الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال وقد يختلف بشكل جوهري

(٢) سعر إصدار الأسهم الافتراضي (١٣,٢٠) ريال سعودي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة بعد خصم ٢٥٪ من متوسط سعر السوق المرجح لأسهم الشركة على أساس الكمية خلال آخر اثني عشر (١٢) شهراً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. سيتم تحديد سعر الإصدار بناء على متوسط سعر السوق المرجح لأسهم الشركة على أساس الكمية خلال الاثني عشر (١٢) شهراً السابقة ليوم التداول الذي يسبق تاريخ دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، مخصصاً منه ٢٥٪. وفقاً لآلية التحويل المتفق عليها بين الشركة والدائن وقد يختلف بشكل جوهري.

بناءً على الأرقام الإيضاحية في المثال السابق، سيبليغ سعر السهم بعد تحويل الدين ١٨,٩٦ ريال سعودي وستتخفص ملكية المساهمين الحاليين بعد إتمام تحويل الدين بحوالي ٣٧٪

يوضح الجدول التالي أثر تحويل الدين على ملكية الأسهم لمساهم فرد على سبيل الاسترشاد باستخدام سعر إصدار افتراضي (١٣,٢٠) ريال سعودي (تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة بعد خصم ٢٥٪ من متوسط سعر السوق المرجح لأسهم الشركة على أساس الكمية خلال آخر اثني عشر (١٢) شهراً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م):

الجدول ٤-٤: إيضاح أثر تحويل الدين على سعر الأسهم باستخدام سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة

البيان ^(١)		
عدد الأسهم المصدرة الحالية	(أ)	٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩
عدد الأسهم الجديدة المصدرة	(ب)	٣١١,٩٨٦,٤٧٥
إجمالي الأسهم المصدرة بعد تحويل الدين	(أ) + (ب) = (ج)	٨٣٥,٢٤٦,٣٨٤
عدد الأسهم المملوكة من قبل المستثمر (افتراضي)	(د)	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الملكية الفردية الإيضاحية قبل تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	(د) / (أ) = (هـ)	١٩,١٪
الملكية الفردية الإيضاحية بعد تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	(د) / (ج) = (و)	١٢,٠٪

البيان ^(١)		
أثر عملية التحويل على الملكية الفردية الإيضاحية (بالنسبة المئوية)	$100 \times (1 - (و/هـ))$	(٣٧,٤) %
عدد الأسهم التي يملكها الجمهور (افتراضياً)	(ز)	٢٠٢,٦٤٧,٣٩٩
ملكية الجمهور الإيضاحية قبل تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	$(ز) / (أ) = (ح)$	٣٨,٧ %
ملكية الجمهور الإيضاحية بعد تحويل الدين (بالنسبة المئوية) ^(٢)	$(ز) / (ج) = (ط)$	٢٤,٣ %
أثر عملية التحويل على ملكية الجمهور الإيضاحية (بالنسبة المئوية)	$100 \times (1 - (ط/ح))$	(٣٧,٤) %
المصدر: الشركة		

^(١) سعر إصدار الأسهم الافتراضي (١٣,٢٠) ريال سعودي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة بعد خصم ٢٥% من متوسط سعر السوق المرجح لأسهم الشركة على أساس الكمية خلال آخر اثني عشر (١٢) شهراً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. سيتم تحديد سعر الإصدار بناءً على متوسط سعر السوق المرجح لأسهم الشركة على أساس الكمية خلال الاثني عشر (١٢) شهراً السابقة ليوم التداول الذي يسبق تاريخ دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، مخصصاً منه ٢٥%. وفقاً لآلية التحويل المتفق عليها بين الشركة والدائن وقد يختلف بشكل جوهري.

^(٢) حصلت الشركة على إعفاء من تداول السعودية بتاريخ ١٤٤٧/٠٥/٠١هـ (الموافق ٢٢/١٠/٢٠٢٥م) من متطلبات الفقرة (ج) المتعلقة بمتطلبات السيولة المنصوص عليها في الفقرة الفرعية (٢) من الفقرة (ب) من المادة (٧) من قواعد الإدراج، حيث سُمح لها بنسبة سيولة أقل من المستوى المطلوب بما يعكس تحويل الدين على ألا تقل نسبة الأسهم المملوكة من الجمهور عن ٢١,٦% بعد زيادة رأس المال، وأن يلتزم كلاً من الشركة والصندوق بزيادة هذه النسبة إلى ٣٠% خلال فترة لا تزيد عن خمس سنوات من تاريخ إدراج الأسهم الجديدة، وأن تقوم الشركة بالتنسيق مع الهيئة في حال وجود ما يحول دون تنفيذ خطة وصول ملكية الجمهور إلى ٣٠% من رأس مال الشركة.

٢-٤ تحليل ارتفاع ربحية السهم أو انخفاضه نتيجة زيادة رأس المال

يوضح الجدول أدناه انخفاض ربحية سهم الشركة بناءً على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير المدققة) لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وبناءً على المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م:

الجدول ٥-٤: تحليل ارتفاع ربحية السهم أو انخفاضه نتيجة زيادة رأس المال

انخفاض السهم الواحد (بناءً على القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير المدققة) لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م)	(١,٠٣)
انخفاض السهم الواحد بعد زيادة رأس المال (بناءً على المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م)	(٢,٣٥)
المصدر: القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة (غير المدققة) لفترة الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، والمعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	
ملاحظة: يتم احتساب ربحية أو خسارة السهم بقسمة الربح أو الخسارة للسنة إلى عدد الأسهم لذات السنة.	

٣-٤ أداء سعر سهم الشركة خلال السنة السابقة

يوضح الجدول التالي أداء سعر سهم الشركة خلال السنة السابقة لطلب الشركة تسجيل وطرح الأسهم الجديدة، وذلك حسب سعر الإقبال في آخر يوم تداول في الشهر.

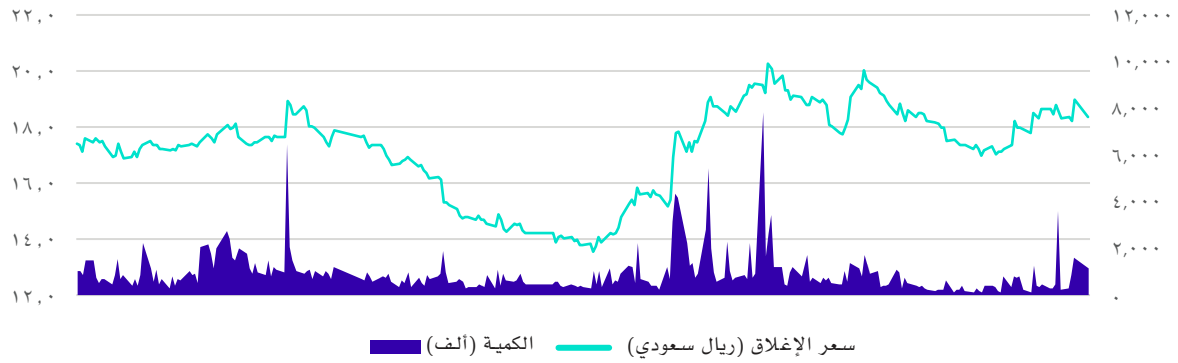
الجدول ٦-٤: أداء سعر سهم الشركة خلال السنة السابقة

التاريخ	سعر الإغلاق (بالريال السعودي)	متوسط إجمالي حجم التداول خلال الشهر المتصرم (بالريال السعودي)
٢٠٢٤/٠٣/٣١م	٨,٠٦	٢٥,٢١٤,٩٨٢
٢٠٢٤/٠٤/٣٠م	٧,٧٦	١٣,١٣٢,٣٠٣
٢٠٢٤/٠٥/٣٠م	٦,٧١	١٠,٣٦٦,٦٩٨
٢٠٢٤/٠٦/٣٠م	٦,٥٠	٨,٤٠٢,٨٤٧
٢٠٢٤/٠٧/٢٣م	٧,٠٣	١٠,٣٦٦,٤٨٩
٢٠٢٤/٠٨/٢٩م	٨,٥٦	٣٢,٤٥٠,٩٥١
٢٠٢٤/٠٩/٣٠م	٨,٧٧	٢٩,١٧٤,٦٤١
٢٠٢٤/١٠/٣١م	٨,٥٩	١٤,٨٧٠,١٥٧
٢٠٢٤/١١/٢٨م	٧,٩٣	٤,٩٦٣,٧٩٨
٢٠٢٤/١٢/٣١م	٨,٧٥	١١,٩٨٤,٢٤٥
٢٠٢٥/٠١/٣٠م	١٨,١٦	٩,٨٠٧,٠٥٦
٢٠٢٥/٠٢/٢٧م	١٦,٢٠	٤,٩٠١,٦٤٥

المصدر: موقع السوق المالية السعودية (تداول)

* قامت الشركة بتخفيض رأس مالها بموجب موافقة الجمعية العامة غير العادية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بنسبة ٥٣,٨٣%. وعليه، تم تعديل سعر السهم في تاريخ ٥ يناير ٢٠٢٥م، مما يوضح الارتفاع في سعر السهم بعد شهر ديسمبر من عام ٢٠٢٤م. وللحصول على عرض لأسعار الإقبال المعدلة، يمكن عرضها من صفحة الشركة على موقع السوق المالية السعودية (تداول).

بالإضافة لذلك، يوضح الشكل التالي تطور سعر سهم الشركة خلال آخر سنة ميلادية، وهي الفترة من تاريخ ١ يناير ٢٠٢٤م حتى ١ يناير ٢٠٢٥م:



٥- المعلومات المالية الموحدة

يجب قراءة هذا القسم بجانب المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة المعدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م والقوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م والقوائم المالية الأولية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترتي الثلاثة والتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م والتي تم تضمينها في هذا التعميم.

تم الحصول على الموافقة الخطية من شركة برايس وترهاوس كوبرز محاسبون قانونيون على تضمين اسمها وشعارها وتقاريرها بصفتها مراجع الحسابات عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، ومن شركة كي بي ام جي للاستشارات المهنية بصفتها مراجع الحسابات للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م و٢٠٢٤م ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ومعدّ تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

لا يملك مراجعو الحسابات أو أيًا من موظفيهم (الذين يشكلون فريق العمل الذي قام بتقديم الخدمات للشركة) أو أقاربهم أي أسهم أو مصلحة من أي نوع سواء في الشركة أو شركاتها التابعة والتي من شأنها أن تؤثر على استقلاليتهم. لأغراض هذه التعميم فيما يتعلق بمراجع الحسابات، يُعرّف الأقارب ضمن فئة أفراد الأسرة المباشرين وفقًا لقواعد سلوك وأداب المهنة الدولية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية.

تم إعداد المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية للشركة غير المراجعة من قبل إدارة الشركة لتوضيح التأثير المالي على القوائم المالية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م كما لو كان التحويل قد تم في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م والتعديلات المترتبة على ذلك خلال بقية الفترة المالية المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. وقد أعدت هذه المعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لأغراض توضيحية فقط وتستند على الافتراضات المبينة في الإيضاحات المرفقة بالمعلومات المالية الافتراضية، وعلى وجه الخصوص، تستند إلى سعر إصدار افتراضي (١٣,٢٠) ريال سعودي وذلك لأغراض توضيحية فقط. وتستند التعديلات التصورية على الافتراضات المبينة في الإيضاحات المرفقة بالمعلومات المالية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة، ولا تمثل النتائج المالية الفعلية للشركة وشركاتها التابعة أو وضعها المالي، ولا تعطي أي مؤشر عن النتائج والوضع المالي المستقبلي لأنشطة الشركة وشركاتها التابعة عند إتمام التحويل المذكور أعلاه.

الافتراضات التصورية

قامت الإدارة بإعداد المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية بناء على الافتراضات التالية:

- تاريخ معاملة تحويل الدين إلى حقوق ملكية هو ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.
- جميع التعديلات على الرسوم المالية والتعليقات المالية ذات الصلة تتم على افتراض أن جميع الإجراءات النظامية المتعلقة بتحويل الدين، بما في ذلك اتفاقية التحويل / الاكتتاب، والموافقات التنظيمية، قد اكتملت ودخلت حيز التنفيذ اعتبارًا من ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.
- تخفيض رأس المال واستيعاب الخسائر المتراكمة المعتمدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م من المفترض أن يتم اعتبارًا من ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.
- رصيد الدين المراد تحويله إلى حقوق ملكية أن يتضمن الرسوم المالية المستحقة الكاملة (بما يشمل الرسوم المالية المستحقة من ١ أكتوبر حتى ديسمبر ٢٠٢٤م بحسب اتفاقية التحويل مع الصندوق و البالغة ٧٢ مليون ريال سعودي).
- أعدت الإدارة هذه المعلومات المالية التصورية بناء على افتراض أن المبالغ المستحقة لصندوق الاستثمارات العامة والبالغة ٤,١١٨,٢٢١,٤٦٥ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م هي مستحقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ويتم إلغاء إثباتها بإصدار ٣١١,٩٨٦,٤٧٥ سهمًا عاديًا من أسهم الشركة لصندوق الاستثمارات العامة، محسوبة وفقًا لاتفاقية التحويل بين صندوق الاستثمارات العامة والشركة من خلال تطبيق خصم بنسبة ٢٥٪ على متوسط سعر السوق المرجح بالحجم لسهم الشركة خلال الـ ١٢ شهرًا تسبق تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

فيما يلي تفاصيل الحسابات فيما يتعلق بالتعديلات التصورية:

٤,١١٨,٢٢١,٤٦٥	أ	القرض المستحق لصندوق الاستثمارات العامة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
١٧,٦٠	ب	متوسط سعر السوق المرجح بالحجم لمدة الـ ١٢ شهراً السابقة لتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
١٣,٢٠	ج = ب * ٧٥٪	٢٥٪ خصم على متوسط سعر السوق المرجح بالحجم
٣١١,٩٨٦,٤٧٥	د = أ/ج	عدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لصندوق الاستثمارات العامة
٣,١١٩,٨٦٤,٧٥٠	هـ = د * ١٠	الزيادة في رأس المال بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي
٩٩٨,٣٥٦,٧١٥	و = أ-هـ	زيادة في علاوة الإصدار

التعديلات التصورية

أدت معاملة تحويل الدين إلى حقوق ملكية إلى التعديلات التصورية التالية:

- الزيادة في رأس المال بمبلغ ٣,١٢٠ مليون ريال سعودي
 - الزيادة في علاوة الإصدار بمبلغ ٩٩٨ مليون ريال سعودي
 - الزيادة في المصروفات التمويلية بمبلغ ٧٢ مليون ريال سعودي
 - النقص في القروض والسلفيات - الجزء الجاري بمبلغ ٤,٠٤٦ مليون ريال سعودي (حيث تم زيادة مبلغ القرض بإضافة المصروفات التمويلية البالغة ٧٢ مليون ريال سعودي ليصبح مبلغ الدين ٤,١١٨ مليون ريال سعودي ومن ثم إلغائها بالتزامن من خلال تحويل الدين كما هو موضح في خانة الملاحظات أدناه في قسم «قروض وسُلف - الجزء المتداول»)
 - الزيادة في مصروف الزكاة ومخصص الزكاة بمبلغ ٧ مليون ريال سعودي
- عدم تأثر قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة التصورية غير المراجعة

١-٥ قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة التصورية (بآلاف الريالات)

يوضح الجدول التالي مقارنة بين قائمة المركز المالي الموحدة الغير مراجعة والافتراضية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	الف ريال سعودي
تصورية		غير مراجعة	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٥,٠٤٤,١٧٧	-	٥,٠٤٤,١٧٧	الممتلكات والمعدات
٤٦,٠٤١	-	٤٦,٠٤١	موجودات حق الاستخدام
٤,٥٨٧,٣٥١	-	٤,٥٨٧,٣٥١	العقارات الاستثمارية
٣,٢٦٩	-	٣,٢٦٩	الموجودات غير الملموسة
٢,٧٦٢,٨٣٤	-	٢,٧٦٢,٨٣٤	الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٤٨٢,٨١٠	-	٤٨٢,٨١٠	عقارات تحت التطوير
١٦٠,٦٩٠	-	١٦٠,٦٩٠	إيرادات غير مفوترة
٥٤,٥٥٢	-	٥٤,٥٥٢	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٥١	-	٥١	التقد المحتجز
١٣,١٤١,٧٧٥	-	١٣,١٤١,٧٧٥	إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٨٢٣,٧٣٣	-	٨٢٣,٧٣٣	عقارات تحت التطوير

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	ألف ريال سعودي
		غير مراجعة	
١٥٦,٧٧٠	-	١٥٦,٧٧٠	إيرادات غير مفوترة
٣,٤٧٦	-	٣,٤٧٦	الجزء المتداول من الذمم المدينة للموظفين . برنامج تملك منزل
٦٦١,٤٠٦	-	٦٦١,٤٠٦	ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
٣,٦٨٨	-	٣,٦٨٨	نقد محتجز - الجزء المتداول
٢٠٦,٦٥١	-	٢٠٦,٦٥١	النقد وما في حكمه
١,٨٥٥,٧٢٤	-	١,٨٥٥,٧٢٤	إجمالي الموجودات المتداولة
١٤,٩٩٧,٤٩٩	-	١٤,٩٩٧,٤٩٩	إجمالي الموجودات
-	-	-	حقوق الملكية والمطلوبات
-	-	-	حقوق الملكية
٨,٣٥٢,٤٦٤	(٢,٩٨٠,٨٦٩)	١١,٣٣٣,٣٣٣	رأس المال
٩٩٨,٣٥٦	٩٩٨,٣٥٦	-	علاوة إصدار
١١,٥٣٦	-	١١,٥٣٦	الاحتياطي النظامي
(٧٨,٩٤٦)	٦,٠٢١,٧٨٨	(٦,١٠٠,٧٣٤)	الخسائر المتراكمة
٩,٢٨٣,٤١٠	٤,٠٣٩,٢٧٥	٥,٢٤٤,١٣٥	إجمالي حقوق الملكية
-	-	-	المطلوبات غير المتداولة
-	-	-	القروض طويلة الأجل
٢٣,٦٥٣	-	٢٣,٦٥٣	التزامات عقود الإيجار
٤٤,٢٣٠	-	٤٤,٢٣٠	التزامات منافع الموظفين
٦٧,٨٨٣	-	٦٧,٨٨٣	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
-	-	-	المطلوبات المتداولة
٦٥,٦٧٢	-	٦٥,٦٧٢	التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
٣,٦٨٧,١٢٩	(٤,٠٤٦,١٨٣)	٧,٧٣٣,٣١٢	قروض وسلف . الجزء المتداول
١٥٨,٤٨٢	-	١٥٨,٤٨٢	القروض قصيرة الأجل
٧٠٣,٨٢٣	-	٧٠٣,٨٢٣	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٦٤٦,٦٧١	-	٦٤٦,٦٧١	مطلوبات العقود
٥٧,١٥٢	-	٥٧,١٥٢	مخصصات أخرى
٣٢٧,٢٧٧	٦,٩٠٨	٣٢٠,٣٦٩	مخصص الزكاة
٥,٦٤٦,٢٠٦	(٤,٠٣٩,٢٧٥)	٩,٦٨٥,٤٨١	إجمالي المطلوبات المتداولة
٥,٧١٤,٠٨٩	(٤,٠٣٩,٢٧٥)	٩,٧٥٣,٣٦٤	إجمالي المطلوبات
١٤,٩٩٧,٤٩٩	-	١٤,٩٩٧,٤٩٩	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

رأس المال

انخفض رأس مال الشركة من ١١,٣٣٣,٣٣٣ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م إلى ٨,٣٥٢,٤٦٤ ألف ريال سعودي في قائمة المركز المالي الافتراضية نتيجة تخفيض رأس مال الشركة لإطفاء الخسائر المتراكمة ليصبح رأس مال الشركة ٥,٢٣٢,٥٩٩ ألف ريال سعودي قابل ذلك إصدار ٢١١,٩٨٦,٤٧٥ سهم بقيمة اسمية تبلغ ١٠ ريالات سعودية، نتيجة تحويل الدين. وقد بُنيت افتراضات حجم صفقة تحويل الدين ومعاملة المبادلة على اتفاقية تحويل الدين.

علاوة إصدار أسهم

تتمثل الزيادة في علاوة الإصدار البالغة ٩٩٨,٣٥٦ ألف ريال سعودي في قائمة المركز المالي الافتراضية، الفرق بين القيمة الاسمية للسهم البالغة ١٠ ريالات سعودية وسعر الإصدار الافتراضي للسهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م والبالغ ١٣,٢٠ ريال سعودي.

الخسائر المتراكمة

انخفضت الخسائر المتراكمة بمبلغ ٦,٠٢١,٧٨٨ ألف ريال سعودي من ٦,١٠٠,٧٣٤ ألف ريال سعودي إلى ٧٨,٩٤٦ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. نتيجة تخفيض رأس مال الشركة بتاريخ ١٤٤٦/٠٤/٢٣ هـ (الموافق ٢٠٢٤/١٠/٢٦م)، أصدر المجلس قراره بتوصية بتخفيض رأس مال الشركة من ١١,٣٣٣,٣٣٣ ألف ريال سعودي إلى ٥,٢٣٢,٥٩٩ ألف ريال سعودي، عن طريق إلغاء ٦١٠,٠٧٣,٤٢٥ سهمًا من أسهم الشركة، وذلك لإطفاء الخسائر المتراكمة للشركة والبالغة ٦,١٠٠,٧٣٤ ألف ريال سعودي (تمثل ما نسبته ٥٣,٨٣٪ من رأس المال) كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

قروض وسلف - الجزء المتداول

بناءً على القوائم المالية التصورية، يُعد الدين المحول جزءاً من القروض، وتم تخفيض القروض البالغة ٧,٧٣٣,٣١٢ ألف ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بمقدار الدين المحول ٤,٠٤٦,١٨٣ ألف ريال سعودي والذي يمثل تحويل دين صندوق الاستثمارات العامة، والديون المحولة من وزارة المالية لتصل الديون المتبقية بعد التحويل إلى ٣,٦٨٧,١٢٩ ألف ريال سعودي. ويجدر بالذكر أن الدين محل التحويل يبلغ ٤,١١٨,٢٢١ ألف ريال سعودي (بما يضمن الفوائد المستحقة والبالغة ٧٢ مليون ريال).

يوضح الجدول أدناه شرح تفصيلي لبند القروض والسلف بناءً على التعديلات التصورية:

ألف ريال سعودي	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (غير مراجعة)	إعادة التصنيف	التعديل (١) التصوري	التعديل (٢) التصوري	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (التصورية)
فرض وزارة المالية	٢,٩١١,٦٠٤	-	-	(٢,٩١١,٦٠٤)	-
تسهيلات من أحد المساهمين (صندوق الاستثمارات العامة)	٩٦١,٦٣٤	٣٨,٣٦٦	-	(١,٠٠٠,٠٠٠)	-
العمولة المستحقة	١٧٢,٩٤٥	(٣٨,٣٦٦)	٧٢,٠٣٨	(٢٠٦,٦١٧)	-
إجمالي مبلغ التحويل	٤,٠٤٦,١٨٣	-	٧٢,٠٣٨	(٤,١١٨,٢٢١)	-
قروض البنوك التجارية	٣,٦٨٧,١٢٩	-	-	-	٣,٦٨٧,١٢٩

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، فقد بلغ رصيد القرض القائم على الشركة والمستحق لصندوق الاستثمارات العامة (بما يشمل الديون المحولة من وزارة المالية ورصيد العمولة المستحقة) ٤,٠٤٦ مليون ريال سعودي. ولأغراض القوائم المالية التصورية، تم إثبات فوائد مستحقة إضافية بمبلغ ٧٢ مليون ريال سعودي عن الفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (التعديل التصوري ١)، كما لو أنها استحققت خلال ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. وبذلك ارتفع رصيد القرض إلى ٤,١١٨ مليون ريال سعودي، وقد تم عكس ذلك أيضاً كمصاريف تمويلية إضافية في قائمة الدخل.

بعد ذلك، تفترض القوائم المالية التصورية أن كامل رصيد القروض والسلف المعدل البالغ ٤,١١٨ مليون ريال سعودي (القرض الأصلي بالإضافة إلى الفوائد المستحقة عن الفترة ١ أكتوبر حتى ديسمبر ٢٠٢٤م) قد تم تحويله بالكامل إلى حقوق ملكية بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م (التعديل التصوري ٢).

ولهذا السبب، لا تظهر الميزانية العمومية التصورية مبلغ ٤,١١٨ مليون ريال سعودي كقرض قائم، وإنما تعكس آلية العملية المكونة من خطوتين: (١) إثبات الفوائد المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (التعديل التصوري ١)، و(٢) إلغاء الدين مع كامل الفوائد المستحقة من خلال تحويل الدين إلى حقوق ملكية (التعديل التصوري ٢).

مخصص الزكاة

ارتفع مخصص الزكاة بمقدار ٦,٩٠٨ ألف ريال سعودي من ٣٢٠,٣٦٩ ألف ريال سعودي إلى ٣٢٧,٢٧٧ ألف ريال سعودي نتيجة تغير رأس مال الشركة

٢-٥ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة التصورية (بالآلاف الريالات)

يوضح الجدول التالي مقارنة بين قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م:

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	ألف ريال سعودي
		غير مراجعة	
٢٤١,١٦٣	-	٢٤١,١٦٣	الإيرادات
(٤٠٨,١٣٧)	-	(٤٠٨,١٣٧)	تكلفة الإيرادات
(١٦٦,٩٧٤)	-	(١٦٦,٩٧٤)	مجمل (الخسارة) / الربح
(٤٢,٩٩٩)	-	(٤٢,٩٩٩)	مصروفات البيع والتسويق
(٢٩٤,٨٩٦)	-	(٢٩٤,٨٩٦)	المصروفات العمومية والإدارية
(٥٥,٢٧٢)	-	(٥٥,٢٧٢)	خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
١١,٩٧١	-	١١,٩٧١	إطفاء فائدة غير مكتسبة
٢٢,٢٤٨	-	٢٢,٢٤٨	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٥٢٥,٩٢٢)	-	(٥٢٥,٩٢٢)	(الخسارة) / الربح التشغيلي
٣,٨٩٩	-	٣,٨٩٩	إيرادات تمويلية
١٢,٧٠٥	-	١٢,٧٠٥	ربح القيمة العادلة للمطلوبات المالية المشتقة
(٥٥٤,٢٦٧)	(٧٢,٠٣٨)	(٤٨٢,٢٢٩)	المصروفات التمويلية
-	-	-	الربح من استبعاد الممتلكات والمعدات
(٦٥,٢٠٩)	-	(٦٥,٢٠٩)	الحصة في (خسارة) / ربح شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(١,١٢٨,٧٩٤)	(٧٢,٠٣٨)	(١,٠٥٦,٧٥٦)	(الخسارة) / الربح قبل الزكاة
(١٠٢,٩٤٠)	(٦,٩٠٨)	(٩٦,٠٣٢)	الزكاة
(١,٢٣١,٧٣٤)	(٧٨,٩٤٦)	(١,١٥٢,٧٨٨)	(خسارة) / ربح الفترة
-	-	-	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
-	-	-	البند التي سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة المختصرة في الفترات اللاحقة:
(٩,٣٢٥)	-	(٩,٣٢٥)	الحصة في (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(١,٢٤١,٠٥٩)	(٧٨,٩٤٦)	(١,١٦٢,١١٣)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للفترة
-	-	-	(خسارة) / ربحية السهم:
(٢,٣٥)	(١,٣٣)	(١,٠٢)	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى مساهمي الشركة الأم (بالريال السعودي لكل سهم)

المصروفات التمويلية

حسب اتفاقية تحويل الدين، مبلغ الدين سوف يضم الفوائد المالية إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. ومبلغ ٧٢,٠٣٨ ألف ريال سعودي يمثل الفوائد من ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

الزكاة

ارتفع مصروف الزكاة بمقدار ٦,٩٠٨ ألف ريال سعودي من ٩٦,٠٣٢ ألف ريال سعودي إلى ١٠٢,٩٤٠ ألف ريال سعودي نتيجة تغير رأس مال الشركة، مما أدى إلى زيادة الوعاء الزكوي وبالتالي ارتفاع مصروف الزكاة.

٣-٥ قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة التصورية (بآلاف الريالات)

يوضح الجدول التالي مقارنة بين قائمة التدفقات النقدية الافتراضية الموجزة الموحدة غير المراجعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م.

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	ألف ريال سعودي
تصورية		غير مراجعة	
الأنشطة التشغيلية			
(١,١٢٨,٧٩٤)	(٧٢,٠٣٨)	(١,٠٥٦,٧٥٦)	الخسارة قبل الزكاة
التعديلات لـ:			
١٤١,٩٧٦	-	١٤١,٩٧٦	استهلاك الممتلكات والمعدات
٣٦,٧٣٨	-	٣٦,٧٣٨	استهلاك العقارات الاستثمارية
٨,٧٤٣	-	٨,٧٤٣	استهلاك موجودات حق الاستخدام
٥٥,٢٧٢	-	٥٥,٢٧٢	خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
١,١٤٠	-	١,١٤٠	إطفاء
٥٥٤,٣٦٧	٧٢,٠٣٨	٤٨٢,٣٢٩	المصروفات التمويلية
٦٥,٢٠٩	-	٦٥,٢٠٩	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٣,٨٩٩)	-	(٣,٨٩٩)	إيرادات تمويلية
(١١,٩٧١)	-	(١١,٩٧١)	إطفاء فائدة غير مكتسبة
(١٧,١٠١)	-	(١٧,١٠١)	أرباح من استبعاد عقارات استثمارية
-	-	-	الربح من استبعاد الممتلكات والمعدات
(١٢,٧٠٥)	-	(١٢,٧٠٥)	ربح القيمة العادلة للمطلوبات المالية المشتقة
-	-	-	أرباح من مساهمة أرض
١٠٣	-	١٠٣	خسارة / (عكس) الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
-	-	-	مخصصات انتفى الغرض منها
(١,٥٦١)	-	(١,٥٦١)	رد خسائر الانخفاض في قيمة عقارات تحت التطوير
٧,٢١٦	-	٧,٢١٦	مخصص التزامات منافع الموظفين
(٣٠٥,٣٦٧)	-	(٣٠٥,٣٦٧)	
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:			
٣,٢٠٩	-	٣,٢٠٩	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٢٦٣,٣٥٨	-	٢٦٣,٣٥٨	إيرادات غير مفوترة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	تعديلات تصورية	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	ألف ريال سعودي
تصورية		غير مراجعة	
١٦,٦٤٦	-	١٦,٦٤٦	عقارات تحت التطوير
(١٣٣,٤٩٥)	-	(١٣٣,٤٩٥)	ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
(٢١,٥٣٧)	-	(٢١,٥٣٧)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٣٣,٣٣٨)	-	(٣٣,٣٣٨)	المطلوبات الأخرى
(٢٣٤)	-	(٢٣٤)	أرصدة نقدية مقيدة مستلمة
(٢١٠,٨٥٨)	-	(٢١٠,٨٥٨)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من العمليات
(٢٦,٩٢٧)	-	(٢٦,٩٢٧)	المصروفات التمويلية المدفوعة
(٢٦,٤٠١)	-	(٢٦,٤٠١)	الزكاة المدفوعة
(٤,٦١٨)	-	(٤,٦١٨)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٢٦٨,٨٠٤)	-	(٢٦٨,٨٠٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
٣,٨٩٩	-	٣,٨٩٩	الإيرادات التمويلية المستلمة
(٧٤٦)	-	(٧٤٦)	الإضافات إلى الموجودات غير الملموسة
(٢٦٨,٩٣٤)	-	(٢٦٨,٩٣٤)	الإضافات إلى الممتلكات والمعدات
(١٣,٠٩٥)	-	(١٣,٠٩٥)	إضافات إلى العقارات الاستثمارية
٢٥,٢٥٤	-	٢٥,٢٥٤	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	-	-	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٢٥٣,٦٢٢)	-	(٢٥٣,٦٢٢)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٥٥٠,٠٠٠	-	٥٥٠,٠٠٠	متحصلات من قروض وسلف
-	-	-	المسدد من القروض والسلف
٥٥٠,٠٠٠	-	٥٥٠,٠٠٠	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٢٧,٥٧٤	-	٢٧,٥٧٤	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
١٧٩,٠٧٧	-	١٧٩,٠٧٧	النقد وما في حكمه في بداية الفترة
٢٠٦,٦٥١	-	٢٠٦,٦٥١	النقد وما في حكمه في نهاية الفترة

٤-٥ مقارنة مؤشرات أداء المصدر في القوائم المالية التصورية والقوائم المالية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	
تصورية	القوائم المالية غير المراجعة	
(٪٦٩,٢)	(٪٦٩,٢)	هامش مجمل الربح ^(١)
(٪٥١٤,٦)	(٪٤٨١,٩)	هامش الربح الصافي ^(٢)
(٪٨,٢)	(٪٧,٧)	العائد على الموجودات ^(٣)
(٪١٣,٣)	(٪٢٢,٢)	العائد على حقوق الملكية ^(٤)

(١) تم احتساب هامش مجمل الربح بقسمة مجمل الربح على الإيرادات

(٢) تم احتساب هامش الربح الصافي بقسمة إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة على الإيرادات.

(٣) تم احتساب العائد على الموجودات بقسمة إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة على إجمالي الموجودات

(٤) تم احتساب العائد على حقوق الملكية بقسمة إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة على إجمالي حقوق الملكية

٥-٥ القوائم المالية الموحدة والمراجعة للسنوات الثلاثة السابقة

كما في السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			قائمة المركز المالي (ألف ريال سعودي)
٢٠٢٤م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	
٤,٩٩٣,٣٨٠	٤,٩١٧,٢١٩	٥,٠٦٤,٩٢٤	الممتلكات والمعدات
٤٥,٧٠٠	٥٤,٧٨٤	٥٧,٢٩١	موجودات حق الاستخدام
٤,٥٩٩,٥٤٨	٤,٦١٩,٣٥٠	٤,٧٣٩,٠٣٥	العقارات الاستثمارية
٢,٩٨١	٣,٦٦٤	٤,٢٧٥	الموجودات غير الملموسة
٢,٧١١,٨٠٦	٢,٨٣٧,٣٦٨	٢,٥٨٦,٧٤٠	الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٤٨٣,٠١٨	٤٨٢,٢٨٧	٥٦٥,٩٣٥	عقارات تحت التطوير
١٩٦,٠٥٧	٢٨٥,٢٦٠	٥٨٨,٨٤٩	إيرادات غير مفوترة
٥٣,٤٦٣	٥٧,٧٦٥	٦٠,١٢٣	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٥١	٥١	٤٥,٣٨٩	النقد المحجز
١٣,٠٨٦,٠٠٤	١٣,٢٥٧,٦٤٨	١٣,٧١٢,٥٦١	اجمالي الموجودات غير المتداولة
٨٣٥,٦١١	٨٣٩,٣٤١	٨٢٠,٨٠٢	عقارات تحت التطوير
٢٢٣,٢٣٨	٢٨٣,٥٨٧	١٥٤,٦٧٦	إيرادات غير مفوترة
٣,٥٠٤	٣,٤٧٣	٣,٨٥٨	الجزء المتداول ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٦٨٦,٢٢٩	٥٨٣,١٨٣	٤١٠,٤٦٠	ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
٣,٧٠٧	٣,٣٥٤	٦,٣٣٣	النقد المحجز الجزء المتداول
٢٥٢,٣٦٧	١٧٩,٠٧٧	٨٢,١٤١	النقد وما في حكمه
٢,٠٠٤,٦٥٦	١,٨٩٢,٠١٥	١,٤٧٨,٢٧٠	اجمالي الموجودات المتداولة
١٥,٠٩٠,٦٦٠	١٥,١٤٩,٦٦٣	١٥,١٩٠,٨٣١	اجمالي الموجودات
٥,٢٣٢,٥٩٩	١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٣٣٣,٣٣٣	راس المال
١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	الاحتياطي النظامي
٢٢,٧٧٦	(٤,٩٣٨,٦٢١)	(٤,٦٩٠,٠٩٢)	الخسائر المتراكمة
٥,٢٦٦,٩١١	٦,٤٠٦,٢٤٨	٦,٦٥٤,٧٧٧	اجمالي حقوق الملكية
-	-	٧٦,٩١٧	القروض طويلة الاجل
٢٣,٦٨٣	٣٢,٧٩٤	٢٥,٨١٥	التزامات عقود الاجار
٤٥,٤٨٣	٤١,٦٣٠	٤٠,٨٤١	التزامات منافع الموظفين
٦٩,١٦٦	٧٤,٤٢٤	١٤٣,٥٧٣	اجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
٥١,٦٧٠	٥٦,٢١٢	٥٥,٤٤٨	التزامات عقود الايجار - الجزء المتداول
٧,٨٧١,١١٧	٦,٧٤٧,٠٩١	٥,٩٦٢,٣٧٣	قروض وسلف - الجزء المتداول
١٦١,٣٨٦	١٥٢,٤٢٩	٢٠١,٧٦٥	القروض قصيرة الاجل
٩٧٣,١٩٠	٧٢٥,٣٦٠	٨٠٧,٥٤٦	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٦٠٥,٠٤٤	٧١٢,٣٤٩	٩٨٦,٦٣٨	مطلوبات العقود
٤٣,٩٦٧	٢٤,٨١٢	١٦٣,٢٥٣	مخصصات أخرى
٤٨,٢٠٩	٢٥٠,٧٣٨	٢١٥,٤٥٨	مخصص الزكاة
٩,٧٥٤,٥٨٣	٨,٦٦٨,٩٩١	٨,٣٩٢,٤٨١	اجمالي المطلوبات المتداولة
٩,٨٢٣,٧٤٩	٨,٧٤٣,٤١٥	٨,٥٣٦,٠٥٤	اجمالي المطلوبات
١٥,٠٩٠,٦٦٠	١٥,١٤٩,٦٦٣	١٥,١٩٠,٨٣١	اجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

قائمة الدخل (ألف ريال سعودي)			للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		
	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م		
الإيرادات	٣٦٣,٢٦٧	١,٠٣١,٣٥٧	٤٢٥,٩٧٠		
تكلفة الإيرادات	(٥٩٤,٨٦٣)	(٥٩٩,٧٢٥)	(٥٤٤,٥١٨)		
مجمّل الربح / (الخسارة)	(٢٣١,٥٩٦)	٤٣١,٦٣٢	(١١٨,٥٤٨)		
مصاريف بيع وتسويق	(٦١,٧٤٨)	(٤٥,٤٢٩)	(٥٤,٩١٥)		
مصاريف عمومية وإدارية	(٤٦٣,٦٣٦)	(٣٢٢,١٦٤)	(٣٥٢,٩٤٦)		
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود	(٦٣,٠٣٣)	(١٩,١١٥)	٦٩,٨١٣		
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية	-	-	-		
الاستهلاك	-	-	-		
إطفاء	١٦,٥٠١	٢٠,٢٤٥	١٥,٤٧٤		
إيرادات تشغيلية أخرى	٨,٩٨٥	١٧٧,٥٦٩	٨٠,٣١١		
الربح / (الخسارة) التشغيلية	(٧٩٤,٥٢٧)	٢٤٢,٧٣٨	(٣٦٠,٨١١)		
إيرادات مالية	١,٨٩١	٢,١١٠	٢,٨٥٧		
نفقات مالية	(٢٩٠,١٩٢)	(٤٨٣,٨٤٧)	(٦٢٠,٤٥٢)		
أرباح بالقيمة العادلة من التزامات المشتقات المالية	-	٢٩,٠٤٣	١٢,٧٠٥		
أرباح بالقيمة العادلة للمطلوبات المالية المشتقة	-	-	-		
الحصة من نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٢٥,٠٤٦	١,٧٣٦	(٩٢,٨٣٢)		
الخسارة قبل الزكاة	(١,٠٥٧,٧٨٢)	(٢٠٨,٢٢٠)	(١,٠٥٨,٥٣٣)		
الزكاة	(٩٩,٥٠٨)	(٤٥,٠٠٠)	(٧٦,٠٣٢)		
الخسارة للسنة	(١,١٥٧,٢٩٠)	(٢٥٣,٢٢٠)	(١,١٣٤,٥٦٥)		

قائمة التدفقات النقدية (ألف ريال سعودي)			للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر		
	٢٠٢٢م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م		
الربح (الخسارة) قبل الزكاة	(١,٠٥٧,٧٨٢)	(٢٠٨,٢٢٠)	(١,٠٥٨,٥٣٣)		
استهلاك الممتلكات والمعدات	٢٢٨,٩٥٠	١٩٣,٩٧١	١٨٩,٢٧٢		
استهلاك عقارات استثمارية	٣٩,١٦٩	٥٠,٧٩٦	٤٨,٧٩٩		
استهلاك موجودات حق الاستخدام	١٠,٤١٠	١١,١١٨	١٢,٣٣٨		
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود	٦٣,٠٣٣	١٩,١١٥	(٦٩,٨١٣)		
الإطفاء	١,٨٦٥	٦٨٥	١,٧٨٧		
مصرفات تمويلية	٢٩٠,١٩٢	٤٨٣,٨٤٧	٦٢٠,٤٥٢		
الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	(٢٥,٠٤٦)	(١,٧٣٦)	٩٢,٨٣٢		
إيرادات تمويلية	(١,٨٩١)	(٢,١١٠)	(٢,٨٥٧)		
إطفاء فائدة غير مكتسبة	-	-	-		
إيرادات الفائدة على إلغاء إيرادات غير مفعلة	(٤٨٠)	(١٤,٠٤١)	(١٣,٧٠٥)		
أرباح بالقيمة العادلة من الالتزامات المالية المشتقة	-	(٢٩,٠٤٣)	(١٢,٧٠٥)		
أرباح من مساهمة الأرض في صندوق البلاد للسياحة - استثمار في الأسهم	-	(٣٢,١٥٠)	(٣٦,٨٤٧)		
أرباح من استبعاد عقارات استثمارية	(٧,٨٧٦)	(٧٧,٧٦٨)	(٣١,٣٨٦)		
تخفيض قيمة العقارات تحت التطوير	٤٠٩	-	-		
رد خسائر الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	(١١,٨٥٣)	(٢,٥٤٦)	١,٠٩٤		
الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات	٢٦,٠٦٩	-	-		
الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	٣٢,٩١٧	-	-		
شطب أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	٤٦,٥٢٣	٥,٥٢٩	-		
إيرادات الفائدة على إلغاء ذمم الموظفين	(٤,٣٥٢)	(٦,٢٠٤)	(١,٧٤٤)		

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			قائمة التدفقات النقدية (ألف ريال سعودي)
٢٠٢٤م	٢٠٢٣م	٢٠٢٢م	
١١,٣٨٠	١١,٩٩٢	١٣,٥٨١	مخصص التزامات منافع الموظفين
-	(٣,٠١٠)	-	الربح من استبعاد الممتلكات والمعدات
(١,٤٥٣)	(٦,٧٧٠)	-	رد خسائر الانخفاض في قيمة عقارات تحت التطوير
-	(٤٤,٢٠٠)	-	عكس مخصص انتفى الغرض منها
(٤,٢٧٣)	-	-	تحويل أراضي بدون تكلفة
(٢٥٥,٣٨٩)	٣٤٩,٢٥٥	(٣٥٦,١٦٢)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
(١٣,٢٤٢)	١٣١,٤٥١	٤٨,٨٩٠	عقارات تحت التطوير
٦,٠١٥	٨,٩٤٨	٢٠,١٦٨	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٢٣٢,٦٤١	١٨٨,٧١٩	٤٠٠,٥٢٢	إيرادات غير مفوترة
(١٠٢,٥٩١)	(١٧٦,٧٠٥)	٩٨,١٧١	ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
(٤٤,٦٩٤)	(٢٧٤,٢٨٩)	(١٥٤,٥٧٨)	التزامات العقود
٦,١٩٦	(٢٩٢,٠٠٧)	(٢٠٥,٦٨٨)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٩,١٥٥	(١٠٨,٥١٩)	١٦٣,٢٥٣	المطلوبات الأخرى
(٣٥٣)	٤٨,٣١٦	١٨٩	ارصدة نقدية مقيدة مستلمة
(٣,٢٥٠)	(٨,٦١١)	-	إضافة الى موجودات حق الاستخدام
(١٥٥,٥١٢)	(١٣٣,٤٤٢)	١٤,٧٦٥	النقد (المستخدم في) / الناتج من العمليات
(٣٩,٣٨٢)	(١٩٢,٩١٤)	(١٩٧,٩٥٧)	المصروفات التمويلية المدفوعة على القروض والسلف
-	-	(٢,١٥٣)	المصروفات التمويلية المدفوعة على التزامات عقود الاجار
(٢٨,١٤١)	(٩,٧٢٠)	(٣٢,٥٧٤)	الزكاة المدفوعة
(٥,٤٦٨)	(٨,٦٨١)	(٩,٥٠٢)	التزامات منافع موظفين مدفوعة
(٢٣٨,٥٠٣)	(٣٤٤,٧٥٧)	(٢٢٧,٤٢١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
-	-	(٨٠,١١٢)	استثمار في ودائع قصيرة الاجل
-	-	٨٠,١١٢	المتحصلات من استحقاق الودائع قصيرة الاجل
(٢٥٥,٧٦٨)	(٥٣,٧٨٥)	(١,٤٧٤)	الإضافات الى ممتلكات ومعدات
(١٣,٢٤١)	(١,٠٣٧)	(٨,١٧٦)	إضافات الى عقارات الاستثمارية
٢,٨٥٧	٢,١١٠	١,٨٩١	إيرادات تمويلية
٤٣,٣٥٢	٩٠,٧٦٧	٢٩,٢١٦	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	-	٥٥,٨١٠	ارصدة نقدية مقيدة مستلمة
(١,١٠٤)	(٧٤)	(١,٧١٠)	إضافات الى موجودات غير ملموسة
-	-	-	المنصرف من النقد المقيّد
-	٥,٠٠٠	-	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٢٢٣,٩٠٤)	٤٢,٩٨١	٧٥,٥٥٧	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٥٥٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	١٤٨,٣٠٣	متحصلات من قروض وسلف
-	(٥١,٢٨٨)	(١٥٤,٤٣٣)	مدفوعات القروض والسلف
-	-	-	تكلفة معاملة الزيادة في راس المال
(١٤,٣٠٣)	-	(٢٩٨)	العنصر الأساسي لمدفوعات عقود الاجار
٥٣٥,٦٩٧	٣٩٨,٧١٢	(٦,٤٢٨)	صافي النقد الناتج من / (استخدام في) الأنشطة التمويلية
٧٣,٢٩٠	٩٦,٩٣٦	(١٥٨,٢٩٢)	صافي الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه
١٧٩,٠٧٧	٨٢,١٤١	٢٤٠,٤٣٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٥٢,٣٦٧	١٧٩,٠٧٧	٨٢,١٤١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

6- المعلومات القانونية

1-6 إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

يقر أعضاء مجلس إدارة الشركة بما يلي:

- أ. تحويل الدين لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية.
- ب. إصدار الأسهم الجديدة لا يخل بأي من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
- ج. تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالمصدر في التعميم.
- د. يتضمن هذا القسم جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بمستندات تحويل الدين التي يجب على مساهمي الشركة أخذها بعين الاعتبار للتصويت بشكل مطلع.
- هـ. لا توجد معلومات قانونية جوهرية أخرى لم ترد في هذا القسم يؤدي إغفالها إلى أن تصبح البيانات الأخرى مضللة.
- و. باستثناء ما ورد في الجدول (٣-١) «ملكية أعضاء مجلس الإدارة قبل وبعد تحويل الدين»، يقر أعضاء مجلس الإدارة من غير ذوي المصلحة (و ذوي المصلحة هم: (أ) فهد عبد الجليل آل سيف، و(ب) نايف صالح الحمدان، و(ج) منصور عبدالرحمن السالم؛ وذلك لأنهم موظفين لدى الصندوق) أنهم ليس لديهم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في أي من أسهم المصدر أو في أعمال الدائن أو في أي عقد مبرم أو سيتم إبرامه بين أطراف صفقة تحويل الدين، وأنهم يقرون بكامل استقلاليتهم بخصوص إصدار الأسهم موضوع هذا التعميم.

٢-6 منشأ الدين

يمثل الدين موضوع هذا التعميم المبالغ المستحقة وفقاً لـ (أ) اتفاقية قرض الصندوق، و(ب) اتفاقية قرض وزارة المالية الذي حُوّل من قبل وزارة المالية لصالح الصندوق. ويشمل الدين أصل الدين والفوائد والرسوم، باستثناء أي فوائد أو رسوم مستحقة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. وأدناه نبذة عن القرضين ومنشأهما.

1-٢-6 قرض وزارة المالية المحال إلى الصندوق

أبرمت الشركة اتفاقية القرض مع وزارة المالية بتاريخ ٢٠/٠٦/١٤٣٢هـ (الموافق ٢٣/٠٥/٢٠١١م) وذلك لتوفير قرض بمبلغ (٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وتم تعديلها بتاريخ ٠٢/١٢/١٤٣٦هـ (الموافق ١٥/٠٩/٢٠١٥م) لتمديد فترة السماح لخمس سنوات مالية إضافية، ويخضع القرض لعمولة وفقاً لسعر الفائدة بين البنوك السعودية وهامش، وذلك لغرض تطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية. تضمنت الاتفاقية رهوناً على عدد من الأراضي للشركة، تبلغ القيمة الدفترية لها جميعاً (٥٥٥,١٣١,٠٧٤) ريال سعودي.

وبتاريخ ٠٧/٠٨/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/٠٣/٢٠٢١م)، أبرمت وزارة المالية والصندوق اتفاقية حوالة جزئية حولت فيها الوزارة مبلغ (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريال سعودي لصالح الصندوق، تم تحويلها بموجب موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة بتاريخ ١٩/٠٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٦/٠٩/٢٠٢١م) إلى أسهم في الشركة بالقيمة الاسمية وهي (١٠) ريالات للسهم الواحد. وبناءً على ذلك، أصبح الصندوق مساهماً في الشركة مالئاً لـ (٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤) سهماً جديداً في الشركة تمثل ٢٥٪ من رأس مال الشركة بعد تحويل الدين هذا. وبقيت وزارة المالية مقرضاً للشركة لبقية القرض.

وبتاريخ ٠٢/٠٣/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٥/٠٩/٢٠٢٤م)، أشعرت وزارة المالية الشركة بإبرام اتفاقية حوالة قرض مع الصندوق بتاريخ ٠٢/٠٣/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٥/٠٩/٢٠٢٤م) والتي بموجبها تم تحويل كامل المتبقي من القرض المستحق للوزارة بموجب اتفاقية القرض المبرمة بين الشركة والوزارة، وكل ما يترتب عليه من عمولات، إلى الصندوق. والجدير بالذكر أن المبلغ الواجب السداد المتبقي من القرض، بما يشمله من عمولات، كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م هو (٣,٠٣٣,٤٨٩,٣٨٨,٩٧) ريال سعودي.

وتبعاً لهذا التحويل، قامت الشركة والوزارة والصندوق بإبرام اتفاقية حوالة للرهن لتحويل الرهون المُعطاة للوزارة لتصبح لصالح الصندوق وذلك بتاريخ ٠٤/٠٣/١٤٤٦هـ (الموافق ٠٧/٠٩/٢٠٢٤م).

وتجدر الإشارة إلى أنه تم إعادة جدولة القرض عدة مرات آخرها كانت قبل تحويل وزارة المالية للقرض للصندوق، حيث وافقت وزارة المالية على طلب الشركة لإعادة جدولة القرض وذلك بمنح فترة سماح إضافية مدتها سنة واحدة وذلك حتى الدفعة القادمة بتاريخ ١ يونيو ٢٠٢٥م،

بالإضافة إلى رسملة الفوائد المستحقة خلال عام ٢٠٢٤م والمقدرة بمبلغ (١٩١,٧٨٠,٧٣٨) ريال سعودي، وذلك كجزء من القرض المحوّل. ويوضح الجدول التالي آلية سداد قرض وزارة المالية، المستحق للصندوق وفقاً لإشعار التحويل وكما في ١ يونيو ٢٠٢٤م:

الجدول ٦-١: دفعات سداد قرض وزارة المالية المستحق للصندوق

تاريخ الاستحقاق	الدفعة	المبلغ المستحق في حال عدم إتمام عملية تحويل الدين (بالريال السعودي)
٢٠٢٥/٠٦/٠١م	العمولات المصرفية المرسمة + القسط المؤجل	٧٤٢,٤٧٣,٠٦٢,٨٨
٢٠٢٦/٠٦/٠١م	قسط	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠
٢٠٢٧/٠٦/٠١م	قسط	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠
٢٠٢٨/٠٦/٠١م	قسط	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠
٢٠٢٩/٠٦/٠١م	قسط	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠
٢٠٣٠/٠٦/٠١م	قسط	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠
٢٠٣١/٠٦/٠١م	قسط	٣٦١,٦٣١,١٦٠
المجموع		٢,٩١١,٦٠٤,٢٢٢,٨٨

وتُجدر الإشارة إلى أنه بعد حوالة القرض، لم يصبح هناك أي دين أو مبالغ مستحقة على الشركة لصالح الوزارة بموجب القرض.

٢-٢-٦ قرض الصندوق

أبرمت الشركة اتفاقية القرض مع الصندوق بتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٢/١٩م) للحصول على تمويل تصل قيمته إلى مليار ريال سعودي. وكما بتاريخ هذا التعميم، فإن الشركة قامت باستخدام كافة المبالغ المُتاحة وفقاً لاتفاقية القرض. ويستحق القرض فوائدًا وفقاً لسعر الفائدة بين البنوك السعودية وهامش ربح متفق عليه. والجدير بالذكر أن المبلغ الواجب السداد المتبقي من القرض، بما يشمل من عمولات، كما بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م هو (١,٠٨٤,٧٣٢,٠٧٥,٦٦) ريال سعودي.

وحسب اتفاقية قرض الصندوق، فإن القرض وفوائده واجب السداد كدفعة واحدة عند الاستحقاق، بعد (٢١) شهراً من تاريخ اتفاقية القرض. وقد حصل الصندوق على ضمان على أصول عقارية معينة داخل مدينة الملك عبد الله الاقتصادية بقيمة سوقية لا تقل عن مليار ونصف ريال سعودي، كما قامت الشركة بتقديم سندات لأمر بموجب اتفاقية القرض تغطي قيمة الأصل والفوائد.

وتجدر الإشارة إلى أن الشركة والصندوق اتفقا في هذا القرض على خيار للصندوق بتحويل المبالغ المستحقة بموجب قرض المساهم إلى أسهم في رأس مال الشركة، بما يخضع لموافقة الجهات التنظيمية ذات العلاقة وموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة. لمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بذلك، يرجى مراجعة القسم (٢-١-٧) «المخاطر المتعلقة بالقرض الثاني من الصندوق».

٣-٢-٦ اتفاقية تحويل الدين

أبرمت الشركة اتفاقية تحويل الدين مع الصندوق بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٧م) والتي سيتم بموجبها تحويل الدين إلى أسهم جديدة في الشركة لصالح الصندوق، والاتفاقية الإلحاقية المبرمة بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٩م)، واتفاقية إلحاقية ثانية لتمديد مدة الاتفاقية تم إبرامها بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٦م). ويلي أدناه ملخص للأحكام بموجب الاتفاقية وملحقاتها:

الجدول ٦-٢: ملخص لاتفاقية تحويل الدين

البند	الملخص
الأطراف	الشركة (المدين) والصندوق (الدائن).
الاتفاق على التحويل	اتفق الطرفين ابتداءً على تسوية الدين المُستحق على الشركة للصندوق البالغ ثلاثة مليارات وتسعمائة واثنان وسبعون مليوناً وأربعمائة وخمسة عشر ألفاً وواحد وتسعون ومائة (٣,٩٧٢,٤١٥,٠٩١,٢٣) ريال سعودي وثلاثة وعشرون هلة عن طريق تحويل الدين من خلال إصدار الأسهم الجديدة لصالح الصندوق. ويشمل الدين:
	- القرض المُستحق للصندوق وفقاً لاتفاقية القرض مع الصندوق، بما يشمل الفوائد كما في ٢١ أغسطس ٢٠٢٤م، والذي يبلغ مليار وستون مليوناً وثمانمائة وعشرة آلاف وثمانمائة وثمانية وستون (١,٠٦٠,٨١٠,٨٦٨,٣٥) ريال سعودي وخمسة وثلاثون هلة.
	- القرض المُستحق لوزارة المالية مع الفوائد كما بتاريخ ١ يونيو ٢٠٢٤م، والذي يبلغ ملياران وتسعمائة وأحد عشر مليوناً وستمائة وأربعة آلاف ومائتان واثنان وعشرون (٢,٩١١,٦٠٤,٢٢٢,٨٨) وثمانية وثمانون هلة.
	وفي الاتفاقية الإلحاقية ١٤٤٦/٠٩/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٩م)، اتفق الطرفين على زيادة مبلغ الدين المُراد تحويله ليشمل كامل الفوائد إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وليصبح الدين المُراد تحويله بذلك أربعة مليارات ومائة وثمانية عشر مليوناً ومائتين وواحد وعشرون ألفاً وأربعمائة وأربعة وستون (٤,١١٨,٢٢١,٤٦٤,٦٣) ريال سعودي وثلاثة وستين هلة.

البند	الملخص
معادلة التحويل	اتفق الطرفان على تحديد عدد وقيمة الأسهم الجديدة بناءً على معادلة التحويل، وهي: تخفيض بنسبة ٢٥٪ في متوسط السعر المرجح بحجم التداول لفترة الاثني عشر (١٢) شهرًا السابقة ليوم التداول الذي يسبق تاريخ دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال، وذلك بعد أدنى لا يقل عن عشرة (١٠) ريلات للسهم، وأن يتم احتساب أي تغيير في رأس المال حسبما ينطبق خلال فترة الاثني عشر (١٢) شهرًا هذه.
الشروط المسبقة للإتمام	إن إتمام تحويل الدين مشروط بتحقيق عدد من الشروط وذلك قبل الموعد النهائي المتفق عليه. اتفق الأطراف ابتداءً على أن الموعد النهائي لاستيفاء الشروط هو ستة أشهر من اتفاق الأطراف على معادلة التحويل (والذي تم بتاريخ ١٤٤٦/٠٩/٠٩ هـ) (الموافق ٢٠٢٥/٠٣/٠٩ م) أو سنة من توقيع اتفاقية تحويل القرض (والذي تم بتاريخ ١٤٤٦/٠٣/٠٤ هـ) (الموافق ٢٠٢٤/٠٩/٠٧ م)، أيهما أقرب. بتاريخ ١٤٤٧/٠٣/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٨/٢٦ م)، أبرم الأطراف اتفاقية إلحاقية لتمديد هذا الموعد النهائي ليصبح ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. فيما يلي ملخص للشروط المسبقة: <ol style="list-style-type: none"> الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال على قرارات الصفقة. الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على تسجيل وطرح الأسهم الجديدة. الحصول على موافقة السوق المالية السعودية (تداول) على إدراج الأسهم الجديدة. الحصول على عدم ممانعة وزارة التجارة على تعديل الشركة لنظامها الأساسي بما يعكس زيادة رأس المال. إيداع الأسهم الجديدة وبدء تداولها. عدم حدوث أي إخلال بالضمانات والتعهدات المقدمة من الشركة واستمرارها.
الأثر على اتفاقية القرض	وفقاً لأحكام اتفاقية التحويل، لا تعد الشركة متخلفة عن سداد المبالغ المستحقة وفقاً لاتفاقية القرض (وتشمل اتفاقية قرض الصندوق ووزارة المالية) لمجرد عدم قيامها بسداد المبلغ المستحق حتى تتم عملية تحويل الدين. وتُجدر الإشارة إلى أنه لا يزال هناك فوائد وعمولات تُحسب على القرض ليست جزءاً من اتفاقية تحويل الدين، وهي أي فوائد أو رسوم مستحقة بعد ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.
إتمام تحويل الدين	مع اشتراط تحقق الشروط المسبقة، بعد التحويل قد تم في الساعة العاشرة صباحاً في اليوم الذي يتم فيه إدراج الأسهم الجديدة وبدء تداولها. ويكون إتمام تحويل الدين بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والصندوق فيما يتعلق بالدين، بما يشمل حماية الشركة من أي مطالبات مستقبلية متعلقة بالدين.
الضمانات والتعهدات	قدمت الشركة عدداً من الضمانات للدائن، تشمل بأنه ليست طرفاً في أي اتفاقية أو التزام تعطي حق أو خيار لأي طرف بالاشتراك في الأسهم الجديدة، وأن الأسهم الجديدة ستصدر خالية من أي رهون أو أعباء وستصدر لها جميع الحقوق لأسهم الشركة الأخرى بما يشمل التصويت والحصول على أرباح. وبأن الشركة ليست خاضعة لأي دعوى قضائية (حالية أو مهددة بها) تؤثر على حق الشركة بإصدار الأسهم الجديدة، بالإضافة إلى أن الشركة ليست مفسدة بالمعنى النظامي ولم يتم تقديم أي عريضة تصفية أو ما ماثلها ضد الشركة، وأن الشركة حاصلة على جميع الرخص والموافقات النظامية اللازمة لإبرام الاتفاقية والقيام بالتزاماتها بموجبها (بخلاف الشروط المسبقة المذكورة أعلاه).
مشاركة المعلومات والسرية	بالإضافة لذلك، قام الطرفان بتقديم عدد من الضمانات لبعضهما البعض، متعارف عليها في مثل هذه الاتفاقيات، تشمل بأن الطرف قائم نظاماً ولديه صلاحية إبرام الاتفاقية وأن إبرام الاتفاقية والواجبات الناتجة عنها تعد التزامات قابلة للتنفيذ ضد الطرف وبأن الطرف حصل على كل الموافقات اللازمة لإبرام الاتفاقية (بخلاف الشروط المسبقة المذكورة أعلاه).
الإنهاء	اتفق الأطراف على سرية الاتفاقية والمعلومات التي يتم مشاركتها فيما يتعلق بتحويل الدين ويجب على كل طرف إبقاؤها سرية، إلا في حالات محددة مثل في حال تطلب النظام ذلك أو لتضمينها في هذا التعميم أو إن أصبحت في الحيز العام. بالإضافة لذلك، اتفق الطرفان بأن تقوم الشركة بتقديم أي معلومات تتعلق بالتحويل أو أعمالها بناءً على طلب الدائن، ويقر الدائن بأن هذه المعلومات قد تشمل معلومات داخلية تخضع لحظر التداول بناءً على معلومات داخلية ويلتزم بالامتثال بهذه القواعد.
التكاليف	يحق للصندوق بموجب أحكام اتفاقية تحويل الدين إنهاء الاتفاقية قبل إتمام التحويل في عدد من الحالات مثل الإخلال الجوهري من الشركة، تعليق أسهم الشركة، أو خضوعها لأي من إجراءات الإفلاس (مثل إجراءات التسوية الوافية، أو إعادة التنظيم المالي، أو التصفية، أو التصفية الإدارية) أو أحداث القوة القاهرة وغيرها.
النظام المطبق وحل النزاعات	يتحمل كل طرف التكاليف المتعلقة بالمفاوضات وإبرام الاتفاقية وتنفيذ التزاماته بموجبها. تخضع الاتفاقية لأحكام النظام السعودي، وتُحال النزاعات في حال عدم القدرة على تسويتها ودياً خلال (٣٠) يوم إلى الجهة القضائية المختصة في المملكة.

٣-٦ الموافقات النظامية ومن الأطراف الأخرى اللازمة لإتمام تحويل الدين

تتطلب تحويل الدين وزيادة رأس المال الحصول على عدد من الموافقات النظامية، على النحو التالي:

- موافقة هيئة السوق المالية على طلب طرح وتسجيل الأسهم الجديدة. وتم الحصول على هذه الموافقة بتاريخ ١٤٤٧/٠٥/٢٢ (الموافق ٢٠٢٥/١١/١٣ م).
- موافقة السوق المالية السعودية (تداول) على إدراج الأسهم الجديدة. وتم الحصول على هذه الموافقة بتاريخ ١٤٤٧/٠٥/١٥ (الموافق ٢٠٢٥/١١/٠٦ م)، وموافقة تداول السعودية على إعفاء الشركة من متطلبات الفقرة (ج) المتعلقة بمتطلبات السيولة المنصوص عليها في الفقرة الفرعية (٢) من الفقرة (ب) من المادة (٧) من قواعد الإدراج، والتي تم الحصول عليها بتاريخ ١٤٤٧/٠٥/٠١ (الموافق ٢٠٢٥/١٠/٢٣ م).
- عدم ممانعة وزارة التجارة على التعديلات المقترحة على النظام الأساسي للشركة المتعلقة بزيادة رأس المال. وتم الحصول على عدم الممانعة هذه بتاريخ ١٤٤٧/٠٥/٢٨ (الموافق ٢٠٢٥/١١/١٩ م).
- موافقة الهيئة على دعوة الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال. وتم الإعلان عن دعوة الجمعية على موقع السوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ ١٤٤٧/٠٦/١٠ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٠١ م).
- موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي الشركة على قرارات الصفقة في الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال بتاريخ ١٤٤٧/٠٧/٠٢ (الموافق ٢٠٢٥/١٢/٢٢ م). ويتطلب تحويل الدين موافقة ثلاثة أرباع حقوق التصويت الممثلة في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال على الأقل.

يكون اجتماع الجمعية العامة غير العادية صحيحاً إذا حضره مساهمون يمثلون نصف أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل. فإذا لم يُبلغ هذا النصاب في الاجتماع الأول، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثانٍ يعقد بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول (بشرط أن تتضمن الدعوة لعقد الاجتماع الأول ما يفيد الإعلان عن إمكانية عقد اجتماع ثاني بعد ساعة واحدة من انتهاء المدة المحددة لانعقاد الاجتماع الأول عند عدم اكتمال النصاب القانوني اللازم لعقد الاجتماع). ويكون الاجتماع الثاني صحيحاً إذا حضره مساهمون يمثلون ربع أسهم الشركة التي لها حقوق تصويت على الأقل. وفي حال لم يُبلغ النصاب اللازم في الاجتماع الثاني، فستقوم الشركة بالتقدم إلى هيئة السوق المالية للحصول على موافقتها على انعقاد اجتماع ثالث للجمعية العامة غير العادية. وعند الحصول على موافقتها، ستقوم الشركة بنشر الدعوة لاجتماع الجمعية العامة غير العادية وسيتم انعقاد الجمعية العامة غير العادية بعد مدة لا تقل عن واحد وعشرين (٢١) يوم من تاريخ نشر الدعوة. وسيكون الاجتماع الثالث صحيحاً أيًا كان عدد الأسهم التي تتمتع بحقوق تصويت الممثلة فيه.

يحق لجميع المساهمين المقيدين بسجل مساهمي الشركة بنهاية تداول يوم انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال حضور الجمعية العامة غير العادية. وسيكون بإمكان المساهم التصويت على جدول الأعمال بواسطة التصويت الإلكتروني وفقاً للإجراءات المتبعة بهذا الخصوص. تحسب الأصوات في الجمعيات العامة غير العادية على أساس صوت واحد لكل سهم، وسيخسر المساهم الذي يتعذر حضوره للجمعية العامة غير العادية (بواسطة التصويت الإلكتروني) حقه في التصويت في الجمعية العامة غير العادية ولن تؤخذ الأصوات المرتبطة بأسهمه في عين الاعتبار. وبخلاف أعضاء المجلس ذوي المصلحة، فيجوز لأي مساهم التصويت على قرارات الصفقة.

٤-٦ الدعاوى القضائية الجوهرية

باستثناء الدعاوى القضائية المبينة في الجدول أدناه، وكما بتاريخ ٣١ أكتوبر ٢٠٢٥ م، لا توجد أي دعاوى قضائية أو مطالبات (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهددة بإقامتها) يمكن أن تؤثر تأثيراً جوهرياً في أعمال الشركة وشركاتها التابعة أو مركزها المالي.

الجدول ٣-٦: قائمة الدعاوى القضائية الجوهرية

#	المدعية	نوع النزاع	قيمة المطالبة (ريال سعودي)
١	شركة	التعويض عن الضرر المعنوي والإضرار بالسمعة	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠
٢	شركة	نزاع تعاقدية	١٦٣,١٤٩,٤٨١
٣	شركة	عدم تسليم مبيع	٦٥,٠٠٠,٠٠٠
٤	شركة	سداد مبالغ عقدية	٢٠,١٦٤,٠٤٠
٥	شركة	نزاع تعاقدية	٣,١٩٠,٨٠٢
٦	شركة	سداد مبالغ عقدية	١,٦٦٣,٨٤٢,٣٩
المجموع			٥٠٣,١٦٨,١٦٥,٣٩

٥-٦ الإفلاس

لا يوجد أي حالة إفلاس لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين أو أمين سر مجلس الإدارة.

٦-٦ الإعسار

يقر أعضاء مجلس الإدارة بعدم وجود حالات إعسار في السنوات الخمسة السابقة لتاريخ هذا التعميم لشركة كان أي من أعضاء المجلس أو أحد كبار التنفيذيين أو أمين سر المجلس معيناً من قبلها في منصب إداري أو إشرافي فيها.

٧- إفادات الخبراء

قدم المستشارون ومراجعي الحسابات الموضحة أسماؤهم في قسم «دليل الشركة» موافقتهم الخطية على نشر أسمائهم وعناوينهم وشعاراتهم وإفاداتهم وفقاً للسياق الوارد في هذا التعميم (حسبما ينطبق)، ولم يقم أي منهم بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم، كما لا يملك أيًا من موظفيهم (من العاملين على خدمة الشركة) أو أقاربهم أي أسهم أو مصلحة في الشركة أو شركاتها التابعة قد تؤثر على استقلاليتهم.

٨- المصاريف

ستتحمل الشركة جميع التكاليف والمصاريف المتعلقة بتحويل الدين والتي تقدر بحوالي سبعة ملايين ونصف مليون (٧,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وتشمل هذه المصاريف أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني ومراجع الحسابات والرسوم التنظيمية وغيرها من المصاريف ذات العلاقة. وتُجدر الإشارة بأن هذه الأتعاب تقديرية وتم تحديدها قبل الانتهاء من كافة الإجراءات، وعليه قد ترتفع بعد الانتهاء من كافة الإجراءات ذات العلاقة.

٩- الإعفاءات

حصلت الشركة على إعفاء من تداول السعودية بتاريخ ١٤٤٧/٠٥/٠١ هـ (الموافق ٢٣/١٠/٢٠٢٥ م) من متطلبات الفقرة (ج) المتعلقة بمتطلبات السيولة المنصوص عليها في الفقرة الفرعية (٢) من الفقرة (ب) من المادة (٧) من قواعد الإدراج، حيث سُمح لها بنسبة سيولة أقل من المستوى المطلوب بما يعكس تحويل الدين على ألا تقل نسبة الأسهم المملوكة من الجمهور عن ٢١,٦٪ بعد زيادة رأس المال، وأن يلتزم كلاً من الشركة والصندوق بزيادة هذه النسبة إلى ٣٠٪ خلال فترة لا تزيد عن خمس سنوات من تاريخ إدراج الأسهم الجديدة، وأن تقوم الشركة بالتنسيق مع الهيئة في حال وجود ما يحول دون تنفيذ خطة وصول ملكية الجمهور إلى ٣٠٪ من رأس مال الشركة.

١٠- المستندات المتاحة للمعاينة

ستقوم الشركة بتوفير نسخ من المستندات التالية للمعاينة في مقرها الرئيسي (٢٢١١، طريق الحجاز، البيلسان وحدة رقم ١، مدينة الملك عبدالله الاقتصادية ٢٣٩٦٥-٧٣٧٣) من الساعة العاشرة صباحاً وحتى الساعة الثالثة مساءً خلال أيام العمل، وذلك من تاريخ نشر هذا التعميم وحتى موعد انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية المتعلقة بزيادة رأس المال (والذي لن يكون أقل من (١٤) يوم قبل موعد انعقادها والمقرر بتاريخ ١٤٤٧/٠٧/٠٢ هـ (الموافق ٢٢/١٢/٢٥ م) بإذن الله):

١. مستندات واتفاقيات الدين وتحويل الدين، وهي:
 - (١) اتفاقية القرض مع الصندوق وتعديلاتها.
 - (٢) اتفاقية القرض مع وزارة المالية والاتفاقية الإلحاقية.
 - (٣) إشعار تحويل قرض وزارة المالية للصندوق.
 - (٤) اتفاقية تحويل الدين والاتفاقية الإلحاقية.
٢. المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م.
٣. تقرير تقييم لأصول الشركة ومستند يوضح التقييم المتفق عليه.
٤. خطابات موافقة مستشاري المصدر ومراجعي الحسابات على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وإفادتهم (حسبما ينطبق) في التعميم.
٥. البيان المعد والموقع من قبل مجلس إدارة المصدر والتقرير الصادر بشأنه من مراجع حسابات الشركة عن منشأ الديون محل تحويل الدين ومقدارها.

١١- الملاحق

- ١-١١ القوائم المالية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م
- ٢-١١ المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
- ٣-١١ التعديلات المقترحة على النظام الأساسي

١-١١ القوائم المالية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م و٢٠٢٣م و٢٠٢٤م

إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

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



تقرير المراجع المستقل إلى السادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية المحترمين

تقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

رأينا

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

ما قمنا بمراجعته

تتألف القوائم المالية الموحدة للمجموعة مما يلي:

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

أساس الرأي

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

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

الاستقلال

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

عدم تأكيد جوهري متعلق بالاستمرارية

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

لم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

برانس وترهاوس كوبرز، ترخيص رقم ٢٥،

جميل سكوير، ص.ب. ١٦٤١٥، جدة ٢١٤٦٤، المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٤٠٠ - ٦١٠ (١٢) +٩٦٦، فاكس: ٤٤٠٠ - ٦١٠ (١٢) +٩٦٦، www.pwc.com/middle-east



تقرير المراجع المستقل إلى السادة مساهمي إعمار المدينة الاقتصادية المحترمين (تتمة)

منهجنا في المراجعة

نظرة عامة

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

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

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

الأمور الرئيسية للمراجعة

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

الأمور الرئيسية للمراجعة	كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة
تقييم الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام	لقد حصلنا على تقييم الانخفاض في القيمة الذي أجرته الإدارة وقمنا بإجراءات المراجعة التالية: <ul style="list-style-type: none"> • قيمنا مدى ملاءمة تحديد وحدة توليد النقد التي تم إجراء تقييم الانخفاض في القيمة لها. • قيمنا تقييم الإدارة لمدي وجود مؤشرات انخفاض في القيمة.
تقاس الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بفحص ما إذا كانت هناك أي أحداث أو تغير في الظروف (مؤشرات على الانخفاض في القيمة) والتي تشير أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود أي من مؤشرات الانخفاض في القيمة، تقوم الإدارة بإجراء تقييم تفصيلي للانخفاض في القيمة عن طريق احتساب المبالغ القابلة للاسترداد كونها أعلى من القيمة قيد الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وموجودات حق الاستخدام، على مستوى وحدات توليد النقد، ومقارنتها مقابل قيمها الدفترية.	<ul style="list-style-type: none"> • قيمنا كفاءة وقدرة وموضوعية المقيم المعين من قبل الإدارة. • اختبرنا الدقة الحسابية للحسابات المشمولة ضمن تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة.



تقرير المراجع المستقل إلى السادة مساهمي إعمار المدينة الاقتصادية المحترمين (تتمة)

منهجنا في المراجعة (تتمة)

نظرة عامة (تتمة)

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



تقرير المراجع المستقل إلى السادة مساهمي إعمار المدينة الاقتصادية المحترمين (تتمة)

منهجنا في المراجعة (تتمة)

نظرة عامة (تتمة)

تقييم العقارات قيد التطوير

- تحتفظ المجموعة بعقارات قيد التطوير بمبلغ ١,٣٨٦,٧ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل وبشكل أساسي تتضمن الوحدات السكنية المنجزة وقيد التطوير وقطع الأراضي ذات الملكية الحرة. تقدر المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز والتكلفة المقدرة لإتمام البيع.
- لغرض تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق، استعانت الإدارة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا ("المقيّم") المرخص لهم من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الذين أدوا عملهم وفقاً لمجلس معايير التقييم الدولية، واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). علاوة على ذلك، أجرت الإدارة أيضاً تقييمًا لتقدير سعر البيع المستقبلي بالرجوع إلى معاملات البيع الأخيرة للعقارات المماثلة.
- إن تقييم العقارات قيد التطوير للمجموعة، لغرض صافي القيمة القابلة للتحقق ذاتيًا بطبيعته ويعتمد على عوامل مختلفة مثل الطبيعة الفردية لكل عقار وموقعه وأسعار البيع المماثلة.
- لقد قمنا بأعتبار هذا من أمور المراجعة الرئيسية نظراً لأهمية التقديرات والأحكام الممارسة في تحديد القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير، مثل تقدير المجموعة لسعر البيع، والذي يتطلب تركيزاً محدداً للمراجعة في هذا المجال، حيث أن أي تغيير جوهري في هذه التقديرات يمكن أن يكون له تأثير جوهري على القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير للمجموعة.
- راجع إيضاح ٣ حول القوائم المالية المرفقة للإفصاح عن التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة، وإيضاح ٤ حول القوائم المالية المرفقة للسياسة المحاسبية المتعلقة بالعقارات قيد التطوير وإيضاح ١٨ حول القوائم المالية المرفقة للإفصاح عن المعلومات المالية ذات الصلة الأخرى.
- قمنا بتنفيذ إجراءات المراجعة التالية فيما يتعلق بتقييم المجموعة لتقييم العقارات قيد التطوير:
- قمنا بكفاءة وقدرة وموضوعية المقيّم المعين من قبل الإدارة.
 - قمنا بإشراك خبراء التقييم الداخلي لدينا الذين قاموا بالإجراءات الآتية:
 - مراجعة المنهجية المطبقة من قبل المقيّم للتأكد من أن أسلوب التقييم المستخدم والمنهجية المطبقة من قبل المقيّم مناسبين لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير لغرض القوائم المالية الموحدة.
 - تقييم مدى معقولية الافتراضات الأساسية المستخدمة من قبل المقيّم والإدارة.
 - قمنا مدى معقولية أسعار المبيعات المقدرة للمجموعة والتكاليف المقدرة للإتمام والتكاليف المقدرة لإجراء البيع من خلال المناقشات مع الإدارة واختبار التفاصيل والتحليل بناءً على التجارب السابقة.
 - قمنا مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.



تقرير المراجع المستقل إلى السادة مساهمي إعمار المدينة الاقتصادية المحترمين (تتمة)

معلومات أخرى

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

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

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

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

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



تقرير المراجع المستقل إلى السادة مساهمي إعمار المدينة الاقتصادية المحترمين (تتمة)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تتمة)

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

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

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

برايس وترهاوس كوبرز





مفضل عباس علي
ترخيص رقم ٤٤٧

١٨ رمضان ١٤٤٤ هـ
٩ إبريل ٢٠٢٣

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

إيضاح	للمدة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٢	٢٠٢١
(معلنة - الإيضاح ٣٨)			
إيرادات	٦	٣٦٣,٢٦٧	٣٧٢,٠٧٩
تكلفة الإيرادات	٧	(٥٨٠,٧٧٠)	(٦٠٩,١٣٤)
مجموع الخسارة		(٢١٧,٥٠٣)	(٢٣٧,٠٥٥)
مصاريف بيع وتسويق	٨	(٦١,٧٤٨)	(٧٨,٧٨٢)
مصاريف عمومية وإدارية	٩	(٤٢٢,٦٣٣)	(٥٠٠,٧١٣)
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود	١٩,٢٠	(٦٣,٠٣٣)	(٥٥,٤٩٠)
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية	١٣	-	(١٥,٥٦٠)
استهلاك	١٤,١٣	(٥٣,٢٣١)	(٥٣,٨٤١)
إطفاء	١٦	(١,٨٦٥)	(٨,٠٢٣)
إيرادات تشغيلية أخرى	١١	٢٥,٤٨٦	٩٠,٧٠١
خسارة التشغيل		(٧٩٤,٥٢٧)	(٦٠٨,٧٦٣)
إيرادات مالية		١,٨٩١	٥٥٨
نفقات مالية	١٠	(٢٩٠,١٩٢)	(٢٤٣,١٦٣)
الحصة من نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٧	٢٥,٠٤٦	٤٥,٨٣٩
الخسارة قبل الزكاة		(١,٠٥٧,٧٨٢)	(٨٠٥,٥٢٩)
الزكاة	٢٩	(٩٩,٥٠٨)	(٢١,٠٠٠)
الخسارة للمدة		(١,١٥٧,٢٩٠)	(٨٢٦,٥٢٩)
الدخل الشامل الآخر			
يكون ميعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:			
الحصة في الدخل الشامل الآخر لشركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٧	٢٨,٦٥١	٤١,٢٨٢
يكون ميعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:			
ربح إعادة قياس التزامات المرافق المحددة	٢٧	٦,٦٠٩	٧,٤٩٩
الدخل الشامل الآخر للمدة		٣٥,٢٦٠	٤٨,٨٨١
مجموع الخسارة الشاملة للمدة		(١,١٢٢,٠٣٠)	(٧٨٧,٦٤٨)

خسارة المسهم:
خسارة السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى حاملي حقوق الملكية في
الشركة الأم (بالتوزيع السعودي للسهم الواحد)

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

رئيس مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي المدير المالي

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

إيضاح	كما في ديسمبر ٢٠٢٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (معدلة - الإيضاح ٣٨)	كما في ١ يناير ٢٠٢١ (معدلة - الإيضاح ٣٨)
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	١٣ ٥,٠٦٤,٩٢٤	٥,٢٦٤,٩٩٢	٥,٦٠٩,٦٦٠
موجودات حق الاستخدام	١٤ ٥٧,٢٩١	٦٧,٧٠١	٨٤,٢٥٠
عقارات استثمارية	١٥ ٤,٧٣٩,٠٣٥	٤,٨٢١,٧٤٢	٤,٩٠٦,٢٧٧
موجودات غير ملموسة	١٦ ٤,٢٧٥	٤,٤٣٠	٧,٨٧٧
شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٧ ٢,٥٨٦,٧٤٠	٢,٥٣٢,٠٤٣	٢,٤٥٥,٨٢٢
عقارات قيد التطوير	١٨ ٥٦٥,٩٣٥	٥٧٨,٤٥١	٨٦٤,٢٦٣
إيرادات غير مقوتة	٢٠ ٥٨٨,٨٤٩	٦٢٢,٦٥٤	١,٠٨٣,١٢٦
ذمم مدينة للموظفين - برنامج تمليك وحدات سكنية	٢٢ ٦٠,١٢٣	٧٥,٦٨١	٨٥,٨٧١
نقد مقيد	٢١ ٤٥,٣٨٩	١٠١,١٩٩	١٠٠,٠٠٠
مجموع الموجودات غير المتداولة	١٣,٧١٢,٥٦١	١٤,١٧٩,٨٩٣	١٥,١٨٧,١٤٦
موجودات متداولة			
عقارات قيد التطوير	١٨ ٨٢٠,٨٠٢	٨٢٨,٢٧٥	٥٩٦,٣٨٤
إيرادات غير مقوتة	٢٠ ١٥٤,٦٧٦	٥٢٠,٩١٣	٥٩١,٠٦٥
الذمم المدينة للموظفين - برنامج تمليك وحدات سكنية - الجزء المتداول	٢٢ ٣,٨٥٨	٤,١١٦	٤,٢١٤
ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى	١٩ ٤٢٥,٥٩٤	٥٨٦,٧٩٨	٦٤٤,٢٣٦
استثمارات قصيرة الأجل	-	-	١٠١,٣٥٨
نقد مقيد - الجزء المتداول	٢١ ٦,٢٣٣	٦,٥٢٢	١١,٧٩٨
نقد وما يماثله	٢١ ٨٢,١٤١	٢٤٠,٤٣٣	٦٣,١٠٦
مجموع الموجودات المتداولة	١,٤٩٣,٤٠٤	٢,١٩٧,٠٥٧	٢,٠١٢,١٦١
مجموع الموجودات	١٥,٢٠٥,٩٦٥	١٦,٣٧٦,٩٥٠	١٧,١٩٩,٣٠٧
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	٢٣ ١١,٣٢٢,٣٣٣	١١,٢٢٣,٢٣٣	٨,٥٠٠,٠٠٠
احتياطي نظائري	٢٤ ١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	١١,٥٣٦
خسائر متراكمة	(٤,٦٩٠,٠٩٢)	(٣,٥٦٨,٠٦٢)	(٢,٧٦١,٦٣٦)
مجموع حقوق الملكية	٦,٦٥٤,٧٧٧	٧,٧٧٦,٨٠٧	٥,٧٤٩,٩٠٠
مطلوبات غير متداولة			
قروض - طويلة الأجل	٢٥ ٧٦,٩١٧	٢,٣٧٨,٥٣٣	٥,٤٧٥,١٦١
مطلوبات إيجارية	١٤ ٢٥,٨١٥	٣٦,٥٥٦	٥١,٣١٩
التزامات منافع الموظفين	٢٧ ٤٠,٨٤١	٤٣,٣٧١	٦١,٩٣٧
مجموع المطلوبات غير المتداولة	١٤٣,٥٧٣	٢,٤٥٨,٤٦٠	٥,٥٨٨,٤١٧

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

 رئيس مجلس الإدارة
 الرئيس التنفيذي
 المدير المالي

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

إيضاح	كما في ديسمبر ٢٠٢٢	كما في ديسمبر ٢٠٢١ (معدلة - الإيضاح ٣٨)	كما في يناير ٢٠٢١ (معدلة - الإيضاح ٣٨)
مطلوبات متداولة			
١٤	٥٥,٤٤٨	٤٥,٠٠٥	٤٠,٧٩٩
٢٥	٥,٩٦٢,٣٧٣	٣,٥٧٩,٧٩٧	٢,٩٦٤,٧٠٩
٢٦	٢٠١,٧٦٥	١٩٨,٧٧٣	٤٧٢,٩٢٣
٢٨	١,٨٠٩,٣١٨	٢,١٦٩,٥٨٤	٢,١٨٦,٢٦٤
٣١	١٦٣,٢٥٣	-	-
٢٩	٢١٥,٤٥٨	١٤٨,٥٢٤	١١٦,٢٨٥
١	٨,٤٠٧,٦١٥	٦,١٤١,٦٨٣	٥,٨٦٠,٩٩٠
مجموع المطلوبات	٨,٥٥١,١٨٨	٨,٦٠٠,١٤٣	١١,٤٤٩,٤٠٧
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	١٥,٢٠٥,٩٦٥	١٦,٣٧٦,٩٥٠	١٧,١٩٩,٣٠٧

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

رئيس مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي المدير المالي

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

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

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


 المدير المالي


 الرئيس التنفيذي


 رئيس مجلس الإدارة

إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

إيضاح	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٢٠٢١
	(معدلة - الإيضاح ٣٨)	
الأنشطة التشغيلية		
الإيراد قبل الزكاة	(١٠٠,٧٨٢)	(٨٠,٥٢٦)
تعديلات لـ		
استهلاك ممتلكات ومعدات	٢٢٨,٩٥٠	٢٢٤,٦٢٥
استهلاك عقارات استثمارية	٣٩,١٦٩	٥١,١٩٤
استهلاك موجودات حق الاستخدام	١٠,٤١٠	١٦,٥٤٦
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات الحقون	١٩,٢٠	٥٥,٤٩٠
إطفاء	١٦	٨,٠٢٣
تقديرات مالية	١٠	٢٤٣,١٦٣
الحصة من نتائج الشركات المساهم فيها بطريقة حقوق الملكية	١٧	(٢٥٠,٤٦٦)
إيرادات مالية	(١,٨٩٦)	(٥٥٨)
إيرادات دخل من إيرادات غير مطورة	(٤٨٠)	(٢١,٥٢٦)
ربح من استبعاد عقارات استثمارية	١٦	(٧,٨٧٦)
مخصص عقارات قيد التطوير	١٥	٤٠٩
عكس الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	١٣	(١١,٨٥٣)
الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات	١٣	٢٩,١٦٩
الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية	١٣	٢٩,٩١٧
عدم أصل رأسمالية قيد التنفيذ	١٣	١١,٥٢٣
إيرادات دالة على إلغاء ذمم مدينة من موظفين - برنامج تعليق وحدات سكنية	٢٧	(٤,٣٥٢)
مخصص التزامات مدفع الموظفين	٢٧	١٢,٥٨٦
	(٣٥٦,١٦٢)	(٢٢٥,٧١٤)
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية		
عقارات قيد التطوير	٤٨,٨٩٠	٢٠,٦٥٢
ذمم مدينة للموظفين - برنامج تعليق وحدات سكنية	٢٠,١٦٨	٧,٣٢٦
إيرادات غير مطورة	٤٠,٥٢٣	٥٥٣,١٧٤
ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى	٩٨,١٧١	١٣,٢٦٧
ذمم دالة تجارية وذمم دالة أخرى	(٣٦,٢٦٦)	(١٢,٥٧٥)
مطلوبات أخرى	١٦٣,٢٥٣	-
المستلم من النقد المعيد	١٨٩	٥,١٧٦
صافي النقد الناتج من العمليات	١٤,٧٦٥	٢٦٠,٨٨٢
تكليف تمويلية على الاقتراضات مدفوعة	(١٩٧,٩٥٧)	(١١٢,٢٢٢)
تكليف تمويلية على المطلوبات الإيجارية مدفوعة	(٢,١٥٣)	(٢,٨٧١)
زكاة مدفوعة	(٣٢,٥٧٤)	(٧٨,٧٦١)
القرارات منافع موظفين مدفوعة	(٩,٥٠٧)	(٢٥,١٥٠)
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية	(٢٢٧,١٢٢)	(١٤٢,١٠٤)
الأنشطة الاستثمارية		
استثمار في ودائع قصيرة الأجل	(٨٠,١١٢)	(٥٩٨,٢٣٠)
مخصصات من استحقاق ودائع قصيرة الأجل	٨٠,١١٢	٦٩٦,٥٨٨
إضافات إلى ممتلكات ومعدات	(١,٤٧٤)	(٧,٢٢٤)
إضافات إلى عقارات استثمارية	(٨,١٧٦)	(٢,٥٦٤)
إيرادات مالية	١,٨٩٦	٥٥٨
مخصصات من بيع عقارات استثمارية	٢٩,٢١٦	٣٠,٠٦٥
المستلم من النقد المعيد	٥٥,٨١٠	-
المنصرف من النقد المعيد	-	(١,١٦٦)
إضافات إلى موجودات غير ملموسة	(١,٧١٠)	(٢,٧٩٥)
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية	٧٥,٥٥٧	١١٨,١٢٥
الأنشطة التمويلية		
مخصصات من قروض واقتراضات	١٤٨,٣٠٣	٣,٩٨٠
تسديدات قروض واقتراضات	(١٥٤,٤٣٢)	(٥٥,٤٨١)
تكلفة معالجة الزيادة في رأس المال	-	(١٨,٧٧٨)
النصر الأساسي لمصنوعات الإيجار	(٢٩٨)	(١٢,٤٢٨)
صافي النقد المعتمد في الأنشطة التمويلية	(٦,١٢٨)	(٨٢,٧٠٧)
صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما يماثله	(١٥٨,٢٩٢)	١٧٧,٢٣٧
نقد وما يماثله في بداية السنة	٢٤٠,٤٣٢	٦٣,١٠٦
نقد وما يماثله في نهاية السنة	٨٢,١٤٠	٢٤٠,٤٣٢

معلومات إضافية غير تقنية

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

رئيس مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي المدير المالي

إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

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

١ معلومات عامة

إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة" أو "الشركة الأم") هي شركة مساهمة سعودية مؤسسة، وتزاول أعمالها في المملكة العربية السعودية بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٣٣، بتاريخ ٣ رمضان ١٤٢٧هـ الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦. حصلت الشركة على سجلها التجاري الأولي رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ بتاريخ ٨ رمضان ١٤٢٧هـ الموافق ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦. تم نقل المركز المسجل للشركة إلى رابع مع إصدار سجل تجاري معدل بالرقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ بتاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٣٦هـ الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٤.

تعمل الشركة في تطوير العقارات في المناطق الاقتصادية أو المناطق الأخرى، وأنشطة التطوير الأخرى، بما في ذلك البنية التحتية، والترويج والتسويق وبيع الأراضي داخل مناطق التطوير، ونقل / تأجير الأراضي، وتطوير المباني / الوحدات السكنية، والبناء نيابة عن أطراف أخرى، وتأجير العقارات لأغراض مختلفة، وتشغيل المؤسسات التعليمية والفنادق. يمثل النشاط الرئيسي للشركة في تطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

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

الفرع	رقم السجل التجاري
جدة	٤٠٣٠١٦٤٢٦٩
الرياض	١٠١٠٩٣٧٥٤٩
رابع	٤٦٠٢٠٠٦٩٣٤

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

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

الاستمرارية

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

١ معلومات عامة (تتمة)

الاستمرارية (تتمة)

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

أ) الوادي الصناعي

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

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

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

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

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

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

ب) السياحة

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

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

١ معلومات عامة (تتمة)

الاستمرارية (تتمة)

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

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

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

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

١ معلومات عامة (تتمة)

الاستمرارية (تتمة)

الخطوة	الوصف	المبلغ (بالريال السعودي)	التفاصيل
تمويل جديد	قرض من صندوق الاستثمارات العامة	٨٥٠ مليون	خلال ديسمبر ٢٠٢٢ قدم مجلس الإدارة لبداية المناقشات مع ثلاثة شركاء رئيسيين للحصول على تسهيل مالي إضافي بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي.
تمويل جديد	تمويل إضافي من المساهمين	٨٠٠ مليون	لاحقاً، خلال فبراير ٢٠٢٣، وقعت المجموعة على تسهيل قرض قصير الأجل مع أحد مساهميها الرئيسيين، صندوق الاستثمارات العامة، بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي يتم سداؤه بعد ١٨ شهراً على دفعة واحدة عند استحقاقه. سيتم دفع التكاليف المالية على التسهيل على سايبور بالإضافة إلى فروق الأسعار. يحتوي القرض على خيار تحويل لحقوق ملكية يمكن لصندوق الاستثمارات العامة ممارسته وفقاً لموافقات معينة في ظل اللوائح والقوانين. القرض مضمون مقابل بعض الموجودات العقارية داخل مدينة الملك عبدالله الاقتصادية. سيتم استخدام تسهيلات القرض لتمويل نفقات حرجية محددة بما في ذلك النفقات الرأسمالية الاستراتيجية. تتوقع الإدارة سحب مبلغ ٨٥٠ مليون ريال سعودي من التسهيل.
تحسين التكلفة	اداء عملي	-	تتوقع المجموعة تلقي تمويل إضافي بقيمة ٨٠٠ مليون ريال سعودي من مساهميها خلال فترة الاثني عشر شهراً القادمة.
تحسين التكلفة	اداء عملي	٨٠٣,٣ مليون	بدأت المجموعة تمريناً لتحديد المجالات التشغيلية لتحسين التكلفة. يتم النظر في العديد من التدابير للحفاظ على النقد وتحسين وضع السيولة العام نتيجة لمختلف مبادرات تحسين التكلفة.
تحسين التكلفة	اداء عملي	٨٠٣,٣ مليون	حددت المجموعة بعض قطع الأراضي والممتلكات للبيع التي تجري مناقشات بشأنها وتتوقع أن تولد نقداً إجماليًا يصل إلى ٨٠٣,٣ مليون ريال سعودي خلال اثني عشر شهراً من تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.
التحصيل من العمليات وذهب مدينة	اداء عملي	٤٣٨,٤ مليون	تتوقع المجموعة إجراء مناقشات متعددة بشأن المبيعات على مدار الاثني عشر شهراً القادمة.
التحصيل من العمليات وذهب مدينة	اداء عملي	٤٣٨,٤ مليون	تتوقع المجموعة توليد تدفقات نقدية من موجوداتها التشغيلية والتحصيلات من الذمم المدينة القائمة بمبلغ ٤٣٨,٤ مليون ريال سعودي على مدى فترة الاثني عشر شهراً القادمة.

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

٢ أسس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

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

٢-٢ أسس القياس

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

٣-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٣ أحكام وتقديرات وافتراضات محاسبية هامة

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

تستند هذه التقديرات والافتراضات إلى الخبرة وعوامل أخرى مختلفة يعتقد أنها معقولة في ظل الظروف وتستخدم للحكم على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي يصعب الحصول عليها من مصادر أخرى بشكل مباشر. يتم فحص التقديرات والافتراضات الأساسية بشكل متواصل.

يتم إثبات تعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترات الحالية والمستقبلية.

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

١-٣ الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

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

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

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

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

الاستمرارية

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

تصنيف موجودات البنية التحتية

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

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

(أ) حقوق موجودات البنية التحتية

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

(ب) إمكانية توليد منافع اقتصادية

توفر موجودات البنية التحتية النفع لجميع مصادر إيرادات المجموعة، عن طريق توفير الدعم لعمليات المجموعة.

(ج) السيطرة

تمتلك المجموعة القدرة على توجيه استخدام موجودات البنية التحتية الأساسية.

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٣ أحكام وتقديرات وافتراضات محاسبية هامة (تتمه)

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

٢-٣ التقديرات والافتراضات

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والائرادات غير المفوترة

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

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

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

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

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

تكلفة إنجاز المشاريع

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

تقدير القيمة القابلة للاسترداد للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

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

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة

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

١-٤ أسس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

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

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (على سبيل المثال الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها).
 - التعرض لعوائد متغيرة أو امتلاك حقوق في عوائد متغيرة نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر فيها.
 - القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.
- وبشكل عام هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى سيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لها سلطة على شركة مستثمر فيها، بما في ذلك:
- الترتيبات التعاقدية مع المساهمين الآخرين في الشركات المستثمر فيها.
 - الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
 - حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

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

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

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١-٤ أسس التوحيد (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٢-٤ تصنيف المتداول مقابل غير المتداول

الموجودات

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

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

تصنّف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة في إحدى الحالات التالية:

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

تصنف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى باعتبارها غير متداولة.

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤ إثبات الإيرادات

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

بيع عقارات قيد التطوير

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

يتم إصدار الفواتير وفقًا لجداول السداد المتفق عليه مع العملاء وتكون مستحقة الدفع في غضون ٣٠ يومًا.

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٣-٤ إثبات الإيرادات (تتمة)

بيع عقارات قيد التطوير (تتمة)

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

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

إيرادات الإيجار

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

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

إيرادات الخدمات

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

إيرادات الضيافة والترفيه

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

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

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

يتم استلام رسوم عضوية الجولف ومدفوعات الأنشطة الترفيهية الأخرى مقدمًا.

إيرادات التعليم

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

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

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

عنصر التمويل الجوهري

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

٤-٤ تكلفة الإيرادات

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٥-٤ مصاريف بيع وتسويق ومصاريف عمومية وإدارية

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

٦-٤ الزكاة والضرائب

الزكاة

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

ضريبة الاستقطاع

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

ضريبة القيمة المضافة وضريبة المعاملات العقارية

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

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

٧-٤ إيرادات مالية وتكاليف مالية

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

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

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

٨-٤ العملات الأجنبية

العملة الوظيفية وعملة العرض

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٨-٤ العملات الأجنبية (تتمة)

معاملات وأرصنة

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

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

٩-٤ ممتلكات ومعدات

الإثبات والقياس

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

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

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

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

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

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

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

استهلاك

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

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٠-٤ عقود الإيجار

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

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

- كان لدى المجموعة الحق في تشغيل الموجود، أو

- قامت المجموعة بتصميم الموجود بطريقة تحدد مسبقاً الكيفية والغرض من استخدامه.

المجموعة كمستأجر

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

موجودات حق الاستخدام:

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

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

مطلوبات إيجارية:

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

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٠-٤ عقود الإيجار (تتمة)

عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة:

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

المجموعة كمؤجر

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

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

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

١١-٤ تكاليف الاقتراض

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

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

١٢-٤ عقارات استثمارية

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٢-٤ عقارات استثمارية (تتمة)

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

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

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

١٣-٤ موجودات غير ملموسة

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

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

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

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

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

١٤-٤ ذمم مدينة تجارية

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

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

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٦-٤ عقارات قيد التطوير

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

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

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي.

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

١٧-٤ الأدوات المالية

الإثبات المبدئي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

الموجودات مالية

القياس المبدئي

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

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

التصنيف والقياس اللاحق

تصنف المجموعة موجوداتها المالية في فئات القياس التالية:

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

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

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

موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

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

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٧-٤ الأدوات المالية (تتمة)

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

إعادة التصنيف

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

إلغاء الإثبات

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

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

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

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

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

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

الأصول المالية منخفضة القيمة الائتمانية

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٧-٤ الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

القياس المبدئي

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

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

التصنيف والقياس اللاحق

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

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

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

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

إعادة التصنيف

لا يمكن للمجموعة إعادة تصنيف أي من مطلوباتها المالية.

إلغاء الإثبات

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

عقود الضمان المالي

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

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

١٨-٤ مقاصة الأدوات المالية

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

إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٩-٤ اقتراضات

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

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

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

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

٢٠-٤ مخصصات

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

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

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

٢١-٤ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

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

خطط المنافع المحددة

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢١-٤ منافع الموظفين (تتمة)

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

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

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

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

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

٢٢-٤ رأس المال

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

٢٣-٤ مقايضة الديون بأسهم

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

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

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

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

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

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

٤ السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٢٤-٤ نقد مقيّد

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

٢٥-٤ ودائع المراجعة لأجل لدى البنوك

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

٢٦-٤ نقد وما يمثّله

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

٢٧-٤ التقارير القطاعية

قطاع التشغيل هو أحد مكونات المنشأة:

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

لمزيد من التفاصيل حول قطاعات الأعمال، راجع الإيضاح ٣٣.

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

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

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

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

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

المعايير والتفسيرات الجديدة غير المطبقة حتى تاريخه

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

إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

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

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

٦ إيرادات

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

إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

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

٦ إيرادات (تنمة)

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

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

٧ تكلفة الإيرادات

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

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

٨ مصاريف بيع وتسويق

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

٩ مصاريف عمومية وإدارية

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
رواتب ومنافع	١٨١,٤١٠	١٨٠,٥١٥
الرسوم المهنية والقانونية	٢٠٥,٣٩٠	٣١,٥٠٩
اتصالات مصاريف مكتبية	١٨,٥٤٦	١٧,٣٣٣
خدمات إدارة المدينة والمرافق	٣,٧٣٦	٦,٩٧٢
إصلاحات وصيانة	٢,٦٩٤	٢,٠٤٨
أخرى	١٠,٨٥٧	١٢,٣٣٦
	٤٢٢,٦٣٣	٢٥٠,٧١٣

١٠ تكاليف تمويل

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

**إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)**

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

١١ إيرادات تشغيلية أخرى

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

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

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

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

١٢ خسارة السهم

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

يتم احتساب خسارة السهم كما يلي:

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

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

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

١٣ ممتلكات ومعدات

قيما يلى الأعمار الإنتاجية المقررة للموجودات لإحتساب الاستهلاك:

مبان
معدات وآلات ثقيلة
معدات مكتبية
موجودات البنية التحتية

١٠ - ٥٠ سنة
٥ - ١٠ سنوات
٣ سنوات
١٠ - ٣٠ سنة

تأمينات على عقار مستأجر
أثاث وتجهيزات
سيارات

٢ - ١٠ سنوات
٤ - ١٠ سنوات
٤ سنوات

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

الإستهلاك المتراكم والإخفاض في القيمة:

في بداية السنة
تكافة الإستهلاك للسنة
الإخفاض في القيمة للسنة (إيضاح ٥-١٣)
و (٨-١٣) أذناه
في نهاية السنة

صافي القيمة التقديرية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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

١٣
ممتلكات ومعدات (تتمة)

المجموع ٢٠٢١	أعمال رأسمالية قيد التقييم	موجودات البنية التحتية	سيارات	معدات مكتبية	أثاث وتجهيزات	معدات وآلات ثقيلة	مبان	أراضي بنظم التملك الحر
٧,١٢١,٣٢٠	١,٨١٥,٤٨٠	٣,١٩٠,٠٠٠	١٥,٤٣١	١٠٦,٥٩٦	١٦١,١٥٨	٩١,٦٥٨	١,٦٠٥,٧١٤	١٣٥,٢٨٣
٧,٢٩٤	٤,٨٩٣	-	-	١,٢١٤	٧١	٩٩٠	١٢٦	-
(١,٧٧٧)	-	(٢٥)	-	(١,٧٧٧)	-	٢٥	-	-
٧,١٢٦,٨٢٧	١,٨٢٠,٣٧٣	٣,١٨٩,٩٧٥	١٥,٤٣١	١٠٦,٠٣٣	١٦١,٢٢٩	٩٢,٦٧٣	١,٦٠٥,٨٤٠	١٣٥,٢٨٣
١,٥١١,٦٦٠	-	٧٤٨,٨٩٥	١٤,٩٩٥	٨٧,٣٣٧	١٣٩,٠٩١	٥٧,٠٢٦	٤٦٤,٣١٦	-
٢٣٤,٦٢٥	-	١٢٦,٩٢٠	٤٣٦	٩,٥٥٧	١٤,٧٠٥	٨,٢٧٤	٧٤,٧٣٣	-
١٥,٥٦٠	-	-	-	-	-	-	١٥,٥٦٠	-
١,٧٦١,٨٤٥	-	٨٧٥,٨١٥	١٥,٤٣١	٩٦,٨٩٤	١٥٣,٧٩٦	٦٥,٣٠٠	٥٥٤,٦٠٩	-
٥,٣٦٤,٩٩٢	١,٨٢٠,٣٧٣	٢,٣١٤,١٦٠	-	٩,١٣٩	٧,٤٣٣	٢٧,٣٧٣	١,٠٥١,٢٣١	١٣٥,٢٨٣

صافي القيمة الدفترية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الإستهلاك المتراكم والإخفاض في القيمة
في بداية السنة
المحمل للسنة
الإلتخااض في القيمة خلال السنة (إيضاح
٥.١٣ أدناه)
في نهاية السنة

إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

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

١٣ ممتلكات ومعدات (تمة)

أ- تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة على النحو التالي:

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

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

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
-	٢٦,٠٦٩	تكلفة الإيرادات
١٥,٥٦٠	-	مصاريف التشغيل
١٥,٥٦٠	٢٦,٠٦٩	

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

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

ك- انخفاض في القيمة :

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

لغرض اختبار الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية، يتم تجميع الموجودات الأساسية معاً في أصغر مجموعة من الموجودات التي تولد تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر، والتي تكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الواردة من الموجودات الأخرى أو وحدات توليد النقد. حددت المجموعة المبالغ القابلة للاسترداد لبعض وحدات توليد نقد كما يلي:

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

١٣ ممتلكات ومعدات (تتمة)

٨-١٣ انخفاض في القيمة (تتمة)

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

لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال السنة.

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

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

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

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

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

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

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

إحداثيات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
(شركة مساهمة سعودية)
إعصار المدينة الاقتصادية

١٣ ممتلكات ومعدات (تتمة)

٨-١٣ انخفاض في القيمة (تنمة)

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

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

[illegible]

إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٣ ممتلكات ومعدات (تتمة)

٨-١٣ انخفاض في القيمة (تتمة)

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

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

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

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

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

سجلت الإدارة خلال السنة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٥,٥ مليون ريال سعودي مقابل وحدة توليد النقد. تبلغ القيمة القابلة للاسترداد والقيمة الدفترية للموجود بعد التعديل بسبب الانخفاض في القيمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٤٤ مليون ريال سعودي. سيؤثر تغيير معدل الخصم بنسبة ٠,٥٠٪ / ٠,٥٪ على المبلغ القابل للاسترداد بنسبة ٩,٠١٪ / (٧,٤٤٪).

١٤ عقود الإيجار

١-١٤ موجودات حق الاستخدام

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

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام لاحتساب الاستهلاك:

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

التكلفة:	ميان	معدات وآلات ثقيلة	سيارات	المجموع
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٢	١٠٥,٥٨٣	٥٢,٨٣٦	٦,٤٢٤	١٦٤,٨٤٣
وقف الإيجار	-	(٥١,٦٢٩)	(٦,٤٢٤)	(٥٨,٠٥٣)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	١٠٥,٥٨٣	١,٢٠٧	-	١٠٦,٧٩٠
الاستهلاك المتراكم:				
كما في ١ يناير ٢٠٢٢	٣٨,٧٢٢	٥٢,١١٣	٦,٣٠٧	٩٧,١٤٢
المحمل للسنة	١٠,٠٥٢	٢٤١	١١٧	١٠,٤١٠
وقف الإيجار	-	(٥١,٦٢٩)	(٦,٤٢٤)	(٥٨,٠٥٣)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤٨,٧٧٤	٧٢٥	-	٤٩,٤٩٩
صافي القيمة الدفترية:				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٦,٨٠٩	٤٨٢	-	٥٧,٢٩١

التكلفة:				
الرصيد كما في ١ يناير و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
١٠٥,٥٨٣	٥٢,٨٣٦	٦,٤٢٤	١٦٤,٨٤٣	
الاستهلاك المتراكم:				
كما في ١ يناير ٢٠٢١				
٢٧,١١٢	٤٨,٣٠٩	٥,١٧٢	٨٠,٥٩٣	
المحمل للسنة				
١١,٦١٠	٣,٨٠٤	١,١٣٥	١٦,٥٤٩	
٣٨,٧٢٢	٥٢,١١٣	٦,٣٠٧	٩٧,١٤٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
صافي القيمة الدفترية:				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١				
٦٦,٨٦١	٧٢٣	١١٧	٦٧,٧٠١	

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

١٤ عقود الإيجار (تتمة)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة على النحو التالي:

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

٢-١٤ المطلوبات الإيجارية

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

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

حركة المطلوبات الإيجارية:

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

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

٢٠٢١	٢٠٢٢	
الحد الأدنى للحد الأدنى للمدفوعات للإيجار	الحد الأدنى للحد الأدنى للمدفوعات للإيجار	
٤٥,٠٠٥	٥٥,٤٤٨	في غضون اثني عشر شهراً
٣٦,٥٥٦	٢٥,٨١٥	سنة واحدة إلى خمس سنوات
٨١,٥٦١	٨١,٢٦٣	إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار
-	-	ناقصاً: النفقات المالية
٨١,٥٦١	٨١,٢٦٣	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار

٣-١٤ انخفاض في القيمة

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

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

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

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

١٤ عقود الإيجار (تتمة)

٢-١٤ انخفاض في القيمة (تتمة)

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

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

١) معدل نمو المبيعات

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

٢) معدل الخصم

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

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

وفيما يلي الأعمار الإنتاجية المقترحة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

مباني
تحسينات على عقار مستاجر
موجودات البنية التحتية
٢٠ - ٣٠ سنة
١٠ - ٢ سنوات
٣٠ - ١٠ سنة

المجموع ٢٠٢٢	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	موجودات البنية التحتية	مستاجر	تحسينات على عقار	مبان	أرض	٢٠٢٢
٥,٢٠٣,٢٩١	١,٠٠٥٢,٦١١	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٨٩٩,٠٠٨٩	٢,٨١٨,٦٣٨		
٨,١٧٦	٨,١٧٦	-	-	-	-		
(٢٥,٧٧٣)	-	-	-	(٢٥,٧٧٣)	-		
(١٩,٣١٠)	(١٦,٦٦١)	-	-	-	(٣,١٤٩)		
٥,١٦٦,٣٨٤	١,٠٠٤٤,٦٢٦	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٨٧٣,٣١٦	٢,٨١٥,٤٨٩		
٣٧١,٥٤٩	-	١٣٣,٢٥١	٩٤٥	٣٣٧,٣٥٣	-		
٣٩,١٦٩	-	١١,٨٦٣	-	٣٧,٣٠٦	-		
٣٢,٩١٧	٣١,٤٩٨	-	-	١,٤١٩	-		
(١١,٨٥٣)	-	-	-	(١١,٨٥٣)	-		
(٤,٤٣٣)	-	-	-	(٤,٤٣٣)	-		
٤٣٧,٣٤٩	٣١,٤٩٨	١٤٥,١١٤	٩٤٥	٣٤٩,٧٩٢	-		
٤,٧٣٩,٠٣٥	١,٠١٣,١٢٨	٢٨٦,٨٩٤	-	٦٢٣,٥٢٤	٢,٨١٥,٤٨٩		

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

٢٠٢١	التفصيل	البنية التحتية	مستأجر	مبان	أرض
٥,١٢٥,٤٤٠	١,٠٦٧,٣٤١	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٩١٥,٠٩٠	٢,٨٢٢,٠٥٦
٢,٥٦٤	٢,٥٦٤	-	-	-	-
(١٩,٢٧٤)	(١,٨٥٥)	-	-	(١٦,٠٠١)	(١,٤١٨)
(١٥,٤٣٩)	(١٥,٤٣٩)	-	-	-	-
٥,٢٠٣,٢٩١	١,٠٥٢,٦١١	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٨٩٩,٠٨٩	٢,٨١٨,٦٣٨
٣٢٩,١٦٣	-	١١٨,٣٦٠	٩٤٥	٢٠٩,٨٥٨	-
٥١,١٩٤	-	١٤,٨٩١	-	٣٦,٣٠٣	-
(٢,٧٤٤)	-	-	-	(٢,٧٤٤)	-
(٦,٠٦٤)	-	-	-	(٦,٠٦٤)	-
٣٧١,٥٤٩	-	١٣٣,٢٥١	٩٤٥	٢٢٧,٣٥٣	-
٤,٨٣١,٧٤٢	١,٠٥٢,٦١١	٢٩٨,٧٥٧	-	٦٦١,٧٣٦	٢,٨١٨,٦٣٨

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

١٥ عقارات استثمارية (تتمة)

١٥-١ تشمل العقارات الاستثمارية على مراكز تجارية وأراض مزودة بالخدمات ووحدات سكنية وعقارات ذات استخدام مستقبلي غير محدد وعقارات قيد التطوير. تدر المراكز التجارية والأراضي المزودة بالخدمات والوحدات السكنية إيرادات إيجار من خلال اتفاقيات الإيجار. تشمل العقارات ذات الاستخدام المستقبلي غير المحدد بشكل أساسي على قطع أرض خام لا تدر أي دخل ولا يتم تكبد مصاريف عليها.

١٥-٢ تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ الموجودات قيد الإنشاء المتعلقة بتوسيع مركز تجاري وأعمال تطوير البنية التحتية على قطع الأراضي.

١٥-٣ تم تخصيص الأرض الخالية من الأبنية بمساحة ١٦٨ مليون متر مربع تقريباً تتضمن أرض بمساحة ٣٧ مليون متر مربع تقريباً ساهم بها مساهم كجزء من مساهمته في رأس المال بمبلغ متفق عليه قدره ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي عوضاً عن أسهم بنفس القيمة في الشركة (إيضاح ٢٣). لم يتم بعد الانتهاء من تخصيص المحدد للأرض الخالية من الأبنية لكي يتم استخدامها في مشاريع مختلفة، والتي يمكن أن تكون للبيع أو الإيجار. لذلك، تم تصنيف الأرض الخالية من الأبنية والتكاليف المتعلقة بها، بمبلغ ٢,٤٦٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢١): ٢,٤٦٦ مليون ريال سعودي، كعقار استثماري. لم يتم تحميل أي استهلاك لأنها تشتمل فقط على أرض بالتملك الحر. تشمل الأرض الخالية مساحة ٢٤,٧ مليون متر مربع بمبلغ ٥,٠٠٥ مليون ريال سعودي مرهونة لصالح وزارة المالية مقابل قرض طويل الأجل بقيمة ٢,٥٣١ مليون ريال سعودي (إيضاح ٢٥). تجري المجموعة حالياً مناقشات مع وزارة المالية للإفراج عن الأراضي الزائدة الناتجة عن تحويل القرض وفي انتظار إجراءات إلغاء الضمان. سيتم استخدام الأراضي الزائدة للتطوير المستقبلي. القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية مضمونة أيضاً مقابل الأرض الخالية. تم تخصيص الأرض الخالية التي تبلغ مساحتها ١٥,٩٥ مليون متر مربع، لتأجيرها لعملاء صناعيين.

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

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

١٥-٥ لم تكن هناك مصاريف تشغيلية مباشرة على العقارات الاستثمارية التي لم تحقق إيرادات إيجار خلال السنتين ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

١٥-٦ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم رهن العقارات الاستثمارية للمجموعة التي تبلغ قيمتها الدفترية ٩٢٨ مليون ريال سعودي كضمان مقابل الأقرضات والتسهيلات خلال السنتين المنتهيتين في ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، لم تتم رسملة تكلفة الاقتراض حيث لم يتم تطوير أو إنشاء ممتلكات وآلات ومعدات.

١٥-٧ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم تحويل عقارات بقيمة ١٩,٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ١٥,٤ مليون ريال سعودي) من "عقارات استثمارية" إلى "عقارات للتطوير" حيث خضعت لتغييرات في الاستخدام، كما يتضح من بدء التطوير مع بهدف البيع مع التسويق النشط لمثل هذا البيع. تم التخطيط لتطوير العقار بعد دراسة الجدوى واستلام مقترح البيع وتم الانتهاء مسبقاً من أعمال البنية التحتية الأساسية في المنطقة المحيطة. وعليه، واستناداً إلى التغيير في الاستخدام المزمع لهذه التطورات، تم تصنيف هذا العقار وتحويله إلى عقارات للتطوير.

١٥-٨ توجر بعض العقارات الاستثمارية إلى مستأجرين بموجب عقود الإيجار التشغيلي، وتكون الإيجارات مستحقة على أساس شهري وربع سنوي ونصف سنوي. تختلف مدفوعات الإيجار لبعض العقود وتستند إلى نسب المبيعات، وليس إلى المؤشر أو المعدل.

١٥-٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١، ليس لدى المجموعة أي التزام تعاقدي للإصلاحات والصيانة المستقبلية والتي لم يتم الاعتراف بها كالتزام.

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

١٥ عقارات استثمارية (تنمة)

١٠-١٥ المجموعة كمؤجر

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

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

١٣-١٥ انخفاض في القيمة

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

لغرض اختبار الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية، يتم تجميع الموجودات الأساسية معاً في أصغر مجموعة من الموجودات التي تولد تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر، والتي تكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الواردة من الموجودات الأخرى أو وحدات توليد النقد. حددت المجموعة المبالغ القابلة للاسترداد لبعض وحدات توليد نقد كما يلي:

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

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

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

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

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

لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال العام.

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

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

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

١٥ عقارات استثمارية (تتمة)

١٣-١٥ انخفاض في القيمة (تتمة)

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

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

٢٠٢٢	أساس التحديد	المدخلات الهامة غير قابلة للرصد
معدلات الخصم	يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفق النقدي (كل من التكاليف والإيرادات) -١٠,٥٠٪ والمخاطر المرتبطة بالافتراضات، بما في ذلك الإشغال والإيجارات ومصاريف التشغيل وما إلى ذلك. ١٣,٢٥٪	
معدل الرسملة	يعتمد على الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم. ٨٪ - ٤,٥٠٪	
معدل نمو الإيجار اليومي	بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات ودعمها بشروط أي عقد إيجار قائم أو عقود ١٢-٦٠٠ ريال أخرى أو دليل خارجي مثل معدلات إيجارات السوق الحالية للعقارات المماثلة والتضخم المتوقع في الاقتصاد. سعودي	
فترة الاستيعاب	لفترة الزمنية التي يتم خلالها بيع الوحدات المتاحة في سوق معين ١٨-١٢ شهر	
معدل المبيعات المعتمد	يعكس معدل المبيعات المعتمد للاعتبار المأخوذ في الاعتبار للمعاملات المماثلة في المدينة ٤٦٧٠-٥٠٨ ريال سعودي ويتضمن التعديلات اللازمة للاختلافات في الموقع والحجم	

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

تصنيف الوحدات المولدة للنقد	طريقة التقييم	معدل الخصم	فترة الاستيعاب	معدل المبيعات	معدل الرسملة	معدل نمو الإيجار	القيمة الدفترية بالآلاف الريالات السعودية	القيمة الاستردادية بالآلاف الريالات السعودية	الحساسية (نسبة التأثير على القيمة القابلة للاسترداد من وحدة توليد النقد)
القطاع الصناعي	نهج الدخل	-	-	-	-٤,٥٠٪	١٨-١٢ ريال سعودي	٥١٥,٤٢١	٤,١٠٢,٣٩٤	التغيير في معدل الرسملة ٠,٥٠٪ - ١٦,٥٧-٪ ٠,١١-٪ - ١٠,٣٤٪ ٠,٥٠٪ - ١٢,٩٣٪ ٠,٤٧-٪ - ٧,٦٧٪ ٢١,٦١٪
سكني	نهج الدخل	١١٪	٦٦-٦ شهر	٨٧٥٠ ريال سعودي	-	-	١٧٧,٣٠٥	٢٨٢,٦٦٠	التغيير في معدل المبيعات ١٠٪ - ١٢,٦٦٪ ٠,٥٠٪ - ١٠,٠٠٪ التغيير في فترة الاستيعاب ١٠-٪ التغيير في معدل الخصم ٠,٥٠٪ - ١٢,٢٦-٪ التغيير في فترة الاستيعاب ١٠٪ - ١٠-٪ التغيير في معدل المبيعات ١٠٪ - ١٠-٪

اعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

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

١٥ عقارات استثمارية (نقمة)

١٥-١٣ انخفاض في القيمة (نقمة)

[illegible]

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

المدخلات الهامة غير قابلة للرصد أساس التحديد

۲. ۲۲

معدلات الخصم

يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفق النقدي (كل من التكاليف والإيرادات) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات، بما في ذلك الإشغال والإيجارات ومصاريف التشغيل وما إلى ذلك.

١٧,٥٪-١٢,٥٪

فترة الاستيعاب لفترة الزمنية التي يتم خلالها بيع الوحدات المتاحة في سوق معين ٩-٩٩ شهر

معدل المبيعات المعتمد يعكس معدل المبيعات المعتمد المأخوذ في الاعتبار للمعاملات المماثلة في المدينة ٨,٤٥٨-٥٠٨ ويتضمن التعديلات اللازمة للاختلافات في الموقع والحجم ريال سعودي

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

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

**إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)**

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

١٥ عقارات استثمارية (تنمة)

١٣-١٥ انخفاض في القيمة (تنمة)

توضح الجداول التالية الافتراضات الرئيسية للعقارات ذات الاستخدامات غير المحددة:

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

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

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

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

الافتراضات الرئيسية التي تقوم عليها التوقعات هي:
الافتراضات الرئيسية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ٪٨,٨٠	معدل الخصم
----------------------------	------------

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

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

المستوي ١	المستوي ٢	المستوي ٣	المجموع
-	-	٣٥,٧٤١,٧٥٠	٣٥,٧٤١,٧٥٠
-	-	٣٤,٤٨٦,٨٨٩	٣٤,٤٨٦,٨٨٩

إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٥ عقارات استثمارية (تتمة)

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

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

إيرادات الإيجار
الاستخدام المستقبلي غير المحدد حاليًا

١٦ موجودات غير ملموسة

فيما يلي الحركة في الموجودات غير الملموسة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٠٦,٩٤١	١١١,٥١٧
٢,٧٩٩	١,٧١٠
١,٧٧٧	-
١١١,٥١٧	١١٣,٢٢٧
٩٩,٠٦٤	١٠٧,٠٨٧
٨,٠٢٣	١,٨٦٥
١٠٧,٠٨٧	١٠٨,٩٥٢
٤,٤٣٠	٤,٢٧٥

التكلفة:

في بداية السنة
إضافات
تحويل من ممتلكات ومعدات
في نهاية السنة

إطفاء:

في بداية السنة
المحمل للسنة
في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

١٧ حصص في منشآت أخرى

١٧-١ استثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

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

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

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

١٧ حصص في منشآت أخرى (تتمة)

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

أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي حركة الاستثمار في شركة تطوير الموانئ للسنة:

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

فيما يلي المعلومات الكمية لشركة تطوير الموانئ:

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

١٧ حصص في منشآت أخرى (تتمة)

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

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

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

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

قدمت المجموعة ضمانات شركات مع سندات إذنية إلى بنك تجاري بحد أقصى ١,٣٢١ مليون ريال سعودي، بالإضافة إلى أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ، مما سمح لشركة تطوير الموانئ بتأمين تسهيلات مرابحة متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، بحد أقصى بمبلغ ١٨٠ مليون ريال سعودي. استفادت شركة تطوير الموانئ من تسهيلات المرابحة بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي لتمويل متطلبات رأس مالها العامل. تمت زيادة التسهيلات المعني إلى ١٨٠ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٨. وفي هذا الصدد، قدمت الشركة أيضاً سندات إذنية بمبلغ ٧٥ مليون ريال سعودي، والتي تمت زيادتها إلى ٩٠ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٩، بالإضافة إلى أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ.

قررت الإدارة أن القيمة العادلة للضمانات المالية غير جوهريّة.

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

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

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

ب) شركة بيوتات بروجرسييف للاستثمار العقاري والتنمية ("بيوتات")

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

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

كانت حركة الاستثمار في شركة بيوتات خلال السنة كما يلي:

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

١٧ حصص في منشآت أخرى (تتمة)

٢-١٧ شركات تابعة

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

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

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

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

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

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٨ عقارات قيد التطوير

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

الحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كما يلي:

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

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

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

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

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

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

تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق:

المشاريع بخلاف قطع الأراضي

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

مشاريع لم يتم إطلاقها

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

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

١٩ ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى

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

١-١٩ تفصيل الذمم المدينة التجارية على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٣٧١,٢٩٨	٢٧٣,٣٧٧	ذمم مدينة من عملاء الوحدات السكنية مقابل بيع عقارات قيد التطوير (أ)
١٤٣,٦٣٠	١٨٠,٤٤٨	ذمم مدينة لخدمات تشغيل المدينة (ب)
١٢٢,٢٩٥	١٣٠,١٣٥	ذمم مدينة لعقود إيجار من عملاء القطاع الصناعي (ج)
١٠٥,٠٥٦	٥١,٦٢٧	ذمم مدينة من عملاء القطاع الصناعي مقابل بيع أراضي (د)
١٧,٥١٨	١٩,٣٠٧	ذمم مدينة لعقود إيجار من عملاء الوحدات السكنية (هـ)
٥,٩٦١	٩,٠١٣	ذمم مدينة لخدمات التعليم
٣٥,٨٦٩	٦,٨٢٤	ذمم مدينة لخدمات الضيافة
٨٠١,٦٢٧	٦٧٠,٧٣١	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
٤٢٦,٥١١	٣٧١,٢٩٨	الرصيد الافتتاحي
١٥٤,٣٤٥	١٤٣,٦٣٠	الفواتير المصدرة خلال السنة
(٢٠٩,٥٥٨)	(٢٤١,٠٢٤)	التحصيلات خلال السنة
٣٧١,٢٩٨	٢٧٣,٣٧٧	الرصيد الختامي

ب) فيما يلي حركة ذمم مدينة لخدمات تشغيل المدينة:

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

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

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

**إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)**

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

١٩ ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى (تتمة)

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

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

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

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

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

يتم الاحتفاظ بملكية العقارات قيد التطوير المبيعة باسم المجموعة حتى يتم استلام المقابل بالكامل من قبل المجموعة. إن الذمم المدينة التجارية المتبقية غير مضمونة. تتركز أرصدة الذمم المدينة التجارية في المملكة العربية السعودية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تبلغ نسبة أكبر خمسة عملاء للشركة ٢٩٪ (٢٠٢١: ٢٦,٤٪) من الأرصدة المدينة التجارية القائمة. تمثل القيم العادلة المقدرة للذمم المدينة التجارية القيمة المخضومة للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع استلامها والتي تقارب قيمتها الدفترية.

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

الضمان

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

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

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

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

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

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

اعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

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

١٩. ندم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى (تتمة)

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

غير مستحقة	٩٠-١٠ يوماً من تاريخ الاستحقاق	١٨٠-٩١ يوماً من تاريخ الاستحقاق	أكثر من ١٨٠ يوماً من تاريخ الاستحقاق	المجموع
٢٠٢٢ ديسمبر ٣١				
معدل الخسارة المتوقع	%٦٩,٢٠	%٩٦,٦٤	%٩٩,٦٥	
إجمالي القيمة الدفترية - الزمم المدينة التجارية	٢١,١٢٨	٢٩,٦٣٥	٢٧٦,٥٣٧	٣٤٥,٧٢٧
مخصص الخسارة الائتمانية المتوقع	١٤,٦٢١	٢٨,٦٣٩	٢٧٥,٥٧٤	٣٣٨,٨٣٤

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

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

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

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

٢٠ إيرادات غير مفوترة

فيما يلي الحركة في الإيرادات غير المفوترة:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢١	٢٠٢٢	
(معدلة - الإيضاح (٣٨		
١,٦٧٤,١٩١	١,١٤٣,٥٦٧	في بداية السنة
٦٧,٥٦٩	٦٩,١٢٩	الإيرادات للسنة
(٥٩٨,١٩٣)	(٤٦٩,١٧١)	الفواتير خلال السنة
١,١٤٣,٥٦٧	٧٤٣,٥٢٥	
(٥٢٠,٩١٣)	(١٥٤,٦٧٦)	الجزء المتداول من الإيرادات غير المفوترة
٦٢٢,٦٥٤	٥٨٨,٨٤٩	الجزء غير المتداول من الإيرادات غير المفوترة

(أ) الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع عقارات للتطوير

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,١٢٢,٢٩٧	٧٣٣,٩٨٩	الإيراد غير المفوترة مقابل بيع عقارات للتطوير
(٤٩٩,٦٤٣)	(١٤٥,١٤٠)	ناقصاً: الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع عقار للتطوير - الجزء المتداول
٦٢٢,٦٥٤	٥٨٨,٨٤٩	ناقصاً: الأبدادات غير المفوترة مقابل بيع عقار للتطوير - الجزء الغير متداول

**إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)**

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

٢٠ إيرادات غير مفوترة (تتمة)

(ب) الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير

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

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

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

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

في بداية السنة
المخصص خلال السنة
في نهاية السنة

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

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

٢١ نقد وما يماثله

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

نقد وأرصدة بنكية
ودائع مرابحة قصيرة الأجل

ناقصاً: النقد المقيّد - الجزء غير المتداول
ناقصاً: النقد المقيّد - الجزء المتداول

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٢٢ ذمم مدينة للموظفين – برنامج تملك وحدات سكنية

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

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

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

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

٢٣ رأس المال

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

٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
عدد الأسهم بالآلاف	رأس المال	عدد الأسهم بالآلاف	رأس المال
٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠
١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠
المصدر للنقد			
المصدر للمقابل العيني			
إصدار الأسهم بعد تحويل القرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية			
٢٨٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	٢٨٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣
١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٣٣٣,٣٣٣

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

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

في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١، وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ٨,٥٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١,٣٣٣ مليون ريال سعودي. وفقاً لذلك، أصبح صندوق الاستثمارات العامة مساهماً في الشركة من خلال إصدار ٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤ سهماً جديداً، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد مقابل دين بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي. نظراً لأن المعاملة تمثل مقايضة، فقد طلب من المجموعة تطبيق التعليمات المفصلة في الإيضاح رقم ٤ "مقايضة الديون بأسهم". وشمل ذلك إجراء تقييم للقيمة العادلة للأسهم الجديدة الصادرة في تاريخ إطفاء الالتزام. أجرت الإدارة تقييماً للقيمة العادلة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١ للأسهم المصدرة حديثاً وقدّرت القيمة العادلة بمبلغ ٩,٩١ ريال سعودي، وهو ما يتوافق مع اتفاقية الاكتتاب، وبالتالي، لم تسجل الشركة أي ربح / خسارة على مقايضة الديون بأسهم.

إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٤ احتياطي نظامي

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

٢٥ قروض طويلة الأجل

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٢٥. قروض طويلة الاجل (تمة)

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

(ب) خلال سنة ٢٠١١، حصلت المجموعة على قرض بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية القرض بالريال السعودي ويتضمن رسوم تمويل متغيرة بناءً على معدلات الفائدة السائدة في السوق والتي تستند إلى معدل الفائدة بين البنوك السعودية (SIBOR) بالإضافة إلى فروق الأسعار. القرض مضمون مقابل تعهد بقطعة أرض تبلغ مساحتها ٢٤,٧ مليون متر مربع من بعض الأراضي التابعة للمجموعة، يُستحق السداد في الموجود، مع فترة سماح مدتها ثلاث سنوات، على سبعة أقساط سنوية تبدأ من ١ سبتمبر ٢٠١٥. ومع ذلك، بناءً على طلب المجموعة المقدم قبل تاريخ الاستحقاق، قامت وزارة المالية، خلال شهر سبتمبر ٢٠١٥، بإعادة جدولة القرض من خلال تمديد فترة السماح لمدة خمس سنوات إضافية. خلال شهر يناير ٢٠٢٠، بناءً على المناقشات التي أجريت مع وزارة المالية، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة القسط الأول المستحق في يونيو ٢٠٢٠ إلى يناير ٢٠٢١ مع سداد المبلغ الأساسي على سبعة أقساط، اعتباراً من يناير ٢٠٢١، مع عمولة مستحقة الدفع على أساس سنوي.

في ٢٠ مارس ٢٠٢١، تم توقيع اتفاقية استبدال جزئي بين المجموعة وصندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية، حيث اتفقوا على استبدال جزء من القرض المستحق لوزارة المالية بمبلغ ٢,٨٣ مليار ريال سعودي (مبلغ الاستبدال) من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة. تمت الموافقة على اتفاقية الاستبدال من قبل مجلس إدارة الشركة في ٣٠ مارس ٢٠٢١. تمت الموافقة على طلب زيادة رأس مال المجموعة من خلال تحويل دين بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي من قبل هيئة السوق المالية في ١ أغسطس ٢٠٢١. علاوة على ذلك، في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١ وافق المساهمون في الجمعية العمومية غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ٨,٥٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١,٣٣٣ مليون ريال سعودي. وعليه، أصبح صندوق الاستثمارات العامة مساهماً في الشركة من خلال إصدار ٢٨٣ مليون سهماً جديداً، بقيمة عادلة بلغت ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد، مقابل مبلغ الدين ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي.

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

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

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

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

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٢٥. قروض طويلة الأجل (تتمة)

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

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

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

(و) خلال عام ٢٠١٨، حصلت المجموعة على تسهيل قصير الأجل من أحد البنوك التجارية بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي لتمويل متطلبات رأس المال العامل.

خلال عام ٢٠٢٠، وقعت المجموعة اتفاقية خطاب تسهيل معدلة لتسهيل رأس المال العامل بمبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي وتسهيل اعتماد مستندي بمبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي مع نفس البنك التجاري. وبناءً على ذلك، ووفقاً للشروط المعدلة، يتم سداد القرض على ثمانية أقساط متساوية نصف سنوية على مدى ٤ سنوات اعتباراً من أغسطس ٢٠٢١، بعد سداد مبلغ ٢١,٢٥ مليون ريال سعودي في فبراير ٢٠٢١. القرض بالريال السعودي ويتضمن رسوم تمويل ثابتة. القرض مضمون مقابل قطع أراضي معينة للمجموعة وسند إذني بمبلغ ٢٠٩ مليون ريال سعودي. احتسبت الإدارة تعديل القرض على أنه إطفاء التزام مالي قديم وإثبات التزام مالي جديد حيث أن شروط اتفاقية القرض المعدلة مختلفة اختلافاً جوهرياً.

كما لا تتضمن القروض تعهدات مالية متعلقة بالتسهيل الممنوح.

خلال عام ٢٠٢٢، طلبت المجموعة من البنك تمديد أجل استحقاق القسط البالغ ١٨,٦ مليون ريال سعودي المستحق في ٢٥ أغسطس ٢٠٢٢ وقام البنك بتمديد تاريخ السداد لمدة ٦٠ يوماً والذي تم تأجيله مرة أخرى في ٦ نوفمبر ٢٠٢٢ لمدة ٨٦ يوماً.

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

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

٢٦. قروض قصيرة الأجل

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٧ التزامات منافع الموظفين

وصف عام للخطة

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

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

افتراضات اكتوارية

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الرئيسية المطبقة في تاريخ التقرير:

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

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

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

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

فيما يلي تحليل الاستحقاق المتوقع للالتزامات منافع الموظفين غير المخصومة:

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

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

٢٨ ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى

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

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

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

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

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

فيما يلي حركة مطلوبات العقود:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
١,١٤١,٢١٦	١,١٧٥,٤٧٧
(١٩٣,٨٧٠)	(١٨٠,٧٩٨)
٣٩,٢٩٢	١٤٦,٥٣٧
٩٨٦,٦٣٨	١,١٤١,٢١٦

في بداية العام
إيرادات العام
الفواتير خلال العام / المقدم المستلم خلال العام

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٢٩ الزكاة

١-٢٩ المحمل خلال السنة

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

يستند المخصص للسنة على الوعاء الزكوي الموحد للمجموعة.

٢-٢٩ الحركة علي المخصص

فيما يلي حركة مخصص الزكاة:

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

٣-٢٩ مكونات الوعاء الزكوي

تقوم الشركة وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل والمسجلة في المملكة العربية السعودية بتقديم إقرار الزكاة على أساس موحد. تتكون المكونات الهامة لوعاء الزكاة بموجب لائحة الزكاة وضريبة الدخل بشكل أساسي من حقوق المساهمين، والمخصصات في بداية الفترة، والقروض والتسهيلات والدخل التقديري الخاضع للزكاة، ناقصاً الخصومات لصافي القيمة الدفترية للممتلكات والمصنع والمعدات والعقارات الاستثمارية وبعض البنود الأخرى. تستحق الزكاة بنسبة ٢/٥٨ ٪ من وعاء الزكاة التقريبي (باستثناء صافي الدخل المعدل للفترة) وبنسبة ٢/٥ ٪ من صافي الدخل المعدل للفترة.

٤-٢٩ وضع الربوط

أ) شركة إعمار المدينة الاقتصادية

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

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

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٢٩. الزكاة (تتمة)

٤-٢٩ وضع الربوط (تتمة)

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

أصدرت الهيئة روطاً زكوية في ٨ نوفمبر ٢٠٢١ لعامي ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ تضمنت التزاماً زكواً إضافياً بمبلغ ٢٧ مليون ريال سعودي و ١٨ مليون ريال سعودي، على التوالي. في ٦ يناير ٢٠٢٢. قدمت الشركة اعتراضات على ربوط الهيئة. أصدرت الهيئة روطاً معدلاً في ٢٥ أبريل ٢٠٢٢ لعام ٢٠١٩ مع التزام زكوي مخفض بلغ ٢٠٠,٦ مليون ريال سعودي، وفي ٢٤ أبريل ٢٠٢٢ لسنة ٢٠٢٠ مع التزام زكوي مخفض بلغ ١٠٠,٣ مليون ريال سعودي. وفي ٤ مايو ٢٠٢٢، تقدمت الشركة بطعن إلى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، وأصدرت اللجنة قرارها في ٢٣ أكتوبر ٢٠٢٢ وقيلت طعن الشركة جزئياً مما أدى إلى انخفاض الالتزام إلى مبلغ ١٩,٨ مليون ريال سعودي لعام ٢٠١٩ ومبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي لعام ٢٠٢٠. قدمت كلاهما الشركة والهيئة طعناً إلى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية ضد قرار الأمانة العامة للجان الضريبية ولا يزال قيد الفصل.

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

ب) شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة

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

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

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

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

ج) شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية

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

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

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

د) شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة

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

هـ) شركة استثمارات المدن الاقتصادية المحدودة

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

و) شركة إعمار المعارف المحدودة

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

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

٢٩. الزكاة (تتمة)

٤-٢٩ وضع الربوط (تتمة)

ز) شركة إدارة العقارات المحدودة

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

٣٠. أطراف ذات علاقة

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

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

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

٣٠ معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	مبلغ المعاملات	الرصيد كما في
		٢٠٢٢	٢٠٢٢ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ٣١ ديسمبر
مبلغ مطلوبة من أطراف ذات علاقة	مبيعات وإيجارات ومرافق ورسوم خدمات وغيرها	١٧٢	١٨,١٦٣
شركات شقيقة			
مشروع مشترك	إيجارات ورسوم مرافق	٣	٥٨١
كبار موظفي الإدارة	بيع العقارات والمرافق ورسوم الخدمات	١٦	٣
	إيجارات	١٥٧	٧٣
مجلس الإدارة	أخرى	-	٥٤
المجموع		٣٧٦	١٨,٨٧٤
مبلغ مطلوبة إلى أطراف ذات علاقة	الخدمات المقدمة للمجموعة	١,٢٩٠	(٢,٠١١)
شركات شقيقة	تعويض	٣,٤٤٩	(٣,٠٣١)
كبار موظفي الإدارة	مكافآت ورسوم اجتماعات	١٨,٩٩٥	(١٢)
مجلس الإدارة	أخرى	٥,٤١٥	(٤,٤١٥)
المجموع		٢٠,١٤٩	(٩,٤٦١)
		٢٠,١٤٩	(٩,٤٦١)

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٣٠ معاملات مع أطراف ذات علاقة (تمة)

تعويضات كبار موظفي الإدارة بالمجموعة

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

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

٣١ مخصصات أخرى

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

٣٢ ارتباطات ومطلوبات محتملة

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

- بناءً على تقييم الإدارة والتشاور مع المستشار الزكوي لديها، قامت الإدارة بتقييم التعرض المحتمل الناتج عن الربوطات الزكوية المفتوحة، وبناءً عليه، سجلت مخصصاً بمبلغ ٥٦,٣٦ مليون ريال سعودي. انظر إيضاح رقم ٢٩ مطلوبات زكوية ذات الصلة.
- بلغت ارتباطات المجموعة المحتملة المتعلقة بالمصروفات المستقبلية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في السنوات القليلة القادمة المتعلقة بالتملكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والعقارات للتطوير مبلغ ٢٠٩,٥٦ مليون ريال سعودي و ١٤٨,٦٩ مليون ريال سعودي و ٧٠,٥٣ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢١: ٣٠٧,٨٢ مليون ريال سعودي و ١٣٨,٩١ مليون ريال سعودي و ٩٠,٤٣ مليون ريال سعودي).
- التزامات المجموعة القائمة المتعلقة بخطابات الضمان وخطابات الاعتماد تبلغ ٢٢,٨٩ مليون ريال سعودي و ٢٥,١٨ مليون ريال سعودي على التوالي (٢٠٢١: لا شيء و ٤٥,٥١ مليون ريال سعودي على التوالي)
- انظر إيضاح ١٧ فيما يخص الارتباطات المتعلقة بالشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية.
- بلغت حصة المجموعة في الارتباطات الرأسمالية للمشروع المشترك مبلغ ١٣٨,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢١: ٢٣٢,١٨ مليون ريال سعودي).
- انظر إيضاح ١٥ فيما يخص الحد الأدنى لذمم الإيجارات المستقبلية.

٣٣ التقارير القطاعية

أساس تقسيم القطاعات

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

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

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

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

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

٣٣ التقارير القطاعية (تتمة)

أساس تقسيم القطاعات (تتمة)

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

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

٣٢ الإيرادات والربحية المتوقعة بالقطاعات (تتمة)	الأعمال السكنية	التنمية الصناعية	الضيافة والترفيه	خدمات تعليم	عمليات المدينة	شركات	تعديلات واستبعادات	المجموع
للسنة المنتهية في: ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٢,٢٥٨	١٤٧,٩٣٢	١٠٣,٩٠٥	٤٢,٦٣٥	٢٦,٥٩٧	(٩,٩٤٠)	-	٣٦٣,٣٨٧
علاء خارجيون* بين القطاعات	١١,٩١٩	-	٣٢,٠٤١	-	٦٣,٠٤٦	-	(١٠٧,٦٠٦)	٣٦٣,٣٨٧
	٦٤,١٧٧	١٤٧,٩٣٢	١٣٦,٥٤٦	٤٢,٦٣٥	٨٩,٦٤٣	(٩,٩٤٠)	(١٠٧,٦٠٦)	٣٦٣,٣٨٧
النتائج تكاليف المخزون والخدمات المستغلة	(٨٢,٨٠٣)	(٤٣,٩٩٥)	(٤٧,٦٥٦)	(٤,٤٦٤)	(٧٧,٦٢٩)	(١٦,٨٣٢)	٥٢,٣٤٣	(٢٢١,٠٣١)
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية	(٢٢,٢٣١)	-	-	-	-	(٣٦,٧٥٥)	-	(٥٨,٩٨٦)
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية	(٣٦,٨٣٠)	(١٥,٣٠٤)	(٣,٣٥٧)	(٢,٤٥٦)	(٥,٠٨٦)	-	-	(٦٣,٠٣٣)
نفقات مالية	(٦٩)	-	(٢,٥٢٤)	(٤,٤٠٤)	-	(٢٨٧,٢٩٢)	-	(٢٩٤,٢٩٩)
إيرادات مالية	-	-	-	-	-	١,٨٩٢	-	١,٨٩٢
استهلاك	(٣٦,٨٧٩)	(٢٢,٨٥٧)	(٧٤,٧٧٠)	(٢٤,٥٥٣)	(٣,١٣٧)	(١٣٤,١٩٦)	-	(٢٩٦,٣٩٢)
إطفاء الحصة في نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	(٢٢٦)	-	-	(٥٢)	-	(١,٥٨٧)	-	(١,٨٦٥)
(مصاريف) / إيرادات أخرى	(٦٣,٣٧٤)	(٢٦,٧٣١)	(٥٩,٠٥٩)	(٦٨,٥٨٠)	(٢٠,٣٦١)	(٢٤٧,٠٦٨)	(٢٧,٣٢٢)	(٥١٢,٤٩٥)
الخسارة قبل الزكاة	(١٧٨,٢٣٥)	٣٩,٠٤٥	(٥٠,٨٣٠)	(٩١,٨٧٤)	(١٦,٥٧٠)	(٧٠,٦٧٣)	(٨٢,٥٨٥)	(١,٠٥٧,٧٨٢)
الزكاة	-	-	-	-	-	(٩٩,٥٠٨)	-	(٩٩,٥٠٨)
خسارة السنة	(١٧٨,٢٣٥)	٣٩,٠٤٥	(٥٠,٨٣٠)	(٩١,٨٧٤)	(١٦,٥٧٠)	(٨٠,٦٢٤)	(٨٢,٥٨٥)	١,١٥٧,٢٩٠

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

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

المجموع	تعديلات واستبعادات	الشركات	عمليات المدن	تعليم	الضيقة والترفيه	التنمية الصناعية	الأعمال السكنية	الإيرادات	٣١ ديسمبر ٢٠٢١	للسنة المنتهية في: ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٣٧٢,٠٧٩	-	٢,١٧٨	٢٢,٣٤١	٣٦,٢٢٤	١٣٣,١٤٩	٩٣,٠٥٦	٨٤,١٢١	٨٤,١٢١		
-	(١٢٤,٩٨٥)	-	٦١,١٢٤	-	٣٥,٩٧٨	١,٦٣٢	٢٦,٢٥١	٢٦,٢٥١		
٣٧٢,٠٧٩	(١٢٤,٩٨٥)	٢,١٧٨	٨٤,٤٦٥	٣٦,٢٢٤	١٦٩,١٢٧	٩٤,٦٨٨	١١٠,٣٧٢			
(٢٨٥,٧٥٣)	٧٤,٩٩٥	(٢٨,٩٤٦)	(١٠٤,١٦٩)	(٥,٠٢٦)	(٤٧,٥١٤)	(٣١,٦٤١)	(١٤٣,٤٥٢)			
(١٥,٥٦٠)	-	(١٥,٥٦٠)	-	-	-	-	-			
(٥٥,٤٩٠)	-	(٩,٦٨٠)	(٢,٨٨٠)	(١,٨٧٨)	(١,٧٢٧)	(١٢,٨٠٢)	(٢٦,٥٢٣)			
(٢٤٣,١٦٥)	٤,٧٤٥	(٢٣٨,٤٥٢)	(١٠)	(٥٠,٣٣)	(٤,٢١٦)	-	(١٩٩)			
٥٥٨	-	٥٥٨	-	-	-	-	-			
(٣٠٢,٣٦٨)	٥,٨٤٧	(١٣٦,٢٣٢)	(٥,٨٥١)	(٢٥,٥٩٠)	(٧٧,٥٦١)	(٢٢,٤٨٦)	(٤٣,٤٩٥)			
(٨,٠٢٣)	-	(٦,١٤٩)	-	(١,٢٨٢)	(٢١)	-	(٥٧١)			
٤٥,٨٣٩	-	٤٥,٨٣٩	-	-	-	-	-			
(٣١٣,٦٤٦)	٣٧,٦٢١	(١٤٩,٤٥٨)	(٢٢,٩٥٧)	(٣٦,٢٢٥)	(٥٨,٥٨٥)	(١٨,٧٢٥)	(٦٥,٣١٧)			
(٨٠,٥٢٩)	(١,٧٧٧)	(٥٣١,٩٠٢)	(٥١,٤٠٢)	(٣٨,٨٠٠)	(٢٠,٤٩٧)	٨,٠٣٤	(١٦٩,١٨٥)			
(٣١,٠٠٠)	-	(٣١,٠٠٠)	-	-	-	-	-			
(٨٣٦,٥٢٩)	(١,٧٧٧)	(٥٦٢,٩٠٢)	(٥١,٤٠٢)	(٣٨,٨٠٠)	(٢٠,٤٩٧)	٨,٠٣٤	(١٦٩,١٨٥)			

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٣٤ المعلومات غير النقدية

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

تحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات قيد التطوير

٣٥ إدارة مخاطر الأدوات المالية

نظرة عامة

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

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

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

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

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

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

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

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

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

١-٣٥ مخاطر الائتمان

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٣٥ إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

١-٣٥ مخاطر الائتمان (تتمة)

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

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

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

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

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

مخاطر التكتيف الزائد

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

٢-٣٥ مخاطر السوق

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

أ) مخاطر سعر الفائدة

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

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

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

**إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)**

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

٣٥ إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٢-٣٥ مخاطر السوق (تتمة)

حساسية سعر الفائدة

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

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

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

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

(ب) مخاطر العملة

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

(ج) مخاطر الأسعار

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

٣-٣٥ مخاطر السيولة

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

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

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

المطلوبات المالية

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

إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٣٥ إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

٣-٣٥ مخاطر السيولة (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

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

الموجودات المالية

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

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

٣٦ إدارة رأس المال

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

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

٣٦ إدارة رأس المال (تتمة)

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

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

فيما يلي صافي تسوية الدين للمجموعة:

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٣٧ القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

٣٨ تعديل معلومات المقارنة

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

١ - التعديل

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

٢ - التعديل

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تمة)

التعديل - ٣

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

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

التعديل - ٤

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

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

التعديل - ٥

في ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١، وافق المساهمون في الجمعية العمومية غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ٨,٥٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١,٣٣٣ مليون ريال سعودي. وعليه، تم إصدار ٢,٨٣,٣٣٣,٣٣٤ سهماً جديداً بقيمة اسمية بلغت ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد (انظر الإيضاح رقم ٢٣). على الرغم من ذلك، في القوائم المالية للسنة السابقة، استخدمت الإدارة في حساب ربحية السهم إجمالي عدد الأسهم القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. يتطلب معيار المحاسبة الدولي ٣٣ - ربحية السهم إصدار أسهم عادية مقابل تسوية التزام اعتباراً من تاريخ التسوية وليس لكامل الفترة. على هذا النحو، يجب أن يتضمن حساب المتوسط المرجح الأسهم من تاريخ استحقاق المقابل.

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

تم تعديل معلومات المقارنة لتعكس التصنيف المناسب.

التعديل - ٦

خلال السنوات السابقة، يتضمن النقد ومايعادله للمجموعة من رصيد بنكي محتفظ به في حساب ضمان لدى بنك تجاري كضمان بموجب اتفاقية قرض.

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

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

التعديل - ٧

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

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

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

إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تمة)

التعديل - ٨

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

التعديل - ٩

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

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

التعديل - ١٠

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

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

التعديل - ١١

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

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

التعديل - ١٢

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

فيما يلي ملخص إعادة التصنيف التي تم إجراؤها للبنود المتأثرة:

١٢- ١ إعادة تصنيف الإيرادات الأخرى:

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

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

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

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

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

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

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تتمة)

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

التأثير على قائمة المركز المالي الموحدة:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	١ -	٢ -	٣ -	٤ -	٥ -	٦ -	٧ -	٨ -	٩ -	١٠ -	١١ -	المعدل
الموجودات												
موجودات غير متداولة												
عقارات قيد التطوير	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٥٧٨,٤٥١
إيرادات غير موقرة	-	-	(٥٩,٣٧٧)	-	(٥٤٠,٢٥١)	-	-	٤٩٩,٦٨٧	-	-	-	٦٢٢,٦٥٤
نعم مدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٧٥,٦٨١
نقد مقيد	-	-	-	-	-	١٠١,١٩٩	-	-	-	-	-	١٠١,١٩٩
مجموع الموجودات غير المتداولة	-	-	(٥٩,٣٧٧)	-	(٥٤٠,٢٥١)	١٠١,١٩٩	-	٤٩٩,٦٨٧	-	-	-	١٤,١٧٩,٨٩٣
موجودات متداولة												
عقارات قيد التطوير	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٨٣٨,٣٧٥
إيرادات غير موقرة	-	-	-	-	-	-	-	٤٩٧,١١٣	(٩٤,٨١٢)	-	-	٥٢٠,٩١٣
الجزء المتداول من التزم المدينة للموظفين - برنامج تملك وحدات سكنية	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٤١,١٦٦
نعم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٧,٦٥٢)	-	٥٨٦,٧٩٨
نقد مقيد - الجزء المتداول	-	-	-	-	-	٦,٥٢٢	-	-	-	-	-	٦,٥٢٢
نقد ومليحة	-	-	-	-	-	(٦,٥٢٢)	-	-	-	-	-	٢٤٠,٤٣٣
مجموع الموجودات المتداولة	-	-	-	-	-	(١٠١,١٩٩)	-	٤٩٧,١١٣	(٩٤,٨١٢)	(٧,٦٥٢)	-	٢,١٩٧,٠٥٧
مجموع الموجودات	-	-	(٥٩,٣٧٧)	-	(٢٩,٣٨٣)	٥٤٠,٢٥١	-	٩٩٦,٨٠٠	(٩٤,٨١٢)	(٧,٦٥٢)	-	١٦,٣٧٦,٩٥٠
الخسائر المتراكمة	-	-	-	-	-	-	-	-	(٩٤,٨١٢)	(٧,٦٥٢)	-	(٣,٥٦٨,٠٦٢)
مجموع حقوق الملكية	-	-	-	-	-	-	-	-	(٩٤,٨١٢)	(٧,٦٥٢)	-	٧,٧٧٦,٨٠٧
المطلوبات												
مطلوبات غير متداولة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
عنصر تمويل غير مكتسب على التزم المدينة طويلة الأجل	-	-	(٥٩,٣٧٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إيرادات غير مكتسبة - برنامج تملك وحدات سكنية	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مجموع المطلوبات غير المتداولة	-	-	(٥٩,٣٧٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٥٤٤,٠٥٦

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

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تتمة)

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

مطلوبات متداولة	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	نعم دائرة تجارية ونعم دائرة أخرى	مخصص الزكاة	مجموع المطلوبات المتداولة	مجموع المطلوبات	مجموع حقوق الملكية والمطلوبات					
كما تم عرضها سابقاً	التعديل ١-	التعديل ٢-	التعديل ٣-	التعديل ٤-	التعديل ٦-	التعديل ٧-	التعديل ٨-	التعديل ٩-	التعديل ١٠-	التعديل ١١-	المعدل
٣,١١٣,٤٣٨	-	٤٦٦,٣٥٩	-	-	-	-	-	-	-	-	٣,٥٧٩,٧٩٧
١,٧٢٩,٩٠٥	(٤٦٦,٣٥٩)	-	(٣,١٦٤)	-	-	-	٩٩٦,٨٠٠	-	-	(٨٧,٥٩٨)	٢,١٦٩,٥٨٤
٦٠,٩٢٦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٨٧,٥٩٨	١٤٨,٥٢٤
٥,١٤٨,٠٤٧	-	-	(٣,١٦٤)	-	-	-	٩٩٦,٨٠٠	-	-	-	٦,١٤١,٦٨٣
٧,٦٩٢,١٠٣	-	(٥٩,٣٧٧)	(٢٩,٣٨٣)	-	-	-	٩٩٦,٨٠٠	-	-	-	٨,٦٠٠,١٤٣
١٥,٥٧١,٣٧٤	-	(٥٩,٣٧٧)	(٢٩,٣٨٣)	-	-	-	٩٩٦,٨٠٠	(٩٤,٨١٢)	(٧,٦٥٢)	-	١٦,٣٧٢,٩٥٠

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

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تتمة)

التأثير على قائمة المركز المالي الموحدة:

کما فی ۱ يناير ۲۰۲۱

الموجودات غير متداولة					
	٢٠١٦	٢٠١٥	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٢
موجودات غير متداولة	-	-	(٤٥١,٢٣١)	-	-
عقارات قيد التطوير	-	-	-	-	-
إيرادات غير مؤجلة	-	-	-	-	-
إيراد فائدة غير مكتسبة - برنامج تمويل وحدات سكنية	-	-	-	-	-
تدفق مقيّد	-	-	-	-	-
مجموع الموجودات غير المتداولة	-	-	(٤٥١,٢٣١)	-	-
موجودات متداولة	-	-	-	-	-
عقارات قيد التطوير	-	-	-	-	-
إيرادات غير مؤجلة	-	-	-	-	-
الجزء المتداول من التسم المدينة للموظفين - برنامج تمويل وحدات سكنية	-	-	-	-	-
ذمم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى	-	-	-	-	-
تدفق مقيّد - الجزء المتداول	-	-	-	-	-
تدفق وسيليات	-	-	-	-	-
مجموع الموجودات المتداولة	-	-	-	-	-
مجموع الموجودات	-	-	-	-	-
حقوق الملكية	-	-	-	-	-
الخسائر المترتبة	-	-	-	-	-
مجموع حقوق الملكية	-	-	-	-	-

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

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تمة)

التأثير على قائمة المركز المالي الموحدة:

المعدل	١١- التعديل	١٠- التعديل	٩- التعديل	٨- التعديل	٧- التعديل	٦- التعديل	٥- التعديل	٤- التعديل	٣- التعديل	٢- التعديل	١- التعديل	كما تم عرضها سابقاً
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٩٣,٩٠٦)	-	٩٣,٩٠٦
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣١,٩٧٧)	-	-	٣١,٩٧٧
٥,٥٨٨,٤١٧	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣١,٩٧٧)	(٩٣,٩٠٦)	-	٥,٧١٤,٣٠٠
٢,٩٦٤,٧٠٩	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,٩٦٤,٧٠٩
٢,١٨٦,٣٦٤	(٨٧,٥٩٨)	-	-	١,١٠٥,٤٧٢	-	-	-	-	(٣,٥٧١)	-	-	١,٥١٠,٤٢٠
١٩٦,٢٨٥	٨٧,٥٩٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	١٠٨,٦٨٧
٥,٨٦٠,٩٩٠	-	-	-	١,١٠٥,٤٧٢	-	-	-	-	(٣,٥٧١)	-	-	٤,٧٥٩,٠٨٩
١١,٤٤٩,٤٠٧	-	-	-	١,١٠٥,٤٧٢	-	-	-	-	(٣,٥٧١)	(٩٣,٩٠٦)	-	١٠,٤٧٣,٣٨٩
١٧,١٩٩,٣٠٧	-	(١٠,٥٤٠)	(٨٢,٨٣٣)	١,١٠٥,٤٧٢	-	-	-	-	(٣,٥٤٨)	(٩٣,٩٠٦)	-	١٦,٣١٦,٦٢٢

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

٣٨ تعديل معلومات المقارنة (تتمة)

التأثير على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة:

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

التأثير على قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة:

كما تم عرضها سابقا	التعديل ٩ -	التعديل ١٠ -	المعدل
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١			
الخسائر المتراكمة - كما في ١ يناير ٢٠٢١	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	(٨٢,٨٣٣)	(١٠,٥٤٠)
الخسارة للسنة	(٨٢٧,٤٣٨)	(١١,٩٧٩)	٢,٨٨٨
مجموع الخسارة الشاملة للسنة	(٧٧٨,٥٥٧)	(١١,٩٧٩)	٢,٨٨٨
الخسائر المتراكمة - كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	(٣,٤٦٥,٥٩٨)	(٩٤,٨١٢)	(٧,٦٥٢)
مجموع حقوق الملكية - ١ يناير ٢٠٢١	٥,٨٤٣,٢٧٣	(٨٢,٨٣٣)	(١٠,٥٤٠)
مجموع حقوق الملكية - ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٧,٨٧٩,٢٧١	(٩٤,٨١٢)	(٧,٦٥٢)

إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٣٨ تعديل المعلومات المقارنة (تتمة)

التأثير على قائمة التدفقات النقدية الموحدة:

كما تم عرضه سابقاً	التعديل ٣ -	التعديل ٦ -	التعديل ٧ -	التعديل ٨ -	التعديل ٩ -	التعديل ١٠ -	التعديل ١٢ -	المعدل
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١								
الأنشطة التشغيلية								
(٧٩٦,٤٣٨)	-	-	-	-	(١١,٩٧٩)	٢,٨٨٨	-	(٨٠٥,٥٢٩)
٦١,٩٥٩	-	-	-	-	١١,٩٧٩	(٢,٨٨٨)	(١٥,٥٦٠)	٥٥,٤٩٠
-	-	-	-	-	-	-	١٥,٥٦٠	١٥,٥٦٠
٧,٧٤٣	(٤٠٧)	-	-	-	-	-	-	٧,٣٣٦
٩٥,٦٩٠	٤٠٧	-	-	(١٠٨,٦٧٢)	-	-	-	(١٢,٥٧٥)
٤٤٤,٥٠٢	-	-	-	١٠٨,٦٧٢	-	-	-	٥٥٣,١٧٤
-	-	-	٥,٢٧٦	-	-	-	-	٥,٢٧٦
٣٥٦,٨٠٧	-	-	٥,٢٧٦	-	-	-	-	٣٦٢,٠٨٣
الأنشطة الاستثمارية								
-	-	(١,١٩٩)	-	-	-	-	-	(١,١٩٩)
١١٩,٣٢٤	-	(١,١٩٩)	-	-	-	-	-	١١٨,١٢٥
١٧٣,٧٥٠	-	(١,١٩٩)	٥,٢٧٦	-	-	-	-	١٧٧,٣٢٧
١٧٤,٩٠٤	-	(١٠٠,٠٠٠)	(١١,٧٩٨)	-	-	-	-	٦٣,١٠٦
٣٤٨,١٥٤	-	(١٠١,١٩٩)	(٦,٥٢٢)	-	-	-	-	٢٤٠,٤٣٣

٣٩ أحداث لاحقة

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

٤٠ الموافقة على القوائم المالية الموحدة

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

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 ٢٠٢٣ م

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
جدة 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 الآخر، 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 الجوهري 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 المتطلبات 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 وشروط 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 جوهري قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia with a paid-up capital of SAR٤٠,٠٠٠,٠٠٠ (previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") and a non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مساهمة مغلقة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (٤٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي للقران وشركاه محاسبين ومراجعين قانونيين". وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي إم جي المستقلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة الجائزة محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة.

Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is ١٠١٠٤٢٤٩٤.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة 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 تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نندي رأياً منفصلاً في تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمر المبين في قسم عدم التأكد الجوهرية المتعلقة بالاستمرارية، فقد حددنا الأمور الموضحة أدناه لتكون أمور المراجعة الرئيسية التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

الاعتراف بالإيرادات

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

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<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"> تقدير إجمالي التكاليف المطلوبة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء. تحليل ما إذا كانت العقود تشتمل على التزام أداء واحد أو أكثر؛ و تحديد ما إذا كانت التزامات الأداء يتم الوفاء بها على مدى زمني أو عند نقطة من الزمن. <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 بالإيرادات والإيضاح ٦ المرفق مع القوائم المالية الموحدة للإفصاح المتعلقة بالإيرادات.</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"> الحصول على فهم للآلية والضوابط الرئيسية المتعلقة بعملية إثبات الإيرادات. فحص واختبار الضوابط الرئيسية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها وتشغيلها بشكل فعال طوال السنة. 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. 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. 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. قمنا بإعادة احتساب الإيرادات، على أساس العينة، باستخدام طريقة المدخلات ومقارنتها بالاحتساب الذي قامت به المجموعة. تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة بخصوص إثبات الإيرادات من بيع العقارات والإفصاحات المتعلقة بها في القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة 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 نظراً لأن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة تشمل افتراضات وتقديرات هامة. إن أي تباين في التقديرات أو الافتراضات يمكن أن يكون له تأثيراً جوهرياً 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 والممتلكات 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"> الحصول على فهم لعملية تحديد مؤشرات انخفاض القيمة واختبار تصميم وتنفيذ الضوابط الداخلية الرئيسية. تقييم مدى ملاءمة تحديد الإدارة للوحدات المولدة للنقد التي تم إجراء تقييم انخفاض القيمة لها من خلال النظر إلى المتطلبات ذات الصلة. 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. تقييم دقة البيانات المدخلة التي تستخدمها الإدارة لتقييم القيمة العادلة للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية 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. تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة المتعلقة بالانخفاض في القيمة والإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

تقييم العقارات تحت التطوير

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

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
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.	تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه الجزئية، من بين أمور أخرى، ما يلي:
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 أيضا بإجراء تقييم لتقدير سعر البيع المستقبلي بالرجوع إلى معاملات البيع الحديثة للعقارات المماثلة.	<ul style="list-style-type: none"> الحصول على فهم لعملية التقييم واختبار تصميم وتنفيذ الضوابط الداخلية الرئيسية ذات الصلة. تقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيم المعين من قبل الإدارة. إشراك مختصي التقييم لدينا، الذين قاموا بتنفيذ الإجراءات التالية: <ul style="list-style-type: none"> - 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؛ - تقييم مدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيم والمجموعة.
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.	<ul style="list-style-type: none"> 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.
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.	<ul style="list-style-type: none"> تقييم مدى ملائمة وكفاية الإفصاحات ذات الصلة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.
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.	



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

أمر آخر

إن القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ 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 يُبدي 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 الصادرة من مجلس المعايير المحاسبية الدولية ("المعايير المحاسبية الدولية 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 جوهريّة 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 الجوهريّة 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. وبعد 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

للسادة 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 تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تنثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد 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. ونظراً للجهة 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 ٢٠٢٤م
الموافق ٢٥ رمضان ١٤٤٥هـ

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

الإيضاحات	٢٠٢٣ م	٢٠٢٢ م
الإيرادات	٦	٣٦٣,٢٦٧
تكلفة الإيرادات	٧	(٥٩٤,٨٦٣)
مجمّل الربح / (الخسارة)		(٢٣١,٥٩٦)
مصرفات البيع والتسويق	٨	(٦١,٧٤٨)
المصرفات العمومية والإدارية	٩	(٤٦٣,٦٣٦)
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية		(١٩,١١٥)
وموجودات العقود	٢٠, ١٩	(٦٣,٠٣٣)
الإيرادات التشغيلية الأخرى	١١	٨,٩٨٥
إطفاء فائدة غير مكتسبة		٢٠,٢٤٥
الربح/(الخسارة) التشغيلية		(٧٩٤,٥٢٧)
إيرادات تمويلية		٢,١١٠
أرباح بالقيمة العادلة من التزامات المشتقات المالية	٢٥ (ز)	٢٩,٠٤٣
مصرفات تمويلية	١٠	(٢٩٠,١٩٢)
الحصة في أرباح شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٧	٢٥,٠٤٦
الخسارة قبل الزكاة		(١,٠٥٧,٧٨٢)
الزكاة	٣٠	(٩٩,٥٠٨)
خسارة السنة		(١,١٥٧,٢٩٠)
الدخل الشامل الآخر		
<u>بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:</u>		
الحصة في الدخل الشامل الآخر لشركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٧	٢,١٦٩
<u>بنود لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:</u>		
أرباح إعادة قياس على التزامات المنافع المحددة	٢٧	٦,٦٠٩
الدخل الشامل الآخر للسنة		٣٥,٢٦٠
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة		(١,١٢٢,٠٣٠)
خسارة السهم:		
خسارة السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى مالكي الأسهم		
في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)	١٢	(٠,٢٢)
		(١,٠٢)
رئيس مجلس الإدارة	الرئيس التنفيذي	المدير المالي

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 بآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الإيضاحات	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
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 موقتة
٦٠,١٢٣	٥٧,٧٦٥	٢٢	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٤٥,٣٨٩	٥١	٢١	النقد المحتجز
١٣,٧١٢,٥٦١	١٣,٢٥٧,٦٤٨		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٨٢٠,٨٠٢	٨٣٩,٣٤١	١٨	عقارات تحت التطوير
١٥٤,٦٧٦	٢٨٣,٥٨٧	٢٠	إيرادات غير موقتة
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		إجمالي الموجودات المتداولة
١٥,١٩٠,٨٣١	١٥,١٤٩,٦٦٣		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
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		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
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		إجمالي المطلوبات غير المتداولة


 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 بآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

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

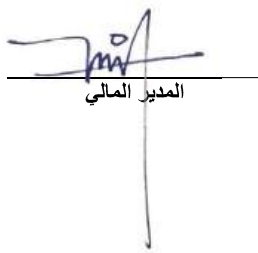
تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

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 ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	الإيضاحات
(١,٠٥٧,٧٨٢)	(٢٠٨,٢٢٠)	الأنشطة التشغيلية
		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 أعمال رأسمالية 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 انتفى الغرض منها
(٣٥٦,١٦٢)	٣٤٩,٢٥٥	
٤٨,٨٩٠	١٣١,٤٥١	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢٠,٦٦٨	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)	ارصدة نقدية مقيدة 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
		الأنشطة الاستثمارية
(٨٠,١١٢)	--	استثمار في ودائع قصيرة الأجل
٨٠,١١٢	--	المتحصلات من استحقاق الودائع قصيرة الأجل
(١,٤٧٤)	(٥٣,٧٨٥)	١٣ الإضافات إلى الممتلكات والمعدات
(٨,١٧٦)	(١,٠٣٧)	١٥ إضافات إلى العقارات الاستثمارية
١,٨٩١	٢,١١٠	إيرادات تمويلية
٢٩,٢١٠	٩٠,٧٦٧	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
٥٥,٨١٠	--	ارصدة نقدية مقيدة مستلمة
(١,٧١٠)	(٧٤)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
--	٥,٠٠٠	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
٧٥,٥٥٧	٤٢,٩٨١	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)

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	الإيضاحات	
			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 تاريخ 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 ٣١ ديسمبر	طبيعة الأنشطة
			(المباشرة أو غير المباشرة) ٢٠٢٣ م	(المباشرة أو غير المباشرة) ٢٠٢٢ م
شركة استثمارات المدن الاقتصادية المحدودة ("إي سي أي سي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٠	%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	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	تملك وشراء وبيع واستثمار وتأجير العقارات التجارية.
الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية ("أر إي إم")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%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	٢٠٢٢ م
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة ("أر إي دي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠
شركة إعمار المعارف المحدودة ("إي كي سي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٥	%١٠٠	%١٠٠
امتلاك وشراء واستثمار وتطوير وتسويق العقارات تحت التطوير في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.				
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 بإنشاءاته وموقع ومرافقه المميزة. بالإضافة إلى ذلك، يوجد في المدينة مرافق مطورة وعاملة بالكامل، مثل: الفنادق الفاخرة، وملعب لبطولات الغولف يحتوي على ١٨ حفرة، ومنتجعات، وشواطئ، ودور سينما، ونادي يacht، 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 ٢٠٢٣م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

مبدأ الاستثمارية (يتبع)

أ) الوادي الصناعي والمنطقة الاقتصادية الخاصة

يعد الوادي الصناعي في المدينة واحداً من أكثر الوجهات الصناعية واللوجستية المرغوبة في المملكة ويستفيد من قربه 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 ٢٠٢٣م، 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 تبني 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 الاستثمارية (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 (قيد التطوير) وموجودات / أنشطة أخرى على الأرض. وفي السنوات القادمة، تعتزم المجموعة جذب و / أو الشراكة مع مطورين من جهات خارجية لتطوير فنادق ومنتجعات 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 منهجاً انتقائياً للغاية في أنشطة التطوير العقاري الرأسي وإدارة الموجودات، وستعتمد بشكل أساسي على العديد من المطورين الخارجيين لبناء المدينة.

في مجال إدارة الموجودات، تستهدف المجموعة إلى بيع بعض موجودات الضيافة والترفيه، من أجل تبسيط عملياتها وخلق مجال تحرك متكافئ لمشغلي الموجودات في المدينة. وسيدعم بيع هذه الموجودات أيضاً جهود إعادة الهيكلة المالية في فترة الاثني عشر شهراً 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 إميرالد 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 والعوائد المعدلة حسب المخاطر) والتشغيل وإدارة المخاطر.

وقعت المجموعة اتفاقية تعاون إطار مع صندوق التنمية السياحي وشركة اف تي جي للتطوير وشركة البلاد للاستثمار وشركة ايكوفان 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 وقلل فاخرة على المياه تحمل علامة ريكسوس وهي إحدى العلامات التجارية التي تملكها شركة أكور انترناشونال. يعد مشروع شواطئ ريكسوس اميرالاد أحد أكبر المنتجعات السياحية التي سيتم إنشاؤها في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية وهو مشروع مميز في المملكة العربية السعودية حيث من المخطط أن يتم بناء المنتجع على مساحة من الأرض.

خطة الاستثمارية

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 لخطط 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 ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

خطة الاستثمارية (يتبع)

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

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

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

خلُصت 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 ٢٠٢٣ م. 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 ٢٠٢٤ م 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 ٢٠٢٣ م) 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 ٢٠٢٤ م. تم استلام هذه الموافقة المشروطة لتحويل مبلغ ١٨٩ مليون ريال سعودي (من ضمن ٥٥٣,٢ مليون ريال سعودي) خلال السنة المنتهية 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)

١. معلومات عامة (يتبع)

خطة الاستثمارية (يتبع)

الخطة	البيان	المبلغ (ريال سعودي)	التفاصيل
إعادة هيكلة الديون	قرض مستحق إلى بنوك محلية - الإيضاح ٢٥	٣,٤٧٦,١ مليون	إنَّ التزامات المجموعة تجاه المقرضين والبنوك التي تحمل تعهدات مالية فيما يتعلق بالقروض بمبلغ ٣,٤٧٦,١ مليون ريال سعودي مفصّل عنها في الإيضاح ٢٥. وخلال سنة ٢٠٢٢م، لم تلتزم المجموعة بمتطلبات التعهدات المتعلقة بتسهيلات الاقتراض طويلة الأجل. ولن يتغير هذا الوضع في سنة ٢٠٢٣م. ونتيجة لذلك، صنّفت الإدارة الالتزام القائم ضمن المطلوبات المتداولة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.
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 ٢٠٢٣م ما قيمته ١٢٦,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: ٩٨,٧١ مليون ريال سعودي).			
تمويل إضافي	قرض من صندوق الاستثمارات العامة - الإيضاح ٢٥	١,٠٠٠ مليون	خلال فبراير ٢٠٢٣م، 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 ٢٠٢٣م، سحبت الإدارة ٤٥٠ مليون ريال سعودي من هذا التسهيل. ولاحقاً للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، قامت المجموعة بسحب مبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي وتتوقع سحب المبلغ المتبقي البالغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي من هذا التسهيل خلال ٢٠٢٤م.

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 محتتمل وبأن هذه الخطط ستحتاج 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 وفقًا 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 وفقًا 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 أيضًا 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 أيضًا 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 تعديلًا جوهريًا 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 جوهري 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 وتنفذ 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)

٣-٢ 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 ٤٦,٥٠ 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 والآلات 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 المقدّر 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 ٢٠٢٣ م
(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 ٢٠٢٣ م. 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.

١-٤ أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. 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 استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وعموماً، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة حصة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في 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 تغيرات 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 أسهم 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)

١-٤ أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

ويتم احتساب التغير في حصة الملكية في الشركة تابعة، دون فقدان السيطرة، كعامل 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 المترجمة 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 المبقاة، 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 ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١-٤ 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 ويدرج 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.

٢-٤ التصنيف كمتداول مقابل غير متداول

الموجودات

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

- من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
- محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛
- من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير؛ أو
- نقد أو ما في حكمه ما لم يتم حظره من التداول 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:

- من المتوقع تسويته خلال دورة الأعمال العادية؛
- محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛
- من المقرر تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ فترة التقرير؛ أو
- 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 ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٤ إثبات الإيرادات

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

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

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 وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.

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

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

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

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 يتم 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 ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٤ 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 لعمليها؛ 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 الحصول 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 تستوفي 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 وعادةً ما يكون لديها حق نافذ في الحصول 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 المتوقعة 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)

٣-٤ 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 ٢٠٢٣ م
(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.

٥-٤ 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.

٦-٤ 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 والزكاة 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 الحيازة 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)

٧-٤ 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 المراجعة لأجل لدى البنوك على أساس العائد الفعال.

٨-٤ 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)

٩-٤ 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 تغيرات 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)

٩-٤ 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 تحدد 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.

١٠-٤ 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 نمودجا منفردا 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)

١٠-٤ 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 للتزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي للتزامات 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 بالتملكات 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 المقاسة 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 المتوقعة 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 لالتزامات 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 لفرات 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 ٢٠٢٢م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١٠-٤ 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. تيرم 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.

١١-٤ تكاليف الاقتراض

تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض أموال. تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، باستخدام معدل الرسملة 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 رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. يتم احتساب تكاليف الاقتراض العامة والمحددة الغير مؤهلة للرسملة 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 للرسملة.

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)

١٢-٤ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي الموجودات غير المتداولة التي يتم اقتناؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجارية أو تحقيق مكاسب رأسمالية أو كلاهما معا 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 كمتطلبات ومعدات. تصبح قيمته الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف نفس تكلفته لأغراض المحاسبة اللاحقة كمتطلبات 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. ويتم 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 ناقصا 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.

١٣-٤ 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 مبدئيًا بمبلغ المقابل غير المشروط، ما لم تتضمن مكونات تمويلية جوهريّة 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 ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١٤-٤ الانخفاض 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 للنقد. 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 ملانم، وعندما تشير الظروف إلى احتمالية أن تكون القيمة الدفترية قد تعرضت للهبوط.

١٥-٤ 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)

١٦-٤ الأدوات المالية

الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يجب على المنشأة إدراج أي أصل مالي أو التزام مالي في قائمة المركز المالي عندما وفقط 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 ٢٠٢٣ م
(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 لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصا 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 النظر التطلعية للمستقبل. تعتمد منهجية الانخفاض في القيمة المطبقة حول ما إذا كان هالك 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 الخسائر 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 ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١٦-٤ 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 وعوضا عن ذلك تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسائر على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير مالي. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصة تستند إلى تعرضها التاريخي للخسارة الائتمانية وتعديلها بالعوامل التي تنسم 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 يتغير 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 للتعايش مع إجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

الموجودات المالية ذات القيمة الائتمانية المنخفضة

تجري المجموعة تقييما في تاريخ كل قائمة مركز مالي لتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية التي تفيد 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 وكقروض 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)

١٦-٤ 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 التغيرات 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 إلغاؤها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر 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.

١٧-٤ 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 ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

١٨-٤ 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 التسهيل. 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 المقترضة، في الربح أو الخسارة كإيرادات أخرى أو تكاليف تمويلية.

عندما يتم استبدال قرض موجود بأخر 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.

١٩-٤ 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 وتُعدل 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)

٢٠-٤ 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 وخصم 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.

٢١-٤ 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.

٢٢-٤ 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.

٢٣-٤ 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)

٤-٢ التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المنشأة:

- يشارك في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تحقق له إيرادات ويحمل 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	عقود تأمين
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
معيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف التقدير المحاسبي - تعديل
معيار المحاسبة الدولي ١٢	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
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.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترة التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)	١ يناير ٢٠٢٤ م
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٤ م
معيار المحاسبة الدولي ١	المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٤ م
معيار المحاسبة الدولي ٧	ترتيبات تمويل الموردين (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي ٧)	١ يناير ٢٠٢٤ م
معيار المحاسبة الدولي ٢١	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)	١ يناير ٢٠٢٥ م متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

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")
٦١,٨٥٠	٥٣,٢٣٨	السكن
٤٢,٤٧٨	٥٦,٥٨٤	رسوم التدريس والرسوم الأخرى ("التعليم")
٢٢,٤٩١	١٧,٢٠٨	خدمات الطعام والشراب والخدمات الأخرى ذات الصلة
٧,٠٣٦	١٠,٨٣١	خدمات الترفيه
٣٠٢,١٥٢	٩٧٣,٧٠٧	الإجمالي
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 صناعي
١٠,٨٢٢	٩,٨٢٣	سكني
٦١,١١٥	٥٧,٦٥٠	إجمالي إيرادات عقود الإيجار
٣٦٣,٢٦٧	١,٠٣١,٣٥٧	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 (يتبع)

(*) 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 التغيرات 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	--	١٧- 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	

٧-١ راجع أيضاً الإيضاحين ١٣ و ١٥ للتفاصيل حول الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية.
٧-٢ 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 ومنافع
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 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	١٤	مصروفات تمويلية على القروض والسلف
٢,١٥٣	٢,١٣٦		مصروفات تمويلية على عقود إيجار
٤,٢٠٠	٣,٢٤٦		مصاريق بنكية
٢٩٠,١٩٢	٤٨٣,٨٤٧		

١١. إيرادات التشغيل الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
--	٣٧,٥٠٠	إيرادات التبرعات (انظر الإيضاح (١١-١) أدناه)
٧,٨٧٦	٧٧,٧٦٨	أرباح من استبعاد عقارات استثمارية (انظر الإيضاح (١١-٢) أدناه)
--	٣,٠١٠	الربح من استبعاد الممتلكات والمعدات
--	٤٤,٢٠٠	عكس مخصص انتفى الغرض منه (انظر الإيضاح (١١-٣))
١,١٠٩	١٥,٠٩١	أخرى (انظر الإيضاح (١١-٤))
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 للعمر الإنتاجي للمعهد يجب تمويلها من قبل أحد طرفي الاتفاقية ويحدود 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 ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١١. الإيرادات التشغيلية الأخرى (يتبع)

١١-٢ 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).

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

١١-٤ 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 ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
(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
للمنعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات

فما يلي الأعمار الانتاحية المقدرة للمحركات الاحتساب الاستهلاكية.

الإجمالي الاجملي ٢٠٢٣ م	الأعمال الراسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	السيارات	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	معدات ثقيلة	المباني	الأرض المملوكة	التكلفة:			
									في بداية السنة	إضافات	المشطوبات (الإيضاح ١٣-٤)	استبعاد
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	١,٥٨٢	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	١,٥٨٢	١,١١٢,٢٢٢	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				

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 (يُتبع)

	الأرض المملوكة	المباني	معدات ثقيلة	معدات وماكينات والأثاث	المعدات المكتنية	السيارات	موجودات البنية التحتية	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي ٢٠٢٢ م
التكلفة:									
في بداية السنة	١٣٥,٢٨٣	١,٦٠٥,٨٤٠	٩٢,٦٧٣	١٦١,٢٢٩	١٠٦,٠٣٣	١٥,٤٣١	٣,١٨٩,٩٧٥	١,٨٢٠,٣٧٣	٧,١٢٦,٨٣٧
إضافات	--	١٩٩	٢٦	٦٧٧	٥٧٢	--	--	--	١,٤٧٤
تحويلات	--	٧١,٣٥٢	--	--	--	--	٢٣,٣٧٠	(٩٤,٧٢٢)	--
المشطوبات	--	--	--	--	(١٣)	--	--	(٤٦,٥١٠)	(٤٦,٥٢٣)
في نهاية السنة	١٣٥,٢٨٣	١,٦٧٧,٣٩١	٩٢,٦٩٩	١٦١,٩٠٦	١٠٦,٥٩٢	١٥,٤٣١	٣,٢١٣,٣٤٥	١,٦٧٩,١٤١	٧,٠٨١,٧٨٨
الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة									
في بداية السنة	--	٥٥٤,٦٠٩	٦٥,٣٠٠	١٥٣,٧٩٦	٩٦,٨٩٤	١٥,٤٣١	٨٧٥,٨١٥	--	١,٧٦١,٨٤٥
المحمل للسنة	--	٩٢,٠٥٦	٥,٤٤٦	٨,١١٠	٣,٢٧٩	--	١٢٠,٠٥٩	--	٢٢٨,٩٥٠
مصرف الانخفاض في القيمة للسنة	--	١٥,٤٨٧	--	--	--	--	--	١٠,٥٨٢	٢٦,٠٦٩
في نهاية السنة	--	٦٦٢,١٥٢	٧٠,٧٤٦	١٦١,٩٠٦	١٠٠,١٧٣	١٥,٤٣١	٩٩٥,٨٧٤	١٠,٥٨٢	٢,٠١٦,٨٦٤
صافي القيمة الدفترية									
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	١٣٥,٢٨٣	١,٠١٥,٢٣٩	٢١,٩٥٣	--	٦,٤١٩	--	٢,٢١٧,٤٧١	١,٦٦٨,٥٥٩	٥,٠٦٤,٩٢٤

١-١٣ تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة كما يلي:

	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
تكلفة الإيرادات	١٦٦,٤٤٨	١٦٩,٧٦٨
مصروفات تشغيلية	٥٢,٥٠٢	٢٤,٢٠٣
	٢٢٨,٩٥٠	١٩٣,٩٧١

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

٣-١٣ 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)

١٣-٤ 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).

١٣-٥ 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	--	

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

١٣-٧ الانخفاض في القيمة:

شهدت المجموعة خسارة تشغيلية خسارة تشغيلية أعلى من الميزانية المرسودة 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.

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 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).

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 كوحدة 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 والتشغيل 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.

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)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

٧-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)

فيما يلي المدخلات والتعديلات الجوهرية لتحديد القيمة العادلة للممتلكات:

المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة	أساس التحديد	٢٠٢٣ م
زيادة متوسط المعدل اليومي في السنة الثالثة	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.	٢,٤٪-٢,٦٪
معدلات 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.	١١٪
معدل الإشغال المقدر في السنة الرابعة	بناءً على ظروف السوق الحالية والتاريخية والمستقبلية.	٦٠-٧٠٪
معدل المبيعات المطبق	يعكس معدل المبيعات المطبق الثمن المقبوض مع الأخذ بالاعتبار المعاملات المشابهة في المدينة والتعديلات الضرورية المصاحبة للفروقات في الموقع والحجم.	١,٠٢٠ ريال سعودي لكل متر مربع
عدد التذاكر المباعة	بناءً على الطلب الفعلي والمتوقع للممتلكات	١٠٤,٢٧٥
عدد الأحداث	بناءً على الطلب الفعلي والمتوقع بما في ذلك الأدلة الخارجية من العقارات المماثلة.	٢٣

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 الأثر أصوات الرئيسية لفئة الوحدات المولدة للمجموعة وحساباتها:

موجودات الخصم	طريقة التقييم	فئة الوحدات المولدة للنقد	معدل الخصم	زيادة متوسط المعدل اليومي في السنة الثالثة (%)	معدل الإشغال في السنة الرابعة	# تناكر مباعة في السنة الثالثة	# من الأحداث	القيمة القابلة للاسترداد	القيمة القابلة للاسترداد	معدل التغير في الخصم	معدل التغير في الخصم	معدل التغير في الخصم	معدل التغير في الخصم	معدل التغير في الخصم	معدل التغير في الخصم
موجودات الخصم - ١	طريقة الدخل	طريقة الدخل	٪١١	- ٪٢,٦ ٪٢,٤	٪٦٠	-	-	٢٢,٥٦٣	٥٠,٨٠,٠٠٠	معدل التغير في الخصم	٪٠,٥٠٠ ٪٠,٥٠٠	٪٠,٥٠٠ ٪٠,٥٠٠	٪٠,٥٠٠ ٪٠,٥٠٠	٪٠,٥٠٠ ٪٠,٥٠٠	٪٠,٥٠٠ ٪٠,٥٠٠
موجودات الخصم - ٢	طريقة الدخل	طريقة الدخل	٪١٢,٥	٪٢	٪٦٥	-	-	١٣٧,٢٦٧	٢١٦,٠٠٠	معدل التغير في الخصم	٪٠,٥٠٠ ٪٠,٥٠٠	٪٠,٥٠٠ ٪٠,٥٠٠	٪٠,٥٠٠ ٪٠,٥٠٠	٪٠,٥٠٠ ٪٠,٥٠٠	٪٠,٥٠٠ ٪٠,٥٠٠
موجودات الخصم - ١	طريقة الدخل	طريقة الدخل	-	-	-	١٠١,٣٩٩	-	١,٥٩٩	٢٥,٠٠٠	معدل التغير في الخصم	٪٠,١٠٠ ٪٠,١٠٠	٪٠,١٠٠ ٪٠,١٠٠	٪٠,١٠٠ ٪٠,١٠٠	٪٠,١٠٠ ٪٠,١٠٠	٪٠,١٠٠ ٪٠,١٠٠

٥٢

الحسابية (نسبة التأثير على القيمة القابلة
للاسترداد للوحدات المولدة للنقد)

التغير في معدل الإشغال في السنة الرابعة

٪١	٪٠	٪١-
٪٣,٢٥	٪٣,٩٨	٪٣,٢٥-
٪١,٥٦	-	٪١,٤٥-
٪٣,٩٣-	٪٥,٦٠-	٪٧,٦٩-

التغير في معدل الإشغال في السنة الرابعة

٪٥	٪٠	٪٥-
٪١٠,٥٢	٪٥,٢٥	٪١,٤٣-
٪٧,٥٥	-	٪٥,٤٥-
٪٤,٥٧	٪٥,٣٠-	٪٩,٥٧-

عدد الأحداث

١٢١,٣٩٩	١٠١,٣٩٩	٨١,٣٩٩
٪٢٥,٩٥	٪٩,٠٠٠	٪١٨,٩٦-
٪٢١,١٦	٪٩,٠٠	٪٢١,٧٦-
٪١٦,٧٧	٪٠,٥٠	٪٢٤,٥٥-

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

٨-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)

الحسابية (نسبة التأثير على القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد)	القيمة القابلة للاسترداد (بالآلاف ريال سعودي)	القيمة الدفترية (بالآلاف ريال سعودي)	معدل المبيعات لكل متر مربع	معدل المبيعات لكل متر مربع	معدل الخصم	طريقة التقييم	نقطة الوحدات المولدة للنقد
١٠٪	٥٠٤,٠٠٠	٧١,٦٠٣	٨٤ شهراً	٥٢٥ ريال سعودي	-	طريقة السوق	مجموعات الترفيه ٣
١٠٪							
١٠٪							
١٠٪							
١٠٪							
١٠٪							

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:

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

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)

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

تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	
٩,٦٨١	٩,٦٩٠	تكلفة الإيرادات
٧٢٩	١,٤٢٨	مصروفات تشغيلية
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)	بخصم: 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 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.

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

٢٠٢٣ م

التحسينات على العقارات المستأجرة				المباني	الأراضي	التكلفة: في بداية السنة إضافات استبعادات المحول إلى عقارات تحت التطوير (الإيضاح ١٨) في نهاية السنة
الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	العقارات المستأجرة			
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	--	الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:
٥٠,٧٩٦	--	١٦,٧٩٣	--	٣٤,٠٠٣	--	في بداية السنة
(٢,٥٤٦)	--	--	--	(٢,٥٤٦)	--	مصرفوف الاستهلاك للسنة
(٤,١٤٦)	--	(١,٥٦٠)	--	(٢,٥٨٦)	--	رد الانخفاض في القيمة (إيضاح ١١-١٥)
٤٧١,٤٥٣	٣١,٤٩٨	١٦٠,٣٤٧	٩٤٥	٢٧٨,٦٦٣	--	استبعادات
					--	في نهاية السنة
٤,٦١٩,٢٥٠	٩٧٤,٦٧٩	٢٦٩,٧٣١	--	٥٨٣,٩٦٦	٢,٧٩٠,٨٧٤	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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 (تابع)

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	التحسينات على		المباني	الأراضي
			العقارات المستأجرة	العقارات		
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	
٣٧١,٥٤٩	--	١٣٣,٢٥١	٩٤٥	٢٣٧,٣٥٣	--	--
٣٩,١٦٩	--	١١,٨٦٣	--	٢٧,٣٠٦	--	--
٣٢,٩١٧	٣١,٤٩٨	--	--	١,٤١٩	--	--
(١١,٨٥٣)	--	--	--	(١١,٨٥٣)	--	--
(٤,٤٣٢)	--	--	--	(٤,٤٣٢)	--	--
٤٢٧,٣٤٩	٣١,٤٩٨	١٤٥,١١٤	٩٤٥	٢٤٩,٧٩٢	--	--
٤,١٣٩,٠٣٥	١,٠١٣,١٢٨	٢٨٦,٨٩٤	--	٦٢٣,٥٢٤	٢,٨١٥,٤٨٩	

١٥- تشمل العقارات الاستثمارية على مراكز تجارية وأراضي مخدومة ووحدات سكنية وعقارات ذات الاستخدام المستقبلي غير المحدد وعقارات تحت التطوير. وتدر المراكز التجارية والأراضي المخدومة 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- تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ الموجودات تحت الإنشاء المنطقة نبوخذ المرسى 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 رسملة 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. و عليه، 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 وربع 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)

١٠-١٥ 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	سنتين 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	

١٠-١١ 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.

١٠-١٢ 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).

١٣-١٥ 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.

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)

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 للتقيد 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 ٢٠٢٣م 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 المقيم 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 كوحدة مولدة للنقد.	
فيما يلي المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة للعقارات المعدة للإيجار:	

المدخلات 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.	١٨-٢٠ 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
للمنعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
(المبالغ بالآلاف 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 وحساباتها:

[illegible]

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٥-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)

[illegible]

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:

المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة	أساس التحديد	٢٠٢٣ م
معدل الخصم	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.	١٢,٥٪
فترة التغطية	هي الفترة الزمنية التي يتم خلالها بيع الوحدات المتوفرة في سوق محددة.	١٨-١٢ شهر
معدل المبيعات المطبق	يعكس معدل المبيعات المطبق الثمن المقبوض مع الأخذ بالاعتبار المعاملات المشابهة في المدينة والتعديلات الضرورية المصاحبة للفروقات في الموقع والحجم.	٥٠٠-٨,٥٠٠ ريال سعودي

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:

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

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	التكلفة:
١,٧١٠	٧٤	في بداية السنة
١١٣,٢٢٧	١١٣,٣٠١	إضافات
		في نهاية السنة
١٠٧,٠٨٧	١٠٨,٩٥٢	الإطفاء:
١,٨٦٥	٦٨٥	في بداية السنة
١٠٨,٩٥٢	١٠٩,٦٣٧	المحمل للسنة
		في نهاية السنة
٤,٢٧٥	٣,٦٦٤	صافي القيمة الدفترية

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

١٠-١٧ 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.

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

أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي الحركة في استثمار في شركة تطوير الموانئ للسنة:

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

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لشركة تطوير الموانئ:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	
٧,٦٤٥,١٣٨	٧,٨٢٩,٠٩٥	الموجودات غير المتداولة
٤٥١,٦٠١	٤٤٠,٣٤١	الموجودات المتداولة
١٩٨,٧٧٩	٢٠٥,٧٣٦	النقد وما في حكمه
(٢,١٢٤,٧٢٨)	(٢,٢٨٤,٧١٦)	المطلوبات غير المتداولة
(٢٨٧,٥٥١)	(٣٢٨,٢٦٩)	المطلوبات المتداولة (**)
(٢,٠٧٢,٠٦٧)	(٢,٢٧٠,٥٥٨)	المطلوبات المالية غير المتداولة
٥,٦٨٤,٤٦١	٥,٦٦٢,١٢٢	حقوق الملكية
٢,٨٤٢,٢٣٠	٢,٨٢٨,٢٢٦	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٥٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ٥٠٪)
(٢٩٠,١٥١)	(٢٩٠,١٥١)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض وإيرادات عمولة*
٢,٥٥٢,٠٧٩	٢,٥٤٠,٩٥٠	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 ١٥,١٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م: ١٢,١٢ 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 مقفلة - 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 مريحة 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 ٢٠٢٣م
(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)

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 لاحقاً 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 والمترجمة 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 أيضاً 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 ٢٠٢٢م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
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	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة إعمار	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	
٣,٦٨٩,٥٤٦	١,٤٧١,١٢٤	١,٢٦٥,١٦٧	٤٣٧,٢٥٨	١١٢,٠٨٧	١,٩٨٦,٨٧٠	إجمالي الموجودات
٢٦,٠٠٤	٨٣,٥١٩	٢٥٥,١٤٠	١٤٣,٠٥٥	١٤٩,٧٦٣	٩٩٩,٣١٩	إجمالي المطلوبات
٣,٦٦٣,٥٤٢	١,٣٨٧,٦٠٥	١,٠١٠,٠٢٧	٢٩٤,٢٠٣	(٣٧,٦٧٧)	٩٨٧,٥٥١	إجمالي حقوق الملكية

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

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)

١٧-٢ الشركات التابعة (يتبع)

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

٢٠٢٣ م						
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 (٥١,٠٢١)	٥٦,٥٨٤ (١٧٨)	٢٣,٢٣٤ (١٦,٨٨٤)	١١٣,٨٠٧ (٢٧,٠٩٥)	٢٥٨,٣٥١ ١٦٨,٩٤٩	-- ٦٦,٠٢٩	الإيرادات الربح/(الخسارة) للسنة إجمالي الدخل/(الخسارة) الشامل للسنة
(٥٠,٣٢٠)	٧٨٤	(١٦,٧٢٧)	(٢٥,٠٣٢)	١٦٨,٧٤٤	٦٨,٦٩١	

٢٠٢٢ م						
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 (٧٢,٧٣٥)	٣١,٩٣٩ (٤٧,١٦٩)	٢٥,٩٣٤ (٤,٩٧٨)	١٠٨,٦٤١ (٧٤,٨٥٨)	٧,٦٣٤ (٧٢,٣٥٥)	-- (٢٢٨,٧٦٧)	الإيرادات 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 كوححدات سكنية وتجارية وقطع أراضي والتي حددتها الإدارة بأنها للبيع مستقبلا خلال السياق العادي لأعمال المجموعة.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	الإيضاحات	
١,٥٩١,٩٤٩	١,٥٤٩,٨٥٢	تكاليف متكبدة حتى تاريخه	
١٩,٣١٠	٥٩,٥٧٤	محول من عقارات استثمارية	١٥
(٤٦,٣٩٤)	(١١٦,٤٤٠)	يخصم: تكلفة عقارات تحت التطوير المباعة	٧
(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 التغير في الاستخدام المقصود لبيع هذه العقارات بعد التطوير (انظر إيضاح ١٥).
- د) أجرت المجموعة تقييماً لصافي 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 لصافي 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 المقدرة والتكلفة المقدرة 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 المقيم نهج القيم المتبقية 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	الموجودات المالية
٦٧٠,٧٣١	٧٣٠,٦٠٤		الذمم المدينة التجارية
١٨,٨٧٤	٨٦,٩٩٢		المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة
(٣٣٤,٣٦٢)	(٣٥٨,٥٥٣)	٣١	يخصم: الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية
٣٥٥,٢٤٣	٤٥٩,٠٤٣	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 مشتقة مدرجة بالتكلفة المطفأة وعادةً ما تتم بفترة قدرها ٣٠ يومًا. 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 المخصص 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 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 انتهازية 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 لجميع 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 بمدة ٩١ - ١٨٠ يوم	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ١٨٠ يوم	متجاوز للاستحقاق الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م				
٤٨,٨٥ %	٧٥,٣٦ %	٩٥,٤٥ %	٩٩,٨٨ %	--
٢٠,٩٥٤	٢١,٥٢٦	٣٥,٦٣٣	٢٩٨,٤٤١	٣٧٦,٥٥٤
١٠,٢٣٦	١٦,٢٢٢	٣٤,٠١٢	٢٩٨,٠٨٣	٣٥٨,٥٥٣
معدل الخسائر المتوقعة				
إجمالي القيمة الدفترية - الذمم المدينة التجارية				
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة				
متداول (غير متجاوز للاستحقاق)	متأخرة السداد من ١ - ٩٠ يوم	متجاوز للاستحقاق بمدة ٩١ - ١٨٠ يوم	متجاوز للاستحقاق لأكثر من ١٨٠ يوم	متجاوز للاستحقاق الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م				
٦٩,٢٠ %	٨٤,٢٧ %	٩٦,٦٤ %	٩٩,٦٥ %	--
٢١,١٢٨	١٨,٤٢٧	٢٩,٦٣٥	٢٧٦,٥٣٧	٣٤٥,٧٢٧
١٤,٦٢١	١٥,٥٢٨	٢٨,٦٣٩	٢٧٥,٥٧٤	٣٣٤,٣٦٢
معدل الخسائر المتوقعة				
إجمالي القيمة الدفترية - الذمم المدينة التجارية				
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة				

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

غير متجاوز للاستحقاق	متجاوز للاستحقاق	متجاوز للاستحقاق	متجاوز للاستحقاق	متجاوز للاستحقاق	متجاوز للاستحقاق	متجاوز للاستحقاق	متجاوز للاستحقاق
الإجمالي	٣٠ >	٦٠-٣٠	٩٠-٦١	٩١ -	١٨٠ <	١٨٠ يوم	١٨٠ يوم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م							
٧٣٠,٦٠٤	٨٥,٠٩٢	١٠,٠٠٦	٧,٦١١	٩,٠٠٣	٣٩,٢٢١	٥٧٩,٦٧١	٥٣١,١٣٣
٦٧٠,٧٣١	٦٦,٦٩٢	١٤,٣٨٩	٥,٦٨٦	١٠,١٠٠	٤٢,٧٣١	٥٣١,١٣٣	٥٣١,١٣٣
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 عادة 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 انتهازية 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 المحتفظ 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 تبيع 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 وفقًا 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	رأس المال	عدد	رأس المال	
الأسم (بالآلاف)		الأسم (بالآلاف)		
٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	المُصدر نقداً
١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	المُصدر للمقابل عينيّاً
٢٨٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	٢٨٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	إصدار الأسهم بعد تحويل القرض
١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٣٣٣,٣٣٣	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 مشتقة مدرجة بالتكلفة المطفأة باستثناء المشتقات الضمنية في ترتيب تسهيل القرض المقدم من المساهم (إيضاح (ج) أدناه) بسبب وجود خيار الشراء، والتي تصنف كمطلوبات مالية مشتقة 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 ("ساببور") زائداً فرق السعر. تم ضمانات القرض مقابل رهن بقيمة ٢٤,٧ مليون مترا مربعا من بعض قطع أراضي المجموعة وكان مستحق السداد أصلا بمهلة مدتها ثلاث سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية ابتداء 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 هيكلة 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 للانتهاء 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 للشرط 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 ساببور زائداً فرق السعر.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م، أبرمت المجموعة اتفاقية معدلة / معاد هيكلتها تتعلق بتسهيل مبلغ القرض القائم. وعليه، ووفقاً للشرط 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 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 كالالتزامات 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 ٢٠٢٣م
(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 مستحقى 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 زاندا فرق السعر.

خلال سنة ٢٠٢٠م، أبرمت المجموعة اتفاقية معدلة / معاد هيكلتها تتعلق بتسهيل مبلغ القرض القائم. وبالتالي، ووفقا للشروط المعدلة، يتم سداد القرض بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات من ٢٠٢٠م إلى ٢٠٢٢م، على ثمانية أقساط نصف سنوية غير متساوية اعتبارا 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. وفقا للشروط الأولية للاتفاقية، كان القرض مستحق السداد على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتبارا 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 زاندا فرق السعر.

خلال سنة ٢٠٢١م، أبرمت المجموعة اتفاقية معدلة / معاد هيكلتها تتعلق بتسهيل مبلغ القرض القائم. وعليه، ووفقا للشروط المعدلة، تمت إعادة هيكلة التسهيلات الحالية التي تتكون من قرض طويل الأجل وقصير الأجل إلى قرض طويل الأجل يسدد على أربعة عشر قسطا 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 ٢٠٢٣م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. القروض طويلة الأجل (يتبع)

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

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

(ز) خلال فبراير ٢٠٢٣م، 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 ٢٠٢٣م، 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 ٢٠٢٣م، تبلغ القيمة العادلة للمشتق المدمج مبلغ ٧,٤ مليون ريال سعودي. لا توجد تعهدات دين غير مالية متعلقة بالتسهيل، بما في ذلك بنود التعثر المتأزم فيما يخص تسهيلات القروض مع البنوك التجارية. 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.

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 ٢٠٢٣م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: 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 ٢٠٢٣م، 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 ٢٠٢٣م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لتجديد تسهيل القرض حتى ٣١ مارس ٢٠٢٤م.

وبلغ الرصيد غير المستخدم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م مبلغ ١٢٦,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢م: 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 ٢٠٢٣م 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
		المنافع المدفوعة
٤٠,٨٤١	٤١,٦٣٠	الرصيد في نهاية السنة

الافتراضات الاكتوارية

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الهامة المطبقة في تاريخ التقرير:

٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	
%٤,٥٠	%٤,٧٥	معدل الخصم
%٥,٠	%٥,٠	معدل زيادة الرواتب المستقبلي المتوقع
سنة ٦٠	سنة ٦٠	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 ٢٠٢٢م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م		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	معدل الخصم
(٣,٤٣٩)	٣,٩٢٣	(٣,٢١٦)	٣,٦٤٣	٪١	معدل زيادة الرواتب المستقبلي المتوقع

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 للمتعاقد 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.

٢٨-١ 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 الخدمات المقدمة، 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 ٢,٥٪ من الوعاء الزكوي (باستثناء صافي الدخل المعدل للفترة) ونسبة 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 تأخير 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 استئناف 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 إعفاء 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:

العلاقة

الاسم

مشروع مشترك
مشروع مشترك
(شركة ذات تأثير كبير)
الجهات الحكومية ذات الصلة
(الشركات التابعة لصندوق
الاستثمارات العامة)

شركة تطوير الموانئ
شركة بيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري
صندوق الاستثمارات العامة
شركة لوسيد المحدودة
شركة سير الوطنية للسيارات
شركة دار الهمة للمشاريع المتطورة المحدودة

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 (تتبع)

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

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	المعاملات	الرصيد كما في
		٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة	شركة لوسيد المحدودة	١٢	٣٦
	شركة سبر الوطنية للسيارات	٦٩,٨٦٢	٦٧,٩٥٢
	شركة دار الهمة للمشاريع المتطورة المحدودة	--	١٨,٣٣٨
	ريكسوس - صندوق البلاد للسياسة	--	--
	أماك العالمية - العقارية	--	٣٠
شركة بيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري	شركة تطوير الموانئ ("بي دي سي")	--	٤٠٢
	شركة تطوير الموانئ ("بي دي سي")	٣	١٨٠
موظفي الإدارة العليا	رسوم إيجار وخدمات ومرافق	--	--
	رسوم إيجار وخدمات ومرافق	١٥٧	--
	عقد إيجار	١٦	--
	بيع عقارات وخدمات عامة ومصرفيات خدمة	١٦	٨
مجلس الإدارة	مصرفيات وإقامة	١٥١	--
	سلف	٣٠	--
الإجمالي	رسوم إيجار وخدمات ومرافق	--	٧٦
	سلف	--	--
		٧٠,٢٣١	٨٦,٩٩٢
		٣٣١,٠٤١	١٨٠,٨٧٤

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 (تابع)

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	المعاملات		الرصيد كما في	
		٢٠٢٢ م	٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة شركة حلواني أخوان أرامكس شركة إعمار للصناعة والاستثمار شركة إعمار العقارية مجموعة إعمار للضيافة شركة خزامة	رسوم الإيجار والخدمة والمرافق	١٧٣	--	(٨٧)	--
	رسوم البريد السريع	٢	--	(٣)	--
	رسوم مهنية واستشارية	--	--	(٣٦٦)	--
	رسوم مهنية واستشارية	--	--	(٨٩)	--
	رسوم مهنية واستشارية	--	--	(٧٥)	--
	رسوم مهنية واستشارية	١,١١٥	--	(١,٣٩١)	--
صندوق الاستثمارات العامة	القرض	--	٤٥٠,٠٠٠	--	(٤٥٠,٠٤١)
	فوائد مستحقة	--	٣١,٥٦٥	--	--
موظفي الإدارة العليا	مكافآت	٢٢,٩٠١	١٧,٨٥٨	--	--
	رسوم الإيجار والخدمة والمرافق	--	٤٣	--	--
مجلس الإدارة	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	٤,٤١٥	٤,٤٠٠	(٤,٤١٥)	(٤,٤٠٠)
	سلف	--	--	(١٦)	(١٦)
الإجمالي		٢٨,٦٠٦	٥٠٣,٨٦٦	(٦,٤٤٦)	(٤٤٩,٤٥٧)

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)

٣.١. 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
٢٢,٩٠١	١٧,٨٥٨	

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.

٣.٢. 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 مخصصًا 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 مطلوبًا. بسبب القرار الصادر من المحكمة خلال الفترة والمتعلق ببعض الدعاوى القضائية. يمثل الرصيد بشكل رئيسي المخصص المطلوب في نهاية سنة ٢٠٢٣ م.

٣.٣. 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 بالتملكات 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)

٣.٤. 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 التسوية 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 والمنتجات السياسية 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)

٣.٤. الإيرادات والربحية حسب القطاعات (تبع)									
<u>الموحدة</u>	<u>التعديلات والإلغاءات</u>	<u>إجمالي القطاعات</u>	<u>عمليات المدينة</u>	<u>التعليم</u>	<u>الضيافة والترفيه</u>	<u>التطوير الصناعي</u>	<u>الأنشطة السكنية</u>		
١,٠٣١,٣٥٧	٦٣,١٠٣	٩٦٨,٢٥٤	٣٠,٣١٨	٥٦,٧٦٩	١٢٥,٦٤٤	٣١٠,٧٤٧	٤٤٤,٧٧٦		
--	(١١٦,٣٢٩)	١١٦,٣٢٩	٦٥,٤٣١	--	٣٩,٧٠٢	--	١١,١٩٦		
١,٠٣١,٣٥٧	(٥٣,٢٢٦)	١,٠٨٤,٥٨٣	٩٥,٧٤٩	٥٦,٧٦٩	١٦٥,٣٤٦	٣١٠,٧٤٧	٤٥٥,٩٧٢		
(٢٨٨,٤٢١)	٤٥,٤٩٦	(٣٣٣,٩١٧)	(٦٩,٣٢٦)	(٣,٩١٥)	(٤٩,٨٣٨)	(٧٦,٨٥٣)	(١٣٣,٩٨٥)		
(١٩٠,١١٥)	(٥,٩٨٦)	(١٣,١٢٩)	(٢,٠٤٧)	(٥,٦٢٣)	١٣,٧٣٣	(٣,٣٤٥)	(١٥,٨٤٧)		
(٤٨٣,٨٤٧)	(٤٨٠,٨٢٦)	(٣,٠٢١)	--	(٣٧٣)	(٢,٥٤٥)	--	(١٠٣)		
٢,١١٠	٢,١١٠	--	--	--	--	--	--		
(٢٥٥,٨٨٥)	(١١٣,٨٧٥)	(١٤٢,٠١٠)	(٢,٤٦٤)	(١٤,١١٣)	(٦٦,٩٣٦)	(٢٣,٢٢٠)	(٣٥,٢٧٧)		
(٦٨٥)	(٦٣٢)	(٥٣)	--	(٣٦)	--	--	(١٧)		
١,٧٣٦	١,٧٣٦	--	--	--	--	--	--		
(١٩٥,٤٧٠)	(١١٧,٧٢١)	(٧٧,٧٤٩)	(١٨,٦٤٨)	(٢٧,٥٢٦)	(٣٨,٤٢٤)	٣١,٧٣٢	(٢٤,٨٨٣)		
(٢٠٨,٢٢٠)	(٧٢٢,٩٢٤)	٥١٤,٧٠٤	٣,٢٦٤	٥,١٨٣	٢١,٣٣٦	٢٣٩,٠٦١	٢٤٥,٨٦٠		
(٤٥,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	--	--	--	--	--	--		
(٢٥٣,٢٢٠)	(٧٦٧,٩٢٤)	٥١٤,٧٠٤	٣,٢٦٤	٥,١٨٣	٢١,٣٣٦	٢٣٩,٠٦١	٢٤٥,٨٦٠		

* يتم تحقيق الإيرادات الرئيسية من بيع العقارات قيد التطوير. خلال العام، تم تحقيق إيرادات كبيرة من صفقات دار الهمزة وفيفندا وبارن.

** يتضمن هذا أيضا عكس خسارة انخفاض القيمة البالغة ٢,٥ مليون ريال سعودي على أصول الشركة (راجع أيضًا إيضاح ١٥,١).

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)

٣.٤. الإيرادات والربحية حسب القطاعات (تبع)

الموحدة	التعديلات والإلغاءات	إجمالي القطاعات	عمليات المدينة	التعليم	الصناعة والترفيه	التطوير الصناعي	الأنشطة السكنية
٣٦٣,٣٨٧	(٩,٩٤٠)	٣٧٣,٣٢٧	٢٦,٥٩٧	٤٢,٦٣٥	١٠٣,٩٠٥	١٤٧,٩٣٢	٥٢,٢٥٨
--	(١٠٧,٦٠٦)	١٠٧,٦٠٦	٦٣,٠٤٦	--	٣٢,٦٤١	--	١١,٩١٩
٣٦٣,٣٨٧	(١١٧,٥٤٦)	٤٨٠,٩٣٣	٨٩,٦٤٣	٤٢,٦٣٥	١٣٦,٥٤٦	١٤٧,٩٣٢	٦٤,١٧٧
(٢٢١,٠٣٦)	٣٥,٥١١	(٢٥٦,٥٤٧)	(٧٧,٦٢٩)	(٤,٤٦٤)	(٤٧,٦٥٦)	(٤٣,٩٩٥)	(٨٢,٨٠٣)
(٥٨,٩٨٦)	(٣٦,٧٥٥)	(٩٥,٧٤١)	--	--	--	--	(٢٢,٢٣١)
(٦٣,٠٣٣)	--	(٦٣,٠٣٣)	(٥,٠٨٦)	(٢,٤٥٦)	(٣,٣٥٧)	(١٥,٣٠٤)	(٣٦,٨٣٠)
(٢٩٤,٢٩٩)	(٢٨٧,٢٩٢)	(٥٨١,٥٩١)	--	(٤,٤٠٤)	(٢,٥٣٤)	--	(٦٩)
١,٨٩١	١,٨٩١	--	--	--	--	--	--
(٢٩٦,٣٩٢)	(١٣٤,١٩٦)	(٤٣٠,٥٨٨)	(٣,١٣٧)	(٢٤,٥٥٣)	(٧٤,٧٧٠)	(٢٢,٨٥٧)	(٣٦,٨٧٩)
(١,٨٦٥)	(١,٥٨٧)	(٣,٤٥٢)	--	(٥٢)	--	--	(٢٢٦)
٢٥,٠٤٥	٢٥,٠٤٥	--	--	--	--	--	--
(٥١٢,٤٩٥)	(٢٧٤,٣٩٠)	(٧٨٦,٨٨٥)	(٢٠,٣٦١)	(٦٨,٥٨٠)	(٥٩,٠٥٩)	(٢٦,٧٣١)	(٦٣,٣٧٤)
(١,٠٥٧,٧٨٢)	(٧٨٩,٣١٨)	(١,٨٤٦,١٠٠)	(١٦,٥٧٠)	(٦١,٨٧٤)	(٥٠,٨٣٠)	٣٩,٠٤٥	(١٧٨,٢٣٥)
(٩٩,٥٠٨)	(٩٩,٥٠٨)	--	--	--	--	--	--
(١,١٥٧,٢٩٠)	(٨٨٨,٨٢٦)	(٢,٠٤٦,١١٦)	(١٦,٥٧٠)	(٦١,٨٧٤)	(٥٠,٨٣٠)	٣٩,٠٤٥	(١٧٨,٢٣٥)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م
الإيرادات
عملاء خارجيين
بين القطاعات
النتائج
تكلفة مخزون وخدمات مثبتة
كمصروفات
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية
خسارة انخفاض في قيمة موجودات مالية
مصروفات تمويلية
إيرادات تمويلية
الاستهلاك
إطفاء
الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
مصروفات أخرى
الخسارة قبل الزكاة
الزكاة
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 العملات، 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 ٢٠٢٣ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

يقوم مجلس الإدارة بالمرقبة 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 ٢٠٢٢ م: ٢٩٪) من الذمم المدينة التجارية القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م. 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 للاحتتمال 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 التركيزات 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 لقيمها 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 العملات

يبين الجدول التالي حساسية المجموعة للتقلبات المحتملة والمعمولة 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 الأساس

٢٠٢٣ م	١٠٠+	(٦٥,٩٦٢)
	١٠٠-	٦٥,٩٦٢
٢٠٢٢ م	١٠٠+	(٥٤,٩٤٤)
	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 تنذب 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 خزانة 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 باحتياطات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات الاقتراض، من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية 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 المخصصة:

المطلوبات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م					
الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	٥ - ١ سنة	٣ شهور إلى سنة	١ - ٣ شهور	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
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م					
الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	٥ - ١ سنوات	٣ شهور إلى سنة	١ - ٣ شهور	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

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		
الإجمالي	أكثر من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهر
٤٩١,٧٤٥	--	٤٩١,٧٤٥
٣,٤٠٥	٥١	٣,٣٥٤
١٧٩,٠٧٧	--	١٧٩,٠٧٧
٦٧٤,٢٢٧	٥١	٦٧٤,١٧٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ م		
الإجمالي	أكثر من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهر
٣٧٢,٠٨٠	--	٣٧٢,٠٨٠
٥١,٧٢٢	٦,٣٣٣	٤٥,٣٨٩
٨٢,١٤١	--	٨٢,١٤١
٥٢١,٠٧٧	٦,٣٣٣	٤٩٩,٦١٠

نعم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
النقد المحتجز
النقد وما في حكمه

نعم مدينة تجارية وموجودات متداولة أخرى
النقد المحتجز
النقد وما في حكمه

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. وتتضمن 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 تغيرات 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).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

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
١٠٥ - ١٣	الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



KPMG Professional Services Company

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

Headquarters in Riyadh

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص. ب. ٥٥٠٧٨
جدة 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 ٢٠٢٤م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحدة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وأدائها المالي الموحدة وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير المحاسبية للمعايير الدولية للتقرير المالي الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

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

عدم التاكيد الجوهري المتعلق بالاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (١) من هذه القوائم المالية الموحدة، والذي يشير إلى أن المجموعة قد تكبدت صافي خسارة بمبلغ ١,١٣٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، واعتباراً من تاريخه تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٧,٧٥٠ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، لم تلنزم المجموعة بمتطلبات التعهدات المتعلقة بتسهيلات القروض طويلة الأجل ما أدى إلى وجود قروض برصيد مستحق بمبلغ ٢,٤٦١ مليون ريال سعودي (من إجمالي رصيد بمبلغ ٧,٨٧١ مليون ريال سعودي) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م تستحق مباشرة وتسدد عند الطلب وفقاً لشروط وأحكام اتفاقيات القروض. تعتمد قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها ومواصلة عملياتها دون تقليص جوهري بشكل كبير على التنفيذ الناجح لخطط الإدارة بما في ذلك إعادة هيكلة الديون والحصول على تمويل إضافي من المساهمين وبيع العقارات لتوليد تدفقات نقدية كافية. وتشير هذه الأحداث أو الظروف، إلى جانب أمور أخرى كما هو مبين في هذا الإيضاح ١، إلى وجود عدم تأكد جوهري قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة 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 تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأيها فيها، ولا نندي رأياً منفصلاً في تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمر المبين في قسم عدم التأكد الجوهرية المتعلق بالاستمرارية، فقد حددنا الأمور الموضحة أدناه لتكون أمور المراجعة الرئيسية التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

إثبات الإيرادات

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

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p>خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، أثبتت المجموعة إجمالي صافي إيرادات بلغ ٤٢٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣م: ١٠,٠٣١ مليون ريال سعودي).</p> <p>تعد الإيرادات مؤشراً رئيسياً لقياس الأداء، مما يشير إلى وجود مخاطر متصلة من خلال المبالغة في الاعتراف بالإيرادات لزيادة الربحية والأرباح. وبالتالي، تم اعتبار إثبات الإيرادات كأمر مراجعة رئيسي، وبشكل خاص فيما يتعلق بما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> تقدير إجمالي التكاليف المطلوبة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء. تحليل ما إذا كانت العقود تشتمل على التزام أداء واحد أو أكثر؛ و تحديد ما إذا كانت التزامات الأداء يتم الوفاء بها على مدى زمني أو عند نقطة من الزمن. <p>يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم (٣) المرفق مع القوائم المالية الموحدة للإفصاح عن التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة، والإيضاح رقم (٤) المرفق مع القوائم المالية الموحدة حول السياسة المحاسبية المتعلقة بالإيرادات والإيضاح رقم (٦) المرفق بالقوائم المالية الموحدة للإفصاح بالتعلق بالإيرادات.</p>	<p>شملت إجراءات المراجعة في هذا النطاق، من بين أمور أخرى:</p> <ul style="list-style-type: none"> الحصول على فهم للآلية والضوابط الرئيسية المتعلقة بعملية إثبات الإيرادات. فحص واختبار الضوابط الرئيسية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل فعال طوال السنة. تقييم العقود على أساس العينة بالنسبة لبيع 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 المعايير المحاسبية ذات الصلة. على أساس العينة، قمنا بتقييم مدى ملاءمة النسبة المئوية لإكمال تشييد العقارات بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنةً بالتكلفة الإجمالية المقدرة، حيث يتم الوفاء بالتزام الأداء بمرور الوقت. فحص المستندات الداعمة، على أساس العينة، لتحديد ما إذا كان تقدير إجمالي التكاليف والتكاليف المتكبدة حتى تاريخه على التطوير قد تم تسجيلها بشكل ملائم. إعادة احتساب الإيرادات، على أساس العينة، ومقارنتها بالاحتساب الذي قامت به المجموعة. تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بإثبات الإيرادات من بيع العقارات والإفصاحات المتعلقة بها في القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

تقييم 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>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، لدى المجموعة ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية بمبلغ ٤,٩٩٣ مليون ريال سعودي و ٤,٦٠٠ مليون ريال سعودي على التوالي والتي تمثل الأرصدة الهامة في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة كما في ذلك التاريخ.</p> <p>تقوم المجموعة بتقييم مدى وجود مؤشرات على الانخفاض في قيمة ممتلكاتها ومعدات وعقاراتها الاستثمارية بشكل مستمر. لغرض القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، حددت الإدارة التدفقات النقدية التشغيلية السلبية والخسائر التشغيلية الأعلى بكثير من الميزانية على أنها مؤشرات الانخفاض في القيمة، وعليه، أجرت تقييماً للانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظراً لأن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة تشمل افتراضات وتقديرات جوهرية. إن أي تباين في التقديرات أو الافتراضات يمكن أن يكون له تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة.</p> <p>وكجزء من هذا التقييم تقوم المجموعة بالأخذ 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 لممتلكاتها ومعدات وعقاراتها الاستثمارية لتقدير القيمة العادلة لهذه الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية.</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>شملت إجراءات المراجعة في هذا النطاق، من بين أمور أخرى:</p> <ul style="list-style-type: none"> الحصول على فهم لعملية تحديد مؤشرات الانخفاض في القيمة واختبار تصميم وتنفيذ ضوابط الرقابة الداخلية الرئيسية. تقييم مدى ملاءمة تحديد الوحدات المولدة للنقد والتي تم إجراء تقييم انخفاض في القيمة لها بالأخذ بعين الاعتبار متطلبات المعايير ذات الصلة. أشركنا مختصين في التقييم لدينا لتقدير تقييم الانخفاض في القيمة للمجموعات، بما في ذلك تقييم الطرق المطبقة من قبل المقيم ومعقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيم والمجموع. تقييم دقة البيانات المدخلة والمستخدمة من قبل الإدارة لتقييم القيم العادلة لممتلكاتها ومعدات وعقاراتها الاستثمارية. تقييم مؤهلات وخبرات المقيمين من طرف آخر ممن شاركوا في تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات والتحقق من شروط مشاركتهم لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعيتهم. تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بالانخفاض في قيمة الموجودات طويلة الأجل والإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

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>تحتفظ المجموعة بعقارات تحت التطوير بمبلغ ١,٣١٩ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. يتم إدراج العقارات تحت التطوير بسعر التكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، وتشتمل بشكل رئيسي على الوحدات السكنية المكتملة والوحدات السكنية قيد التطوير وقطع أراضي التملك الحر. 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 قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وقامت بعملها وفقًا لمجلس معايير التقييم الولية وكذلك اللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). علاوة على ذلك، قامت الإدارة أيضا 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 جوهرية التقديرات والأحكام الخاصة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير، حيث يتطلب تقدير المجموعة لسعر البيع والذي يتطلب تركيزاً محدداً على المراجعة في هذا المجال حيث أن أي تغيير كبير 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>شملت إجراءات المراجعة في هذا النطاق، من بين أمور أخرى:</p> <ul style="list-style-type: none"> الحصول على فهم لعملية التقييم واختبار تصميم وتنفيذ ضوابط الرقابة الداخلية الرئيسية. تقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيم المعين من قبل الإدارة. قمنا بإشراك اختصاصي التقييم لدينا الذي قام بالإجراءات التالية: - تقييم 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؛ - تقييم مدى معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيم والمجموعة. تقييم مدى معقولية تقدير المجموعة لأسعار البيع والتكاليف المقدرة لإكمال العمل والتكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع من خلال الجمع بين مناقشات الإدارة والتحقق من المستندات الداعمة. تقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

المعلومات الأخرى

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 يعطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ولا يُبدي 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 الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية 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، وتُعد جوهريّة 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 الجوهريّة 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. وبعد 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

للسادة 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 تأكد جوهري ذي علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد 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.
 - تخطيط وتنفيذ عملية المراجعة للمجموعة للحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو وحدات الأعمال داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول القوائم المالية للمجموعة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وفحص أعمال المراجعة المنفذة بهدف أداء 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 استقلاليتنا، 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.

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية

الإبلاغ

إبراهيم عيود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة، في ٢٧ مارس ٢٠٢٥
الموافق ٢٧ رمضان ١٤٤٦ هـ

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاح	٢٠٢٤ م	٢٠٢٣ م
الإيرادات	٤٢٥,٩٧٠	١,٠٣١,٣٥٧
تكلفة الإيرادات	(٥٤٤,٥١٨)	(٥٩٩,٧٢٥)
مجم (الخسارة) / الربح	(١١٨,٥٤٨)	٤٣١,٦٣٢
مصرفات البيع والتسويق	(٥٤,٩١٥)	(٤٥,٤٢٩)
المصرفات العمومية والإدارية	(٣٥٢,٩٤٦)	(٣٢٢,١٦٤)
رد/ (خسارة) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود	٢٠,٨١٣	(١٩,١١٥)
إيرادات التشغيل الأخرى	٨٠,٣١١	١٧٧,٥٦٩
إطفاء الفائدة غير المحققة	١٥,٤٧٤	٢٠,٢٤٥
(الخسارة) / الربح التشغيلي	(٣٦٠,٨١١)	٢٤٢,٧٣٨
الإيرادات التمويلية	٢,٨٥٧	٢,١١٠
ربح القيمة العادلة للمطلوبات المالية المشتقة	١٢,٧٠٥	٢٩,٠٤٣
المصرفات التمويلية	(٦٢٠,٤٥٢)	(٤٨٣,٨٤٧)
الحصة في (خسارة) / ربح شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	(٩٢,٨٣٢)	١,٧٣٦
الخسارة قبل الزكاة	(١,٠٥٨,٥٣٣)	(٢٠٨,٢٢٠)
الزكاة	(٧٦,٠٣٢)	(٤٥,٠٠٠)
خسارة السنة	(١,١٣٤,٥٦٥)	(٢٥٣,٢٢٠)
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر:		
البنود التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:		
الحصة في (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٧	(٦,٩٦٦)
٢,١٦٩		
البنود التي لن يعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:		
أرباح إعادة قياس على التزامات المنافع المحددة	٢٧	٣,٩٣٩
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للسنة	(٣,٠٢٧)	٤,٦٩١
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(١,١٣٧,٥٩٢)	(٢٤٨,٥٢٩)
خسارة السهم:		
خسارة السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى مالكي الأسهم في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)	١٢	(٢,١٧)
(٠,٤٨)		

رئيس مجلس الإدارة
الرئيس التنفيذي
المدير المالي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الإيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٤,٩١٧,٢١٩	٤,٩٩٣,٣٨٠	١٣	الممتلكات والمعدات
٥٤,٧٨٤	٤٥,٧٠٠	١٤	موجودات حق الاستخدام
٤,٦١٩,٢٥٠	٤,٥٩٩,٥٤٨	١٥	العقارات الاستثمارية
٣,٦٦٤	٢,٩٨١	١٦	الموجودات غير الملموسة
٢,٨٣٧,٣٦٨	٢,٧١١,٨٠٦	١٧	الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٤٨٢,٢٨٧	٤٨٣,٠١٨	١٨	العقارات تحت التطوير
٢٨٥,٢٦٠	١٩٦,٠٥٧	٢٠	الإيرادات غير المفوترة
٥٧,٧٦٥	٥٣,٤٦٣	٢٢	الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٥١	٥١	٢١	النقد المقيد
١٣,٢٥٧,٦٤٨	١٣,٠٨٦,٠٠٤		إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٨٣٩,٣٤١	٨٣٥,٦١١	١٨	العقارات تحت التطوير
٢٨٢,٥٨٧	٢٢٣,٢٣٨	٢٠	الإيرادات غير المفوترة
٣,٤٧٣	٣,٥٠٤	٢٢	الجزء المتداول من الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٥٨٢,١٨٣	٦٨٦,٢٢٩	١٩	الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى
٣,٣٥٤	٣,٧٠٧	٢١	النقد المقيد - الجزء المتداول
١٧٩,٠٧٧	٢٥٢,٣٦٧	٢١	النقد وما في حكمه
١,٨٩٢,٠١٥	٢,٠٠٤,٦٥٦		إجمالي الموجودات المتداولة
١٥,١٤٩,٦٦٣	١٥,٠٩٠,٦٦٠		إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
١١,٣٣٣,٣٣٣	٥,٢٣٢,٥٩٩	٢٣	رأس المال
١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	٢٤	الاحتياطي النظامي
(٤,٩٣٨,٦٢١)	٢٢,٧٧٦		الأرباح/ (الخسائر) المتراكمة
٦,٤٠٦,٢٤٨	٥,٢٦٦,٩١١		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة			
--	--	٢٥	القروض والسلف
٣٢,٧٩٤	٢٣,٦٨٣	١٤	التزامات عقود الإيجار
٤١,٦٣٠	٤٥,٤٨٣	٢٧	التزامات منافع الموظفين
٧٤,٤٢٤	٦٩,١٦٦		إجمالي المطلوبات غير المتداولة


 المدير المالي


 الرئيس التنفيذي


 رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	الإيضاح	
			المطلوبات المتداولة
٥٦,٢١٢	٥١,٦٧٠	١٤	التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
٦,٧٤٧,٠٩١	٧,٨٧١,١١٧	٢٥	القروض والسلف - الجزء المتداول
١٥٢,٤٢٩	١٦١,٣٨٦	٢٦	القروض قصيرة الأجل
٧٢٥,٣٦٠	٩٧٣,١٩٠	٢٨	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٧١٢,٣٤٩	٦٠٥,٠٤٤	٢٩	مطلوبات العقود
٢٤,٨١٢	٤٣,٩٦٧	٣٢	المخصصات الأخرى
٢٥٠,٧٣٨	٤٨,٢٠٩	٣٠	مخصص الزكاة
٨,٦٦٨,٩٩١	٩,٧٥٤,٥٨٣		إجمالي المطلوبات المتداولة
٨,٧٤٣,٤١٥	٩,٨٢٣,٧٤٩		إجمالي المطلوبات
١٥,١٤٩,٦٦٣	١٥,٠٩٠,٦٦٠		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

 المدير المالي
 الرئيس التنفيذي
 رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

رأس المال	الاحتياطي النظامي	(الخسائر)/ الأرباح المتراكمة	إجمالي حقوق الملكية
١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٥٣٦	(٤,٦٩٠,٠٩٢)	٦,٦٥٤,٧٧٧
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م			
--	--	(٢٥٣,٢٢٠)	(٢٥٣,٢٢٠)
--	--	٤,٦٩١	٤,٦٩١
--	--	(٢٤٨,٥٢٩)	(٢٤٨,٥٢٩)
خسارة السنة الدخل الشامل الآخر للسنة إجمالي الخسارة الشاملة للسنة			
١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٥٣٦	(٤,٩٣٨,٦٢١)	٦,٤٠٦,٢٤٨
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م			
١١,٣٣٣,٣٣٣	١١,٥٣٦	(٤,٩٣٨,٦٢١)	٦,٤٠٦,٢٤٨
--	--	(١,١٣٤,٥٦٥)	(١,١٣٤,٥٦٥)
--	--	(٣,٠٢٧)	(٣,٠٢٧)
--	--	(١,١٣٧,٥٩٢)	(١,١٣٧,٥٩٢)
خسارة السنة الخسارة الشاملة الأخرى للسنة إجمالي الخسارة الشاملة للسنة			
(٦,١٠٠,٧٣٤)	--	٦,١٠٠,٧٣٤	--
استيعاب الخسائر من التخفيض في رأس المال (راجع إيضاح ١) تكلفة المعاملات الناشئة من التخفيض في رأس المال			
--	--	(١,٧٤٥)	(١,٧٤٥)
٥,٢٣٢,٥٩٩	١١,٥٣٦	٢٢,٧٧٦	٥,٢٦٦,٩١١
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاح	٢٠٢٤ م	٢٠٢٣ م
الأنشطة التشغيلية		
الخسارة قبل الزكاة	(١,٠٥٨,٥٣٣)	(٢٠٨,٢٢٠)
التعديلات:		
استهلاك الممتلكات والمعدات	١٣	١٩٣,٩٧١
استهلاك العقارات الاستثمارية	١٥	٥٠,٧٩٦
استهلاك موجودات حق الاستخدام	١٤	١١,١١٨
(رد) / خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود	٢٠, ١٩	١٩,١١٥
الإطفاء	١٦	٦٨٥
المصروفات التمويلية	١٠	٤٨٣,٨٤٧
الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٧	(١,٧٣٦)
الإيرادات التمويلية		(٢,١١٠)
إيرادات الفائدة على إلغاء إيرادات غير مفوترة		(١٤,٠٤١)
ربح القيمة العادلة للمطلوبات المالية المشتقة	٢٥ (ز)	(١٢,٧٠٥)
ربح من مساهمة أرض في صندوق البلاد للسياحة - الاستثمار في حقوق الملكية		(٣٢,١٥٠)
الربح من استبعاد العقارات الاستثمارية	١١	(٣١,٣٨٦)
خسارة / (رد) الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية	١٥	(٢,٥٤٦)
شطب أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	١٣	٥,٥٢٩
إيرادات الفائدة على إلغاء ذمم الموظفين المدينة - برنامج تمكّن منزل		(٦,٢٠٤)
مخصص التزامات منافع الموظفين	٢٧	١١,٩٩٢
الربح من استبعاد الممتلكات والمعدات	١١	(٣,٠١٠)
رد خسائر الانخفاض في قيمة عقارات تحت التطوير	١٨	(٦,٧٧٠)
رد مخصص انتفى الغرض منها	١١	(٤٤,٢٠٠)
تحويل أراضي بدون تكلفة	٣-١١	--
	(٢٥٥,٣٨٩)	٣٤٩,٢٥٥
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
العقارات تحت التطوير	١٨	١٣١,٤٥١
الذمم المدينة للموظفين - برنامج تمكّن منزل	٢٢	٨,٩٤٨
الإيرادات غير المفوترة	٢٠	١٨٨,٧١٩
الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى	١٩	(١٧٦,٧٠٥)
مطلوبات العقود	٢٩	(٢٧٤,٢٨٩)
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٢٨	(٢٩٢,٠٠٧)
المخصصات الأخرى	٣٢	(١٠٨,٥١٩)
الأرصدة النقدية المقيدة	٢١	٤٨,٣١٦
الإضافة إلى موجودات حق الاستخدام	١٤	(٨,٦١١)
النقد المستخدم في العمليات		
المصروفات التمويلية المدفوعة على القروض والسلف		(١٣٣,٤٤٢)
الزكاة المدفوعة		(١٩٢,٩١٤)
التزامات منافع الموظفين المدفوعة	٢٨ و ٣٠	(٩,٧٢٠)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية	٢٧	(٨,٦٨١)
	(٢٣٨,٥٠٣)	(٣٤٤,٧٥٧)

المدير المالي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	الإيضاح	
			الأنشطة الاستثمارية
(٥٣,٧٨٥)	(٢٥٥,٧٦٨)	١٣	الإضافات إلى الممتلكات والمعدات
(١,٠٣٧)	(١٣,٢٤١)	١٥	الإضافات إلى العقارات الاستثمارية
٢,١١٠	٢,٨٥٧		الإيرادات التمويلية
٩٠,٧٦٧	٤٣,٣٥٢		المتحصلات من بيع عقارات استثمارية
(٧٤)	(١,١٠٤)	١٦	الإضافات إلى الموجودات غير الملموسة
٥,٠٠٠	--		المتحصلات من بيع الممتلكات والمعدات
٤٢,٩٨١	(٢٢٣,٩٠٤)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٤٥٠,٠٠٠	٥٥٠,٠٠٠	٢٥	المتحصلات من القروض والسلف
(٥١,٢٨٨)	--	٢٦	المسدد من القروض والسلف
--	(١٤,٣٠٣)	٢-١٤	العنصر الأساسي لمدفوعات عقود الإيجار
٣٩٨,٧١٢	٥٣٥,٦٩٧		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٩٦,٩٣٦	٧٣,٢٩٠		صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
٨٢,١٤١	١٧٩,٠٧٧		النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٧٩,٠٧٧	٢٥٢,٣٦٧	٢١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		٣٥	المعلومات الإضافية غير النقدية

المدير المالي الرئيس التنفيذي رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ 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 ٢٠٢٤م
(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 ١٤٢٧هـ الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦م. حصلت الشركة على السجل التجاري الأولي رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ بتاريخ ٨ رمضان ١٤٢٧هـ، الموافق ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م. تم نقل المقر الرئيسي المسجل للشركة إلى رابع بسجل تجاري معدل بالرقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ تاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٣٦هـ، الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٤م.

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. يمتثل 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 ٣١ ديسمبر (المباشرة أو غير المباشرة)		طبيعة الأنشطة
			٢٠٢٤م	٢٠٢٣م	
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 إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(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 (المباشرة أو غير المباشرة)	طبيعة الأنشطة
شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ("آر إي أو إم")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	١٠٠٪	تملك وشراء وبيع واستثمار وتأجير العقارات التجارية.
الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية ("آر إي إم")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	١٠٠٪	إنشاء وإدارة وتطوير وتشغيل وتأجير العقارات السكنية.
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة ("آر إي دي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	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٪	إنشاء وتشغيل معهد تعليمي في مجال الأعمال في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

الاستمرارية

تكبدت المجموعة صافي خسارة بمبلغ ١,١٣٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: خسارة بمبلغ ٢٥٣ مليون ريال سعودي) وفي ذلك التاريخ تجاوزت مطلوباتها المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٧,٧٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: تجاوزت المطلوبات المتداولة الموجودات المتداولة بمبلغ ٦,٧٧٧ مليون ريال سعودي). بالإضافة إلى ذلك، لم تلتزم المجموعة بمتطلبات التعهدات المتعلقة بتسهيلات القروض طويلة الأجل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ما أدى إلى وجود قروض برصيد قائم بمبلغ ٢,٤٦١ مليون ريال سعودي (راجع أيضاً الإيضاح (٢٥) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢,٣٦١ 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 تأكيد 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 ٢٠٠٥م والبدء في تطويرها في ٢٠٠٦م. 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 هامة في المدينة. وبصرف النظر عن الوادي الصناعي، في المدينة ستة أحياء سكنية مميزة يتميز كل منها بإنشاءاته وموقع ومرافقه المميزة. بالإضافة إلى ذلك، يوجد في المدينة مرافق مطورة وعاملة بالكامل، مثل: الفنادق الفاخرة، وملعب لبطولات الغولف يحتوي على ١٨ حفرة، ومتنجات، 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 ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

مبدأ الاستثمارية (يتبع)

أ) الوادي الصناعي والمنطقة الاقتصادية الخاصة

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

ثبت أن أنشطة بيع وتأجير الأراضي في الوادي الصناعي اتجه إيجابياً 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. ويتكون من خمس مجموعات قطاعية: السلع الاستهلاكية سريعة الحركة والأغذية والخدمات اللوجستية والأدوية والمواد البلاستيكية 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 ٢٠٢٣م، 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، وتوظيف 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 تبني 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 ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

مبدأ الاستثمارية (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 (قيد التطوير) وموجودات / أنشطة أخرى على الأرض. وفي السنوات القادمة، تعزز المجموعة جذب و / أو الشراكة مع مطورين من جهات خارجية لتطوير فنادق ومنتجعات إضافية في المدينة. وترتبط تطلعات المدينة في مجال السياحة ارتباطًا وثيقًا بالطموحات السياحية للبلاد كجزء من رؤية ٢٠٣٠م.

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 منهجاً 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 أيضاً جهود إعادة الهيكلة المالية في فترة الاثنتي عشر شهراً 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 إميرالد 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 والعوائد المعدلة حسب المخاطر) والتشغيل وإدارة المخاطر.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

خطة الاستثمارية

قامت المجموعة في السابق بتقليص أنشطتها التطويرية في ضوء التراجع العام المستمر للنشاط 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، للإثني 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.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	خلال ١ سنة	٢-١ سنوات	٥-٢ سنوات	سنوات	أكثر من ٥ سنوات	إجمالي التدفقات النقدية التعاقدية
القروض والسلف	٧,٨٧١,١١٧	--	--	--	--	٧,٨٧١,١١٧
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٩٧٣,١٩٠	--	--	--	--	٩٧٣,١٩٠
القروض قصيرة الأجل	١٦١,٣٨٦	--	--	--	--	١٦١,٣٨٦
التزامات عقود الإيجار	٥٣,١٠٢	٣,٩٠٢	٢١,٣٤٧	--	--	٧٨,٣٥١
الإجمالي	٩,٠٥٨,٧٩٥	٣,٩٠٢	٢١,٣٤٧	--	--	٩,٠٨٤,٠٤٤

عند تقييم مدى ملاءمة تطبيق مبدأ الاستمرارية في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، قامت إدارة المجموعة بتطوير خطة والتي تغطي فترة اثني عشر شهراً على الأقل ابتداءً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها والاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون تقليص كبير على المدينين القصير والطويل.

خلصت الإدارة بأن المجموعة لن يكون بمقدورها تغطية متطلبات النقد من بيع العقارات فقط، 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 ٢٠٢٤م. 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

خطة الاستثمارية (يتبع)

تتضمن هذه الخطة بشكل أساسي ما يلي:

الخطة	البيان	المبلغ (ريال سعودي)	التفاصيل
إعادة هيكلة/ تحويل الديون	قرض مستحق إلى وزارة المالية تم تحويله إلى صندوق الاستثمارات العامة - إيضاح ٢٥	٢,٩١٢ مليون	في ٥ سبتمبر ٢٠٢٤م، وافقت وزارة المالية على طلب المجموعة بإعادة جدولة القرض من خلال منح فترة سماح لمدة سنة واحدة حتى القسط التالي في ١ يونيو ٢٠٢٥م.
إعادة هيكلة الديون	قرض مستحق إلى بنوك محلية - الإيضاح ٢٥	٣,٧٥٣ مليون	في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤م، تم إبرام اتفاقية تحويل القروض الثانية بين المجموعة وصندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية، اتفقوا بموجبها على تحويل رصيد القرض المتبقي المستحق إلى وزارة المالية بمبلغ ٢,٩١٢ مليون ريال سعودي (مبلغ القرض المحول) من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة بما في ذلك العملة المستحقة كما في ١ يونيو ٢٠٢٤م. علاوة على ذلك، تمت الموافقة على اتفاقية تحويل القروض هذه من قبل مجلس إدارة الشركة في ٠٧ مارس ٢٠٢٤م.
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. في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤م، وقعت الشركة صحيفة شروط غير ملزمة لإعادة جدولة اتفاقيات التمويل الخاصة بها البالغة ٣,٤٧١ ريال سعودي مع بنك الإنماء، والبنك السعودي الأول، والبنك السعودي الفرنسي، والبنك الأهلي السعودي (يشار إليهم مجتمعين باسم "البنوك") بموجب اتفاقية شروط مشتركة واحدة.			
بلغ الرصيد غير المستخدم لتسهيلات القروض قصيرة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م ما قيمته ١٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٢٦,٥ مليون ريال سعودي).			

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

خطة الاستثمارية (يتبع)

الخطة	البيان	المبلغ (ريال سعودي)	التفاصيل
تحويل الدين	قرض من صندوق الاستثمارات العامة - الإيضاح ٢٥	١,٠٠٠ مليون	خلال فبراير ٢٠٢٣م، وقعت المجموعة على تسهيل قرض لأجل مع أحد مساهميها الرئيسيين، صندوق الاستثمارات العامة، للحصول على ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي سيتم سدادها بعد ٢١ شهراً من خلال دفعة واحدة عند الاستحقاق. تستند التكاليف التمويلية على التسهيل إلى سايبور + سيريد. 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. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، سحبت الإدارة هذا التسهيل بالكامل.
التمويل الإضافي	قرض من صندوق الاستثمارات العامة - الإيضاح ٢٥	١,٠٠٠ مليون	في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤م، أبرمت المجموعة وصندوق الاستثمارات العامة اتفاقية تحويل بموجبها سيتم تحويل جميع القروض المستحقة لصندوق الاستثمارات العامة إلى حقوق ملكية. ولاحقاً لنهاية السنة، تم توقيع الملحق الخاص باتفاقية التحويل مع صندوق الاستثمارات العامة (راجع إيضاح ٣٩).
			خلال شهر سبتمبر ٢٠٢٤م، وقعت المجموعة ورقة شروط غير ملزمة مع أحد مساهميها الرئيسيين، صندوق الاستثمارات العامة، بمبلغ يصل إلى ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي مع خيار التحويل إلى حقوق ملكية، والذي يمكن لصندوق الاستثمارات العامة استغلالها، مع مراعاة بعض الموافقات المطلوبة بموجب القوانين واللوائح المعمول بها. وسيتم استخدام تسهيلات القروض لتمويل النفقات الرأسمالية الاستراتيجية الهامة للمجموعة للتمكن من توليد إيرادات.

خطة التحسين

في ٨ سبتمبر ٢٠٢٤م، أعلنت المجموعة خطة تحسين الأعمال الخاصة بها التي تهدف إلى تعزيز قدرتها على متابعة
مبادرات النمو المستقبلية. تشتمل المكونات الرئيسية للخطة على ما يلي: (أ) إعادة جدولة ديون بنكية بمبلغ ٣,٤٧١ مليون
ريال سعودي؛ (ب) تأمين قرض مساهم جديد بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي؛ (ج) تخفيض رأس المال من ١١,٣٣٣
مليون ريال سعودي إلى ٥,٧٠٢ مليون ريال سعودي؛ (د) تحويل مبلغ ٣,٩٧٢,٤ مليون ريال سعودي من الدين المملوك
لصندوق الاستثمارات العامة إلى أسهم عادية.

تحويل الدين

في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤م، وقعت المجموعة اتفاقية تحويل القرض مع صندوق الاستثمارات العامة، وأوصى مجلس إدارة
المجموعة المساهمين بزيادة رأس مال الشركة من خلال تحويل قرض مستحق إلى صندوق الاستثمارات العامة بمبلغ
٣,٩٧٢,٤ مليون ريال سعودي، والذي يشمل قرض بمبلغ ٢,٩١١,٦ مليون ريال سعودي تم تحويله من صندوق الاستثمارات
العامة (راجع الفقرات أعلاه وإيضاح ٢٥). ولاحقاً لنهاية السنة، تم توقيع الملحق الخاص باتفاقية التحويل مع صندوق
الاستثمارات العامة (راجع إيضاح ٣٩).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

خطة الاستثمارية (يتبع)

تخفيض رأس المال

في ٨ سبتمبر ٢٠٢٤م، أوصى مجلس إدارة المجموعة المساهمين بتخفيض رأس مال الشركة من ١١,٣٣٣,٣٣٣,٣٤٠ ريال سعودي (أحد عشر مليار وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف وثلاثمائة وأربعون ريال سعودي) إلى ٥,٧٠٢,١٧١,٦٩٠ ريال سعودي (خمسة مليارات وسبعمائة واثنان مليون ومائة واحد وسبعون ألف وستمائة وتسعون ريال سعودي) من خلال إلغاء خمسمائة وثلاثة وستون مليوناً ومائة وستة عشر ألفاً ومائة وخمسة وستون (٥٦٣,١١٦,١٦٥) سهم من الشركة، بواقع (٠,٤٩٦٩) سهم لكل سهم واحد (١) مملوك، لاستنفاد الخسائر المتراكمة.

في ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٤م، أصدر مجلس إدارة المجموعة قراراً معدلاً لتعديل التوصية أعلاه لتخفيض رأس مال الشركة من ١١,٣٣٣,٣٣٣,٣٤٠ ريال سعودي (أحد عشر مليار وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف وثلاثمائة وأربعون ريال سعودي) إلى ٥,٢٣٢,٥٩٩,٠٩٠ ريال سعودي (خمسة مليارات ومائتان واثنتان وثلاثون مليون وخمسمائة وتسعة وتسعون ألف وتسعون ريال سعودي) من خلال إلغاء ستمائة وعشرة ملايين وثلاثة وسبعون ألف وأربعمائة وخمسة وعشرون (٦١٠,٠٧٣,٤٢٥) سهم من أسهم الشركة، بواقع (٠,٥٣٨٣) سهم لكل (١) سهم مملوك، لإطفاء الخسائر المتراكمة.

قدمت المجموعة طلباً لهيئة السوق المالية للموافقة على تخفيض رأس المال وفقاً للأنظمة المعمول بها والتي منحتها هيئة السوق المالية لاحقاً.

بعد ذلك، عقدت المجموعة اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للمساهمين في الشركة للتصويت على تخفيض رأس المال. تمت الموافقة على المقترح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. ونتيجة لذلك، تعكس القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م تأثير تخفيض رأس المال.

استناداً إلى الخطة المذكورة أعلاه، قامت المجموعة بإعداد توقعات مفصلة للتدفق النقدي لفترة الخمسة عشر شهراً من تاريخ التقرير والتي تشير إلى مركز تدفق نقدي صافي إيجابي شريطة عدم سداد المبالغ القائمة لأي قروض وتمويل إضافي من المساهم. تستمر الإدارة في اعتقادها بأن خطة التدفقات النقدية المتوقعة من خلال إعادة جدولة الدين والتنازل عن التعهدات وجمع تمويل إضافي من المساهمين وتحويل الدين 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 شهراً القادمة. ولا تحتوي القوائم المالية على أي تعديلات قد تكون مطلوبة إذا كانت المجموعة غير قادرة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وفي حالة وجود تغييرات في الظروف الموضحة أعلاه، قد تكون هناك حاجة إلى مزيد من الإيضاحات المعززة في القوائم المالية للمجموعة للقرارات اللاحقة.

٢. أسس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس الإعداد (يتبع)

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 استخدام أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المبينة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ التقرير. 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 إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المعدلة تؤثر على كل من الفترات الحالية والمستقبلية.

تتضمن الافتراضات الرئيسية، التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة والتي ينتج عنها مخاطر جوهريّة تتسبب في تعديل جوهري 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 استنادا إلى جهود المجموعة لاستيفاء التزام الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلا. وفي سياق تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير تكاليف إكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي يجب إثباتها.

تصنيف العقارات تحت التطوير ودورة التشغيل

تمارس الإدارة الحكم في تحديد ما إذا ستكون قادرة على تحقيق عقاراتها تحت التطوير أثناء دورتها التشغيلية العادية. وعليه، يُتوقع أن يتم تحقيق مشاريع العقارات تحت التطوير التي يتم إطلاقها أثناء دورة التشغيل العادية للمجموعة ويتم تصنيفها على أنها موجودات متداولة، بينما لا يُتوقع تحقيق المشاريع التي لم يتم إطلاقها أثناء دورة التشغيل العادية للمجموعة ويتم تصنيفها على أنها موجودات 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (يتبع)

١-٣ الأحكام (يتبع)

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 والأرصفة 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 وتستفيد من موجودات البنية التحتية الأولية وبالتالي يجب إثبات البنية التحتية الأولية كأصل ويجب تصنيفها 'كممتلكات ومعدات' في القوائم المالية الموحدة.

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 كل تاريخ تقرير مالي. لدى المكونات التالية تأثيراً جوهرياً على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة: تعريف التعثر في السداد، والزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان واحتمالية التعثر في السداد والتعرض عند التعثر والخسارة بافتراض التعثر وكذلك نماذج سيناريوهات الاقتصاد الكلي المستخدمة كمعلومات تتسم بالنظرية التطلعية للمستقبل. تقوم المجموعة بالمراجعة والتحقق بصورة منتظمة من النماذج والمداخلات في هذه النماذج لتقليل أي فروقات بين تقديرات الخسارة الائتمانية المتوقعة وتجربة الخسارة الائتمانية الفعلية. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسارة الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة التجارية للمجموعة في الإيضاحين ١٩ و ٢٠.

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 ٧٣,٦٧ مليون ريال سعودي، على التوالي في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٢ التقديرات والافتراضات (يتبع)

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 والمعدات وموجودات حق الاستخدام والعقارات الاستثمارية
يتم مراجعة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية للتحقق من حدوث أي انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغيرات 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 قيد الاستخدام، 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.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

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

٤-١ أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. 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:

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

١-٤ أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

- 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؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وبشكل عام، هناك افتراض بأن امتلاك أغلبية حقوق التصويت يؤدي 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 تغيرات 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 حصص 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.

ويتم احتساب التغير في نسبة 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 المترجمة 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 سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة أو الأرباح المبقاة، 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

١-٤ أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

تم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس فترة التقرير المالي باستخدام نفس الإطار المحاسبي الذي تطبقه المجموعة. 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 منشأة يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها، ولكن لا تسيطر على سياساتها 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 تغيير في الدخل الشامل الآخر لهذه الشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة لذلك، عندما يكون هناك تغييرا مدرجا مباشرة في حقوق الملكية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإن المجموعة تقوم عندئذ بتسجيل حصتها من أي تغييرات، 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.

تم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة والمشروع المشترك لنفس فترة التقرير المالي ونفس الإطار المحاسبي الذي تطبقه الشركة.

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 المجموعة في كل تاريخ 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 وقيمه الدفترية ويُدْرَج 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 الإثبات الخسائر الإضافية باستثناء الحد الذي يكون لدى المجموعة التزام أو قامت بسداد بدفعات بالنيابة عن الشركة المستثمر فيها.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٢-٤ التصنيف كمتداول مقابل غير متداول

الموجودات

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة استناداً إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً عندما يكون:

- (أ) من المتوقع تحققه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
- (ب) محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛
- (ج) من المتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- (د) في صورة نقد وما في حكمه ما لم تكن مقيدة من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة عندما:

- (أ) يكون من المتوقع تسويتها خلال دورة الأعمال العادية؛
- (ب) محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛
- (ج) تكون مستحقة السداد خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ فترة التقرير؛ أو
- (د) لا يكون هناك حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام على مدى اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

٣-٤ إثبات الإيرادات

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

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

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:

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٣-٤ إثبات الإيرادات (يتبع)

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: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقًا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة أو خدمة إلى العميل.

خطوة 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 بالإنابة عن أطراف أخرى.

الخطوة ٤. توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، سنقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ يحدد مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.

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

إذا كان المقابل المتعهد به في عقد ما يتضمن مبلغًا متغيرًا، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل الذي تستحقه المجموعة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل. يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطًا 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 احتمالًا وفقًا لشروط العقد.

بالنسبة للترتيبات التي تتضمن شروط الدفع المؤجل لمدة تزيد عن اثني عشر شهرًا، 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 لعمليها؛ 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 الحصول مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٣-٤ إثبات الإيرادات (يتبع)

بالنسبة لالتزامات 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 تستوفي على مدى فترة من الزمن. 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 المتوقعة 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.

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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٣-٤ إثبات الإيرادات (يتبع)

إيرادات الضيافة والترفيه (يتبع)

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 سنوياً 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 على مدى زمني، ويتم إثبات الإيرادات على أساس شهري، بناءً على السنة الأكاديمية.

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.

٤-٤ تكلفة الإيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تستند تكلفة الإيرادات إلى نسبة التكلفة الفعلية المتكبدة إلى التاريخ المتعلق بالوحدات التي المباعة إلى مجموع التكاليف المتكبدة على المشروع. تستند تكاليف الإيرادات من تنفيذ إدارة المرافق إلى التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

٥-٤ 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 هي تلك الناجمة عن جهود المجموعة التي تقوم بها إدارات البيع 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٦-٤ 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 المجموعة 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 أنه بموجب المرسوم الملكي رقم (٨٤/أ) بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢٠م، سيكون التصرف في العقارات في المملكة العربية السعودية عن طريق معاملات معينة تؤدي إلى نقل الملكية أو الحيازة القانونية معفاً من ضريبة القيمة المضافة ويخضع لضريبة 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.

٧-٤ 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٧-٤ إيرادات التمويل والمصروفات التمويلية (يتبع)

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

٨-٤ العملات الأجنبية

عملة النشاط والعرض

يتم قياس المواد المتضمنة في القوائم المالية لكل كيانات المجموعة باستخدام العملة الرئيسية لبينة 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.

٩-٤ الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

يتم إثبات الممتلكات والمعدات كأصل عندما، 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 ويتم استهلاكها وفقاً لذلك.

تقوم المجموعة 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٩-٤ الممتلكات والمعدات (يتبع)

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 التوقف عن إثبات أي بند من الممتلكات والمعدات عند الاستبعاد أو عندما لا يكون من المتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عند التوقف عن إثبات الموجودات (محتسبة كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجودات) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند التوقف عن إثبات الأصل.

يتم مراجعة الممتلكات والمعدات للتأكد من حدوث انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغيرات 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 رد 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.

الاستهلاك

يمثل المبلغ القابل للاستهلاك تكلفة الأصل، أو أي مبلغ آخر يتم استبداله بالتكلفة، بعد خصم قيمته المتبقية. لا يتم استهلاك أراضي التملك الحر 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 رسمة 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 تحددته الإدارة. عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المحدد له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة ويتم المحاسبة عنها وفقاً لسياسات المجموعة. وتقاس الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة، ناقصاً أي انخفاض في القيمة تم إثباته. لا يتم استهلاك الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

١٠-٤ عقود الإيجار

تجري المجموعة في بداية العقد تقييماً لتحديد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو 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 نهجاً واحداً لإثبات وقياس جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لإجراء دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الأصل محل العقد.

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 مبدئياً بالتكلفة. ولاحقاً، تم قياسه بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، ويتم تعديله مع أي إعادة قياس لالتزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي لالتزامات عقود الإيجار المعدلة لأي دفعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية متحملة وتقدير للتكاليف التي سيتم تفكيكها، ناقصاً 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١٠ عقود الإيجار (يتبع)

التزامات عقود الإيجار:

في بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج التزامات الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. وتشمل دفعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة المضمنة) مطروحا منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة 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 دفعات الإيجار التي يتم سدادها بموجب خيارات تمديد معينة بشكل معقول في قياس المطلوبات.

ويتم إثبات دفعات 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 لدفعات 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 عقود 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 تغييراً في مدة العقد أو تغييراً في دفعات الإيجار (أي تغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد مثل هذه دفعات 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 دفعات الإيجار باستخدام معدل 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 دفعات 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.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة:

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١٠ عقود الإيجار (يتبع)

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 رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، باستخدام معدل الرسملة 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 رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. يتم احتساب تكاليف الاقتراض العامة والمحددة الغير مؤهلة للرسملة 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 للرسملة.

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 لاستخدامات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية لكن ليس بغرض البيع في سياق العمل العادي واستخدامات 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

١٢-٤ العقارات الاستثمارية (يتبع)

يتم التوقف عن 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.

المصرفات المتكيدة 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 المصرفات الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

إذا أصبح عقار استثماري يشغله المالك، يتم إعادة تصنيفه كممتلكات ومعدات. تصبح قيمته الدفترية في تاريخ إعادة التصنيف نفس تكلفته لأغراض المحاسبة اللاحقة كممتلكات ومعدات. يتم تحويل من العقارات الاستثمارية إلى العقارات تحت التطوير فقط عند ملاحظة تغير في الاستخدام 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 قيمتها. 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 ناقصا 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.

١٣-٤ 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 معدل الفائدة الفعلي.

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

تقوم المجموعة في كل تاريخ 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 قيد الاستخدام أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأصل واحد ما لم يكن الأصل غير مولد للتدفقات 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 قيد الاستخدام، 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١٤ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية بخلاف العقارات تحت التطوير (يتبع)

ويتم إجراء تقييم في كل تاريخ 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 رد 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 رد 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 رد 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 ملانم، وعندما تشير الظروف إلى احتمالية أن تكون القيمة الدفترية قد تعرضت للهبوط.

٤-١٥ العقارات 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. يتم تكبد هذه التكاليف على نطاق المشروع المحدد وتخصيصها لكل وحدة من وحدات العقارات قيد التطوير على أساس المساحة القابلة للبيع الخاصة بها. 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.

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

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف العقارات تحت التطوير كموجودات متداولة أو غير متداولة بناءً على التاريخ المتوقع لتحقيقها خلال دورة التشغيل العادية الخاصة بها، وعليه، تصنف الإدارة المشاريع التي تم إطلاقها على أنها متداولة بينما تصنف المشاريع التي لم يتم إطلاقها على أنها غير متداولة.

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 وفقط 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١٦ الأدوات المالية (يتبع)

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

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

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصا 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 جزءا أساسيا 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 وفقا لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن الإثبات 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

١٦-٤ الأدوات المالية (يتبع)

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 هالك 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. بدلاً من ذلك، وباستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، تقوم المنشأة دائماً بحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في تاريخ كل تقرير. 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 شهراً، أو (ب) الخسائر المتوقعة على مدى العمر. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تحدث زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الإثبات الأولى، 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 الأولى، 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).

بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لإجراء تقييم للزيادة في مخاطر الائتمان في كل تاريخ تقرير مالي. بدلاً 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 تتابع المجموعة التغيرات في المخاطر الائتمانية بل تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص الخسارة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصص تستند إلى تعرضها التاريخي للخسارة الائتمانية وتعديلها بالعوامل التي تنسجم بالنظر التطلعية للمستقبل (إجمالي الناتج المحلي المتوقع ومعدل التضخم) المخصصة للمدينين والبيئة الاقتصادية.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، 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 ١٨٠ يوماً 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 جوهرية من المبلغ المشطوب. إلا أن الموجودات المالية التي تم شطبها ممكن أن تكون ما زالت خاضعة لأنشطة إلزامية للتعايش مع إجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

الموجودات المالية ذات القيمة الائتمانية المنخفضة

تجري المجموعة تقييماً في تاريخ كل تقرير 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

١٦-٤ الأدوات المالية (يتبع)

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 ١٨٠ يوماً؛
- 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 قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وكقروض وسلف وضمم 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 للذمم الدائنة التجارية والتزامات عقود الإيجار والمصروفات المستحقة والسلف.

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 قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلاً للتوقف عن الإثبات أو عند تطبيق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمانات المالية.
- التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من معدل 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 التغيرات 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 التوقف عن الإثبات 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

١٦-٤ الأدوات المالية (يتبع)

التصنيف والقياس اللاحق (يتبع)

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن الإثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغاؤها أو انقضاء مدتها. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المفروض بشروط مختلفة جوهرياً أو أن شروط الالتزام الحالي يتم تعديلها لاحقاً بصورة جوهريّة، يتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل على أنه التوقف عن إثبات الالتزام المالي الأصلي وإثبات التزام جديد. 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 كالالتزام 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.

١٧-٤ 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.

١٨-٤ 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 التسهيل. 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

١٨-٤ القروض (يتبع)

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.

١٩-٤ المخصصات

تُدرج المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو تعاقدية) 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 كل تاريخ تقرير مالي وتُعدل لتعكس أفضل تقدير حالي. إذا لم يعد محتملاً تدفق موارد خارجة مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم رد المخصص.

٢٠-٤ 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 تعاقدية لدفع هذا المبلغ نتيجة خدمة سابقة قدمها الموظف ويمكن تقدير الالتزام بشكل موثوق.

خطط المنافع المحددة

تحتفظ المجموعة بخطة منافع محددة غير ممولة لإنهاء خدمات / مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لنظام 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 وخصم ذلك المبلغ. يتم إجراء حساب التزامات المنافع المحددة سنوياً بواسطة خبير اكتواري مؤهل باستخدام طريقة ائتمان الوحدة المتوقعة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٢٠-٤ منافع الموظفين (يتبع)

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.

٢١-٤ 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.

٢٢-٤ النقد المقيد

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.

٢٣-٤ 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.

٢٤-٤ 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، يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣٤.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-٤ التقارير القطاعية (يتبع)

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 سنة ٢٠٢٤م، والتي تسري للفتترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٤م، والتي ليس لها تأثير جوهري على هذه القوائم المالية الموحدة، باستثناء التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ "الإفصاح عن السياسات المحاسبية" وسيتم إظهار تأثيرها في القوائم المالية الموحدة. طبقت المجموعة التعديلات التالية لأول مرة لفترة تقاريرها السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٤م:

المعيار / التفسير البيان

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦	التزامات عقود الإيجار في معاملات البيع وإعادة الاستئجار (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦)
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
معيار المحاسبة الدولي ١	المطلوبات غير المتداولة مع التعهدات (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
معيار المحاسبة الدولي ٧	ترتيبات تمويل الموردين (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٧ والمعيار الدولي والمعايير الدولية للتقرير المالي ٧
للتقرير المالي ٧)	

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.

المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة لكنها غير سارية المفعول بعد

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

ساري اعتباراً من الفترات

التي تبدأ من أو بعد

التاريخ التالي

البيان

المعيار / التفسير

معيار المحاسبة الدولي ٢١	عدم قابلية التبادل (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١)	١ يناير ٢٠٢٥م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو المساهمة بالموجودات بين مستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٨	العرض والإفصاح في القوائم المالية	١ يناير ٢٠٢٧م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٩	الشركات التابعة بدون المسؤولية العامة - الإفصاحات	١ يناير ٢٠٢٧م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦. الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٧١٨,٧١٦	١٢١,٩٠٢	الإيرادات من العقود مع العملاء:
١١٧,١٣٠	١١٧,٩٥٧	مبيعات العقارات تحت التطوير
٥٣,٢٣٨	٣٦,٩١٦	خدمات المرافق والخدمات الأخرى ذات الصلة ("عمليات المدينة")
٥٦,٥٨٤	٧٤,٩٣٤	السكن
١٧,٢٠٨	١٣,١٣٣	رسوم التنزيس والرسوم الأخرى ("التعليم")
١٠,٨٣١	٩,٤٨٢	خدمات الطعام والشراب والخدمات الأخرى ذات الصلة
٩٧٣,٧٠٧	٣٧٤,٣٢٤	خدمات الترفيه
		الإجمالي
٩٥٤,٣٧٨	٣٥٨,٩٠٤	توقيت إثبات الإيرادات
١٩,٣٢٩	١٥,٤٢٠	على مدى زمني
٩٧٣,٧٠٧	٣٧٤,٣٢٤	نقطة في الزمن (*)
		الإيرادات من العقود مع العملاء
٤٧,٨٢٧	٤٢,٥١٩	إيرادات إيجار عقود إيجار
٩,٨٢٣	٩,١٢٧	صناعي
٥٧,٦٥٠	٥١,٦٤٦	سكني
		إجمالي إيرادات عقود الإيجار
١,٠٣١,٣٥٧	٤٢٥,٩٧٠	إجمالي الإيرادات (**)

(*) تشمل الإيرادات عند نقطة من الزمن خدمات الطعام والشراب بمبلغ ١٣,١٣ مليون ريال سعودي وخدمات الترفيه بمبلغ ٢,٢٩ مليون ريال سعودي.

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

يحق للمجموعة الدفع للأداء المكتمل حتى تاريخه 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 ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الإيضاح
٢٣٠,٢٥٥	٢٢٥,٤٨٥	الاستهلاك
١٢٨,١٣٧	٣٢,٩٥٩	تكلفة عقارات تحت التطوير المباعة
٨٥,١٦٩	٩٤,٨٠٢	الرواتب والأجور والمنافع
٧٣,٠٤٤	٩٨,٨٥٩	الصيانة
٣٥,٦٠٣	١٩,٣٤٣	تكاليف تجديد
٢٣,١٠١	٢٥,٣٣٧	المرافق الخدمية
١٦,١٤٤	٢١,٣٧١	الضيافة
(٦,٧٧٠)	(١,٤٥٣)	رد خسائر الانخفاض في قيمة عقارات تحت التطوير
١٥,٠٤٢	٢٧,٨١٥	أخرى
٥٩٩,٧٢٥	٥٤٤,٥١٨	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨. مصروفات البيع والتسويق

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
١٤,٥٤٩	٨,٤٤٢	مصروفات ترويج
٢٢,٥٧٧	١٢,٧١٦	الرواتب والمنافع
٢,٩٠٦	١٤,١٤٥	تكاليف علامات تجارية وتسويق
٢,١٤٣	١٢,٦٤٥	تكاليف إعلان
٣,٢٥٤	٦,٩٦٧	أخرى
٤٥,٤٢٩	٥٤,٩١٥	

٩. المصروفات العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
١٧٤,٣٢٤	٢٠٦,٨٢٠	الرواتب والمنافع
٨٥,٨٢٠	٧٨,٨٣٧	أتعاب مهنية وقانونية
١٤,٧٠٢	١٦,٣٥٥	اتصالات ومصروفات مكتبية
٦,٧٦٦	٦,٠٤٥	المرافق وخدمات إدارة المدينة
٣,١٩٩	٤,٨٤٩	الإصلاحات والصيانة
٢٥,٦٣٠	٢٤,٩٢٤	الاستهلاك
٦٨٥	١,٧٨٧	الإطفاء
١١,٠٣٨	١٣,٣٢٩	أخرى
٣٢٢,١٦٤	٣٥٢,٩٤٦	

١٠. المصروفات التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الإيضاح	
٤٧٨,٤٦٥	٦١٥,٣٢٨		مصروفات تمويلية على القروض والسلف
٢,١٣٦	١,٩٩٩	١٤	مصروفات تمويلية على عقود إيجار
٣,٢٤٦	٣,١٢٥		المصروفات البنكية
٤٨٣,٨٤٧	٦٢٠,٤٥٢		

١١. إيرادات التشغيل الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٧٧,٧٦٨	٣١,٣٨٦	أرباح من استبعاد عقارات استثمارية (انظر الإيضاح (١-١١) أدناه)
٣٧,٥٠٠	--	إيرادات التبرعات (انظر الإيضاح (٢-١١) أدناه)
٣,٠١٠	--	الربح من استبعاد الممتلكات والمعدات
٤٤,٢٠٠	--	رد مخصص انتفى الغرض منها
١٥,٠٩١	٤٨,٩٢٥	أخرى (انظر الإيضاح (٣-١١)
١٧٧,٥٦٩	٨٠,٣١١	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. إيرادات التشغيل الأخرى (يتبع)

١-١١ خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع عملاء معينين لبيع عقارات استثمارية مما نتج عنه ربح بلغ ٣١,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٧٧,٨ مليون ريال سعودي).

٢-١١ 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 ٢٠٢٠م، 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 ٢٠٢١م، 'كإيرادات أخرى'. تم استخدام الحد المذكور أعلاه بالكامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. وعليه، لم يتم استرداد صافي خسارة التشغيل المتكبدة خلال ٢٠٢٢م. وبموجب الاتفاقية يحق للمجموعة استلام مبلغ إضافي بقيمة ١٠٠ مليون دولار أمريكي. لم يتم استلام أي إيرادات تبرعات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٠ مليون دولار أمريكي، ما يعادل ٣٧,٥ مليون ريال سعودي).

٣-١١ تشمل الإيرادات الأخرى مبلغ ٤٥ مليون ريال سعودي تم إثباته فيما يتعلق بحكم قضائي صدر لصالح المجموعة ومبلغ ٤,٢ مليون ريال إثباته نتيجة لرد ٠,٣ مليون متر مربع من الأرض التي تم التبرع بها للمؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني في سنة ٢٠١٥م.

١.٢ 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 ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
(٢٥٣,٢٢٠)	(١,١٣٤,٥٦٥)	الخسارة العائدة لمالكي الأسهم العادية في الشركة الأم
٥٢٣,٢٦٠	٥٢٣,٢٦٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف) - (إيضاح ١)
(٠,٤٨) *	(٢,١٧)	خسارة السهم (بالريال السعودي) - الأساسية والمخفضة
ليس لدى الشركة أي أسهم مخفضة محتملة لذلك فإن خسارة السهم المخفضة هي نفسها خسارة السهم الأساسية.		
* في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، قامت الشركة بتخفيض رأس مالها من ١,١٣٣,٣٣٣,٣٣٤ ريال سعودي إلى ٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩ ريال سعودي (راجع إيضاح ١).		
وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٣٣، تم تعديل الأرباح لكل سهم للفترة السابقة بأثر رجعي لتعكس الانخفاض في عدد الأسهم.		

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

- المباني
- معدات ومكينات ثقيلة
- المعدات المكتبية
- موجودات البنية التحتية

- ٥٠-١٠ سنة
- ١٠-٥ سنوات
- ٣-٢ سنة
- ٣-١٠ سنة

- الأثاث والتجهيزات
- المركبات

- ٤ سنوات
- ٤ سنوات

الإجمالي م ٢٠٢٤	الأصول الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	المركبات	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	معدات مكينات ثقيلة	المباني	أراضي التملك الحر	التكلفة: في بداية السنة الإضافات المحول إلى عقارات استثمارية مشطوبات (إيضاح ١٣-٤) الاستبعاد في نهاية السنة
٧,١٢٧,٥٤٢	١,٧٢٢,٤٠٨	٣,٢١٠,٨٤٣	١٥,٤٣١	١٠٧,٠٦٦	١٦١,٩٠٦	٩٣,٣٤٠	١,٦٨١,٢٦٥	١٣٥,٢٨٣	
٢٩,٠٠,٧٨	٢٨٢,٤٧١	٣,١٦١	--	٢,٦٠٣	--	٥٠	١,٧٩٣	--	
(٢٤,٦٤٥)	(٢٤,٦٤٥)	--	--	--	--	--	--	--	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	
(٦)	--	--	--	(٦)	--	--	--	--	
٧,٣٩٢,٩٦٩	١,٩٨٠,٢٣٤	٣,٢١٤,٠٠٤	١٥,٤٣١	١٠٩,٦٦٣	١٦١,٩٠٦	٩٣,٣٩٠	١,٦٨٣,٠٥٨	١٣٥,٢٨٣	
٢,٢١٠,٣٢٣	١,٥٨٢	١,١٢٢,٢٣٢	١٥,٤٣١	١٠٠,٨٨٠	١٦١,٩٠٦	٧٤,٥٠٧	٧٣٤,٧٨٥	--	
١٨٩,٢٧٢	--	١٥,٦٤٥	--	٣,٠٤٥	--	٢,٨٧٣	٦٧,٧٠٩	--	
(٦)	--	--	--	(٦)	--	--	--	--	
٢,٣٩٩,٥٨٩	١,٥٨٢	١,٢٢٧,٨٧٧	١٥,٤٣١	١٠٣,٩١٩	١٦١,٩٠٦	٧٧,٣٨٠	٨٠٢,٤٩٤	--	
٤,٩٩٣,٣٨٠	١,٩٦٩,٦٥٢	١,٩٨٦,١٢٧	--	٥,٧٤٤	--	١٦,٠١٠	٨٨٠,٥٦٤	١٣٥,٢٨٣	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (تابع)

الإجمالي م ٢٠٢٣	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	المركبات	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	معدات وماكينات ثقيلة	المباني	أراضي التملك الحر
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	١,٥٨٢	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	١,٥٨٢	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

١-١٣ تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر م ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر م ٢٠٢٤
١٦٩,٧٦٨	١٦٦,٩٩٦
٢٤,٢٠٣	٢٢,٢٧٦
١٩٣,٩٧١	١٨٩,٢٧٢

تكلفة الإيرادات
المصروفات العمومية والإدارية

٢-١٣ تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بشكل أساسي تكاليف الإنشاء المتعلقة بالبنية التحتية والمشاريع الأخرى في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

٣-١٣ تبلغ قيمة أراضي التملك الحر ١٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣م: 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 ٢٠٢٤م
(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 ٢٠٢٤م، ليس هناك شطب في الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٥,٥ مليون ريال سعودي).

٥-١٣ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بلغت تكاليف الاقتراض ١٦,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٣م: لا شيء ريال سعودي) تم رسملتها على بعض مشاريع الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

٦-١٣ الانخفاض في القيمة:

شهدت المجموعة خسارة تشغيلية أعلى بكثير من الميزانية المحددة 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 لبعض الوحدات المولدة للنقد بناءً على القيمة قيد الاستخدام

(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 إسناد 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 إسناد 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. تُعقد مناقشات عمليات التقييم والنتائج مرة واحدة على الأقل كل ربع سنة، بما يتماشى مع تواريخ التقارير ربع السنوية للمجموعة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

٧-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)

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 كل تاريخ تقرير مالي خلال مناقشات التقييم ربع السنوية بين المدير المالي وقسم الشؤون 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 الداخلة الناتجة من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى وبالتالي يتم تصنيف كلا منها كوحدة مولدة للنقد منفصلة.

وعند تحديد القيمة العادلة، استخدم المقيم نهج الدخل للأصول المدرة للدخل، والنهج المتبقي للعقارات قيد الإنشاء.

طريقة التقييم البيان

طريقة الدخل وبموجب هذا النهج، استخدم المقيم نهج التدفقات النقدية المخصومة. يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفقات النقدية (التكاليف والإيرادات معاً) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات بما في ذلك مصروفات معدل الإشغال والإيجارات والتشغيل وما إلى ذلك. ونظرًا لأن هذه التقييمات تستند إلى المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة في المستوى ٣.

طريقة السوق وبموجب 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 للملاحظة، 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 ٢٠٢٤م
(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:

٢٠٢٤م	أساس التحديد	المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة
٢,٥%	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
١٠%-١٤%	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
٦٥%	بناءً على ظروف السوق الحالية والتاريخية والمستقبلية.	معدل الإشغال المقدر في السنة الرابعة
٨٠٠ - ١,٦٢٥ 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
	بناءً على الطلب الفعلي والمتوقع للممتلكات	عدد التذاكر المباعة
	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
للمنعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

٧-١٣ الانخفاض في القيمة (يتبع)

اعتمدت المجموعة على التقييم المنفذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. يوضح الجدول التالي الاقتراضات الرئيسية لفئة الوحدات المولدة للنفذ للمجموعة وحساباتها:

الحسابية (نسبة التأثير على القيمة القبلة للاسترداد للوحدات المولدة للتلف)	التغير في معدل النمو اليومي المتوسط للسنة الثالثة										التغير في معدل الإشغال في السنة الرابعة										عدد الأحداث																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
	٪١	٪٠	٪١-	٪١٠	٪٢٠	٪٣٠	٪٤٠	٪٥٠	٪٦٠	٪٧٠	٪٨٠	٪٩٠	٪١٠٠	٪١١٠	٪١٢٠	٪١٣٠	٪١٤٠	٪١٥٠	٪١٦٠	٪١٧٠	٪١٨٠	٪١٩٠	٪٢٠٠	٪٢١٠	٪٢٢٠	٪٢٣٠	٪٢٤٠	٪٢٥٠	٪٢٦٠	٪٢٧٠	٪٢٨٠	٪٢٩٠	٪٣٠٠	٪٣١٠	٪٣٢٠	٪٣٣٠	٪٣٤٠	٪٣٥٠	٪٣٦٠	٪٣٧٠	٪٣٨٠	٪٣٩٠	٪٤٠٠	٪٤١٠	٪٤٢٠	٪٤٣٠	٪٤٤٠	٪٤٥٠	٪٤٦٠	٪٤٧٠	٪٤٨٠	٪٤٩٠	٪٥٠٠	٪٥١٠	٪٥٢٠	٪٥٣٠	٪٥٤٠	٪٥٥٠	٪٥٦٠	٪٥٧٠	٪٥٨٠	٪٥٩٠	٪٦٠٠	٪٦١٠	٪٦٢٠	٪٦٣٠	٪٦٤٠	٪٦٥٠	٪٦٦٠	٪٦٧٠	٪٦٨٠	٪٦٩٠	٪٧٠٠	٪٧١٠	٪٧٢٠	٪٧٣٠	٪٧٤٠	٪٧٥٠	٪٧٦٠	٪٧٧٠	٪٧٨٠	٪٧٩٠	٪٨٠٠	٪٨١٠	٪٨٢٠	٪٨٣٠	٪٨٤٠	٪٨٥٠	٪٨٦٠	٪٨٧٠	٪٨٨٠	٪٨٩٠	٪٩٠٠	٪٩١٠	٪٩٢٠	٪٩٣٠	٪٩٤٠	٪٩٥٠	٪٩٦٠	٪٩٧٠	٪٩٨٠	٪٩٩٠	٪١٠٠٠	٪١٠١٠	٪١٠٢٠	٪١٠٣٠	٪١٠٤٠	٪١٠٥٠	٪١٠٦٠	٪١٠٧٠	٪١٠٨٠	٪١٠٩٠	٪١١٠٠	٪١١١٠	٪١١٢٠	٪١١٣٠	٪١١٤٠	٪١١٥٠	٪١١٦٠	٪١١٧٠	٪١١٨٠	٪١١٩٠	٪١٢٠٠	٪١٢١٠	٪١٢٢٠	٪١٢٣٠	٪١٢٤٠	٪١٢٥٠	٪١٢٦٠	٪١٢٧٠	٪١٢٨٠	٪١٢٩٠	٪١٣٠٠	٪١٣١٠	٪١٣٢٠	٪١٣٣٠	٪١٣٤٠	٪١٣٥٠	٪١٣٦٠	٪١٣٧٠	٪١٣٨٠	٪١٣٩٠	٪١٤٠٠	٪١٤١٠	٪١٤٢٠	٪١٤٣٠	٪١٤٤٠	٪١٤٥٠	٪١٤٦٠	٪١٤٧٠	٪١٤٨٠	٪١٤٩٠	٪١٥٠٠	٪١٥١٠	٪١٥٢٠	٪١٥٣٠	٪١٥٤٠	٪١٥٥٠	٪١٥٦٠	٪١٥٧٠	٪١٥٨٠	٪١٥٩٠	٪١٦٠٠	٪١٦١٠	٪١٦٢٠	٪١٦٣٠	٪١٦٤٠	٪١٦٥٠	٪١٦٦٠	٪١٦٧٠	٪١٦٨٠	٪١٦٩٠	٪١٧٠٠	٪١٧١٠	٪١٧٢٠	٪١٧٣٠	٪١٧٤٠	٪١٧٥٠	٪١٧٦٠	٪١٧٧٠	٪١٧٨٠	٪١٧٩٠	٪١٨٠٠	٪١٨١٠	٪١٨٢٠	٪١٨٣٠	٪١٨٤٠	٪١٨٥٠	٪١٨٦٠	٪١٨٧٠	٪١٨٨٠	٪١٨٩٠	٪١٩٠٠	٪١٩١٠	٪١٩٢٠	٪١٩٣٠	٪١٩٤٠	٪١٩٥٠	٪١٩٦٠	٪١٩٧٠	٪١٩٨٠	٪١٩٩٠	٪٢٠٠٠	٪٢٠١٠	٪٢٠٢٠	٪٢٠٣٠	٪٢٠٤٠	٪٢٠٥٠	٪٢٠٦٠	٪٢٠٧٠	٪٢٠٨٠	٪٢٠٩٠	٪٢١٠٠	٪٢١١٠	٪٢١٢٠	٪٢١٣٠	٪٢١٤٠	٪٢١٥٠	٪٢١٦٠	٪٢١٧٠	٪٢١٨٠	٪٢١٩٠	٪٢٢٠٠	٪٢٢١٠	٪٢٢٢٠	٪٢٢٣٠	٪٢٢٤٠	٪٢٢٥٠	٪٢٢٦٠	٪٢٢٧٠	٪٢٢٨٠	٪٢٢٩٠	٪٢٣٠٠	٪٢٣١٠	٪٢٣٢٠	٪٢٣٣٠	٪٢٣٤٠	٪٢٣٥٠	٪٢٣٦٠	٪٢٣٧٠	٪٢٣٨٠	٪٢٣٩٠	٪٢٤٠٠	٪٢٤١٠	٪٢٤٢٠	٪٢٤٣٠	٪٢٤٤٠	٪٢٤٥٠	٪٢٤٦٠	٪٢٤٧٠	٪٢٤٨٠	٪٢٤٩٠	٪٢٥٠٠	٪٢٥١٠	٪٢٥٢٠	٪٢٥٣٠	٪٢٥٤٠	٪٢٥٥٠	٪٢٥٦٠	٪٢٥٧٠	٪٢٥٨٠	٪٢٥٩٠	٪٢٦٠٠	٪٢٦١٠	٪٢٦٢٠	٪٢٦٣٠	٪٢٦٤٠	٪٢٦٥٠	٪٢٦٦٠	٪٢٦٧٠	٪٢٦٨٠	٪٢٦٩٠	٪٢٧٠٠	٪٢٧١٠	٪٢٧٢٠	٪٢٧٣٠	٪٢٧٤٠	٪٢٧٥٠	٪٢٧٦٠	٪٢٧٧٠	٪٢٧٨٠	٪٢٧٩٠	٪٢٨٠٠	٪٢٨١٠	٪٢٨٢٠	٪٢٨٣٠	٪٢٨٤٠	٪٢٨٥٠	٪٢٨٦٠	٪٢٨٧٠	٪٢٨٨٠	٪٢٨٩٠	٪٢٩٠٠	٪٢٩١٠	٪٢٩٢٠	٪٢٩٣٠	٪٢٩٤٠	٪٢٩٥٠	٪٢٩٦٠	٪٢٩٧٠	٪٢٩٨٠	٪٢٩٩٠	٪٣٠٠٠	٪٣٠١٠	٪٣٠٢٠	٪٣٠٣٠	٪٣٠٤٠	٪٣٠٥٠	٪٣٠٦٠	٪٣٠٧٠	٪٣٠٨٠	٪٣٠٩٠	٪٣١٠٠	٪٣١١٠	٪٣١٢٠	٪٣١٣٠	٪٣١٤٠	٪٣١٥٠	٪٣١٦٠	٪٣١٧٠	٪٣١٨٠	٪٣١٩٠	٪٣٢٠٠	٪٣٢١٠	٪٣٢٢٠	٪٣٢٣٠	٪٣٢٤٠	٪٣٢٥٠	٪٣٢٦٠	٪٣٢٧٠	٪٣٢٨٠	٪٣٢٩٠	٪٣٣٠٠	٪٣٣١٠	٪٣٣٢٠	٪٣٣٣٠	٪٣٣٤٠	٪٣٣٥٠	٪٣٣٦٠	٪٣٣٧٠	٪٣٣٨٠	٪٣٣٩٠	٪٣٤٠٠	٪٣٤١٠	٪٣٤٢٠	٪٣٤٣٠	٪٣٤٤٠	٪٣٤٥٠	٪٣٤٦٠	٪٣٤٧٠	٪٣٤٨٠	٪٣٤٩٠	٪٣٥٠٠	٪٣٥١٠	٪٣٥٢٠	٪٣٥٣٠	٪٣٥٤٠	٪٣٥٥٠	٪٣٥٦٠	٪٣٥٧٠	٪٣٥٨٠	٪٣٥٩٠	٪٣٦٠٠	٪٣٦١٠	٪٣٦٢٠	٪٣٦٣٠	٪٣٦٤٠	٪٣٦٥٠	٪٣٦٦٠	٪٣٦٧٠	٪٣٦٨٠	٪٣٦٩٠	٪٣٧٠٠	٪٣٧١٠	٪٣٧٢٠	٪٣٧٣٠	٪٣٧٤٠	٪٣٧٥٠	٪٣٧٦٠	٪٣٧٧٠	٪٣٧٨٠	٪٣٧٩٠	٪٣٨٠٠	٪٣٨١٠	٪٣٨٢٠	٪٣٨٣٠	٪٣٨٤٠	٪٣٨٥٠	٪٣٨٦٠	٪٣٨٧٠	٪٣٨٨٠	٪٣٨٩٠	٪٣٩٠٠	٪٣٩١٠	٪٣٩٢٠	٪٣٩٣٠	٪٣٩٤٠	٪٣٩٥٠	٪٣٩٦٠	٪٣٩٧٠	٪٣٩٨٠	٪٣٩٩٠	٪٤٠٠٠	٪٤٠١٠	٪٤٠٢٠	٪٤٠٣٠	٪٤٠٤٠	٪٤٠٥٠	٪٤٠٦٠	٪٤٠٧٠	٪٤٠٨٠	٪٤٠٩٠	٪٤١٠٠	٪٤١١٠	٪٤١٢٠	٪٤١٣٠	٪٤١٤٠	٪٤١٥٠	٪٤١٦٠	٪٤١٧٠	٪٤١٨٠	٪٤١٩٠	٪٤٢٠٠	٪٤٢١٠	٪٤٢٢٠	٪٤٢٣٠	٪٤٢٤٠	٪٤٢٥٠	٪٤٢٦٠	٪٤٢٧٠	٪٤٢٨٠	٪٤٢٩٠	٪٤٣٠٠	٪٤٣١٠	٪٤٣٢٠	٪٤٣٣٠	٪٤٣٤٠	٪٤٣٥٠	٪٤٣٦٠	٪٤٣٧٠	٪٤٣٨٠	٪٤٣٩٠	٪٤٤٠٠	٪٤٤١٠	٪٤٤٢٠	٪٤٤٣٠	٪٤٤٤٠	٪٤٤٥٠	٪٤٤٦٠	٪٤٤٧٠	٪٤٤٨٠	٪٤٤٩٠	٪٤٥٠٠	٪٤٥١٠	٪٤٥٢٠	٪٤٥٣٠	٪٤٥٤٠	٪٤٥٥٠	٪٤٥٦٠	٪٤٥٧٠	٪٤٥٨٠	٪٤٥٩٠	٪٤٦٠٠	٪٤٦١٠	٪٤٦٢٠	٪٤٦٣٠	٪٤٦٤٠	٪٤٦٥٠	٪٤٦٦٠	٪٤٦٧٠	٪٤٦٨٠	٪٤٦٩٠	٪٤٧٠٠	٪٤٧١٠	٪٤٧٢٠	٪٤٧٣٠	٪٤٧٤٠	٪٤٧٥٠	٪٤٧٦٠	٪٤٧٧٠	٪٤٧٨٠	٪٤٧٩٠	٪٤٨٠٠	٪٤٨١٠	٪٤٨٢٠	٪٤٨٣٠	٪٤٨٤٠	٪٤٨٥٠	٪٤٨٦٠	٪٤٨٧٠	٪٤٨٨٠	٪٤٨٩٠	٪٤٩٠٠	٪٤٩١٠	٪٤٩٢٠	٪٤٩٣٠	٪٤٩٤٠	٪٤٩٥٠	٪٤٩٦٠	٪٤٩٧٠	٪٤٩٨٠	٪٤٩٩٠	٪٥٠٠٠	٪٥٠١٠	٪٥٠٢٠	٪٥٠٣٠	٪٥٠٤٠	٪٥٠٥٠	٪٥٠٦٠	٪٥٠٧٠	٪٥٠٨٠	٪٥٠٩٠	٪٥١٠٠	٪٥١١٠	٪٥١٢٠	٪٥١٣٠	٪٥١٤٠	٪٥١٥٠	٪٥١٦٠	٪٥١٧٠	٪٥١٨٠	٪٥١٩٠	٪٥٢٠٠	٪٥٢١٠	٪٥٢٢٠	٪٥٢٣٠	٪٥٢٤٠	٪٥٢٥٠	٪٥٢٦٠	٪٥٢٧٠	٪٥٢٨٠	٪٥٢٩٠	٪٥٣٠٠	٪٥٣١٠	٪٥٣٢٠	٪٥٣٣٠	٪٥٣٤٠	٪٥٣٥٠	٪٥٣٦٠	٪٥٣٧٠	٪٥٣٨٠	٪٥٣٩٠	٪٥٤٠٠	٪٥٤١٠	٪٥٤٢٠	٪٥٤٣٠	٪٥٤٤٠	٪٥٤٥٠	٪٥٤٦٠	٪٥٤٧٠	٪٥٤٨٠	٪٥٤٩٠	٪٥٥٠٠	٪٥٥١٠	٪٥٥٢٠	٪٥٥٣٠	٪٥٥٤٠	٪٥٥٥٠	٪٥٥٦٠	٪٥٥٧٠	٪٥٥٨٠	٪٥٥٩٠	٪٥٦٠٠	٪٥٦١٠	٪٥٦٢٠	٪٥٦٣٠	٪٥٦٤٠	٪٥٦٥٠	٪٥٦٦٠	٪٥٦٧٠	٪٥٦٨٠	٪٥٦٩٠	٪٥٧٠٠	٪٥٧١٠	٪٥٧٢٠	٪٥٧٣٠	٪٥٧٤٠	٪٥٧٥٠	٪٥٧٦٠	٪٥٧٧٠	٪٥٧٨٠	٪٥٧٩٠	٪٥٨٠٠	٪٥٨١٠	٪٥٨٢٠	٪٥٨٣٠	٪٥٨٤٠	٪٥٨٥٠	٪٥٨٦٠	٪٥٨٧٠	٪٥٨٨٠	٪٥٨٩٠	٪٥٩٠٠	٪٥٩١٠	٪٥٩٢٠	٪٥٩٣٠	٪٥٩٤٠	٪٥٩٥٠	٪٥٩٦٠	٪٥٩٧٠	٪٥٩٨٠	٪٥٩٩٠	٪٦٠٠٠	٪٦٠١٠	٪٦٠٢٠	٪٦٠٣٠	٪٦٠٤٠	٪٦٠٥٠	٪٦٠٦٠	٪٦٠٧٠	٪٦٠٨٠	٪٦٠٩٠	٪٦١٠٠	٪٦١١٠	٪٦١٢٠	٪٦١٣٠	٪٦١٤٠	٪٦١٥٠	٪٦١٦٠	٪٦١٧٠	٪٦١٨٠	٪٦١٩٠	٪٦٢٠٠	٪٦٢١٠	٪٦٢٢٠	٪٦٢٣٠	٪٦٢٤٠	٪٦٢٥٠	٪٦٢٦٠	٪٦٢٧٠	٪٦٢٨٠	٪٦٢٩٠	٪٦٣٠٠	٪٦٣١٠	٪٦٣٢٠	٪٦٣٣٠	٪٦٣٤٠	٪٦٣٥٠	٪٦٣٦٠	٪٦٣٧٠	٪٦٣٨٠	٪٦٣٩٠	٪٦٤٠٠	٪٦٤١٠	٪٦٤٢٠	٪٦٤٣٠	٪٦٤٤٠	٪٦٤٥٠	٪٦٤٦٠	٪٦٤٧٠	٪٦٤٨٠	٪٦٤٩٠	٪٦٥٠٠	٪٦٥١٠	٪٦٥٢٠	٪٦٥٣٠	٪٦٥٤٠	٪٦٥٥٠	٪٦٥٦٠	٪٦٥٧٠	٪٦٥٨٠	٪٦٥٩٠	٪٦٦٠٠	٪٦٦١٠	٪٦٦٢٠	٪٦٦٣٠	٪٦٦٤٠	٪٦٦٥٠	٪٦٦٦٠	٪٦٦٧٠	٪٦٦٨٠	٪٦٦٩٠	٪٦٧٠٠	٪٦٧١٠	٪٦٧٢٠	٪٦٧٣٠	٪٦٧٤٠	٪٦٧٥٠	٪٦٧٦٠	٪٦٧٧٠	٪٦٧٨٠	٪٦٧٩٠	٪٦٨٠٠	٪٦٨١٠	٪٦٨٢٠	٪٦٨٣٠	٪٦٨٤٠	٪٦٨٥٠	٪٦٨٦٠	٪٦٨٧٠	٪٦٨٨٠	٪٦٨٩٠	٪٦٩٠٠	٪٦٩١٠	٪٦٩٢٠	٪٦٩٣٠	٪٦٩٤٠	٪٦٩٥٠	٪٦٩٦٠	٪٦٩٧٠	٪٦٩٨٠	٪٦٩٩٠	٪٧٠٠٠	٪٧٠١٠	٪٧٠٢٠	٪٧٠٣٠	٪٧٠٤٠	٪٧٠٥٠	٪٧٠٦٠	٪٧٠٧٠	٪٧٠٨٠	٪٧٠٩٠	٪٧١٠٠	٪٧١١٠	٪٧١٢٠	٪٧١٣٠	٪٧١٤٠	٪٧١٥٠	٪٧١٦٠	٪٧١٧٠	٪٧١٨٠	٪٧١٩٠	٪٧٢٠٠	٪٧٢١٠	٪٧٢٢٠	٪٧٢٣٠	٪٧٢٤٠	٪٧٢٥٠	٪٧٢٦٠	٪٧٢٧٠	٪٧٢٨٠	٪٧٢٩٠	٪٧٣٠٠	٪٧٣١٠	٪٧٣٢٠	٪٧٣٣٠	٪٧٣٤٠	٪٧٣٥٠	٪٧٣٦٠	٪٧٣٧٠	٪٧٣٨٠	٪٧٣٩٠	٪٧٤٠٠	٪٧٤١٠	٪٧٤٢٠	٪٧٤٣٠	٪٧٤٤٠	٪٧٤٥٠	٪٧٤٦٠	٪٧٤٧٠	٪٧٤٨٠	٪٧٤٩٠	٪٧٥٠٠	٪٧٥١٠	٪٧٥٢٠	٪٧٥٣٠	٪٧٥٤٠	٪٧٥٥٠	٪٧٥٦٠	٪٧٥٧٠	٪٧٥٨٠	٪٧٥٩٠	٪٧٦٠٠	٪٧٦١٠	٪٧٦٢٠	٪٧٦٣٠	٪٧٦٤٠	٪٧٦٥٠	٪٧٦٦٠	٪٧٦٧٠	٪٧٦٨٠	٪٧٦٩٠	٪٧٧٠٠	٪٧٧١٠	٪٧٧٢٠	٪٧٧٣٠	٪٧٧٤٠	٪٧٧٥٠	٪٧٧٦٠	٪٧٧٧٠	٪٧٧٨٠	٪٧٧٩٠	٪٧٨٠٠	٪٧٨١٠	٪٧٨٢٠	٪٧٨٣٠	٪٧٨٤٠	٪٧٨٥٠	٪٧٨٦٠	٪٧٨٧٠	٪٧٨٨٠	٪٧٨٩٠	٪٧٩٠٠	٪٧٩١٠	٪٧٩٢٠	٪٧٩٣٠	٪٧٩٤٠	٪٧٩٥٠	٪٧٩٦٠	٪٧٩٧٠	٪٧٩٨٠	٪٧٩٩٠	٪٨٠٠٠	٪٨٠١٠	٪٨٠٢٠	٪٨٠٣٠	٪٨٠٤٠	٪٨٠٥٠	٪٨٠٦٠	٪٨٠٧٠	٪٨٠٨٠	٪٨٠٩٠	٪٨١٠٠	٪٨١١٠	٪٨١٢٠	٪٨١٣٠	٪٨١٤٠	٪٨١٥٠	٪٨١٦٠	٪٨١٧٠	٪٨١٨٠	٪٨١٩٠	٪٨٢٠٠	٪٨٢١٠	٪٨٢٢٠	٪٨٢٣٠	٪٨٢٤٠	٪٨٢٥٠	٪٨٢٦٠	٪٨٢٧٠	٪٨٢٨٠	٪٨٢٩٠	٪٨٣٠٠	٪٨٣١٠	٪٨٣٢٠	٪٨٣٣٠	٪٨٣٤٠	٪٨٣٥٠	٪٨٣٦٠	٪٨٣٧٠	٪٨٣٨٠	٪٨٣٩٠	٪٨٤٠٠	٪٨٤١٠	٪٨٤٢٠	٪٨٤٣٠	٪٨٤٤٠	٪٨٤٥٠	٪٨٤٦٠	٪٨٤٧٠	٪٨٤٨٠	٪٨٤٩٠	٪٨٥٠٠	٪٨٥١٠	٪٨٥٢٠	٪٨٥٣٠	٪٨٥٤٠	٪٨٥٥٠	٪٨٥٦٠	٪٨٥٧٠	٪٨٥٨٠	٪٨٥٩٠	٪٨٦٠٠	٪٨٦١٠	٪٨٦٢٠	٪٨٦٣٠	٪٨٦٤٠	٪٨٦٥٠	٪٨٦٦٠	٪٨٦٧٠	٪٨٦٨٠	٪٨٦٩٠	٪٨٧٠٠	٪٨٧١٠	٪٨٧٢٠	٪٨٧٣٠	٪٨٧٤٠	٪٨٧٥٠	٪٨٧٦٠	٪٨٧٧٠	٪٨٧٨٠	٪٨٧٩٠	٪٨٨٠٠	٪٨٨١٠	٪٨٨٢٠	٪٨٨٣٠	٪٨٨٤٠	٪٨٨٥٠	٪٨٨٦٠	٪٨٨٧٠	٪٨٨٨٠	٪٨٨٩٠	٪٨٩٠٠	٪٨٩١٠	٪

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للمنعة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

الانخفاض في القيمة (يتبع) ٧-١٣

القيمة القابلة للاسترداد للوحدات الممولة للتقسيط	التغير في معدل المبيعات	١٠٪	القيمة القابلة للاسترداد (بالآلاف ريال سعودي)	٣٠٦,٧١ شهوراً ٤٨	معدل المبيعات لكل متر مربع	# الأحداث التي أقيمت في السنة الثالثة	معدل الخصم	طريقة التقييم	فئة الوحدات الممولة للتقسيط
١٠٠,٠٪	١٠٪	٢٩٢,٤٧٩ سعودي	٣٠٦,٧١ سعودي	٨٤	٥٠٠ ريال سعودي	-	١٢٪	طريقة القيمة المعتمدة	٢- موجودات الترفيقه
١٠٠,٠٪	١٠٪								
١٠٠,٠٪	٥٠,٠٪								
١٠٠,٠٪	١٠٪								
١٠٠,٠٪	١٠٪								
١٠٠,٠٪	٥٠,٠٪								

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(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 قيد الاستخدام 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 ٨,٨٠٪ استناداً إلى المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال.

تعتبر المجموعة أن موجودات الشركة بمثابة موجودات بنية أساسية وتجمع التدفقات النقدية الصافية المتوقعة من جميع الوحدات المولدة للنقد التي تنتمي إليها موجودات الشركة، لتقييم الانخفاض في القيمة. يتم إجراء اختبار انخفاض قيمة هذه الموجودات على مستوى المدينة. وإذا تم تحديد خسارة الانخفاض في القيمة، يتم توزيعها على جميع الوحدات المولدة للنقد التي تستفيد من هذه الموجودات. يتم مقارنة القيم الدفترية لموجودات البنية التحتية هذه، إلى جانب جميع الوحدات المولدة للنقد، بقيمتها القابلة للاسترداد لتقييم الانخفاض في القيمة المحتمل. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تتجاوز القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد قيمتها الدفترية بشكل كبير، بما في ذلك هذه الموجودات. لذلك، لم يتم إثبات أي انخفاض في القيمة.

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 ٣-١٠ سنوات
- معدات وماكينات ثقيلة ٣-٤ سنة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤ - عقود الإيجار (يتبع)

١٤-١ موجودات حق الاستخدام (يتبع)

المباني	المعدات الثقيلة والآلات	الإجمالي	التكلفة:
١٠٣,٠٩٧	١,٢٠٧	١٠٤,٣٠٤	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤م
٤,٤٢٣	--	٤,٤٢٣	الإضافات خلال السنة
(١,٨٣٥)	(١,٢٠٧)	(٣,٠٤٢)	إيقاف عقد إيجار
١٠٥,٦٨٥	--	١٠٥,٦٨٥	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
٤٨,٥٥٤	٩٦٦	٤٩,٥٢٠	الاستهلاك المتراكم:
١٢,٠٩٧	٢٤١	١٢,٣٣٨	كما في ١ يناير ٢٠٢٤م
(٦٦٦)	(١,٢٠٧)	(١,٨٧٣)	المحمل للسنة
٥٩,٩٨٥	--	٥٩,٩٨٥	إيقاف عقد إيجار
٤٥,٧٠٠	--	٤٥,٧٠٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
٤٨,٥٥٤	٩٦٦	٤٩,٥٢٠	صافي القيمة الدفترية:
١٠,٨٧٧	٢٤١	١١,١١٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(١١,٠٩٧)	--	(١١,٠٩٧)	التكلفة:
١٠٥,٥٨٣	١,٢٠٧	١٠٦,٧٩٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣م
٨,٦١١	--	٨,٦١١	الإضافات خلال السنة
(١١,٠٩٧)	--	(١١,٠٩٧)	إيقاف عقد إيجار
١٠٣,٠٩٧	١,٢٠٧	١٠٤,٣٠٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٤٨,٧٧٤	٧٢٥	٤٩,٤٩٩	الاستهلاك المتراكم:
١٠,٨٧٧	٢٤١	١١,١١٨	كما في ١ يناير ٢٠٢٣م
(١١,٠٩٧)	--	(١١,٠٩٧)	المحمل للسنة
٤٨,٥٥٤	٩٦٦	٤٩,٥٢٠	إيقاف عقد إيجار
٥٤,٥٤٣	٢٤١	٥٤,٧٨٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
٥٤,٥٤٣	٢٤١	٥٤,٧٨٤	صافي القيمة الدفترية:

تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	تكلفة الإيرادات المصروفات العمومية والإدارية
٩,٦٩٠	٩,٦٩٠	
١,٤٢٨	٢,٦٤٨	
١١,١١٨	١٢,٣٣٨	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(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 ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٣٢,٧٩٤	٢٣,٦٨٣	الجزء غير المتداول
٥٦,٢١٢	٥١,٦٧٠	الجزء المتداول
٨٩,٠٠٦	٧٥,٣٥٣	

الحركة في التزامات عقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٨١,٢٦٣	٨٩,٠٠٦	كما في ١ يناير
٢,١٣٦	١,٩٩٩	المصروفات التمويلية (إيضاح ١٠)
٥,٦٠٧	٤,٤٢٣	الإضافات خلال السنة
--	(١٨,٧٢٥)	مدفوعات خلال السنة
--	(١,٣٥٠)	إعادة التصنيف إلى عقد إيجار مستحق
٨٩,٠٠٦	٧٥,٣٥٣	كما في ٣١ ديسمبر

فيما يلي أعمار الحد الأدنى لدفعات عقود الإيجار مع القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات عقود الإيجار، كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٣م		٢٠٢٤م		
القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار	الحد الأدنى لدفعات الإيجار	القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار	الحد الأدنى لدفعات الإيجار	
٥٦,٢١٢	٥٨,٠١٨	٥١,٦٧٠	٥٣,١٠٢	خلال اثني عشر شهراً
٣٢,٧٩٤	٣٥,٧٠٦	٢٣,٦٨٣	٢٥,٢٤٩	سنة إلى خمس سنوات
٨٩,٠٠٦	٩٣,٧٢٤	٧٥,٣٥٣	٧٨,٣٥١	إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار
--	(٤,٧١٨)	--	(٢,٩٩٨)	يخصم: المصروفات التمويلية
٨٩,٠٠٦	٨٩,٠٠٦	٧٥,٣٥٣	٧٥,٣٥٣	القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار

٣-١٤ الانخفاض في القيمة

شهدت المجموعة خسارة تشغيلية أعلى بكثير من الميزانية المحددة 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(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 داخلية 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 للمنتج على أنها منفصلة.

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 قيد الاستخدام على النحو التالي:

- التدفقات النقدية المتوقعة باستخدام خطط العمل المعتمدة.
- معدل نمو المبيعات ١٣,٣%.
- معدل الخصم ٨,٨٠%.

(١) معدل نمو المبيعات

تم تقدير معدل نمو الإشغال في الفترة المتوقعة بمتوسط معدل نمو إشغال قدره ٢٧,٢٣%. إذا تم الإبقاء على جميع الافتراضات الأخرى على حالها؛ فإن تخفيض معدل النمو هذا إلى ١,٣٠% 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 ٢٠٢٤م بناءً 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 ٠,٧٩% 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 ٢٠٢٤ 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

سنة ٥٠-١٠
سنوات ١٠ - ٢
سنة ٣٠-١٠

٢٠٢٤ م

الإجمالي	الأصول الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	التحسينات على العقارات المستأجرة	المباني	الأراضي	
٥,٠٩٠,٧٠٣	١,٠٠٦,١٧٧	٤٣٠,٠٧٨	٩٤٥	٨٦٢,٦٢٩	٢,٧٩٠,٨٧٤	<p>التكلفة: في بداية السنة الإضافات الاستبعادات المحول من الممتلكات والمعدات المحول إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٨) في نهاية السنة</p>
١٧,٥١٤	١٣,٢٤١	-	--	--	٤,٢٧٣	
(١١,١٩٨)	(١,٥٣١)	(٥٠,٦٢)	--	(١,٠٦٠)	(٣,٥٤٥)	
٢٤,٦٤٥	٢٤,٦٤٥	--	--	--	--	
(١,٣٢٨)	--	--	--	--	(١,٣٢٨)	
٥,١٢٠,٣٣٦	١,٠٤٢,٥٣٢	٤٢٥,٠١٦	٩٤٥	٨٦١,٥٦٩	٢,٧٩٠,٢٧٤	
٤٧١,٤٥٣	٣١,٤٩٨	١٦٠,٣٤٧	٩٤٥	٢٧٨,٦٦٣	--	<p>الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة: في بداية السنة مصرف الاستهلاك للسنة رد الانخفاض في القيمة (إيضاح ١١-١٥) الاستبعادات في نهاية السنة</p>
٤٨,٧٩٩	--	١٦,٦٣٢	--	٣٢,١٦٧	--	
(١,٠٩٤)	--	--	--	(١,٠٩٤)	--	
١,٦٣٠	--	--	--	١,٦٣٠	--	
٥٢٠,٧٨٨	٣١,٤٩٨	١٧٦,٩٧٩	٩٤٥	٣١١,٣٦٦	--	
٤,٥٩٩,٥٤٨	١,٠١١,٠٣٤	٢٤٨,٠٣٧	--	٥٥٠,٢٠٣	٢,٧٩٠,٢٧٤	صافي القيمة الدفترية
				٥٩		في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. المعارات الاستثمارية (تبع)

٢٠٢٣ م					
الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	التحسينات على		الأراضي
			المعارات المستأجرة	المباني	
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
٤٧٧,٣٤٩	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

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

٢-١٥ 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 ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

٣-١٥ تبلغ مساحة الأراضي الخضراء 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 (إيضاح ٢٣). إن التوزيع المحدد للأراضي الخضراء التي سيتم استخدامها لمختلف المشاريع والتي قد تكون للبيع أو للإيجار لم يكتمل بعد. وبالتالي، فإن الأراضي الخضراء والتكاليف المرتبطة البالغة ٢,٥١٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢,٥١٤ مليون ريال سعودي) تم تصنيفها كعقارات استثمارية. ولم يحتسب استهلاك حيث أن العقار الاستثماري يتكون من أراضي التملك الحر فقط. تشمل الأراضي الخضراء ٢٤,٥ مليون متراً مربعاً مرهوناً لصالح صندوق الاستثمارات العامة (تم تحويل قرض وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة مقابل قرض طويل الأجل بمبلغ ٢,٩١١ مليون ريال سعودي (إيضاح ٢٥)). تناقش المجموعة حالياً مع صندوق الاستثمارات العامة التنازل عن الأراضي الفائضة عن الحاجة نتيجة لتحويل القرض، وهي في انتظار الانتهاء من الإجراءات الشكلية لإلغاء الضمانات. إن القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية مضمونة مقابل أراضي الخضراء.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	
٥٦,٣٠١	٥٠,٤١٩	دخل الإيجارات من عقود الإيجار التشغيلي
١,٣٤٩	١,٢٢٧	دخل الإيجارات من عقود الإيجار التشغيلي - متغير
		المصروفات التشغيلية المباشرة من العقارات الاستثمارية التي تحقق إيرادات الإيجار
١,٢٩٦	١,٣٨٧	

٥-١٥ لا توجد مصروفات تشغيل مباشرة على العقارات الاستثمارية التي لا تدر دخل إيجار خلال ٢٠٢٤م و ٢٠٢٣م.

٦-١٥ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تم رهن العقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية بمبلغ ٩٢٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٩٢٨ مليون ريال سعودي) كضمان مقابل القروض والسلف. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و ٢٠٢٣م، لم تتم رسملة أي تكلفة اقتراض كما لم يتم إجراء تطوير أو إنشاء أي عقارات استثمارية.

٧-١٥ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تم تحويل ممتلكات بمبلغ ١,٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٥٩,٥٧ 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 وربع سنوي ونصف سنوي. تعتبر مدفوعات الإيجار متغيرة لبعض العقود وتستند إلى نسبة المبيعات وليس على سعر المؤشر.

٩-١٥ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و ٢٠٢٣م، لا يوجد التزام تعاقد 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 ٢٠٢٤م
(المبالغ بآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٠-١٥ 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 كنظم مدينة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٥٤,٧٥٩	٥٤,٥٢١	أقل من سنة واحدة
٤٢,٠٠٤	٥٤,٥٢١	سنة إلى سنتين
٤١,٩١٧	٥٤,٤٦٥	سنتان إلى ثلاث سنوات
٤١,٧٦١	٥٤,١٩٥	ثلاث إلى أربع سنوات
٤١,٤٩١	٥٣,٠٥٧	أربع إلى خمس سنوات
٣٨٠,٢٢٢	٥٦٢,١٩٤	أكثر من خمس سنوات
٦٠٢,١٥٤	٨٣٢,٩٥٣	

١١-١٥ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، أثبتت المجموعة رد انخفاض في القيمة بمبلغ ١,١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: رد انخفاض في القيمة بمبلغ ١,٦ مليون ريال سعودي). تم إثبات رد خسارة الانخفاض في القيمة نتيجة استبعاد الممتلكات التي كانت في السابق منخفضة القيمة.

١٢-١٥ الانخفاض في القيمة:

شهدت المجموعة خسارة تشغيلية أعلى بكثير من الميزانية المحددة 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 لبعض الوحدات المولدة للنقد بناءً على القيمة قيد الاستخدام.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٥-١٢ 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 ٢٠٢٤م على أساس عملية التقييم التي قام بها خبير التقييم المستقل والمؤهل مهنيًا وهي شركة إسناد 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 إسناد 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.

تُعقد مناقشات عمليات التقييم والنتائج مرة واحدة على الأقل كل ربع سنة، بما يتماشى مع تواريخ التقارير ربع السنوية للمجموعة

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 كل تاريخ تقرير مالي خلال مناقشات التقييم ربع السنوية بين المدير المالي وقسم الشؤون 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 المقيمون في تقدير صافي القيمة القابلة للاسترداد:

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٥-١٢ الانخفاض في القيمة (يتبع)

طريقة التقييم	البيان	
طريقة الدخل	وبموجب هذا النهج، استخدم المقيم 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 المدخلات الهامة غير القابلة 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 للملاحظة، 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 الداخلة 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:		
المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة	أساس التحديد	٢٠٢٤م
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.	١٠-١٢٪
معدل الرسملة	يعتمد على الموقع الفعلي وحجم ونوعية العقارات مع مراعاة بيانات السوق في تاريخ التقييم.	٩٪
معدل نمو 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.	٢,٥٠٪
فترة الاستيعاب معدل المبيعات المطبق	هي الفترة الزمنية التي يتم خلالها بيع الوحدات المتوفرة في سوق محددة. يعكس معدل المبيعات المطبق الثمن المقبوض مع الأخذ بالاعتبار المعاملات المشابهة في المدينة والتعديلات الضرورية المصاحبة للفروقات في الموقع والحجم.	١٨-١٢ شهر ٥٠٠ - ٥,٠٠٠ ريال سعودي

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. المقارنات الاستثنائية (يتبع)

١٢-١٥ الانخفاض في القيمة (يتبع)

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

القيمة القابلة للاسترداد (بالآلاف ريال سعودي)	القيمة الدفترية (بالآلاف ريال سعودي)	معدل نمو الإيجار	معدل الرسالة الإيجار	معدل الاستيعاب	فترة معدل الاستيعاب	معدل الخصم	طريقة التقييم	فئة الوحدات المولدة للنقد
التغير في معدل الخصم	٧٤٤,٠٢١	١٢٠,٨٨٧	-	٩%	-	-	طريقة الدخل	تجارية - ١
٥٠,٥٠٠	٥٠,٥٠٠	٥٠,٨٧	٣,٠٣	٥,٨٧	٥,٨٧	٥,٨٧		
٢,٤٩٠	٢,٤٩٠	٢,٧٣	٠,٠٠	٢,٧٣	٢,٧٣	٢,٧٣		
٥,٢٩٠	٥,٢٩٠	٢,٩١	٠,٥٠	٢,٩١	٢,٩١	٢,٩١		

الحسابية (نسبة التأثير على القيمة
القابلة للاسترداد للوحدات المولدة للنقد)

التغير في معدل نمو الإيجار

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

المدخلات غير القابلة للملاحظة الهامة	أساس التحديد
معدل الخصم	يعكس معدل الخصم النمو المفترض في التدفقات النقدية (التكاليف والإيرادات معا) والمخاطر المرتبطة
فترة الاستيعاب	بالافتراضات بما في ذلك مصروفات معدل الإشغال والإيجارات والتشغيل وما إلى ذلك.
معدل المبيعات المطبق	هي الفترة الزمنية التي يتم خلالها بيع الوحدات المتوفرة في سوق محددة.
	يعكس معدل المبيعات المطبق الثمن المعقوض مع الأخذ بالاعتبار المعاملات المشابهة في المدينة والتعديلات
	الضرورية المصاحبة للفروقات في الموقع والحجم.

تم تعديل المدخلات نظرا للفروقات في الموقع والأرض والحجم والمرافق والخدمات وحالة التطوير وجودة قطع الأراضي.
اعتمدت المجموعة على التقييم المنفذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. المعارف الاستثمارية (نتج) ١٢-١٥ الانخفاض في القيمة (نتج)

توضح الجداول التالية الاقرضات الرئيسية للمعارف ذات الاستخدامات غير المحددة:

الحساسية (نسبة التأثير على القيمة العادلة)	التغير في الاقرضات	القيمة العادلة	فترة الاستيعاب	معدل الخصم	طريقة التقييم	فئة الوحدات المولدة للنقد
%١,٦٢- %١,٦٦	التغير في معدل الخصم %٠,٥٠- %٠,٥٠	١٨,١٨٤,٩٤٣	٦-١	%١٦-٠%١١	طريقة القيمة المتبقية	أرض سكنية
%٤,٦٨- %٤,٩٤	التغير في فترة الاستيعاب %١٠- %١٠					
%١٢,٧٦- %١٢,٧٦	التغير في معدل المبيعات %١٠- %١٠					
%١٢,٧٦- %١٢,٧٦	التغير في معدل المبيعات %١٠- %١٠					
%١,٦٣- %١,٦٧	التغير في معدل الخصم %٠,٥٠- %٠,٥٠	٣,٣٤٥,٣٢٢	٥-١	%١٥-٠%١١	طريقة القيمة المتبقية	أرض تجارية
%٤,٨٥- %٥,١٣	التغير في فترة الاستيعاب %١٠- %١٠					
%١١,٦١- %١١,٦١	التغير في معدل المبيعات %١٠- %١٠					
%١,٣٤- %١,٣٦	التغير في معدل الخصم %٠,٥٠- %٠,٥٠	٥,٠٠١,٦٧٧	٦-١	%١٦-٠%١١	طريقة القيمة المتبقية	الأراضي الحضرية متعددة الاستخدامات
%٤,٠٤- %٤,٢٤	التغير في فترة الاستيعاب %١٠- %١٠					
%١١,٩٧- %١١,٩٧	التغير في معدل المبيعات %١٠- %١٠					
%١,٩٧- %١,٩٧	التغير في معدل المبيعات %١٠- %١٠					

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٢-١٥ 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 قيد الاستخدام 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
٢٠٢٤م

الافتراضات الرئيسية

٨٠,٨٠%

معدل الخصم

١٥-١٣ تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي للتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية بواسطة طرق التقييم:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
--	--	٣٩,٢٦٩,٧٠٢	٣٩,٢٦٩,٧٠٢
--	--	٣٤,٩١٧,٦٧٤	٣٤,٩١٧,٦٧٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

١٥-١٤ فيما يلي القيمة العادلة والقيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها لأغراض متنوعة:

القيمة الدفترية		القيمة العادلة		الإيرادات الإيجارية استخدام مستقبلي غير محدد في الوقت الحالي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
١,٨٢٨,٣٧٧	١,٨٠٩,٢٧٨	٩,٩١٧,٦٧٤	٩,٥١٠,٠٠٠	
٢,٧٩٠,٨٧٣	٢,٧٩٠,٢٧٠	٢٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٧٥٩,٧٠٢	
٤,٦١٩,٢٥٠	٤,٥٩٩,٥٤٨	٣٤,٩١٧,٦٧٤	٣٩,٢٦٩,٧٠٢	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٦. الموجودات غير الملموسة

فيما يلي بيان للحركة في الموجودات غير الملموسة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
١١٣,٢٢٧	١١٣,٣٠١	التكلفة:
٧٤	١,١٠٤	في بداية السنة
١١٣,٣٠١	١١٤,٤٠٥	الإضافات
		في نهاية السنة
١٠٨,٩٥٢	١٠٩,٦٣٧	الإطفاء:
٦٨٥	١,٧٨٧	في بداية السنة
١٠٩,٦٣٧	١١١,٤٢٤	المحمل للسنة
		في نهاية السنة
٣,٦٦٤	٢,٩٨١	صافي القيمة الدفترية

١٧. الحصة 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 المحفوظ بها مماثلة لنسبة حقوق التصويت.

حصة الملكية الفعلية (%)		الرصيد كما في	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
٥٠%	٥٠%	٢,٥٥٢,٠٧٩	٢,٤٥٦,٣٦١
استثمار في شركة تطوير الموانئ (انظر الإيضاح (أ) أدناه)			
٢٠%	٢٠%	٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠
استثمار في شركة بيوتات بروريسيف للاستثمار العقاري والتنمية ("بيوتات") (انظر الإيضاح (ب) أدناه)			
٤١,١٥%	٤١,١٥%	٢٣٩,٤٩٩	٢٠٩,٦٥٥
استثمار في صندوق البلاد للسياحة (انظر الإيضاح (ج) أدناه)			
		٢,٨٣٧,٣٦٨	٢,٧١١,٨٠٦

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(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)

أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي الحركة في استثمار في شركة تطوير الموانئ للسنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٢,٥٤٠,٩٥٠	٢,٥٥٢,٠٧٩	الرصيد في بداية السنة
٨,٩٦٠	(٨٨,٧٥٢)	حصة من نتائج السنة، بعد خصم مصروفات الزكاة
٢,١٦٩	(٦,٩٦٦)	الحصة في (الخسارة) الدخل الشامل الآخر
٢,٥٥٢,٠٧٩	٢,٤٥٦,٣٦١	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي ملخص بالمعلومات المالية لشركة تطوير الموانئ:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٧,٦٤٥,١٣٨	٧,٥٣٤,٣٣٩	الموجودات غير المتداولة
٤٥١,٦٠١	٢٧٤,٧٥٩	الموجودات المتداولة
١٩٨,٧٧٩	١٣٤,٧٤٢	النقد وما في حكمه
(٢,١٢٤,٧٢٨)	(٢,٠٣٣,٩٢٧)	المطلوبات غير المتداولة
(٢٨٧,٥٥١)	(٢٨٢,١٤٧)	المطلوبات المتداولة (**)
(٢,٠٧٢,٠٦٧)	(١,٩٩١,٤٩٦)	المطلوبات المالية غير المتداولة
٥,٦٨٤,٤٦٠	٥,٤٩٣,٠٢٤	حقوق الملكية
٢,٨٤٢,٢٣٠	٢,٧٤٦,٥١٢	حصة ملكية المجموعة في حقوق الملكية - ٥٠٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٥٠٪)
(٢٩٠,١٥١)	(٢٩٠,١٥١)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض وإيرادات عمولة*
٢,٥٥٢,٠٧٩	٢,٤٥٦,٣٦١	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

(*) يتعلق المبلغ بالربح المحقق بواسطة المجموعة من بيع أرض إلى شركة تطوير الموانئ لتطوير وتشغيل الميناء.
(**) تشمل الذمم الدائنة التجارية البالغة ١٤٣,٠٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٥٦,١٥ مليون ريال سعودي).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(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)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٤٤٥,١٣٥	٢٩٣,١٢٠	الإيرادات
١٥٣,٧٨١	١٥٣,٢٦٠	الاستهلاك
١٨٧,١٢٠	١٧٩,٧١٧	مصروفات الفوائد
٦,٥٠٨	٧,٤٧٠	الزكاة والضريبة المحملة
٢٣,٨٤١	(١٦٧,٨١٩)	صافي (خسارة) / ربح السنة
٤,٣٣٨	(١٣,٨٢٠)	(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر الذي سيتم إعادة تصنيفه إلى ربح أو خسارة في السنوات اللاحقة
٢٨,١٧٩	(١٨١,٦٣٩)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
٨,٩٦٠	(٨٨,٧٥٢)	حصة المجموعة في (خسارة) / ربح السنة، بعد خصم المصروفات المتعلقة بالزكاة
٢,١٦٩	(٦,٩٦٦)	حصة المجموعة في (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر للسنة

بتاريخ ١٤ جمادى الأولى ١٤٣١هـ (الموافق ٢٩ أبريل ٢٠١٠م) تم تأسيس شركة تطوير الموانئ - شركة مساهمة سعودية مقفلة - في المملكة العربية السعودية والتي تعمل على تطوير وتشغيل وصيانة ميناء الملك عبد الله في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (الميناء). وخلال سنة ٢٠١١م، 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 ٢٠١٤م، 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.

في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٣م، أعلنت محطة الحاويات الوطنية حالة القوة القاهرة، تبع ذلك تقرير مفصل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، مشيراً إلى التعليق الفوري للخدمات من قبل عميلها الرئيسي، شركة إم إس سي. ويأتي هذا القرار رداً على هجمات الحوثيين على السفن التجارية المارة عبر مضيق باب المندب في البحر الأحمر.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(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)

وأشارت محطة الحاويات الوطنية إلى أن شركة إم إس سي تساهم بنحو ٩٠% من إنتاجها، وذلك في المقام الأول من خلال حاويات إعادة الشحن، والتي سوف يتم فقدانها بسبب تعليق أو إعادة توجيه خدمات شركة إم إس سي. ونتيجة لذلك، أكدت محطة الحاويات الوطنية أن الأزمة الأمنية في البحر الأحمر وتعليق شركة نشاط شركة إم إس سي سيؤثران على التزاماتها بموجب اتفاقية الامتياز، وخاصة فيما يتعلق بضمان الحد الأدنى للرسوم.

وفي أعقاب ذلك، توصلت شركة تطوير الموانئ إلى اتفاق تسوية مع شركة ، والذي بموجبه ستدفع شركة محطات الحاويات الوطنية لشركة تطوير الموانئ ٥٠% من ضمان الحد الأدنى للرسوم الذي كان من الممكن دفعه إلى الجهة المانحة في حالة عدم حدوث اضطراب في البحر الأحمر. أدت هذه التسوية إلى انخفاض كبير في إيرادات شركة تطوير الموانئ وتدفقاتها النقدية لسنة ٢٠٢٤م.

ونتيجة لهذا التطور، ظهرت مؤشرات موضوعية على الانخفاض في القيمة في القوائم المالية للمجموعة. وبناءً عليه، تم إجراء تقييم للانخفاض في القيمة لتقييم القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة. وخلص التقييم إلى عدم وجود حاجة إلى الانخفاض في القيمة، حيث ظلت القيمة القابلة للاسترداد أعلى بكثير من القيمة الدفترية، مع وجود زيادة في القيمة.

قامت الإدارة بتحديد القيمة العادلة للضمانات المالية واعتبرتها غير جوهرية.

أبرمت شركة تطوير الموانئ أيضا اتفاقية مقايضة معدل الفائدة ("عقود المقايضة")، مع البنوك التجارية المحلية، للتحوط من التقلبات السلبية المستقبلية في معدلات 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 لمعدلات الفائدة على القرض طويل الأجل بشكل فعال من معدل متغير إلى معدل 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 الأخر 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 أسهما بنسبة ٢٠٪ من رأس مال شركة بيوتات. وطبقا لاتفاقية المساهمين، قامت المجموعة أيضا خلال سنة ٢٠١٦م باستثمار إضافي بمبلغ ٥٣,٧٥ مليون ريال سعودي على شكل أرض مقدمة كمساهمة لتطوير المشروع.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(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)

فيما يلي الحركة في شركة بيوتات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
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.

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

خلال ٢٠٢٣م، استثمرت المجموعة في صندوق البلاد للسياحة ("الصندوق"). أبرمت المجموعة اتفاقية بيع عقار لبيع قطعة أرض أساسية مطلة على الشاطئ في مروج غولف ديستريكت في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية كمساهم عينية في الصندوق.

ولقاء بيع الأرض، استحوذت المجموعة على وحدات في الصندوق بمبلغ ٢٦٩,٢ مليون ريال سعودي تمثل ٤١,١٥٪ من حقوق ملكية الصندوق. مدة الصندوق هي ١٢ سنة وهي قابلة للتديد حتى ٣ سنوات إضافية. نفذت المجموعة تقييماً للمعايير المتبعة لتحديد ما إذا كانت المجموعة تمتلك السيطرة على الصندوق وخلصت بأن المجموعة ليس لا تمتلك السيطرة ولكن تمتلك تأثير جوهري على الصندوق. وعليه، تمت المحاسبة عن الصندوق كاستثمار في حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٢٦٩,٢٠٤	٢٣٩,٤٩٩	استثمار أولي
(٢٢,٤٨١)	(٢٥,٧٦٤)	استبعاد الحصة في الربح من المساهمة في أرض (*)
٢٤٦,٧٢٣	٢١٣,٧٣٥	
(٧,٢٢٤)	(٤,٠٨٠)	الحصة في خسارة الفترة
٢٣٩,٤٩٩	٢٠٩,٦٥٥	استثمار ختامي

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧. الحصص في منشآت أخرى (يتبع)

١٧-٢ الشركات التابعة

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

٢٠٢٤م					
شركة استثمارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة إعمار المعارف	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة
إجمالي الموجودات	٣,٤٩٩,٩٠٨	١,٤٥٢,٥٨٠	١,١٩٣,٤٧٠	٣٤١,٦٧٨	٩٢,٠٠٦
إجمالي المطلوبات	٢٦,٠٨٩	١١٢,٥٥٦	٢٣٤,١٨٥	٨٩,٩٩١	١٧٢,٤٩٦
إجمالي حقوق الملكية	٣,٤٧٣,٨١٩	١,٣٤٠,٠٢٤	٩٥٩,٢٨٥	٢٥١,٦٨٧	٨٠,٤٩٠

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

٢٠٢٣م					
شركة استثمارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة إعمار المعارف	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة
إجمالي الموجودات	٣,٦٨٩,٥٤٩	١,٤٧١,١٢٤	١,٢٨٦,٩٨٩	٤٣٧,٢٥٨	١١٢,٠٨٧
إجمالي المطلوبات	٢٦,٠٠٧	٨٣,٥١٩	٢٧٦,٩٦٢	١٤٣,٠٥٥	١٤٩,٧٦٤
إجمالي حقوق الملكية	٣,٦٦٣,٥٤٢	١,٣٨٧,٦٠٥	١,٠١٠,٠٢٧	٢٩٤,٢٠٣	(٣٧,٦٧٧)

يلخص الجدول التالي قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر لهذه الشركات التابعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

٢٠٢٤م					
شركة استثمارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة إعمار المعارف	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة
الإيرادات	--	٢٠,٨٥٠	٨٦,٧٥٨	١٨,٤١٣	٧٤,٩٣٤
الربح/(الخسارة) للسنة	١٩٠,٧٨٦	٤٧,٦١٣	٥١,٤١٧	٤٢,٥٠٣	٤٣,٢٣٣
إجمالي الدخل / (الخسارة)	١٨٩,٧٢٤	٤٧,٥٨١	٥٠,٧٤٢	٤٢,٥١٦	٤٢,٨١٣
الشامل للسنة					

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨. العقارات تحت التطوير

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

فيما يلي الحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الإيضاح
١,٥٤٩,٨٥٢	١,٥٢٦,٠١٣	تكاليف متكبدة حتى تاريخه
٥٩,٥٧٤	١,٣٢٨	محول من عقارات استثمارية
(١١٦,٤٤٠)	(٣٨,٨٠٧)	يخصم: تكلفة عقارات تحت التطوير المباعة
(١٧١,٣٥٨)	(١٦٩,٩٠٥)	يخصم: مخصص عقارات تحت التطوير
١,٣٢١,٦٢٨	١,٣١٨,٦٢٩	الرصيد الختامي
٨٣٩,٣٤١	٨٣٥,٦١١	الجزء المتداول من عقارات التطوير
٤٨٢,٢٨٧	٤٨٣,٠١٨	الجزء غير المتداول من عقارات التطوير
١,٣٢١,٦٢٨	١,٣١٨,٦٢٩	الإجمالي

(أ) تم إثبات استبعادات العقارات تحت التطوير كمصروف ضمن تكلفة الإيرادات.

(ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تشمل العقارات تحت التطوير على أرض بمبلغ ١٥٨,٤١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٦٠,٩٧ مليون ريال سعودي).

(ج) قامت المجموعة بتحويل بعض العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات تحت التطوير بناءً على التغير في الاستخدام المزمع لبيع هذه العقارات بعد التطوير. (انظر إيضاح ١٥).

(د) خلال السنة، تم بيع بعض العقارات التي تم تخفيضها إلى صافي القيمة القابلة للتحقق. وعليه، تم رد المخصص ذي العلاقة والبالغ ١,٤٥ مليون ريال سعودي إلى الربح والخسارة.

تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق:

مشاريع أخرى غير قطع الأراضي

أجرت إدارة المجموعة عملية تحديد لصافي 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 المقدرة لجعل الأصل جاهزاً للبيع. تحدد الإدارة سعر البيع المقدر من خلال ملاحظة المعاملات التي تتم في السوق. وخلال سنة ٢٠٢٤م، لم يكن هناك انخفاض في القيمة نتيجة لاختبار القيمة القابلة للتحقق.

مشروعات لم يتم طرحها

قامت الإدارة بإشراك خبير تقييم مستقل لتقييم المشاريع غير المطروحة للوصول إلى سعر البيع المقدر للعقارات. واستخدم المقيم نهجاً مقارناً. راجع إيضاح ١٥ للتفاصيل حول عملية التقييم.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩. الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الإيضاح	الموجودات المالية
٧٣٠,٦٠٤	٧٣٦,٦٦٤		الذمم المدينة التجارية
٨٦,٩٩٢	٣٤,٠٢٨	٣١	المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة
(٣٥٨,٥٥٣)	(٣٥٨,٠٩٧)	١-١٩	يخصم: الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية
٤٥٩,٠٤٣	٤١٢,٥٩٥		
١,٠٨٣	--		عمولة مستحقة القبض من ودائع مرابحة لأجل
٣١,٦١٩	٦١,٤٧٢		أخرى
٤٩١,٧٤٥	٤٧٤,٠٦٧		
١٣,٤٤٥	٢٩,٢٨٨		الموجودات غير المالية
٦٤,٩١١	٧٧,٩٦٨		المدفوعات مقدماً
١٣,٠٨٢	١٠٤,٩٠٦		الدفعات المقدمة للموردين
٩١,٤٣٨	٢١٢,١٦٢		أخرى
٥٨٣,١٨٣	٦٨٦,٢٢٩		الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى

١-١٩ فيما يلي تفاصيل الذمم المدينة التجارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٢٧٦,٧٧٩	٢٤٧,٨٠٦	الذمم المدينة من عملاء الوحدات السكنية مقابل بيع العقارات تحت التطوير
١٨٤,٣٣٦	٢٣٠,٣٣٤	ذمم مدينة مقابل خدمات عمليات المدينة
١٤٦,٢٦٧	١٤٠,٣٩٣	ذمم مديني عقود الإيجار من العملاء الصناعيين
		ذمم مديني عقود الإيجار من العملاء الصناعيين مقابل بيع العقارات تحت التطوير
٧٧,٢٧١	٥١,٩٢٩	ذمم مديني عقود الإيجار من عملاء الوحدات السكنية
١٦,٣٦٥	٢١,٤٦٠	ذمم مدينة لخدمات التعليم
١٩,١٥٨	٣٦,٦٨٠	ذمم مدينة مقابل خدمات الضيافة
١٠,٤٢٨	٨,٠٦٢	
٧٣٠,٦٠٤	٧٣٦,٦٦٤	

تعتبر الذمم المدينة التجارية موجودات مالية غير مشنتة 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 ٢٠٢٤م، مثل أكبر خمسة عملاء نسبة ٢٦,٨٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢٩٪) من الذمم المدينة التجارية القائمة. إن القيم العادلة المقدرة للذمم المدينة التجارية والأخرى هي المبلغ المخصص 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 ٢٠٢٤م
(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 المباعة للعميل حيث تقوم المجموعة بنقل ملكية العقار إلى العميل فقط عند استلام كامل مبلغ العقد. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و ٢٠٢٣م، تتجاوز القيمة العادلة لجميع الضمانات القيمة الدفترية لأرصدة الذمم المدينة التجارية ذات الصلة للعقد ذي الصلة. يتم إدراج القيمة العادلة للممتلكات في الخسارة بافتراض التعثر في السداد وبالتالي يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على التعرض بعد النظر في قيمة الضمانات فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية فيما يتعلق ببيع العقارات تحت التطوير.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٣٣٤,٣٦١	٣٥٨,٥٥٣	في بداية السنة
٢٤,٨٠١	(٤٥٦)	(رد) / مخصص للسنة
(٦٠٩)	--	مشطوب
٣٥٨,٥٥٣	٣٥٨,٠٩٧	في نهاية السنة

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

١٩-٣ فيما يلي تفاصيل لخسارة الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
١٨٣,٠٠٥	١٦٢,٣٩٦	ذمم مدينة مقابل خدمات عمليات المدينة
١٤٥,٢١١	١٢٧,٩٤٩	ذمم مدني عقود الإيجار من العملاء الصناعيين
١٦,٢٤٧	٣٩,١٨٦	ذمم مدني عقود الإيجار من عملاء الوحدات السكنية
١٢,٠٧٩	١٠,٨٧٦	ذمم مدينة مقابل خدمات التعليم
٢,٠١١	٨٠٠	ذمم مدينة مقابل خدمات الضيافة
--	١٦,٨٩٠	ذمم مدينة مقابل بيع العقارات تحت التطوير
٣٥٨,٥٥٣	٣٥٨,٠٩٧	

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	متداولة ليست متأخرة السداد	متأخرة السداد من ١ - ٩٠ يوم	متأخرة السداد لمدة ٩١ - ١٨٠ يوم	متأخرة السداد لأكثر من ١٨٠ يوم	الإجمالي
٢٩,٢٨٩	٤٤,٢٠٨	٤٩,١٠١	٦١٤,٠٦٦	--	٧٣٦,٦٦٤
١٣,٤٨٣	٩,٣٩٨	١٥,٨١٩	٣١٩,٣٩٧	--	٣٥٨,٠٩٧

معدل الخسائر المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية - الذمم المدينة التجارية مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩. الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	متداولة ليست متأخرة السداد	متأخرة السداد لمدة ٩٠ - ١٨٠ يوم	متأخرة السداد لمدة ٩٠ - ١٨٠ يوم	متأخرة السداد لأكثر من ١٨٠ يوم	الإجمالي
معدل الخسائر المتوقعة	%٤٨,٨٥	%٧٥,٣٦	%٩٥,٤٥	%٩٩,٨٨	--
إجمالي القيمة الدفترية - الذمم المدينة التجارية	٢٠,٩٥٤	٢١,٥٢٦	٣٥,٦٣٣	٢٩٨,٤٤١	٣٧٦,٥٥٤
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة	١٠,٢٣٦	١٦,٢٢٢	٣٤,٠١٢	٢٩٨,٠٨٣	٣٥٨,٥٥٣

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	ليست متأخرة السداد	٣٠ >	٦٠ - ٣٠	٩٠ - ٦٠	متأخرة السداد	٩٠ - ٦٠	١٨٠ <	١٨٠ >
٢٩,٢٨٩	٢٠,٩٢٢	١١,٩٤٧	١١,٩٤٧	١١,٩٤٧	١١,٩٤٧	١١,٩٤٧	١١,٩٤٧	١١,٩٤٧	١١,٩٤٧
٨٥,٠٩٢	١٠,٠٠٦	٧,٦١١	٧,٦١١	٧,٦١١	٧,٦١١	٧,٦١١	٧,٦١١	٧,٦١١	٧,٦١١
٧٣٦,٦٦٤	٧٣٠,٦٠٤	٢٩,٢٨٩	٢٠,٩٢٢	١١,٩٤٧	١١,٩٤٧	١١,٩٤٧	١١,٩٤٧	١١,٩٤٧	١١,٩٤٧
٧٣٠,٦٠٤	٧٣٠,٦٠٤	٨٥,٠٩٢	١٠,٠٠٦	٧,٦١١	٧,٦١١	٧,٦١١	٧,٦١١	٧,٦١١	٧,٦١١

٢٠. الإيرادات غير المفوترة

فيما يلي الحركة في الإيرادات غير المفوترة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	في بداية السنة
٨٥١,٤٦٥	٦٧٦,٧٨٧	الإيرادات المثبتة خلال السنة من الرصيد الافتتاحي
٩٣,٧٧٣	٣٥,٩٧٥	الإيرادات المثبتة خلال السنة من موجودات العقود الجديدة
٣٥٢,٦٦٣	١٢٢,٨٥٦	فواتير مرفوعة خلال السنة
(٦٢١,١١٤)	(٣٧٧,٧٤٠)	مخصص الإيرادات غير المفوترة
(١٠٧,٩٤٠)	(٣٨,٥٨٣)	
٥٦٨,٨٤٧	٤١٩,٢٩٥	
(٢٨٣,٥٨٧)	(٢٢٣,٢٣٨)	الحصة المتداولة من الإيرادات غير المفوترة
٢٨٥,٢٦٠	١٩٦,٠٥٧	الحصة غير المتداولة من الإيرادات غير المفوترة *

*تم تعديل الجزء غير المتداول من الإيرادات غير المفوترة مع الأثر الناتج عن المكون التمويلي الهام.

أ) الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع العقارات تحت التطوير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع العقارات تحت التطوير
٥٥٢,١٤٤	٣٣٠,٦٠٦	يخصم: الانخفاض في قيمة الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع العقارات تحت التطوير
--	(٢٦,٠٩٧)	يخصم: الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع العقارات تحت التطوير - الجزء المتداول
(٢٦١,٠٦٦)	(١٠٨,٤٥٢)	الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع العقارات تحت التطوير - الجزء غير المتداول
٢٩١,٠٧٨	١٩٦,٠٥٧	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠. الإيرادات غير المفوترة (يتبع)

(ب) الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
١٢٤,٦٤٦	١٢٧,٢٧٢	الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير
(١٠٧,٩٤٠)	(١٢,٤٨٦)	يخصم: الانخفاض في القيمة للإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير
١٦,٧٠٦	١١٤,٧٨٦	الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير - الجزء المتداول

(ج) الحركة في الانخفاض في قيمة الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
١١٣,٦٢٦	١٠٧,٩٤٠	في بداية السنة
(٥,٦٨٦)	(٩٥,٤٥٤)	ما تم رده للسنة
١٠٧,٩٤٠	١٢,٤٨٦	في نهاية السنة

(د) الحركة في الانخفاض في قيمة الإيرادات غير المفوترة مقابل بيع العقارات تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
--	--	في بداية السنة
--	٢٦,٠٩٧	المحمل للسنة
--	٢٦,٠٩٧	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 وبالتالي يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على التعرض بعد النظر في قيمة الضمانات فيما يتعلق بالإيرادات غير المفوترة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الإيضاح
١٨٢,٤٨٢	٢٥٦,١٢٥	النقد والأرصدة لدى البنوك
١٨٢,٤٨٢	٢٥٦,١٢٥	
(٥١)	(٥١)	١-٢١ يخصم: النقد المقيد - غير المتداول
(٣,٣٥٤)	(٣,٧٠٧)	١-٢١ يخصم: النقد المقيد - المتداول
١٧٩,٠٧٧	٢٥٢,٣٦٧	

١-٢١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تمثل هذه الأرصدة المحتفظ بها في حسابات ضمان لدى بنك تجاري كضمان بموجب ترتيبات قرض بمبلغ ٠,٠٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٠,٠٥ مليون ريال سعودي) وأرصدة متعلقة ببيع عقارات تحت التطوير على الخارطة بقيمة ٣,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٣,٤ مليون ريال سعودي). ويعتمد تصنيف هذه الأرصدة على الترتيب التعاقدية 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 ٢٠٢٤م و ٢٠٢٣م.

٢٢. الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل

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

القيمة الحالية لإجمالي الذمم المدينة		إجمالي الذمم المدينة		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٣,٤٧٣	٣,٥٠٤	٥,٦٣٤	٥,٦٣٨	الجزء المتداول
				الجزء غير المتداول:
١٥,١٦٨	١٥,٣٣٣	٢٢,٥٣٧	٢٢,٥٥١	سنة إلى خمس سنوات
٤٢,٥٩٧	٣٨,١٣٠	٥٠,٥٢٤	٤٥,٦٦٤	أكثر من خمس سنوات
٥٧,٧٦٥	٥٣,٤٦٣	٧٣,٠٦١	٦٨,٢١٥	
٦١,٢٣٨	٥٦,٩٦٧	٧٨,٦٩٥	٧٣,٨٥٣	الإجمالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، إن الرصيد البالغ ٤,٥٤ مليون ريال سعودي ليس متأخر السداد وأن الرصيد المتبقي البالغ ١,١ 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 ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٣. رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، بلغ رأس مال الشركة المُصرَّح به والمُصدر ٥,٢٣٢,٦ مليون ريال سعودي يتكون من ٥٢٣,٢٦ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١,١٣٣,٣٣ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي لكل منها) موزعة كما يلي:

٢٠٢٣م		٢٠٢٤م		
رأس المال	عدد الأسهم (بالآلاف)	رأس المال	عدد الأسهم (بالآلاف)	
٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	المُصدر نقداً
١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	المُصدر للمقابل عينيّاً
٢,٨٣٣,٣٣٣	٢٨٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	٢٨٣,٣٣٣	إصدار الأسهم بعد تحويل القرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية*
--	--	(٦,١٠٠,٧٣٤)	(٦١٠,٠٧٣)	التخفيض في رأس المال (راجع إيضاح ١)
١١,٣٣٣,٣٣٣	١,١٣٣,٣٣٣	٥,٢٣٢,٥٩٩	٥٢٣,٢٦٠	

* 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 ٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤ 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 ٢٠١٧م، يجب على الشركة تجنيب ١٠٪ من صافي ربحها في كل سنة بعد تسوية خسائرها المتراكمة، إن وجدت، حتى يتم تكوين احتياطي يساوي ٣٠٪ من رأس المال. ويجوز للشركة أن تقرر التوقف عن هذا التحويل عندما يبلغ إجمالي الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. وهذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. لم يتم إجراء أي تحويلات للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و ٢٠٢٣م بسبب صافي الخسائر للسنة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٢,١٦٦,٦٦٧	٢,١٦٦,٦٦٧	قرض من وزارة المالية (إيضاح (أ) أدناه)
٦٥١,٨١٣	٧٤٤,٩٣٧	العمولة المستحقة
--	(٢,٩١١,٦٠٤)	اتفاقية تحويل القروض إلى أحد المساهمين (إيضاح (أ) أدناه)
٢,٨١٨,٤٨٠	--	الجزء المتداول
(٢,٨١٨,٤٨٠)	--	الجزء غير المتداول
٩٧٦,٢٤٥	٩٧٦,٢٤٥	التسهيل من بنك محلي (إيضاح (ب) أدناه)
٤١,٨٦٢	١١٠,٣٧٧	العمولة المستحقة
١,٠١٨,١٠٧	١,٠٨٦,٦٢٢	الجزء المتداول
(١,٠١٨,١٠٧)	(١,٠٨٦,٦٢٢)	الجزء غير المتداول
١,٦٩٠,١٢٤	١,٦٩٠,١٢٤	تسهيل من بنك محلي (إيضاح (ج) أدناه)
٧٢,٧٠٩	٢٢٤,٦٥٨	العمولة المستحقة
١,٧٦٢,٨٣٣	١,٩١٤,٧٨٢	الجزء المتداول
(١,٧٦٢,٨٣٣)	(١,٩١٤,٧٨٢)	الجزء غير المتداول
٥٣٧,٤٢٠	٥٣٧,٤٢٠	تسهيل من بنك محلي (إيضاح (د) أدناه)
٣٦,٧٦١	٩٦,٨٨٠	العمولة المستحقة
٥٧٤,١٨١	٦٣٤,٣٠٠	الجزء المتداول
(٥٧٤,١٨١)	(٦٣٤,٣٠٠)	الجزء غير المتداول
١١٤,١٠٥	١١٤,١٠٥	تسهيل من بنك محلي (إيضاح (هـ) أدناه)
٦,٨٦٤	٣,٠٨٧	العمولة المستحقة
١٢٠,٩٦٩	١١٧,١٩٢	الجزء المتداول
(١٢٠,٩٦٩)	(١١٧,١٩٢)	الجزء غير المتداول
٤١٣,٤٧٦	٩٥٨,٢٥٢	التسهيل من أحد المساهمين (إيضاح (و) أدناه)
٣١,٥٦٥	٢٤٨,٣٦٥	العمولة المستحقة
٧,٤٨٠	--	المطلوبات المالية المشتقة
--	٢,٩١١,٦٠٤	اتفاقية تحويل القروض من صندوق الاستثمارات العامة (إيضاح (أ) أدناه)
٤٥٢,٥٢١	٤,١١٨,٢٢١	الجزء المتداول
(٤٥٢,٥٢١)	(٤,١١٨,٢٢١)	الجزء غير المتداول
٦,٧٤٧,٠٩١	٧,٨٧١,١١٧	إجمالي القروض طويلة الأجل
(٦,٧٤٧,٠٩١)	(٧,٨٧١,١١٧)	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل*
--	--	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

* وكما هو مذكور أدناه، لم تلتزم المجموعة بمتطلبات التعهدات المتعلقة بتسهيلات القروض طويلة الأجل ما أدى إلى وجود قروض برصيد مستحق بمبلغ ٢,٤٦١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م تستحق السداد 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 ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. القروض طويلة الأجل (يتبع)

(أ) خلال سنة ٢٠١١م، استلمت المجموعة قرضاً 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 معدلات الفائدة السوقية السائدة والتي تستند إلى معدل الفائدة السائد بين البنوك السعودية ("سابيور") زائداً فرق السعر. القرض مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون متر مربع من قطع الأراضي المحددة للمجموعة وكان من المقرر سداؤه أصلاً، مع فترة سماح مدتها ثلاث سنوات، على سبعة أقساط سنوية تبدأ 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 تحويل قروض جزئية بين المجموعة وصندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية حيث اتفقا على تحويل جزء من القرض المستحق لوزارة المالية بمبلغ ٢,٨٣ مليار ريال سعودي (مبلغ القرض المحول) من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة. تم اعتماد اتفاقية تحويل القروض الجزئي من قبل مجلس إدارة المجموعة في ٣٠ مارس ٢٠٢١م. تمت الموافقة على طلب زيادة رأس مال الشركة من خلال تحويل دين بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي من قبل هيئة السوق المالية في ١ أغسطس 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 هيكلة 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 لالتهاء من اتفاقية إعادة الهيكلة. ولا توجد تعهدات متعلقة بالتسهيل. لاحقاً، تم استلام موافقة مشروطة على تحويل مبلغ إضافي قدره ١٨٩ مليون ريال سعودي خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، نتج عنه مبلغ إجمالي قدره ٥٥٣,٢ مليون ريال سعودي من الفوائد المستحقة التي سيتم رسلتها عند الانتهاء من إعادة هيكلة الاتفاقية.

لاحقاً، تم توقيع اتفاقية تحويل قروض جزئية بين الشركة وصندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية، حيث تم بموجبها الاتفاق على تحويل جزء من القرض المستحق إلى وزارة المالية بمبلغ ٢,٨ مليار ريال سعودي (مبلغ القرض المحول) من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة في ٢٠ مارس ٢٠٢١م. علاوة على ذلك، تمت الموافقة على اتفاقية الإحلال هذه من قبل مجلس إدارة المجموعة في ٣٠ مارس ٢٠٢١م. لاحقاً، تلقت المجموعة موافقة من وزارة المالية في ١٧ يونيو ٢٠٢١م، بشرط التوقيع على تعديل اتفاقية القرض الأصلية لوزارة المالية، حيث وافقت وزارة المالية على رسملة العمولة المستحقة اعتباراً من ١ يونيو ٢٠٢١م بمبلغ ٣٦٣,٩ مليون ريال سعودي؛ إعادة هيكلة إجمالي سداد القرض ابتداءً من يونيو ٢٠٢٤م على ستة أقساط سنوية متساوية بقيمة ٣٦١,٥ مليون ريال سعودي للقسط، والقسط الأخير في يونيو ٢٠٣٠م بمبلغ ٣٦١,٦ مليون ريال سعودي.

في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤م (الموافق ٤ ربيع الأول ١٤٤٦هـ) تم إبرام اتفاقية الإحلال الثانية بين الشركة وصندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية، اتفقوا بموجبها على إحلال رصيد القرض المتبقي، بما في ذلك العمولات المستحقة كما في ١ يونيو ٢٠٢٤م، إلى وزارة المالية والمستحقة بمبلغ ٢,٩١٢ مليون ريال سعودي (مبلغ الإحلال) من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة. علاوة على ذلك، تمت الموافقة على اتفاقية تحويل القروض هذه من قبل مجلس إدارة الشركة في ٠٧ مارس ٢٠٢٤م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. القروض طويلة الأجل (يتبع)

(ب) 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 معدلات 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.

توجد تعهدات دين مالية مرتبطة بالتسهيلات، بما في ذلك بنود التعثر عن السداد فيما يخص تسهيلات القروض مع البنوك التجارية الأخرى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، لم تكن المجموعة ملتزمة ببعض التعهدات. وعليه، تستحق القروض عند الطلب وتم تصنيفها تبعاً لذلك كالتزامات متداولة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

(ج) خلال السنتين ٢٠١٤م و ٢٠١٥م، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقيتي تسهيلات مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لكل اتفاقية. وفقاً 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 لاحقاً 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 معدلات 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 ٢٠٢٤م حتى أبريل ٢٠٣٠م. قامت الإدارة بتحديد تأثير التعديل المتعلق بتعديل بعض الشروط والأحكام بما في ذلك جدول السداد، على أنه غير جوهري.

توجد تعهدات دين غير مالية مرتبطة بالتسهيلات، بما في ذلك بنود التعثر عن السداد فيما يخص تسهيلات القروض مع البنوك التجارية الأخرى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، لم تكن المجموعة ملتزمة ببعض التعهدات. وعليه، تستحق القروض عند الطلب وتم تصنيفها تبعاً لذلك كالتزامات متداولة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

(د) 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 معدلات 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.

توجد تعهدات دين مالية وغير مالية مرتبطة بالتسهيلات، بما في ذلك بنود التعثر عن السداد فيما يخص تسهيلات القروض مع البنوك التجارية الأخرى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، لم تكن المجموعة ملتزمة ببعض التعهدات. وعليه، تستحق القروض عند الطلب وتم تصنيفها تبعاً لذلك كالتزامات متداولة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. القروض طويلة الأجل (يتبع)

(هـ) 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، يُسدّد 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.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، لم يتم استخدام تسهيل الائتمان المستندي بالكامل من قبل المجموعة.

(و) خلال فبراير ٢٠٢٣م، وقعت المجموعة على تسهيل قرض لأجل مع أحد مساهميه الرئيسيين، صندوق الاستثمارات العامة، للحصول على ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي سيتم سدادها بعد ٢١ شهراً من خلال دفعة واحدة عند الاستحقاق. 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 ٢٠٢٤م، سحبت المجموعة مبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي من تسهيل القرض هذا.

يتضمن القرض مشتق مدمج بسبب وجود خيار الشراء في اتفاقية القرض. وأثبتت المجموعة أرباحاً بالقيمة العادلة بمبلغ ١٢,٧ مليون ريال سعودي نتيجة للتغير في القيمة العادلة من السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. تبلغ القيمة الدفترية للمشتق المدمج لا شيء. توجد تعهدات دين غير مالية مرتبطة بالتسهيلات، بما في ذلك بنود التعثر عن السداد فيما يخص تسهيلات القروض مع البنوك التجارية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، لم تكن المجموعة ملتزمة ببعض التعهدات. وعليه، تستحق القروض عند الطلب وتم تصنيفها تبعاً لذلك كالتزامات متداولة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤م، تم تحويل قرض وزارة المالية بمبلغ ٢,٩١٢ مليون ريال سعودي إلى صندوق الاستثمارات العامة (راجع إيضاح ١٢٥).

في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤م، أبرمت المجموعة وصندوق الاستثمارات العامة اتفاقية تحويل بموجبها سيتم تحويل جميع القروض المستحقة لصندوق الاستثمارات العامة إلى حقوق ملكية. ولاحقاً لنهاية السنة، تم توقيع الملحق الخاص باتفاقية التحويل مع صندوق الاستثمارات العامة (راجع إيضاح ٣٩).

(ز) في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤م، وقعت الشركة صحيفة شروط غير ملزمة لإعادة جدولة اتفاقيات التمويل الخاصة بها البالغة ٣,٤٧١ ريال سعودي (راجع إيضاح ب، ج، د، هـ أعلاه) بموجب اتفاقية شروط مشتركة واحدة. وكجزء من عملية إعادة الجدولة، سيتم توفير تسهيل ائتماني جديد بقيمة ٣٠١,٤ مليون ريال سعودي للشركة من قبل البنوك كـ "تسهيل إضافي".

توضح صحيفة الشروط الأحكام الرئيسية المتفق عليها مبدئياً، ولكنها تخضع للموافقة والتوقيع على الاتفاقيات الملزمة قانونياً التي سيتم إبرامها بين الشركة والبنوك.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

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 ٢٠٢٤م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٣٠٠ مليون ريال سعودي). يحمل هذا التسهيل تكاليف تمويلية بأسعار السوق والتي تستند إلى السايبور ويكون مضمون بسندات لأمر. تتطلب التعهدات الخاصة تسهيلات القرض قصير الأجل من المجموعة الالتزام بمستوى معين من الظروف المالية وبعض الأمور الأخرى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، 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 كال التزام متداول على أساس استحقاقه التعاقدية.

ولاحقا للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، حصلت المجموعة على موافقة من المقرض لتجديد تسهيل القرض حتى ٣٠ يناير ٢٠٢٥م.

وبلغ الرصيد غير المستخدم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٢٦,٥ 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 والبدايات الأخيرة للموظفين وسنوات الخدمة المتركمة 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 ٢٠٢٤م للمجموعة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٤٠,٨٤١	٤١,٦٣٠	الرصيد في بداية السنة
		المدرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
١٠,١٥٤	٩,٤٠٢	تكلفة الخدمة الحالية
١,٨٣٨	١,٩٧٨	تكلفة الفائدة
١١,٩٩٢	١١,٣٨٠	
		المدرج في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
(٢,٥٢٢)	(٣,٩٣٩)	إعادة قياس الربح الناتج من تعديلات الخبرة
(٨,٦٨١)	(٥,٤٦٨)	المنافع المدفوعة
--	١,٨٨٠	الموظفون الذين استقالوا ولكن لم تُسدد مستحقاتهم
٤١,٦٣٠	٤٥,٤٨٣	الرصيد في نهاية السنة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٧. التزامات منافع الموظفين (يتبع)

الافتراضات الاكتوارية

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الهامة المطبقة في تاريخ التقرير:

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
%٤,٧٥	%٥,٥٠	معدل الخصم
%٥,٠	%٥,٠	معدل زيادة الرواتب المستقبلي المتوقع
٦٠ سنة	٦٠ سنة	سن التقاعد

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	الزيادة في المعدل	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	النقص في المعدل	التغير في الافتراض بمقدار
٣,٦٩٠	(٣,١٩٤)	٣,٧٨٠	(٣,٢٨٣)	%١
(٣,٢١٦)	٣,٦٤٣	(٣,٣٢٨)	٣,٧٦١	%١

إن المتوسط المرجح لفترة التزامات المنافع المحددة لسنة ٢٠٢٤م هو ٨ سنوات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٩ سنوات).

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٤,٤٢٩	٦,٧٨١	أقل من سنة واحدة
٤,٣١٧	٢,٩٣٨	بين ١-٢ سنوات
٨,٦٩٨	١٠,٦٤٣	بين ٢-٥ سنوات
٤٨,١٩٢	٥٢,٢٣٧	أكثر من ٥ سنوات
٦٥,٦٣٦	٧٢,٥٩٩	

٢٨. الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الإيضاح
٢١٣,٠٧٩	٢٧٠,٩٨٢	المصروفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى
٢٠٣,٨٢٦	١٨٣,٩١٥	الذمم الدائنة التجارية
—	٢٤٠,٤٢٠	التزام الزكاة الذي تم إصدار ربط بشأنه
١٩٠,٩٩٤	١٥٧,١٧٤	المحتجزات الدائنة
٩٦,٤٥٥	٩٦,٤٥٦	أرصدة المقاولين المستحقة
٤,٤١٦	٧,٦٥٣	المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة
١٦,٥٩٠	١٦,٥٩٠	أخرى
٧٢٥,٣٦٠	٩٧٣,١٩٠	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٨. الذمم الدائنة التجارية والأخرى (يتبع)

تعتبر القيم الدفترية للذمم الدائنة التجارية والأخرى بأنها مشابهة للقيم العادلة بسبب طبيعتها قصيرة الأجل. تتكون المحتجزات الدائنة من المبلغ الواجب تسويته للمتعاقد 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.

٢٨-١ قرر مجلس الإدارة خلال سنة ٢٠٠٦م 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.

٢٨-٢ تم تحويل هذا المبلغ من مخصص الزكاة بناءً على قرار اللجنة الاستثنائية للمخالفات والمنازعات الضريبية فيما يتعلق بربط الزكاة للفترات السابقة. تم خلال السنة دفع مبلغ ١٢,٧٨ ريال سعودي من التزام الزكاة.

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 ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٩٨٦,٦٣٨	٧١٢,٣٤٩	في بداية السنة
(٢٤٤,٠٩٥)	(١٦٨,٢٠٤)	الإيرادات المثبتة خلال السنة من الرصيد الافتتاحي
(٣٤٦,٤٧٦)	(١٠٩,٧٥٠)	الإيرادات المثبتة خلال السنة من مطلوبات العقود الجديدة
٣١٦,٢٨٢	١٧٠,٦٤٩	الفواتير المصدرة/ المدفوعة مقدماً خلال السنة
٧١٢,٣٤٩	٦٠٥,٠٤٤	

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 الخدمات المقدمة، يتم إثبات مطلوبات العقد.

في 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 ٢٠٢٤م، تم عرض التزامات العقود بشكل منفصل في مقدمة قائمة المركز المالي الموحدة بغرض العرض بشكل أفضل.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. الزكاة

١-٣٠ مصروف السنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٤٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	مخصص مصروف الزكاة للسنة الحالية
--	٦٦,٠٣٢	المحمل للربوط المفتوحة
٤٥,٠٠٠	٧٦,٠٣٢	

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 ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٢١٥,٤٥٨	٢٥٠,٧٣٨	في بداية السنة
٤٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	المحمل للسنة الحالية
--	(٢٥٣,١٩٨)	المحول إلى المطلوبات (إيضاح ٢-٢٨)
--	٦٦,٠٣٢	المحمل للربوط المفتوحة
٤٥,٠٠٠	(١٧٧,١٦٦)	المدفوعات خلال السنة
(٩,٧٢٠)	(٢٥,٣٦٣)	في نهاية السنة
٢٥٠,٧٣٨	٤٨,٢٠٩	

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 التقديرية الخاضع للزكاة بعد خصم الاستقطاعات لصافي القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وبعض البنود الأخرى. تستحق الزكاة بنسبة ٢,٥٪ 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 ٢٠١١م وكذلك لسنتي ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م باستثناء ربط لضريبة الاستقطاع للسنوات من ٢٠٠٦م حتى ٢٠٠٨م.

أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ربطاً لضريبة الاستقطاع للسنوات من ٢٠٠٦م حتى ٢٠٠٨م 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. الزكاة (يتبع)

٣٠-٤ موقف الربوط (يتبع)

أ) إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

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.

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 لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. أصدرت لجان 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 ["اللجنة"] ضد قرار لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. في ٤ يوليو ٢٠٢٤م، أصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية قرارها بطلب إعادة القضية إلى لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية لإعادة النظر في أحد البنود قيد الاستئناف. في ٤ نوفمبر ٢٠٢٤م، أصدرت لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرارها بشأن البند المعني لصالح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وبعد ذلك، قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية استئنافاً إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية تطلب فيه قراراً مفصلاً بشأن جميع البنود محل الاستئناف.

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 لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. أصدرت لجان 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 الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. في ٢ مايو ٢٠٢٤م، قدمت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية قرارها ضد تقييم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك المعدل. رفعت شركة إعمار المدينة الاقتصادية طلب إعادة النظر والذي تم رفضه بتاريخ ١٨ ديسمبر ٢٠٢٤م. وافقت شركة إعمار المدينة الاقتصادية على خطة تقسيط مع الهيئة لتسوية التزام الزكاة وفقاً لقرار اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية. تدرس شركة إعمار المدينة الاقتصادية رفع طلب إعادة نظر آخر.

وقامت شركة إعمار المدينة الاقتصادية بتقديم إقراراتها الزكوية الموحدة حتى سنة ٢٠٢٣م وإقرارات بالمعلومات لمنشآت المجموعة. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٣م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م.

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

قدمت شركة إعمار للمدينة الاقتصادية الطلب لتطبيق لوائح الزكاة الجديدة التي تم تقديمها من خلال القرار الوزاري رقم ١٠٠٧، للفترة من ٢٠٢١م إلى ٢٠٢٣م في ١٩ مايو ٢٠٢٤م. أكدت الهيئة قبولها المبدئي للطلب للسنوات ٢٠٢١م و ٢٠٢٢م وبتاريخ ٢٠ مايو ٢٠٢٤م وللسنة ٢٠٢٣م بتاريخ ٢٢ مايو ٢٠٢٤م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. الزكاة (يتبع)

٣٠-٤ موقف الربوط (يتبع)

ب) شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة

تم الانتهاء من الموقف الزكوي للشركة حتى سنة ٢٠١٢م وكذلك السنوات ٢٠١٤م و ٢٠١٧م. لاحقاً لنهاية السنة، أصدرت الهيئة ربطاً نهائياً لسنة ٢٠١٣م بالتزامات زكاة إضافية بمبلغ ٢,١ مليون ريال سعودي. وقد تقدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة باعتراض على ربط الهيئة لكن الهيئة لم تقبله. في ٤ يونيو ٢٠٢٤م، صعدت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة اعتراضها لدى لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية ضد ربط الهيئة لسنة ٢٠١٣م. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، أصدرت لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرارها والذي كان في صالح الهيئة. في ٣٠ أكتوبر ٢٠٢٤م، قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة استئنافاً ضد قرار لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية لدى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية وقدمت ردها على مذكرة الهيئة. في الوقت الحالي، القضية قيد النظر بواسطة اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية. قدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٣م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٣م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م.

ج) شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة

أنهت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة ربوطها الزكوية للسنوات من ٢٠١٥م حتى ٢٠١٧م، ويذكر أنه لم يتم إصدار أي ربوط بواسطة الهيئة للسنتين ٢٠١٣م و ٢٠١٤م. قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٣م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٣م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م.

د) شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية

قدمت شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٣م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٣م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م. لم تقم الهيئة بإصدار أي ربوط.

هـ) شركة استثمارات المدن الاقتصادية

أنهت شركة استثمارات المدن الاقتصادية ربوطها حتى سنة ٢٠١٢م. قدمت شركة استثمارات المدن الاقتصادية إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٣م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٣م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. الزكاة (يتبع)

٣٠-٤ موقف الربوط (يتبع)

و) شركة إعمار المعارف

أنهت شركة إعمار المعارف ربوطها الزكوية لسنة ٢٠١٧م ، ويُذكر أنه لم يتم إصدار أي ربوط بواسطة الهيئة لسنة ٢٠١٦م.

قدمت شركة إعمار المعارف إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٣م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٣م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م.

ز) الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية

قدمت الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٣م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٣م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٥م.

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. الأمور المتعلقة بالأطراف ذات العلاقة

تشمل الأطراف ذات العلاقة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والشركات المرتبطة بها وموظفي الإدارة العليا للمجموعة. علاوة على ذلك، تتضمن هذه أيضًا الكيانات التي تخضع للسيطرة أو السيطرة المشتركة مثل هذه الأطراف.

تسيطر حكومة المملكة العربية السعودية على صندوق الاستثمارات العامة الذي يمارس تأثيراً هاماً على المجموعة بسبب حصة ملكيتها. ونتيجة لذلك ، تعتبر حكومة المملكة العربية السعودية والهيئات شبه الحكومية وغيرها من الكيانات ذات الملكية الحكومية أو السيطرة الحكومية ، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الوزارات والهيئات التنظيمية والسلطات، أطرافاً ذات علاقة بالمجموعة. وفقاً للإعفاء الوارد في المعيار الدولي للتقرير المالي ٢٤، اعتمدت الإدارة إعفاء جزئياً للإفصاح عن معاملات وأرصدة الكيانات ذات العلاقة بالحكومة كما هو مطلوب بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٢٤.

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

الاسم	العلاقة
شركة تطوير الموانئ	مشروع مشترك
شركة بيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري	مشروع مشترك
ريكسوس - صندوق البلاد للسياحة	شركة زميلة
صندوق الاستثمارات العامة	مساهم
منشآت مختلفة ذات علاقة بالحكومة	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١. الأمور المتعلقة بالأطراف ذات العلاقة (يتبع)

بالإضافة إلى الإيضاح ١٧ و ٢١ و ٢٣ و ٢٥، فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة الهامة خلال السنة والأرصدة المتعلقة بها:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	المعاملات		الرصيد كما في	
		٢٠٢٤م	٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م
المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة	مصرفات الإيجار والخدمات والمرافق	١٨,٥٩٦	٦٨,٩٥٢	٣٣,٣٤٨	٦٧,٩٨٨
	بيع عقارات	٤٥,٢١١	٣٩,٤٤٨	--	--
	مصرفات الإيجار والخدمات والمرافق	--	--	٤٠٢	٤٠٢
	مصرفات الإيجار والخدمات والمرافق	--	--	١٨٠	١٨٠
	موظفي الإدارة العليا	--	١٦	--	--
مجلس الإدارة	عقد إيجار	--	١٦	--	--
	بيع عقارات	--	١٢	--	٨
	خدمات عامة	--	--	--	--
	مصرفات الإيجار والخدمات والمرافق	١٩	١٩	٩٨	٧٦

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١. الأمور المتعلقة بالأطراف ذات العلاقة (يتبع)

الرصيد كما في		المعاملات		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م		
					المبالغ المستحقة للأطراف ذات العلاقة
١٢٠,٩٦٩	١١٩,١٠٩	٧,٥٨٢	١٨,٨٠٣	خدمات مستلمة	منشآت ذات علاقة بالحكومة
٤٤٥,٠٤١	٣,٩١١,٦٠٤	٤٥٠,٠٠٠	٣,٤٦١,٦٠٤	قروض مستلمة	صندوق الاستثمارات العامة
--	٢٠٦,٦١٧	٣١,٥٦٥	١٧٥,٠٥٢	فوائد مستحقة	
--	--	١٧,٨٥٨	١٣,٨٩٤	مكافآت	موظفي الإدارة العليا
--	--	٤٣	--	رسوم الإيجار والخدمات والمرافق	
					مجلس الإدارة
٤,٤٠٠	٥,٧٢٠	٤,٤٠٠	٥,٧٢٠	المكافآت وأتعاب حضور	
١٦	١٦	--	--	الاجتماعات سلف	
					مكافآت موظفي الإدارة العليا للمجموعة
١٣,٢٠٤	١٢,٤٩٠				منافع الموظفين قصيرة الأجل
٧٩٨	٤٠٥				منافع غير نقدية
٥٥٧	٩٩٩				المنافع لما بعد انتهاء التوظيف
٨٢٨	--				العلاوات
٢,٤٧١	--				مكافأة إنهاء خدمة
١٧,٨٥٨	١٣,٨٩٤				

يتكون موظفو الإدارة الرئيسيون التنفيذيين ورؤساء الأقسام. تشمل 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 ٢٠٢٤م، سجلت الإدارة مخصصاً بمبلغ ١٩,١٦ مليون ريال سعودي لبعض الدعاوى القضائية القائمة والمحتملة، حيث تتوقع الإدارة نتائج ليست في صالح الشركة بناءً على التشاور مع مستشاريها القانونيين. يمثل الرصيد بمبلغ ٤٣,٩٧ مليون ريال سعودي بشكل رئيسي المخصص المطلوب في نهاية سنة ٢٠٢٤م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣.٣. المطلوبات والالتزامات المحتملة

بالإضافة إلى الإفصاح المبين في الإيضاحين ١٧ و ٣٠، فإن المطلوبات والالتزامات المحتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م 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 ٣٨,٢١ مليون ريال سعودي. 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 ٥٥٤,٧٠ مليون ريال سعودي و ١٥٠,٩٧ مليون ريال سعودي و ٨٥,٥٣ مليون ريال سعودي على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢٩٧,٤٣ مليون ريال سعودي و ١٥٦,٣٣ مليون ريال سعودي و ٥٨,٥٥ مليون ريال سعودي).

(ج) ليس لدى المجموعة أي التزامات قائمة متعلقة بخطط الضمان وخطابات الائتمان (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢٢,٨٢ مليون ريال سعودي و ١,٥٠ مليون ريال سعودي على التوالي).

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

(هـ) بلغت حصة ملكية المجموعة في الالتزامات الرأسمالية للمشروع المشترك ١٦,٣١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ١٣٠,٤١ مليون ريال سعودي).

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

٣.٤. المعلومات القطاعية

أسس التقسيم

لأغراض الإدارة، لدى المجموعة خمسة 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 التسوية 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 النقدي للمجموعة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٤. الإيرادات والربحية حسب القطاعات (يتبع)

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 ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٤. الإيرادات والربحية حسب القطاعات (نتيجه)									
الموحدة	التعديلات والإلغاءات	إجمالي القطاعات	عمليات المدينة	التعليم	الضيافة والترفيه	التطوير الصناعي	الأنشطة السكنية		
٤٢٥,٩٧٠	٣,٤١٤	٤٢٢,٥٥٦	٢٦,١٣٢	٧٤,٩٣٤	٦٩,٧٧٦	١٣٠,١٨٩	١٢١,٥٢٥		
--	(١٠١,٧٢٠)	١٠١,٧٢٠	٦٧,٢٩٤	--	٢٨,٥٦٩	--	٥,٨٥٧		
٤٢٥,٩٧٠	(٩٨,٣٠٦)	٥٢٤,٢٧٦	٩٣,٤٢٦	٧٤,٩٣٤	٩٨,٣٤٥	١٣٠,١٨٩	١٢٧,٣٨٢		
(٢٤٥,١٩٣)	٦٠,٣٧٨	(٣٠٥,٥٧١)	(١٢٠,٢٨٧)	(٥,٠٦١)	(٣٩,٨٥٠)	(٣٧,٩٢٨)	(١٠٢,٤٤٥)		
٦٩,٨١٣	(٩١,٨١١)	١٦١,٦٢٤	٢٣,٠١٤	٢,٥٦٥	(٢,٤٨٨)	١٨,٨٣٤	١١٩,٦٩٩		
(٦٢٠,٤٥٢)	(٦١٧,٦٢٠)	(٢,٨٣٢)	--	(٥٤٣)	(٢,١٠١)	--	(١٨٨)		
٢,٨٥٧	٢,٨٥٧	--	--	--	--	--	--		
(٢٥٠,٤٠٩)	(١١٣,٠٨٣)	(١٣٧,٣٢٦)	(٢,١٣٨)	(١٤,١٦٧)	(٦٢,٣٠٨)	(٢٢,٧٠٧)	(٣٦,٠٠٦)		
(١,٧٨٧)	(١,٥٥١)	(٢٣٦)	--	(٦)	--	--	(٢٣٠)		
(٩٢,٨٣٢)	(٩٢,٨٣٢)	--	--	--	--	--	--		
(٣٤٦,٥٠٠)	(١٦٧,١٧٩)	(١٧٩,٣٢١)	(٢٣,٤٦٧)	(٩٦,٥٢٠)	(٥٠,٦٥٦)	٢١,٠٥٣	(٢٩,٧٣١)		
(١٠,٥٨,٥٣٣)	(١,١١٩,١٤٧)	٦٠,٦١٤	(٢٩,٤٥٢)	(٣٨,٧٩٨)	(٥٩,٠٥٨)	١٠٩,٤٤١	٧٨,٤٨١		
(٧٦,٠٣٢)	(٧٦,٠٣٢)	--	--	--	--	--	--		
(١,١٣٤,٥٦٥)	(١,١٩٥,١٧٩)	٦٠,٦١٤	(٢٩,٤٥٢)	(٣٨,٧٩٨)	(٥٩,٠٥٨)	١٠٩,٤٤١	٧٨,٤٨١		

* الإيرادات الرئيسية مصدرها من بيع العقارات تحت التطوير. خلال السنة، يتم إنتاج كبيرة من الإيرادات من صفقات قفينا وريكسوس.

** يتضمن ذلك أيضاً رد خسارة الانخفاض في القيمة البالغة ١,١ مليون ريال سعودي على موجودات الشركات (راجع أيضاً إيضاح ١١-١٥).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣.٤. الإيرادات والربحية حسب القطاعات (نتية)

الموحدة	التعديلات والإلغاءات	إجمالي القطاعات	عمليات المدينة	التعليم	الضيافة والترفيه	التطوير الصناعي	الأنشطة السكنية
١,٠٣١,٣٥٧	٦٣,١٠٣	٩٦٨,٢٥٤	٣٠,٣١٨	٥٦,٧٦٩	١٢٥,٦٤٤	٣١٠,٧٤٧	٤٤٤,٧٧٦
--	(١١٦,٣٢٩)	١١٦,٣٢٩	٦٥,٤٣١	--	٣٩,٧٠٢	--	١١,١٩٦
١,٠٣١,٣٥٧	(٥٣,٢٢٦)	١,٠٨٤,٥٨٣	٩٥,٧٤٩	٥٦,٧٦٩	١٦٥,٣٤٦	٣١٠,٧٤٧	٤٥٥,٩٧٢
(٢٨٨,٤٢١)	٤٥,٤٩٦	(٣٣٣,٩١٧)	(٦٩,٣٢٦)	(٣,٩١٥)	(٤٩,٨٣٨)	(٧٦,٨٥٣)	(١٣٣,٩٨٥)
(١٩,١١٥)	(٥,٩٨٦)	(١٣,١٢٩)	(٦,٠٤٧)	(٥,٦٢٣)	١٣,٧٣٣	(٣,٣٤٥)	(١٥,٨٤٧)
(٤٨٣,٨٤٧)	(٤٨٠,٨٢٦)	(٣,٠٢١)	--	(٣٧٣)	(٢,٥٤٥)	--	(١٠٣)
٢,١١٠	٢,١١٠	--	--	--	--	--	--
(٢٥٥,٨٨٥)	(١١٣,٨٧٥)	(١٤٢,٠١٠)	(٢,٤٦٤)	(١٤,١١٣)	(٦٦,٩٣٦)	(٢٣,٢٢٠)	(٣٥,٢٧٧)
(٦٨٥)	(٦٣٢)	(٥٣)	--	(٣٦)	--	--	(١٧)
١,٧٣٦	١,٧٣٦	--	--	--	--	--	--
(١٩٥,٤٧٠)	(١١٧,٧٢١)	(٧٧,٧٤٩)	(١٨,٦٤٨)	(٢٧,٥٢٦)	(٣٨,٤٢٤)	٣١,٧٣٢	(٢٤,٨٨٣)
(٢٠٨,٢٢٠)	(٧٢٢,٩٢٤)	٥١٤,٧٠٤	٣,٦٦٤	٥,١٨٢	٢١,٣٣٦	٢٣٩,٠٦١	٢٤٥,٨٦٠
(٤٥٠,٠٠٠)	(٤٥٠,٠٠٠)	--	--	--	--	--	--
(٢٥٣,٢٢٠)	(٧٦٧,٩٢٤)	٥١٤,٧٠٤	٣,٦٦٤	٥,١٨٢	٢١,٣٣٦	٢٣٩,٠٦١	٢٤٥,٨٦٠

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٥. المعلومات الإضافية غير النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	الإيضاح
٥٩,٥٧٤	١,٣٢٨	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 معدلات العمولة، 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. ويقوم قسم المراجعة الداخلية بإجراء مراجعة دورية ومراجعة خاصة لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر ويقوم بتقديم تقارير حول النتائج إلى لجنة المراجعة.

تشمل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة الذمم الدائنة التجارية والأخرى والنزاعات عقود الإيجار والقروض طويلة الأجل وقصيرة الأجل. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. وتشتمل 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 المقيّد والنقد وما في حكمه.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(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:

٣٦-١ 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 التفسير. 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 ٢٨,٣٧٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٢٦,٧٥٪) من الذمم المدينة التجارية القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. تختلف فترة السداد من منتج إلى منتج مع بعض الاستثناءات على مستوى العميل.

يتم إجراء تحليل للانخفاض في القيمة في كل تاريخ تقرير مالي باستخدام مصفوفة مخصص لقياس 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 والأجل 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 لاحتمال 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 تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينشأ من تعثر الجهات التي يتم التعامل معها، علماً بأن أقصى تعرض 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 جوهرية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(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 ٢٠٢٣م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٥٦٨,٨٤٧	٤١٩,٢٩٥	الإيرادات غير المفوترة
٦١,٢٣٨	٥٦,٩٦٧	الذمم المدينة للموظفين – برنامج تملك منزل
٤٩١,٧٤٥	٤٧٤,٠٦٧	الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى
٣,٤٠٥	٣,٧٥٨	النقد المقيد
١٧٩,٠٧٧	٢٥٢,٣٦٧	النقد وما في حكمه
١,٣٠٤,٣١٢	١,٢٠٦,٤٥٤	

التركز المفرط للمخاطر

تنشأ مخاطر التركيز عندما يزاوِل 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 التراكبات المفرطة للمخاطر، فإن سياسات وإجراءات المجموعة تتضمن إرشادات محددة للتركز على الحفاظ على محفظة استثمارية متنوعة. يتم السيطرة على تركيزات مخاطر الائتمان المحددة وإدارتها وفقاً لذلك.

٢-٣٦ مخاطر السوق

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

١. مخاطر معدلات العمولة

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، تم تقدير القيم العادلة للقروض وقيمها الدفترية على أنها مقاربة لقيمها العادلة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

حساسية معدلات العمولة

يبين الجدول التالي حساسية المجموعة للتقلبات المحتملة والمعمولة في معدلات 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 الأساس	التأثير على الخسارة قبل الزكاة	
١٠٠+	(٧٢,٣٩٤)	٢٠٢٤م
١٠٠-	٧٢,٣٩٤	
١٠٠+	(٦٥,٩٦٢)	٢٠٢٣م
١٠٠-	٦٥,٩٦٢	

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

يبلغ معدل المتوسط المرجح لقروض المجموعة طويلة الأجل ما يقارب ٨,١٤٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٦,٧٦٪).

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 تنتج مخاطر السيولة عند 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 خزانة 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 باحتياطات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات الاقتراض، من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية 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 ٢٠٢٤م
(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 ٢٠٢٤م					
أقل من ١ شهر	١ - ٣ شهر	٣ شهور إلى سنة	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
٧,٨٧١,١١٧	--	--	--	--	٧,٨٧١,١١٧
٤٠,٢٤٠	--	١٢,٨٦٢	٢٥,٢٤٩	--	٧٨,٣٥١
--	١٦١,٣٨٦	--	--	--	١٦١,٣٨٦
--	--	٩٧٣,١٩٠	--	--	٩٧٣,١٩٠
٧,٩١١,٣٥٧	١٦١,٣٨٦	٩٨٦,٠٥٢	٢٥,٢٤٩	--	٩,٠٨٤,٠٤٤
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م					
أقل من ١ شهر	١ - ٣ شهر	٣ شهور إلى سنة	١ - ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
٦,٧٤٧,٠٩١	--	--	--	--	٦,٧٤٧,٠٩١
٤٧,٩٥٢	٥٦	١٠,٠١٠	٣٥,٧٠٦	--	٩٣,٧٢٤
--	١٥٢,٤٢٩	--	--	--	١٥٢,٤٢٩
--	--	٧٢٥,٣٦٠	--	--	٧٢٥,٣٦٠
٦,٧٩٥,٠٤٣	١٥٢,٤٨٥	٧٣٥,٣٧٠	٣٥,٧٠٦	--	٧,٧١٨,٦٠٤

الموجودات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م			
أقل من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي	
٤٧٤,٠٦٧	--	٤٧٤,٠٦٧	الزعم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى
٣,٧٠٧	٥١	٣,٧٥٨	النقد المقيد
٢٥٢,٣٦٧	--	٢٥٢,٣٦٧	النقد وما في حكمه
٧٣٠,١٤١	٥١	٧٣٠,١٩٢	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م			
أقل من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي	
٤٩١,٧٤٥	--	٤٩١,٧٤٥	الزعم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى
٣,٣٥٤	٥١	٣,٤٠٥	النقد المقيد
١٧٩,٠٧٧	--	١٧٩,٠٧٧	النقد وما في حكمه
٦٧٤,١٧٦	٥١	٦٧٤,٢٢٧	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(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 ٥,٦٧ مليار ريال سعودي. تحتفظ المجموعة بتسهيلات ائتمانية مع البنوك للحفاظ على متطلبات رأسمالها العامل. وللحفاظ على هيكل 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 ٢٠٢٤م، كانت نسبة المديونية للمجموعة ٥٨,٠٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م: ٥١,٥٣٪). يتمثل هدف المجموعة في الحفاظ على نسبة المديونية أقل من ٥٠٪.

٢٠٢٣م	٢٠٢٤م	
٦,٨٩٩,٥٢١	٨,٠٣٢,٥٠٣	القروض
٨٩,٠٠٦	٧٥,٣٥٣	التزامات عقود الإيجار
(١٧٩,٠٧٧)	(٢٥٢,٣٦٧)	يخصم: النقد وما في حكمه
٦,٨٠٩,٤٥٠	٧,٨٥٥,٤٨٩	صافي الدين (أ)
٦,٤٠٦,٢٤٨	٥,٢٦٦,٩١١	إجمالي حقوق الملكية (ب)
١٣,٢١٥,٦٩٨	١٣,١٢٢,٤٠٠	إجمالي رأس المال (أ + ب)
٥١,٥٣٪	٥٩,٨٦٪	نسبة الرفع المالي (أ / (أ + ب))

لتحقيق هذا الهدف العام، تهدف المجموعة عند إدارة رأس المال، من بين أمور أخرى، إلى التأكد من أنها تفي بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. ويسمح 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 تغيرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. انظر أيضاً الإيضاح ١.

تسوية صافي ديون المجموعة هي كما يلي:

القروض	عقود الإيجار	صافي الدين
١ يناير ٢٠٢٣م		
(٦,٢٤١,٠٥٥)	(٨١,٢٦٣)	(٦,٣٢٢,٣١٨)
(٤٨١,٧١١)	(٢,١٣٦)	(٤٨٣,٨٤٧)
(٤٥٠,٠٠٠)	(٥,٦٠٧)	(٤٥٥,٦٠٧)
٥١,٢٨٨	--	٥١,٢٨٨
١٩٢,٩١٤	--	١٩٢,٩١٤
٢٩,٠٤٣	--	٢٩,٠٤٣
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م		
(٦,٨٩٩,٥٢١)	(٨٩,٠٠٦)	(٦,٩٨٨,٥٢٧)
(٦٣٥,٠٧٠)	(١,٩٩٩)	(٦٣٧,٠٦٩)
(٥٥٠,٠٠٠)	(٤,٤٢٣)	(٥٥٤,٤٢٣)
--	١٣,٤٠٠	١٣,٤٠٠
٣٩,٣٨٣	٦,٦٧٥	٤٦,٠٥٨
١٢,٧٠٥	--	١٢,٧٠٥
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م		
(٨,٠٣٢,٥٠٣)	(٧٥,٣٥٣)	(٨,١٠٧,٨٥٦)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(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 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 ومعدل 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٩. الأحداث اللاحقة

باستثناء الأمور الموضحة أدناه، لم يحدث أي أمر حتى تاريخ موافقة مجلس الإدارة على هذه القوائم المالية الموحدة من شأنه أن يؤثر بشكل جوهري على هذه القوائم المالية والإفصاحات ذات الصلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

لاحقاً للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، قام مجلس الإدارة، بموجب قرار صادر بتعميم في ٨ مارس ٢٠٢٥م، بتعديل التوصية الأصلية بزيادة مبلغ الدين المراد تحويله من ٣,٩٧٢,٤١٥,٠٩١ ريال سعودي إلى ٤,١١٨,٢٢١,٤٦٥ ريال سعودي. وتعكس هذه الزيادة إدراج جميع الفوائد والعمولات والرسوم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. علاوة على ذلك، في ٩ مارس ٢٠٢٥م، أبرمت المجموعة ملحق لاتفاقية التحويل مع صندوق الاستثمارات العامة لتضمين هذه الزيادة والاتفاق على آليات التحويل.

لاحقاً للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، في ١٨ مارس ٢٠٢٥م، أبرمت المجموعة و صندوق الاستثمارات العامة اتفاقية ملزمة لتوفير قرض يصل إلى ١٠٠٠ مليون ريال سعودي. وتمت هذه الاتفاقية من خلال تعديل إعادة صياغة اتفاقية قرض المساهم القائمة حالياً مع الصندوق والمتعلقة بالقرض السابق البالغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي والمستخدم كاملاً، والتي تم توقيعها في ١٩ فبراير ٢٠٢٣.

ولا تتطلب هذه الأحداث أي تعديلات على القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

٤٠. اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم الموافقة على القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة في ٢٦ مارس ٢٠٢٥م (الموافق ٢٦ رمضان ١٤٤٦هـ)

٢-١١ المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية للشركة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
مع
تقرير تأكيد الممارس المستقل

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م

المحتويات	صفحة رقم
تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية المدرجة في تعميم المساهمين	٣-١
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة التصورية	٤
قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة التصورية	٥-٦
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المختصرة التصورية	٧
قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة التصورية	٨-٩
إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية	٢٣-١٠



KPMG Professional Services Company

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

Headquarters in Riyadh

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مهنية

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

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية المدرجة في تعميم المساهمين

للصادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية

مقدمة

لقد أكملنا ارتباط التأكد الخاص بنا للتقرير عن تجميع المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (يشار إليها لاحقاً بـ "المعلومات المالية التصورية") لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة") بواسطة الإدارة. تتكون المعلومات المالية التصورية من قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة التصورية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وقائمة المركز المالي الموحدة المختصرة التصورية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وقائمتي التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية الموحدة المختصرة التصورية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، والإيضاحات ذات الصلة، كما هو مبين في -القسم ٥ من تعميم المساهمين الصادر من قبل المجموعة. تم تحديد الضوابط المنطقية والمتطلبات التي على أساسها قامت الإدارة بتجميع المعلومات المالية التصورية في الملحق ١٩ من "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية كما هو مبين في الإيضاح رقم (١-٢).

تم تجميع المعلومات المالية التصورية من قبل الإدارة لتوضيح تأثير المعاملات الواردة في الإيضاح رقم (١-٢) من المعلومات المالية التصورية ("المعاملات") حول المركز المالي للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م كما لو كانت هذه المعاملات قد تمت في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. كجزء من هذه العملية، استخلصت الإدارة معلومات حول المركز المالي، والأداء المالي، والتدفقات النقدية للمجموعة من القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة غير المراجعة للمجموعة كما في لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، والتي تم نشر تقريرنا للفحص عنها مع فقرة لفت انتباه تتعلق بالاستمرارية. يتضمن الملحق ٢ من تعميم المساهمين معلومات إضافية حول طبيعة لفت الانتباه والتأثير على القوائم المالية للمجموعة.

مسؤوليات الإدارة عن المعلومات المالية التصورية

إن الإدارة مسؤولة عن تجميع المعلومات المالية التصورية على أساس الملحق ١٩ من "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية كما هو مبين في الإيضاح رقم ١-٢.

استقلائيتنا ومراقبة الجودة

لقد التزمنا بالاستقلالية والمتطلبات الأخلاقية الأخرى للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية والتي تعتمد على المبادئ الأساسية للنزاهة والموضوعية والكفاءة المهنية والعناية الواجبة والسرية والسلوك المهني.

يطبق مكتبنا المعيار الدولي لمراقبة الجودة (١) الذي يقتضي من المكتب تصميم وتطبيق وتشغيل نظام لرقابة الجودة بما في ذلك السياسات والإجراءات الموثقة بشأن الامتثال مع المتطلبات الأخلاقية والمعايير المهنية والمتطلبات النظامية والتنظيمية المنطقية.

KPMG Professional Services Company, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia with a paid-up capital of SAR11,000,000 and a non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. Commercial Registration of the headquarters in Riyadh is ١٠١٠٤٢٥٤٤.

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مهنية، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (١١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية لشركات كي بي إم جي المستقلة التابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة إنجليزية محدودة بضمان. رقم السجل التجاري للمركز الرئيسي في الرياض هو ١٠١٠٤٢٥٤٤.



تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية المدرجة في تعميم المساهمين للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

مسؤوليات الممارس

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي، وفقاً للمتطلبات الواردة في الملحق ١٩ "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، حول ما إذا كانت المعلومات المالية التصورية قد تم تجميعها، من جميع النواحي الجوهرية، من قبل الإدارة على أساس الضوابط المنطبقة المبينة في الإيضاح ١-٢.

لقد قمنا بالارتباط وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات التأكيد ٣٤٢٠، ارتباطات التأكيد للتقرير عن تجميع المعلومات المالية التصورية المدرجة في نشرة الإصدار، المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ويتطلب هذا المعيار أن يقوم الممارس بتخطيط وتنفيذ الإجراءات للحصول على تأكيد معقول بشأن ما إذا كانت الإدارة قد قامت بتجميع المعلومات المالية التصورية، من جميع النواحي الجوهرية، على أساس الضوابط المنطبقة المبينة في الإيضاح ١-٢.

لأغراض هذا الارتباط، لسنا مسؤولين عن تحديث أو إعادة إصدار أي تقارير أو آراء حول أي معلومات مالية تاريخية مستخدمة في تجميع المعلومات المالية التصورية، ولم نقم، في سياق هذا الارتباط، بمراجعة أو فحص المعلومات المالية المستخدمة في تجميع المعلومات المالية التصورية.

الغرض من المعلومات المالية التصورية المدرجة في تعميم المساهمين هو فقط توضيح تأثير حدث أو معاملة هامة على المعلومات المالية غير المعدلة للمجموعة كما لو كانت الأحداث قد حصلت أو المعاملة قد أجريت في تاريخ سابق تم اختياره لأغراض التوضيح. وعليه، فإننا لا نقدم أي ضمانات بأن النتيجة الفعلية للحدث أو المعاملة في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م كانت ستكون كما هي معروضة.

يتضمن ارتباط التأكيد المعقول الإبلاغ عما إذا كان قد تم تجميع المعلومات المالية التصورية، من جميع النواحي الجوهرية، على أساس الضوابط المنطبقة وكذلك تنفيذ إجراءات لتقييم ما إذا كانت الضوابط المنطبقة المستخدمة من قبل الإدارة في تجميع المعلومات المالية التصورية توفر أساساً معقولاً لعرض التأثيرات الهامة العائدة مباشرة إلى الحدث أو المعاملة، وللحصول على أدلة كافية ومناسبة حول ما إذا كانت:

- التعديلات التصورية ذات الصلة تعطي التأثير المناسب لتلك الضوابط؛ و
- المعلومات المالية التصورية تعكس التطبيق المناسب لتلك التعديلات على المعلومات المالية غير المعدلة.

الإجراءات المختارة تعتمد على حكم الممارس، مع مراعاة فهم الممارس لطبيعة المجموعة، والحدث أو المعاملة التي تم تجميع المعلومات المالية التصورية بشأنها، وظروف الارتباط الأخرى ذات الصلة.

الارتباط يتضمن أيضاً تقييم العرض الشامل للمعلومات المالية التصورية.

نعتقد أن الأدلة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.



تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية المدرجة في تعميم المساهمين للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

الرأي

وفي رأينا، أنه تم تجميع المعلومات المالية التصورية من جميع النواحي الجوهرية، على أساس الضوابط المنطبقة الواردة في الإيضاح ١-٢.

قيّد على الاستخدام

إن تقريرنا هذا مقدم فقط للمجموعة ومساهمي المجموعة لإدراجه في تعميم المساهمين لاستيفاء متطلبات القواعد الصادرة عن هيئة السوق المالية ولا ينبغي استخدامه من أطراف أخرى بخلاف المجموعة، هيئة السوق المالية ومساهمي المجموعة إلا بعد الحصول على موافقتنا الخطية المسبقة.

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية

إبراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة، في ٢٧ مارس ٢٠٢٥ م
الموافق ٢٧ رمضان ١٤٤٦ هـ

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة التصورية
للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

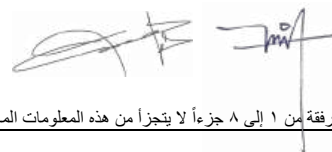
الإيضاح		الفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	٢٠٢٣م	٢٠٢٤م
الإيرادات			٩٢٦,٣٤٦	٢٤١,١٦٣
تكلفة الإيرادات			(٤٥٥,٩٥٦)	(٤٠٨,١٣٧)
مجمّل (الخسارة) / الربح			٤٧٠,٣٩٠	(١٦٦,٩٧٤)
المصروفات				
مصروفات البيع والتسويق			(٣٢,٣٧٣)	(٤٢,٩٩٩)
المصروفات العمومية والإدارية			(٢٣٢,٨٥٦)	(٢٩٤,٨٩٦)
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود			(١٨,١٣٨)	(٥٥,٢٧٢)
إطفاء الفائدة غير المحققة			٣٠,٣٣٣	١١,٩٧١
إيرادات التشغيل الأخرى			٩٦,٠٢٧	٢٢,٢٤٨
مجمّل (الخسارة) / الربح التشغيلي			٣١٣,٣٨٣	(٥٢٥,٩٢٢)
الإيرادات / (المصروفات) الأخرى				
الإيرادات التمويلية			٧٩٧	٣,٨٩٩
ربح القيمة العادلة للمطلوبات المالية المشتقة			--	١٢,٧٠٥
المصروفات التمويلية		٣	(٣٣٦,٣١٥)	(٥٥٤,٢٦٧)
الربح من استبعاد الممتلكات والمعدات			٣,٠١٧	--
الحصة في (خسارة) / ربح شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية			٣,٨٣٦	(٦٥,٢٠٩)
مجمّل (الخسارة) قبل الزكاة			(١٥,٢٨٢)	(١,١٢٨,٧٩٤)
الزكاة		٥	(٣٣,٧٥٠)	(١٠٢,٩٤٠)
مجمّل (الخسارة) قبل الزكاة			(٤٩,٠٣٢)	(١,٢٣١,٧٣٤)
مجمّل (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر				
بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة التصورية في الفترات اللاحقة:				
الحصة في (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية			٧,٩٥٤	(٩,٣٢٥)
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة			(٤١,٠٧٨)	(١,٢٤١,٠٥٩)
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				
مجمّل (الخسارة) الشاملة للفترة				

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة التصورية
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	
		الموجودات
		الموجودات غير المتداولة
٤,٩١٧,٢١٩	٥,٠٤٤,١٧٧	الممتلكات و المعدات
٥٤,٧٨٤	٤٦,٠٤١	موجودات حق الاستخدام
٤,٦١٩,٢٥٠	٤,٥٨٧,٣٥١	العقارات الاستثمارية
٣,٦٦٤	٣,٢٦٩	الموجودات غير الملموسة
٢,٨٣٧,٣٦٨	٢,٧٦٢,٨٣٤	الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٤٨٢,٢٨٧	٤٨٢,٨١٠	العقارات تحت التطوير
٢٨٥,٢٦٠	١٦٠,٦٩٠	الإيرادات غير المقوترة
٥٧,٧٦٥	٥٤,٥٥٢	الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٥١	٥١	النقد المقيد
١٣,٢٥٧,٦٤٨	١٣,١٤١,٧٧٥	إجمالي الموجودات غير المتداولة
		الموجودات المتداولة
٨٣٩,٣٤١	٨٢٣,٧٣٣	العقارات تحت التطوير
٢٨٣,٥٨٧	١٥٦,٧٧٠	الإيرادات غير المقوترة
٣,٤٧٣	٣,٤٧٦	الجزء المتداول من الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٥٨٣,١٨٣	٦٦١,٤٠٦	الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى
٣,٣٥٤	٣,٦٨٨	النقد المقيد - الجزء المتداول
١٧٩,٠٧٧	٢٠٦,٦٥١	النقد وما في حكمه
١,٨٩٢,٠١٥	١,٨٥٥,٧٢٤	إجمالي الموجودات المتداولة
١٥,١٤٩,٦٦٣	١٤,٩٩٧,٤٩٩	إجمالي الموجودات

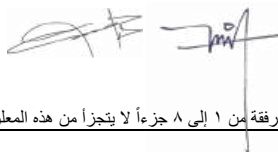


تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة التصورية
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاح	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
رأس المال	٨,٣٥٢,٤٦٤	١١,٣٣٣,٣٣٣
علاوة الإصدار	٩٩٨,٣٥٦	--
الاحتياطي النظامي	١١,٥٣٦	١١,٥٣٦
الخسائر المتراكمة	(٧٨,٩٤٦)	(٤,٩٣٨,٦٢١)
إجمالي حقوق الملكية	٩,٢٨٣,٤١٠	٦,٤٠٦,٢٤٨
المطلوبات غير المتداولة		
القروض والسلف	--	--
التزامات عقود الإيجار	٢٣,٦٥٣	٣٢,٧٩٤
التزامات منافع الموظفين	٤٤,٢٣٠	٤١,٦٣٠
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٦٧,٨٨٣	٧٤,٤٢٤
المطلوبات المتداولة		
التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول	٦٥,٦٧٢	٥٦,٢١٢
القروض والسلف - الجزء المتداول	٣,٦٨٧,١٢٩	٦,٧٤٧,٠٩١
القروض قصيرة الأجل	١٥٨,٤٨٢	١٥٢,٤٢٩
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٧٠٣,٨٢٣	٧٢٥,٣٦٠
مطلوبات العقود	٦٤٦,٦٧١	٧١٢,٣٤٩
المخصصات الأخرى	٥٧,١٥٢	٢٤,٨١٢
مخصص الزكاة	٣٢٧,٢٧٧	٢٥٠,٧٣٨
إجمالي المطلوبات المتداولة	٥,٦٤٦,٢٠٦	٨,٦٦٨,٩٩١
إجمالي المطلوبات	٥,٧١٤,٠٨٩	٨,٧٤٣,٤١٥
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	١٤,٩٩٧,٤٩٩	١٥,١٤٩,٦٦٣



تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية المكونة المخصصة للتصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

رأس المال	القسط النظامي	الإحتياطي النظامي	الخسائر المتراكمة	إجمالي حقوق الملكية
١١,٣٣٣,٣٣٣	--	١١,٥٣٦	(٤,٦٩٠,٠٩٢)	٦,٦٥٤,٧٧٧
--	--	--	(٤٩,٠٣٢)	(٤٩,٠٣٢)
--	--	--	٧,٩٥٤	٧,٩٥٤
--	--	--	(٤١,٠٧٨)	(٤١,٠٧٨)
١١,٣٣٣,٣٣٣	--	١١,٥٣٦	(٤,٧٣١,١٧٠)	٦,٦١٣,٦٩٩
١١,٣٣٣,٣٣٣	--	١١,٥٣٦	(٤,٩٣٨,٦٢١)	٦,٤٠٦,٢٤٨
--	--	--	(١,٢٣١,٧٣٤)	(١,٢٣١,٧٣٤)
--	--	--	(٩,٣٢٥)	(٩,٣٢٥)
--	--	--	(١,٢٤١,٠٥٩)	(١,٢٤١,٠٥٩)
(٦,١٠٠,٧٣٤)	--	--	٦,١٠٠,٧٣٤	--
٣,١١٩,٨٦٥	٩٩٨,٣٥٦	--	--	٤,١١٨,٢٢١
٨,٣٥٢,٤٦٤	٩٩٨,٣٥٦	١١,٥٣٦	(٧٨,٩٤٦)	٩,٢٨٣,٤١٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٣ م
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م

خسارة الفترة
الدخل الشامل الآخر للفترة
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٣ م

خسارة الفترة
الخسارة الشاملة الأخرى للفترة
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة

تأثير النقص في رأس المال (إيضاح ٣)
تحويل دين إلى حقوق ملكية (إيضاح ٤)
الرصيد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م

تعتبر الإيضاحات المرتبطة من ١ إلى ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المخصصة للتصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة التصورية
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

الإيضاح	الفترة التسعة اشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	٢٠٢٣م
الانشطة التشغيلية		
الخسارة قبل الزكاة	(١٠,٢٨٢)	(١٠,٢٨٢)
التعديلات لـ:		
استهلاك الممتلكات والمعدات	١٤١,٩٧٦	١٤٦,١٤٢
استهلاك العقارات الاستثمارية	٣٦,٧٣٨	٣٨,١٠٩
استهلاك موجودات حق الاستخدام	٨,٧٤٣	٨,٠٢٦
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود	٥٥,٢٧٢	١٨,١٣٨
الإطفاء	١,١٤٠	٥٥٧
المصروفات التمويلية	٥٥٤,٢٦٧	٣٣٦,٣١٥
الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٦٥,٢٠٩	(٣,٨٣٦)
الإيرادات التمويلية	(٣,٨٩٩)	(٧٩٧)
إطفاء الفائدة غير المحقة	(١١,٩٧١)	(٢٧,٢٢١)
أرباح من استبعاد العقارات الاستثمارية	(١٧,١٠١)	(٤,٩٤٠)
أرباح من استبعاد الممتلكات والمعدات	--	(٣,٠١٧)
ربح القيمة العادلة للمطلوبات المالية المشتقة	(١٢,٧٠٥)	--
أرباح من مساهمة أرض	--	(٢٨,٢٢٤)
خسارة / (رد) الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية	١٠٣	(٤٣,٥٠٠)
مخصصات انتفي الغرض منها	--	(٥,٥٥٠)
رد خسائر الانخفاض في قيمة عقارات تحت التطوير	(١,٥٦١)	(٧,٢٢٥)
مخصص التزامات منافع الموظفين	٧,٢١٢	--
	(٣٠٥,٣٦٧)	٤٢٠,٢٣٤
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:		
الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل	٣,٢٠٩	٣,٠٥٨
الإيرادات غير المفوترة	٢٦٣,٣٥٨	٤٩,٢٠٥
العقارات تحت التطوير	١٦,٦٤٦	٧٧,١٣٧
الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى	(١٣٣,٤٩٥)	(١٤٩,٩٤٥)
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	(٢١,٥٣٧)	(٣٤١,٦٤٩)
المطلوبات الأخرى	(٣٣,٣٣٨)	--
الأرصدة النقدية مستلمة المقيدة	(٣٣٤)	(٢,٣٨٨)
	(٢١٠,٨٥٨)	٥٥,٨٩٢
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من العمليات		
المصروفات التمويلية المدفوعة	(٢٦,٩٢٧)	(١٧٦,٤٩٣)
الزكاة المدفوعة	(٢٦,٤٠١)	(٥,٤١١)
مكافأة نهاية خدمة موظفين مدفوعة	(٤,٦١٨)	(٢,٦٤٦)
	(٢٦٨,٨٠٤)	(١٢٨,٦٥٨)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		
الانشطة الاستثمارية		
الإيرادات التمويلية المستلمة	٣,٨٩٩	٧٩٧
الإضافات إلى الموجودات غير الملموسة	(٧٤٦)	--
الإضافات إلى الممتلكات والمعدات	(٢٦٨,٩٣٤)	(٤٤,٠٧٢)
الإضافات إلى العقارات الاستثمارية	(١٣,٠٩٥)	(٥,٩٨١)
المنحصرات من بيع عقارات استثمارية	٢٥,٢٥٤	١٢,٩١٧
المنحصرات من بيع الممتلكات والمعدات	--	٥,٠٠٠
	(٢٥٣,٦٢٢)	١٨,٦٦١
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية		
الانشطة التمويلية		
المنحصرات من القروض والسلف	٥٥٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠
المسدد من القروض والسلف	--	(٥١,٢٨٨)
	٥٥٠,٠٠٠	٣٩٨,٧١٢
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		
صافي الزيادة في النقد وما في حكمه		
النقد وما في حكمه في بداية السنة	٢٧,٥٧٤	٢٨٨,٧١٥
النقد وما في حكمه في نهاية الفترة	٢٠٦,٦٥١	٨٢,١٤١
	٣٧٠,٨٥٦	٣٧٠,٨٥٦

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة التصورية (ببيع)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		الإيضاح
٢٠٢٣ م	٢٠٢٤ م	
(١٣,٧٦٥)	--	
٢٤٩,٥١١	--	
--	٦,١٠٠,٧٣٤	
--	٤,١١٨,٢٢١	٤

معلومات إضافية غير نقدية:
التحويلات من عقارات استثمارية إلى عقارات تحت التطوير
مساهمة في عقارات تحت التطوير للصندوق
مقدار تخفيض رأس المال
تحويل الدين إلى حقوق ملكية




تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عن الشركة

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 ١٤٢٧هـ الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦م. حصلت الشركة على السجل التجاري الأولي رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ بتاريخ ٨ رمضان ١٤٢٧هـ، الموافق ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م.

تم نقل المقر الرئيسي المسجل للشركة إلى رابع بسجل تجاري معدل بالرقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ تاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٣٦هـ، الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٤م.

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

الفرع	رقم السجل التجاري
جدة	٤٠٣٠١٦٤٢٦٩
الرياض	١٠١٠٩٣٧٥٤٩
رابع	٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤

لدى الشركة الشركات التابعة التالية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م. تأسست الشركة وشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية. لدى الشركات التابعة رأس مال يتكون فقط من أسهم عادية تحتفظ بها المجموعة مباشرة وتساوي نسبة حقوق الملكية المحتفظ بها حقوق التصويت للمجموعة.

الاسم	بلد التأسيس	سنة التأسيس	الملكية الفعلية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	الملكية الفعلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	طبيعة الأنشطة
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 إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتم)

الاسم	بلد التأسيس	سنة التأسيس	الملكية الفعلية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	الملكية الفعلية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	طبيعة الأنشطة
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 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.

٢. أسس المحاسبة

١-٢ أسس الإعداد

الغرض من هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية، التي جمعتها وأعدتها الإدارة، هو توضيح التأثير المالي للزيادة في رأس مال الشركة المصدر الناتج عن تحويل قرض المساهم ("صندوق الاستثمارات العامة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وفقاً لمتطلبات الملحق ١٩ من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

تم إعداد هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية بتطبيق السياسات المحاسبية التي تستند إلى المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢. أسس المحاسبة (يتبع)

١-٢ أسس الإعداد (يتبع)

إن قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة التصورية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وقائمتي الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، والتدفقات النقدية الموحدة المختصرة التصورية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، تعكس تأثير تحويل الدين إلى حقوق ملكية وانخفاض رأس المال (إفقال الخسائر المتراكمة مقابل رأس المال)، ("المعاملات")، كما لو كانت قد حدثت في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

لأسباب عملية، تم افتراض أن إجمالي رصيد الدين المستحق للتحويل إلى حقوق ملكية يأخذ في الاعتبار الفائدة المستحقة للفترة من ١ أكتوبر ٢٠٢٤م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وتم أخذ تأثير تخفيض رأس المال كما حدث في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م كتعديلات تصورية في هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية.

استخدمت الإدارة القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة غير المراجعة للمجموعة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م المعدة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (٣٤) "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية ("القوائم المالية التاريخية غير المراجعة") لإعداد المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية. وبناءً عليه، يتم إجراء جميع التعديلات على الينود المالية ذات الصلة تمت على افتراض أن جميع الإجراءات النظامية المتعلقة بالمعاملات، بما في ذلك الموافقة والاتفاقيات مع الأطراف المقابلة والموافقات التنظيمية المنجزة والسارية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

تم إعداد هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية على أساس عدة افتراضات وتقديرات وشكوك ومعلومات متاحة حالياً، ويتم تقديمها لأغراض توضيحية فقط. وبالتالي، فإن المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية المرفقة قد لا تعكس الصورة الحقيقية للمركز المالي الفعلي أو نتائج عمليات المجموعة، لأنها تعتمد على استكمال جميع الإجراءات النظامية والموافقات التنظيمية المتعلقة بحالة الدين، المخطط لها في تاريخ مستقبلي. إن هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية مخصصة لأغراض معلوماتية فقط ولا ينبغي اعتبارها مؤشراً على النتائج الفعلية التي كان من الممكن تحقيقها لو تم إتمام المعاملات في التاريخ المشار إليه، ولا تهدف إلى الإشارة إلى نتائج عملياتنا الموحدة المستقبلية أو مركزنا المالي.

٢-٢ مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة

تم إعداد المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية على أساس مبدأ الاستمرارية، والذي يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على سداد مطلوباتها.

وبناءً عليه، مارست الإدارة الأحكام في تحديد موقف الاستمرارية والذي على أساسه ترى الإدارة أن المجموعة سوف تستمر في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية وأن المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية قد تم إعدادها على هذا الأساس. يرجى الرجوع إلى القوائم المالية التاريخية غير المراجعة للتفاصيل حول تقييم الإدارة.

٣-٢ عملة النشاط والعرض

يتم عرض المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية بالريال السعودي، والذي يمثل أيضاً عملة النشاط للشركة الأم. بالنسبة لكل منشأة، تقوم المجموعة بتحديد العملة الرئيسية ويتم قياس بنود كل منشأة في قوائمها المالية باستخدام عملة النشاط المحددة. تم تقريب جميع الأرقام لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية

في ٨ سبتمبر ٢٠٢٤م، أعلنت الشركة عن خطة تحويلية لتحسين رأس المال بقيمة ٨,٧ مليار ريال سعودي، بما في ذلك إعادة هيكلة ديون بنكية بقيمة ٣,٨ مليار ريال سعودي، وتحويل ٤,٠ مليار ريال سعودي من الديون المستحقة لصندوق الاستثمارات العامة إلى رأس مال، وتسهيلات جديدة للمساهمين قابلة للتحويل بقيمة ١,٠ مليار ريال سعودي من صندوق الاستثمارات العامة لتمويل المشاريع. وتتضمن الخطة أيضاً تخفيض رأس المال المذكور أعلاه، لإطفاء الخسائر المتراكمة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية بالكامل. وتهدف خطة تحسين رأس المال إلى استقرار الأوضاع المالية لشركة إعمار المدينة الاقتصادية، وتعزيز هيكل رأس مالها، ووضع ركيزة لتحقيق استراتيجيتها للنمو على المدى الطويل.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وإطفاء الخسائر المتراكمة والتي بلغت ٦,١٠٠,٧٣٤,٢٥٧ ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وافقت الجمعية العمومية غير العادية على تخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ٦,١٠٠,٧٣٤,٢٥٠ ريال سعودي، وذلك بإلغاء ستمائة وعشرة ملايين وثلاثة وسبعين ألف وأربعمائة وخمسة وعشرون (٦١٠,٠٧٣,٤٢٥) سهم من أسهم الشركة، وذلك بإلغاء نسبة (٠,٥٣٨٣) سهم لكل سهم (١) مملوك، ويسري ذلك على مساهمي الشركة المالكين للأسهم يوم انعقاد الجمعية العمومية غير العادية.

في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤م، أوصى مجلس إدارة المجموعة المساهمين بزيادة رأس مال الشركة من خلال تحويل دين صندوق الاستثمارات العامة، والديون المحولة من وزارة المالية ("وزارة المالية") إلى صندوق الاستثمارات العامة في ٥ سبتمبر ٢٠٢٤م، إلى أسهم عادية جديدة في الشركة، ودخلت في اتفاقية التحويل ذات الصلة مع صندوق الاستثمارات العامة في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤م ("اتفاقية التحويل").

نظرة عامة على اتفاقيات الديون

تحويل الديون بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة

- في ٥ سبتمبر ٢٠٢٤م، تم إبرام اتفاقية تحويل قروض بين وزارة المالية ("وزارة المالية") وصندوق الاستثمارات العامة ("صندوق الاستثمارات العامة")، حيث تم بموجبها تحويل المبلغ المتبقي من القرض بالإضافة إلى عمولته المستحقة البالغة ٢,٩١١ مليون ريال سعودي المستحقة على المجموعة لوزارة المالية اعتباراً من ١ يونيو ٢٠٢٤م بموجب اتفاقية القروض المبرمة بين المجموعة ووزارة المالية بتاريخ ٢٣ مايو ٢٠١١م حسب التعديل، والمحولة بالكامل من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة. كما استحوذت المجموعة عمولة قدرها ١٢٢ مليون ريال سعودي من ١ يونيو ٢٠٢٤م إلى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. وبلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بالإضافة إلى العمولة المستحقة عليه ٣,٠٣٣ مليون ريال سعودي (راجع إيضاح ٤).

قرض الشريك - صندوق الاستثمارات العامة

- خلال فبراير ٢٠٢٣م، وقعت المجموعة على تسهيل قرض لأجل مع أحد مساهميها الرئيسيين، صندوق الاستثمارات العامة، للحصول على ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي سيتم سدادها بعد ٢١ شهراً من خلال دفعة واحدة عند الاستحقاق مع خيار تحويلها إلى حقوق ملكية. وبلغ رصيد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م بالإضافة إلى العمولة المستحقة عليه ١,٠٨٥ مليون ريال سعودي (راجع إيضاح ٤).

اتفاقية تحويل الديون

بناءً على اتفاقية تحويل الديون في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤م والملحق اللاحق لاتفاقية تحويل الديون في ٩ مارس ٢٠٢٥ (الموافق ٩ رمضان ١٤٤٦هـ) بين شركة إعمار المدينة الاقتصادية وصندوق الاستثمارات العامة، تم الاتفاق على تحويل القرض المستحق لصندوق الاستثمارات العامة بعد التجديد، إلى جانب الفائدة المستحقة اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، والبالغ ٣,٠٣٣ مليون ريال سعودي، وقرض صندوق الاستثمارات العامة، إلى جانب الفائدة المستحقة اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، والبالغ ١,٠٨٥ مليون ريال سعودي، إلى حقوق ملكية عن طريق تحويل الدين إلى حقوق ملكية من خلال إصدار أسهم جديدة لصندوق الاستثمارات العامة في شركة إعمار المدينة الاقتصادية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (بتبع)

الافتراضات التصورية

كما هو مذكور في إيضاح ١-٢، قامت الإدارة بإعداد المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية بناءً على الافتراضات التالية:

- تاريخ معاملة تحويل الدين إلى حقوق ملكية هو ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.
- جميع التعديلات على الرسوم المالية والتعليقات المالية ذات الصلة تتم على افتراض أن جميع الإجراءات النظامية المتعلقة بتحويل الدين، بما في ذلك اتفاقية التحويل / الاكتتاب، والموافقات التنظيمية، قد اكتملت ودخلت حيز التنفيذ اعتباراً من ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.
- تخفيض رأس المال واستيعاب الخسائر المتراكمة المعتمدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م من المفترض أن يتم اعتباراً من ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.
- رصيد الدين المراد تحويله إلى حقوق ملكية من المفترض أن يتضمن الرسوم المالية المستحقة من ١ أكتوبر حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.
- أعدت الإدارة هذه المعلومات المالية التصورية بناءً على افتراض أن المبالغ المستحقة لصندوق الاستثمارات العامة والبالغة ٤,١١٨,٢٢١,٤٦٥ ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م مستحقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م ويتم التوقف عن إثباتها إلغاء بإصدار ٣١١,٩٨٦,٤٧٥ سهمًا عاديًا من أسهم الشركة لصندوق الاستثمارات العامة، محسوبة وفقاً لاتفاقية التحويل بين صندوق الاستثمارات العامة والشركة من خلال تطبيق خصم بنسبة ٢٥٪ على متوسط سعر السوق المرجح بالحجم لسهم الشركة خلال الـ ١٢ شهرًا تسبق تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. فيما يلي تفاصيل الحسابات فيما يتعلق بالتعديلات التصورية:

القرض المستحق لصندوق الاستثمارات العامة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	أ	٤,١١٨,٢٢١,٤٦٥
متوسط سعر السوق المرجح بالحجم لمدة الـ ١٢ شهرًا السابقة لتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	ب	١٧,٦٠
٢٥٪ خصم على متوسط سعر السوق المرجح بالحجم	ج=ب*٧٥٪	١٣,٢٠
عدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لصندوق الاستثمارات العامة	د=ج/أ	٣١١,٩٨٦,٤٧٥
الزيادة في رأس المال بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي	هـ=د*١٠	٣,١١٩,٨٦٤,٧٥٠
زيادة في علاوة الإصدار	و=أ-هـ	٩٩٨,٣٥٦,٧١٥

ومع ذلك، فإن المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية المرفقة قد لا تعكس الصورة الدقيقة للمركز المالي الفعلي أو نتائج عمليات المجموعة، حيث أن تحويل الدين المستحق الدفع إلى وزارة المالية لتصبح من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة والاكتتاب في الأسهم من قبل صندوق الاستثمارات العامة يعتمد على الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية والتنظيمية المتعلقة بتجديد وتحويل الدين، المخطط لها في تاريخ مستقبلي.

التعديلات التصورية

أدت معاملة تحويل الدين إلى حقوق ملكية إلى التعديلات التصورية التالية:

- الزيادة في رأس المال بمبلغ ٣,١٢٠ مليون ريال سعودي
- الزيادة في علاوة الإصدار بمبلغ ٩٩٨ مليون ريال سعودي.
- النقص في القروض والسلفيات - الجزء الجاري بمبلغ ٤,٠٤٦ مليون ريال سعودي
- الزيادة في المصروفات التمويلية بمبلغ ٧٢ مليون ريال سعودي
- الزيادة في مصروف الزكاة ومخصص الزكاة بمبلغ ٧ مليون ريال سعودي
- عدم تأثر قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة التصورية غير المراجعة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (يتبع)

تقدم الإيضاحات التالية شرحاً لكيفية تأثير تحويل الدين إلى حقوق ملكية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المختصرة التصورية للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وقائمة المركز المالي الموحدة المختصرة التصورية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة المختصرة التصورية وقائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة التصورية للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، في حال كانت المعاملة قد تمت في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م.

الإيضاح	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بالآلاف الريالات السعودية	التعديلات التصورية بالآلاف الريالات السعودية	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م بالآلاف الريالات السعودية
الإيرادات	٢٤١,١٦٣	--	٢٤١,١٦٣
تكلفة الإيرادات	(٤٠٨,١٣٧)	--	(٤٠٨,١٣٧)
مجمّل الخسارة	(١٦٦,٩٧٤)	--	(١٦٦,٩٧٤)
المصروفات			
مصروفات البيع والتسويق	(٤٢,٩٩٩)	--	(٤٢,٩٩٩)
المصروفات العمومية والإدارية	(٢٩٤,٨٩٦)	--	(٢٩٤,٨٩٦)
خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية	(٥٥,٢٧٢)	--	(٥٥,٢٧٢)
وموجودات العقود	١١,٩٧١	--	١١,٩٧١
إطفاء الفائدة غير المحققة	٢٢,٢٤٨	--	٢٢,٢٤٨
إيرادات التشغيل الأخرى	(٥٢٥,٩٢٢)	--	(٥٢٥,٩٢٢)
الخسارة التشغيلية			
الإيرادات الأخرى / (المصروفات)	٣,٨٩٩	--	٣,٨٩٩
الإيرادات التمويلية	١٢,٧٠٥	--	١٢,٧٠٥
ربح القيمة العادلة للمطلوبات المالية المشتقة	(٥٥٤,٢٦٧)	(٧٢,٠٣٨)	(٤٨٢,٢٢٩)
المصروفات التمويلية	--	--	--
الربح من استبعاد الممتلكات والمعدات	(٦٥,٢٠٩)	--	(٦٥,٢٠٩)
الحصة في خسارة شركات مستثمر فيها بطريقة	(١,١٢٨,٧٩٤)	(٧٢,٠٣٨)	(١,٠٥٦,٧٥٦)
حقوق الملكية			
الخسارة قبل الزكاة	(١,٠٢,٩٤٠)	(٦,٩٠٨)	(٩٦,٠٣٢)
الزكاة			
خسارة الفترة	(١,٢٣١,٧٣٤)	(٧٨,٩٤٦)	(١,١٥٢,٧٨٨)
الخسارة الشاملة الأخرى			
بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو			
الخسارة الموحدة التصورية في الفترات اللاحقة:			
الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى في الشركات	(٩,٣٢٥)	--	(٩,٣٢٥)
المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية			
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(١,٢٤١,٠٥٩)	(٧٨,٩٤٦)	(١,١٦٢,١١٣)
خسارة السهم			
خسارة السهم الأساسية والمخفضة العادية إلى			
مالكي الأسهم العائدة في الشركة الأم (بالريال			
السعودي للسهم)	(٢,٣٥)	(١,٣٣)	(١,٠٢)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (يتبع)

قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة التصورية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	التعديلات التصورية	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٥,٠٤٤,١٧٧	--	٥,٠٤٤,١٧٧	الممتلكات والمعدات
٤٦,٠٤١	--	٤٦,٠٤١	موجودات حق الاستخدام
٤,٥٨٧,٣٥١	--	٤,٥٨٧,٣٥١	العقارات الاستثمارية
٣,٢٦٩	--	٣,٢٦٩	الموجودات غير الملموسة
	--		الاستثمارات في الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٢,٧٦٢,٨٣٤	--	٢,٧٦٢,٨٣٤	العقارات تحت التطوير
٤٨٢,٨١٠	--	٤٨٢,٨١٠	الإيرادات غير المفوترة
١٦٠,٦٩٠	--	١٦٠,٦٩٠	الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٥٤,٥٥٢	--	٥٤,٥٥٢	النقد المقيد
٥١	--	٥١	
١٣,١٤١,٧٧٥	--	١٣,١٤١,٧٧٥	إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٨٢٣,٧٣٣	--	٨٢٣,٧٣٣	العقارات تحت التطوير
١٥٦,٧٧٠	--	١٥٦,٧٧٠	الإيرادات غير المفوترة
			الجزء المتداول من الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٣,٤٧٦	--	٣,٤٧٦	الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى
٦٦١,٤٠٦	--	٦٦١,٤٠٦	النقد المقيد - الجزء المتداول
٣,٦٨٨	--	٣,٦٨٨	النقد وما في حكمه
٢٠٦,٦٥١	--	٢٠٦,٦٥١	
١,٨٥٥,٧٢٤	--	١,٨٥٥,٧٢٤	إجمالي الموجودات المتداولة
			إجمالي الموجودات
١٤,٩٩٧,٤٩٩	--	١٤,٩٩٧,٤٩٩	
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٨,٣٥٢,٤٦٤	(٢,٩٨٠,٨٦٩)	١١,٣٣٣,٣٣٣	رأس المال
٩٩٨,٣٥٦	٩٩٨,٣٥٦	--	علاوة الإصدار
١١,٥٣٦	--	١١,٥٣٦	الاحتياطي النظامي
(٧٨,٩٤٦)	٦,٠٢١,٧٨٨	(٦,١٠٠,٧٣٤)	الخسائر المتراكمة
٩,٢٨٣,٤١٠	٤,٠٣٩,٢٧٥	٥,٢٤٤,١٣٥	إجمالي حقوق الملكية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (يتبع)

قائمة المركز المالي الموحدة المختصرة التصورية (يتبع)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	التعديلات التصورية	كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	
--	--	--	المطلوبات غير المتداولة
٢٣,٦٥٣	--	٢٣,٦٥٣	القروض والسلف
٤٤,٢٣٠	--	٤٤,٢٣٠	التزامات عقود الإيجار
			التزامات منافع الموظفين
٦٧,٨٨٣	--	٦٧,٨٨٣	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
٦٥,٦٧٢	--	٦٥,٦٧٢	المطلوبات المتداولة
٣,٦٨٧,١٢٩	(٤,٠٤٦,١٨٣)	٧,٧٣٣,٣١٢	التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
١٥٨,٤٨٢	--	١٥٨,٤٨٢	القروض والسلف - الجزء المتداول
٧٠٣,٨٢٣	--	٧٠٣,٨٢٣	القروض قصيرة الأجل
٦٤٦,٦٧١	--	٦٤٦,٦٧١	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٥٧,١٥٢	--	٥٧,١٥٢	مطلوبات العقود
٣٢٧,٢٧٧	٦,٩٠٨	٣٢٠,٣٦٩	المخصصات الأخرى
٥,٦٤٦,٢٠٦	(٤,٠٣٩,٢٧٥)	٩,٦٨٥,٤٨١	مخصص الزكاة
٥,٧١٤,٠٨٩	(٤,٠٣٩,٢٧٥)	٩,٧٥٣,٣٦٤	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٤,٩٩٧,٤٩٩	--	١٤,٩٩٧,٤٩٩	إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (يتبع)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة التصورية

للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	التعديلات التصورية إيضاح ٤	للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	
(١,١٢٨,٧٩٤)	(٧٢,٠٣٨)	(١,٠٥٦,٧٥٦)	الأنشطة التشغيلية
			الخسارة قبل الزكاة
			التعديلات لـ:
١٤١,٩٧٦	--	١٤١,٩٧٦	استهلاك الممتلكات والمعدات
٣٦,٧٣٨	--	٣٦,٧٣٨	استهلاك العقارات الاستثمارية
٨,٧٤٣	--	٨,٧٤٣	استهلاك موجودات حق الاستخدام
٥٥,٢٧٢	--	٥٥,٢٧٢	خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات المالية
١,١٤٠	--	١,١٤٠	وموجودات العقود
٥٥٤,٢٦٧	٧٢,٠٣٨	٤٨٢,٢٢٩	الإطفاء
			المصرفيات التمويلية
٦٥,٢٠٩	--	٦٥,٢٠٩	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٣,٨٩٩)	--	(٣,٨٩٩)	الإيرادات التمويلية
(١١,٩٧١)	--	(١١,٩٧١)	إطفاء الفائدة غير المحققة
(١٧,١٠١)	--	(١٧,١٠١)	الربح من استبعاد العقارات الاستثمارية
--	--	--	الربح من استبعاد الممتلكات والمعدات
(١٢,٧٠٥)	--	(١٢,٧٠٥)	ربح القيمة العادلة للمطلوبات المالية المشتقة
--	--	--	أرباح من مساهمة أرض
١٠٣	--	١٠٣	خسارة الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية
(١,٥٦١)	--	(١,٥٦١)	رد خسائر الانخفاض في قيمة عقارات تحت التطوير
٧,٢١٦	--	٧,٢١٦	مخصص التزامات منافع الموظفين
(٣٠٥,٣٦٧)	--	(٣٠٥,٣٦٧)	
٣,٢٠٩	--	٣,٢٠٩	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
٢٦٣,٣٥٨	--	٢٦٣,٣٥٨	الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
١٦,٦٤٦	--	١٦,٦٤٦	الإيرادات غير المفوترة
(١٣٣,٤٩٥)	--	(١٣٣,٤٩٥)	العقارات تحت التطوير
(٢١,٥٣٧)	--	(٢١,٥٣٧)	الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى
(٣٣,٣٣٨)	--	(٣٣,٣٣٨)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(٣٣٤)	--	(٣٣٤)	المطلوبات الأخرى
			الأرصدة النقدية مستلمة المقيمة
(٢١٠,٨٥٨)	--	(٢١٠,٨٥٨)	صافي النقد المستخدم في العمليات
(٢٦,٩٢٧)	--	(٢٦,٩٢٧)	المصرفيات التمويلية المدفوعة
(٢٦,٤٠١)	--	(٢٦,٤٠١)	الزكاة المدفوعة
(٤,٦١٨)	--	(٤,٦١٨)	مكافأة نهاية خدمة موظفين مدفوعة
(٢٦٨,٨٠٤)	--	(٢٦٨,٨٠٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (يتبع)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة المختصرة التصورية (يتبع)

الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	التعديلات التصورية	الفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	
٣,٨٩٩	--	٣,٨٩٩	الأنشطة الاستثمارية
(٧٤٦)	--	(٧٤٦)	الإيرادات التمويلية المستلمة
(٢٦٨,٩٣٤)	--	(٢٦٨,٩٣٤)	الإضافات إلى الموجودات غير الملموسة
(١٣,٠٩٥)	--	(١٣,٠٩٥)	الإضافات إلى الممتلكات والمعدات
٢٥,٢٥٤	--	٢٥,٢٥٤	الإضافات إلى العقارات الاستثمارية
	--		المتحصلات من بيع عقارات استثمارية
(٢٥٣,٦٢٢)	--	(٢٥٣,٦٢٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
٥٥٠,٠٠٠	--	٥٥٠,٠٠٠	الأنشطة التمويلية
٥٥٠,٠٠٠	--	٥٥٠,٠٠٠	المتحصلات من القروض والسلف
	--		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٢٧,٥٧٤	--	٢٧,٥٧٤	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
١٧٩,٠٧٧	--	١٧٩,٠٧٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٢٠٦,٦٥١	--	٢٠٦,٦٥١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

رأس المال

تمثل التعديلات التصورية الزيادة في رأس المال المصدر من خلال تحويل قرض المساهمين والقرض المستحق لدفع لوزارة المالية والذي تم تحويله إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية تحويل بتاريخ ٥ سبتمبر ٢٠٢٤م بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، إلى حقوق ملكية عن طريق إصدار أسهم جديدة لصندوق الاستثمارات العامة، وفقاً لاتفاقية التحويل بين الشركة وصندوق الاستثمارات العامة. وقد أدى ذلك إلى زيادة رأس المال المصدر بمبلغ ٣,١١٩ مليون ريال سعودي، وعلاوة الإصدار بمبلغ ٩٩٨ مليون ريال سعودي، وانخفاض القروض بمبلغ ٤,١١٨ مليون ريال.

علاوة على ذلك، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، وإطفاء الخسائر المتراكمة والتي بلغت ٦,١٠٠,٧٣٤,٢٥٧ ريال سعودي كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، وافقت الجمعية العمومية غير العادية على تخفيض رأس مال الشركة بمبلغ ٦,١٠٠,٧٣٤,٢٥٠ ريال سعودي، ويسري ذلك على مساهمي الشركة المالكين للأسهم يوم انعقاد الجمعية العمومية غير العادية. ومن المفترض أن يؤخذ في الاعتبار تأثير تخفيض رأس المال المذكور وإطفاء الخسائر المتراكمة في التعديل التصوري أيضاً.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (يتبع)

رأس المال (يتبع)

سيكون هيكل ملكية الأسهم العادية قبل وبعد تحويل القرض وتخفيض رأس المال على النحو التالي:

المساهمون	نسبة الملكية %	عدد الأسهم	تأثير التخفيض التصوري لرأس المال	تأثير التخفيض التصوري لدين إلى حقوق ملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية %	عدد الأسهم	نسبة الملكية %	عدد الأسهم
صندوق الاستثمارات العامة	٢٥%	٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤	(١٥٢,٥١٨,٣٥٧)	٣١١,٩٨٦,٤٧٥	٥٣%	٤٤٢,٨٠١,٤٥٢	٥٣%	٤٤٢,٨٠١,٤٥٢	٥٣%
أخرى	٧٥%	٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤٥٧,٥٥٥,٠٦٨)	--	٤٧%	٣٩٢,٤٤٤,٩٣٢	٤٧%	٣٩٢,٤٤٤,٩٣٢	٤٧%
الإجمالي	١٠٠%	١,١٣٣,٣٣٣,٣٣٤	(٦١٠,٠٧٣,٤٢٥)	٣١١,٩٨٦,٤٧٥	١٠٠%	٨٣٥,٢٤٦,٣٨٤	١٠٠%	٨٣٥,٢٤٦,٣٨٤	١٠٠%

سيكون رأس المال قبل وبعد تحويل القرض وتخفيض رأس المال على النحو التالي:

المساهمون	نسبة الملكية %	عدد الأسهم	تأثير التخفيض التصوري لرأس المال	تأثير التخفيض التصوري لدين إلى حقوق ملكية	عدد الأسهم	نسبة الملكية %	عدد الأسهم	نسبة الملكية %	عدد الأسهم
صندوق الاستثمارات العامة	٢٥%	٢٨٣,٣٣٣,٣٤٠	(١٥٢,٥١٨,٣٥٧)	٣١١,٩٨٦,٤٧٥	٥٣%	٤٤٢,٨٠١,٤٥٢	٥٣%	٤٤٢,٨٠١,٤٥٢	٥٣%
أخرى	٧٥%	٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠	(٤٥٧,٥٥٥,٠٦٨)	--	٤٧%	٣٩٢,٤٤٤,٩٣٢	٤٧%	٣٩٢,٤٤٤,٩٣٢	٤٧%
الإجمالي	١٠٠%	١,١٣٣,٣٣٣,٣٤٠	(٦١٠,٠٧٣,٤٢٥)	٣١١,٩٨٦,٤٧٥	١٠٠%	٨٣٥,٢٤٦,٣٨٤	١٠٠%	٨٣٥,٢٤٦,٣٨٤	١٠٠%

٤. القروض والسلف

الجزء غير المتداول من القروض	إيضاح (أ) و (ب) و (ج) أدناه	إعادة التصنيف	التعديل التصوري ١ (إيضاح ١-٤)	التعديل التصوري ٢	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (التصورية)	٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م (غير مراجعة)
الجزء المتداول من القروض (راجع إيضاح (أ) أدناه)	٢,٩١١,٦٠٤	--	--	(٢,٩١١,٦٠٤)	--	٢,٩١١,٦٠٤
تسهيلات من أحد المساهمين	٩٦١,٦٣٤	٣٨,٣٦٦	--	(١,٠٠٠,٠٠٠)	--	٩٦١,٦٣٤
العمولة المستحقة (أ) و (ب)	١٧٢,٩٤٥	(٣٨,٣٦٦)	٧٢,٠٣٨	(٢٠٦,٦١٧)	--	١٧٢,٩٤٥
أخرى (راجع إيضاح (ج) أدناه)	٣,٦٨٧,١٢٩	--	--	--	٣,٦٨٧,١٢٩	٣,٦٨٧,١٢٩
الجزء المتداول من القروض (راجع إيضاح (أ) و (ب) و (ج) أدناه)	٧,٧٣٣,٣١٢	--	٧٢,٠٣٨	(٤,١١٨,٢٢١)	٣,٦٨٧,١٢٩	٧,٧٣٣,٣١٢
الجزء غير المتداول من القروض	(٧,٧٣٣,٣١٢)	--	(٧٢,٠٣٨)	٤,١١٨,٢٢١	(٣,٦٨٧,١٢٩)	--

(١-٤) يشمل العمولة المستحقة من ١ أكتوبر ٢٠٢٤ م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م على رصيد القرض المستحق من وزارة المالية وقرض المساهمين كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤ م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. القروض والسلف (يتبع)

(أ) خلال سنة ٢٠١١م، استلمت المجموعة قرضاً بقيمة ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. القرض مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون متراً مربعاً من أراضي فضاء ويترتب على القرض عمولة سنوية حسب الأسعار التجارية وكان مستحق السداد أصلاً لوزارة المالية وقد منحت الوزارة الشركة مهلة مدتها ثلاث سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠١٥م. ولكن وبناءً على الطلب المقدم من المجموعة قبل موعد استحقاق السداد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥م جدول القرض بتمديد فترة الإهلاك إلى خمس سنوات إضافية. خلال يناير ٢٠٢٠م، بناءً على المناقشات التي أجريت مع وزارة المالية، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة الدفعة الأولى المستحقة في يونيو ٢٠٢٠م إلى يناير ٢٠٢١م. وبالتالي فإن المبلغ الأساسي كان مستحق السداد على سبعة أقساط ابتداءً من يناير ٢٠٢١م مع عمولة مستحقة تُدفع سنوياً.

لاحقاً، تم توقيع اتفاقية إحلال جزئي بين الشركة وصندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية، حيث تم بموجبها الاتفاق على إحلال جزء من القرض المستحق إلى وزارة المالية بمبلغ ٢,٨ مليار ريال سعودي (مبلغ الإحلال) من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة في ٢٠ مارس ٢٠٢١م. علاوة على ذلك، تمت الموافقة على اتفاقية تحويل القروض هذه من قبل مجلس إدارة المجموعة في ٣٠ مارس ٢٠٢١م. لاحقاً، تلقت المجموعة موافقة من وزارة المالية في ١٧ يونيو ٢٠٢١م، بشرط التوقيع على تعديل اتفاقية القرض الأصلية لوزارة المالية، حيث وافقت وزارة المالية على رسملة العمولة المستحقة اعتباراً من ١ يونيو ٢٠٢١م بمبلغ ٣٦٣,٩ مليون ريال سعودي؛ وإعادة هيكلة إجمالي سداد القرض ابتداءً من يونيو ٢٠٢٤م على ستة أقساط سنوية متساوية بقيمة ٣٦١,٥ مليون ريال سعودي للقسط، والقسط الأخير في يونيو ٢٠٣٠م بمبلغ ٣٦١,٦ مليون ريال سعودي.

في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤م تم إبرام اتفاقية تحويل القروض الثانية بين الشركة وصندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية، اتفقوا بموجبها على تحويل رصيد القرض المتبقي، بما في ذلك العمولات المستحقة كما في ١ يونيو ٢٠٢٤م، إلى وزارة المالية والمستحقة بمبلغ ٢,٩١٢ مليون ريال سعودي (مبلغ القرض المحول) من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة.

(ب) خلال فبراير ٢٠٢٣م، وقعت المجموعة على تسهيل قرض لأجل مع أحد مساهميها الرئيسيين، صندوق الاستثمارات العامة، للحصول على ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي سيتم سدادها بعد ٢١ شهراً من خلال دفعة واحدة عند استحقاقها. تعتمد التكاليف التمويلية على التسهيلات على معدل سايبور زائد هامش.. 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.

(ج) سيتم استخدام تسهيل القرض لتمويل بعض المصروفات الهامة، بما في ذلك النفقات الرأسمالية الاستراتيجية. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٤م، سحببت الإدارة ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي بالكامل من هذا التسهيل.

يتضمن القرض مشتق مدمج بسبب وجود خيار الشراء في اتفاقية القرض. تبلغ القيمة الدفترية للمشتق المدمج لا شيء كما في تاريخ التحويل. توجد تعهدات دين غير مالية مرتبطة بالتسهيلات، بما في ذلك بنود التعثر عن السداد فيما يخص تسهيلات القروض مع البنوك التجارية. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، لم تكن المجموعة ملتزمة ببعض التعهدات. وعليه، تستحق القروض عند الطلب وتم تصنيفها تبعاً لذلك كالتزامات متداولة في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة المرفقة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. القروض والسلف (يتبع)

(د) لا توجد تغييرات في شروط وأحكام القروض من القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م. إلا أن الشركة وقعت، في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤م، صحيفة شروط غير ملزمة لإعادة جدولة اتفاقيات التمويل الخاصة بها البالغة ٣,٤٧١ ريال سعودي مع بنك الإنماء، والبنك السعودي الأول، والبنك السعودي الفرنسي، والبنك الأهلي السعودي (يشار إليهم مجتمعين باسم "البنوك") بموجب اتفاقية شروط مشتركة واحدة. وكجزء من عملية إعادة الجدولة، سيتم توفير تسهيل ائتماني جديد بقيمة ٣٠١,٤ مليون ريال سعودي للشركة من قبل البنوك كـ "تسهيل إضافي".

توضح صحيفة الشروط الأحكام الرئيسية المتفق عليها مبدئياً، ولكنها تخضع للموافقة والتوقيع على الاتفاقيات الملزمة قانونياً التي سيتم إبرامها بين الشركة والبنوك.

٥. مخصص الزكاة

٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
٢٥٠,٧٣٨	٢١٥,٤٥٨	في بداية الفترة / السنة
١٠٢,٩٤٠	٤٥,٠٠٠	المحمل للفترة / السنة
(٢٦,٤٠١)	(٩,٧٢٠)	المدفوع خلال الفترة / السنة
-	-	المخصص الإضافي لإعادة هيكلة الديون
٣٢٧,٢٧٧	٢٥٠,٧٣٨	

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

٦. 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. وللحفاظ على هيكل رأس المال وتعديله يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة المديونية وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائد صافي الدين. في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م، كانت نسبة مديونية المجموعة ٢٨٪ (٢٠٢٣م: ٥٢٪).

لتحقيق هذا الهدف العام، تهدف المجموعة عند إدارة رأس المال، من بين أمور أخرى، إلى التأكد من أنها تفي بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. وسيسمح عدم الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة للبنك بالمطالبة بسداد القروض فوراً. لم تكن هناك تغييرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية (غير مراجعة)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٧. الأحداث اللاحقة

اعتبارًا من تاريخ الموافقة على هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية، باستثناء ما تم الإفصاح عنه في إيضاح ٣، لم تكن هناك أحداث لاحقة بعد تاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٤م تتطلب أي تعديلات على المبالغ المثبتة أو الإفصاحات في هذه المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية.

٨. اعتماد المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية

تم الموافقة على المعلومات المالية الموحدة المختصرة التصورية واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠٢٥م، الموافق ٢٧ رمضان ١٤٤٦هـ.

٣-١١ التعديلات المقترحة على النظام الأساسي

المادة	النص قبل التعديل	النص بعد التعديل
المادة السابعة رأس المال والأسهم	حدد رأس مال الشركة بخمس مليارات ومائتان واثنان وثلاثون مليوناً وخمسمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعون وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وتسعون ألفاً وخمسون (٥,٨٢٩,٢٩٩,٠٥٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة وثلاثة وتسعون مليوناً ومائتان وتسعة وخمسون ألفاً وتسعة (٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩) سهماً عادياً متساوية القيمة وتبلغ القيمة الاسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عينية ونقدية. تبلغ قيمة الأسهم النقدية ثلاث مليارات ومائة وتسعة وثلاثون مليوناً وخمسمائة وتسعة وخمسون ألفاً وأربعمائة وخمسون (٣,١٢٩,٥٥٩,٤٥٠) ريال سعودي، والعينية ملياران وثلاثة وتسعون مليوناً وتسعة وثلاثون ألفاً وستمائة وأربعون (٢,٠٩٣,٣٩,٦٤٠) ريال سعودي.	حدد رأس مال الشركة بخمس مليارات ومائتان واثنان وثلاثون مليوناً وخمسمائة وتسعة وتسعون ألفاً وتسعون وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وتسعون ألفاً وخمسون (٥,٨٢٩,٢٩٩,٠٥٠) ريال سعودي مقسم إلى خمسمائة وثلاثة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وخمسون ألفاً وتسعة (٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩) سهماً عادياً متساوية القيمة وتبلغ القيمة الاسمية لكل سهم (١٠) عشرة ريالات سعودية وجميعها أسهم عينية ونقدية. تبلغ قيمة الأسهم النقدية ثلاث مليارات ومائة وتسعة وثلاثون مليوناً وخمسمائة وتسعة وخمسون ألفاً وأربعمائة وخمسون (٣,١٢٩,٥٥٩,٤٥٠) ريال سعودي، والعينية ملياران وثلاثة وتسعون مليوناً وتسعة وثلاثون ألفاً وستمائة وأربعون (٢,٠٩٣,٣٩,٦٤٠) ريال سعودي.
المادة الثامنة الاكتتاب في الأسهم	اكتتب المساهمون في كامل أسهم رأس المال المصدر البالغة خمسمائة وثلاثة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وخمسون ألفاً وتسعمائة وتسعة (٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩) سهماً مدفوعة بالكامل.	اكتتب المساهمون في كامل أسهم رأس المال المصدر البالغة خمسمائة وثلاثة وعشرون مليوناً ومائتان وتسعة وخمسون ألفاً وتسعمائة وتسعة (٥٢٣,٢٥٩,٩٠٩) سهماً مدفوعة بالكامل.

