

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

الصفحة رقم	المحتويات
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
١١	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٧٧-١٢	إيضاحات 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 (شركة مساهمة سعودية)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة" أو "الشركة الأم") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً 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 المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

عدم التأكد الجوهرية المتعلق بالاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (٣) من هذه القوائم المالية الموحدة، والذي يشير إلى أن المجموعة قد تكبدت صافي خسارة بمبلغ ٨٢٧ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، واعتباراً من تاريخه تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٧٨٢ مليون ريال سعودي. تشير هذه الأحداث أو الظروف، إلى جانب أمور أخرى كما هو مبين في هذا الإيضاح، 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.

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، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمر المبين في قسم عدم التأكد الجوهري المتعلق بالاستمرارية، فقد حددنا الأمور الموضحة أدناه لتكون أمور المراجعة الرئيسية التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) (يتبع)

كيف عالجت مراجعتنا أمر المراجعة الرئيسي	أمر مراجعة رئيسي
تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها استجابةً لأمر المراجعة الرئيسي هذا ما يلي: - الحصول على فهم للآلية والضوابط الرئيسية المتعلقة بعملية إثبات الإيرادات. - إجراء فحوص واختبارات للضوابط الرئيسية ذات الصلة وتتبعنا عملية التنفيذ لتحديد فيما إذا قد تمت عملية تحديد وتنفيذ وتشغيل هذه الضوابط بشكل فعال طوال السنة. - فحص 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 بمرور الوقت أو في وقت محدد، بناءً على متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. - 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. - إجراء فحص للتفاصيل، على أساس العينة، لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتكبدة حتى تاريخه على التطوير قد تم تسجيلها بشكل ملائم. وكذلك قمنا بفحص توزيع هذه التكاليف بين الوحدات المباعة وغير المباعة اعتماداً على المساحة النسبية للمشروع المعني. - قمنا بتقييم دقة توقعات المجموعة المرتبطة بتكاليف المشروع وتقدير تكاليف إكماله. - قمنا بإعادة احتساب الإيرادات، على أساس العينة، باستخدام طريقة المدخلات ومقارنتها بالاحتساب الذي قامت به الإدارة. - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة بخصوص إثبات الإيرادات من بيع العقارات والإفصاحات المتعلقة بها في القوائم المالية الموحدة.	إثبات الإيرادات إن الإيرادات عنصر مهم لأداء وربحية المجموعة. إن إثبات الإيرادات من بيع العقارات، بما في ذلك الفلل والشقق وقطع الأراضي، يتضمن مخاطر جوهرية متأصلة بسبب الحكم والتقدير. إن مراجعة الأحكام الخاصة بالنسبة المئوية لإنجاز المشاريع، بما في ذلك التكلفة المتكبدة حتى تاريخه مقابل التكلفة الإجمالية للمشروع يتطلب اهتماماً جوهرياً أثناء المراجعة وبشكل خاص فيما يتعلق بما يلي: - تحليل ما إذا كانت العقود تشتمل على التزام أداء واحد أو أكثر؛ - تحديد ما إذا كانت التزامات الأداء يتم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت محدد؛ - تقدير إجمالي التكاليف المطلوبة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء. راجع إلى الإيضاح ٤ من القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بإثبات الإيرادات والإيضاح ٧ للإفصاح المتعلق بالإيرادات.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) (يتبع)

كيف عالجت مراجعتنا أمر المراجعة الرئيسي	أمر مراجعة رئيسي
من أجل تقدير تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، قمنا بإجراء ما يلي: • مناقشة الإدارة بخصوص إجراءات تحديد مؤشرات الانخفاض في القيمة ونتائج التقييم. • مراجعة مدى ملاءمة تحديد الإدارة لوحدة توليد النقد. • إشراك متخصصي تقييم من طرفنا لتقييم تقدير الإدارة للانخفاض في القيمة، بما في ذلك فحص الافتراضات التي تقوم عليها حسابات القيمة قيد الاستخدام. تقييم الانخفاض في القيمة وفقاً للمعايير المعمول بها. تقييم ما إذا كانت بيانات المصدر المستخدمة دقيقة ومعقولة رياضياً من خلال مقارنة بيانات المصدر المستخدمة في التقييم بتقارير الإدارة. • إجراء تحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثير التغييرات في الافتراضات الرئيسية والاستنتاج الذي توصلت إليه الإدارة. • تقييم مؤهلات وخبرات المثلثين الخارجيين من طرف آخر ممن شاركوا في تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات فحص شروط مشاركتهم لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعيتهم؛ و • تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة المتعلقة بالانخفاض في قيمة الموجودات طويلة الأجل والإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة.	الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات تقوم المجموعة بتقييم مؤشرات انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات بشكل مستمر بسبب التقلبات المتوقعة في أسعار السوق. 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. وكجزء من هذا التقييم تقوم المجموعة بفحص ومراجعة مؤشرات تشمل على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية المتوقعة من الوحدات المولدة للنقد والظروف الحالية للسوق ومؤشرات أخرى للأداء. كما تعتبر المجموعة بعض موجودات البنية التحتية كموجودات عامة للشركة، وتقوم بتجميع صافي التدفقات النقدية المتوقعة من جميع الوحدات المولدة للنقد المرتبطة بهذه الموجودات العامة لأغراض تقييم الانخفاض. بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، تقوم المجموعة باستخدام مثلثين خارجيين من طرف آخر للقيام بتنفيذ التقييمات لعقاراتها الاستثمارية وممتلكاتها ومعداتاتها لتحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية. راجع إلى الإيضاح ٤ من القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية للانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة والإيضاحين ١٤ و ١٦ للإفصاحات المتعلقة بالممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية على التوالي.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) (يتبع)

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، 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 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.

وعند 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.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

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 الجوهرية 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 لبدء 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:
 - 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 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.
 - الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظّل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية 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، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

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 ٣١ مارس ٢٠٢٢م
الموافق ٢٨ شعبان ١٤٤٣هـ

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٢٠٢١م ألف ريال سعودي	الإيضاحات	
٥٤٧,٢٨٧	٣٧٢,٠٧٩	٧	الإيرادات
(٨٦٦,٣١٦)	(٤٨٢,٣٤٧)	٨	تكلفة إيرادات
(٣١٩,٠٢٩)	(١١٠,٢٦٨)		مجمّل الخسارة
(٧٩,٦٧٦)	(٧٨,٧٨٢)	٩	المصروفات
(٢٧٧,٠٩٤)	(٢٥٠,٧١٣)	١٠	البيع والتسويق
(١٦٧,٩٦٠)	(٦١,٩٥٩)	٢٠, ١٦, ١٤	عمومية وإدارية
(١٩١,٧٨٦)	(١٨٠,٦٢٨)	١٤ (أ) و ١٥-١	خسارة الانخفاض في القيمة
(٨,٠٩٤)	(٨,٠٢٣)	١٧	استهلاك
			إطفاء
(١,٠٤٣,٦٣٩)	(٦٩٠,٣٧٣)		الخسارة من العمليات الرئيسية
٢,٥٣٦	٥٥٨		إيرادات (المصروفات) / الأخرى
(٣١٥,٥٦٨)	(٢٤٣,١٦٣)	١١	إيرادات وديعة مرابحة
٤٨,٠٦٥	٤٥,٨٣٩	١٨ (أ)	أعباء تمويلية
١١٥,٢٤٢	٩٠,٧٠١	١٢	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(١,١٩٣,٣٦٤)	(٧٩٦,٤٣٨)		إيرادات أخرى، بالصافي
(٥٥,٠٠٠)	(٣١,٠٠٠)	٣١	خسارة السنة قبل الزكاة
(١,٢٤٨,٣٦٤)	(٨٢٧,٤٣٨)		الزكاة
			صافي خسارة السنة
			الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
			بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:
(١٤,١٧٠)	٤١,٣٨٢	١٨ (أ)	الحصة في الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى من الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:
٣,٥٥٢	٧,٤٩٩	٢٩	إعادة قياس أرباح من التزامات المنافع المحددة
(١٠,٦١٨)	٤٨,٨٨١		
(١,٢٥٨,٩٨٢)	(٧٧٨,٥٥٧)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
			خسارة السهم
(١,٤٧)	(٠,٧٣)	١٣	خسارة السهم الأساسية والمخفضة العادية إلى مالكي الأسهم العائدة في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)

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 ٢٠٢١ م

الإيضاحات	٢٠٢١ م ألف ريال سعودي	٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
ممتلكات ومعدات	١٤	٥,٣٦٤,٩٩٢
موجودات حق استخدام	١-١٥	٨٤,٢٥٠
عقارات استثمارية	١٦	٤,٩٠٦,٢٧٧
إيرادات غير موقتة	٢١	٣٠٠,٨٤٨
عقارات للتطوير	١٩	١,٣١٥,٤٩٤
موجودات غير ملموسة	١٧	٧,٨٧٧
الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٨	٢,٤٤٥,٨٢٢
ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل	٢٤	١١٧,٨٤٨
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١٤,٢٠٤,٨٥٤	١٤,٧٨٨,٠٧٦
الموجودات المتداولة		
الجزء المتداول من ذمم الموظفين المدينة - برنامج تملك منزل	٢٤	٧,٢٨٠
إيرادات غير موقتة	٢١	١١٨,٦١٢
عقارات للتطوير	١٩	٢٩٨,٠٢٤
الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى	٢٠	٥٩٤,٤٥٠
ودائع مريحة لأجل لدى البنوك	٢٢	١٠١,٣٥٨
النقد وما في حكمه	٢٣	١٧٤,٩٠٤
إجمالي الموجودات المتداولة	١,٣٦٦,٥٢٠	١,٥٢٨,٥٨٦
إجمالي الموجودات	١٥,٥٧١,٣٧٤	١٦,٣١٦,٦٦٢



تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ١٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.



شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

الإيضاحات	٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٢٠٢٠م ألف ريال سعودي
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
رأس المال	٢٥	٨,٥٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٦	١١,٥٣٦
خسائر متراكمة	(٣,٤٦٥,٥٩٨)	(٢,٦٦٨,٢٦٣)
إجمالي حقوق الملكية	٧,٨٧٩,٢٧١	٥,٨٤٣,٢٧٣
المطلوبات غير المتداولة		
قروض طويلة الأجل	٢٧	٥,٤٧٥,١٦١
مطلوبات عقود إيجار	٢-١٥	٥١,٣١٩
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٢٩	٦١,٩٣٧
عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طويلة الأجل		٩٣,٩٠٦
إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل	٢٤	٣١,٩٧٧
إجمالي المطلوبات غير المتداولة	٢,٥٤٤,٠٥٦	٥,٧١٤,٣٠٠
المطلوبات المتداولة		
ذمم دائنة ومستحقات	٣٠	١,٥١٠,٤٢٠
الزكاة المستحقة	٣١	١٠٨,٦٨٧
الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل	٢٧	٢,٦٢٦,٢٥٠
قروض قصيرة الأجل	٢٨	٤٧٢,٩٣٣
مطلوبات عقود إيجار	٢-١٥	٤٠,٧٩٩
إجمالي المطلوبات المتداولة	٥,١٤٨,٠٤٧	٤,٧٥٩,٠٨٩
إجمالي المطلوبات	٧,٦٩٢,١٠٣	١٠,٤٧٣,٣٨٩
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	١٥,٥٧١,٣٧٤	١٦,٣١٦,٦٦٢





شركة أعمال المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

إجمالي حقوق الملكية (بـالآلاف)	خسائر مترجمة (بـالآلاف)	احتياطي نظامي (بـالآلاف)	رأس المال (بـالآلاف)
٥,٨٤٣,٢٧٣	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠
(٨٢٧,٤٣٨) ٤٨,٨٨١	(٨٢٧,٤٣٨) ٤٨,٨٨١	-	-
(٧٧٨,٥٥٧)	(٧٧٨,٥٥٧)	-	-
٢,٨٣٣,٣٣٣ (١٨,٧٧٨)	- (١٨,٧٧٨)	-	٢,٨٣٣,٣٣٣
٧,٨٧٩,٢٧١	(٣,٤٦٥,٥٩٨)	١١,٥٣٦	١١,٣٣٣,٣٣٣
٧,٣٥٤,٢٣١ (٢٥١,٩٧٦)	(١,١٥٧,٣٠٥) (٢٥١,٩٧٦)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠
٧,١٠٢,٢٥٥	(١,٤٠٩,٢٨١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠
(١,٢٤٨,٣٦٤) (١٠,٦١٨)	(١,٢٤٨,٣٦٤) (١٠,٦١٨)	-	-
(١,٢٥٨,٩٨٧)	(١,٢٥٨,٩٨٧)	-	-
٥,٨٤٣,٢٧٣	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢١م

صافي خسارة السنة
الداخل الشامل الآخر للسنة
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

زيادة رأس المال من تحويل قرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية (الإيضاح ٢٥)
تكاليف المعاملة الناتجة عن تحويل القرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية (الإيضاح ٢٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
تعديل تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٣ - قرار جدول الأعمال (الإيضاح ٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (معدلة)

صافي خسارة السنة
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م





شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢٠٢٠م الف ريال سعودي	٢٠٢١م الف ريال سعودي	الإيضاحات
(١,٢٤٨,٣٦٤)	(٨٢٧,٤٣٨)	الأنشطة التشغيلية
٥٥,٠٠٠	٣١,٠٠٠	خسارة السنة بعد الزكاة
٣٤١,٩١٢	٣٠٢,٣٦٨	تعديلات لتسوية خسارة السنة بعد الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:
٢٦٤,٩٨٩	٦١,٩٥٩	زكاة
٨,٠٩٤	٨,٠٢٣	استهلاك
٣١٥,٥٦٨	٢٤٣,١٦٣	خسارة الانخفاض في القيمة
(٤٨,٠٦٥)	(٤٥,٨٣٩)	إطفاء
(٢,٥٣٦)	(٥٥٨)	أعباء تمويلية
(٣٩,٤٩٥)	(٣٤,٥٢٩)	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٥,٧١٧)	(١٣,٥٣٥)	دخل وديعة مريحة
٨,٢٦٤	٢,٩٥٢	عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة
١٣٧,٦٢٢	٣٨,٧٠١	أرباح من استبعاد عقارات استثمارية
١٥,٩٣٠	(٦,٠٦٤)	مصرف منافع الموظفين - برنامج تملك منزل
	١٤,٠٨٣	مخصص عقارات للتطوير
		عكس خسارة انخفاض القيمة للعقارات الاستثمارية
		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(١٩٦,٧٩٨)	(٢٢٥,٧١٤)	تعديلات راس المال العامل
(١٠,٠٦٢)	٧,٧٤٣	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٢٩٨,٦٦١	٤٤٤,٥٠٢	إيرادات غير موفرة - بالصافي
١١٠,٣٤٧	٢٠,٦٥٩	عقارات للتطوير
(٨٤,٩٩١)	١٣,٩٢٧	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
٨٨,٨٣٤	٩٥,٦٩٠	ذمم دائنة ومستحقات
٢٠٥,٩٩١	٣٥٦,٨٠٧	صافي النقد الناتج من العمليات
(١٩١,١٧٥)	(١١٢,٣٩٢)	أعباء تمويلية مدفوعة
(٣,٩٥٨)	(٢,٨٧١)	أعباء تمويلية مدفوعة على مطلوبات عقود إيجار
(٦٨,١٢٩)	(٧٨,٧٦١)	الزكاة المدفوعة
(١٤,٣٠٩)	(٢٥,١٥٠)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٧١,٥٨٠)	١٣٧,٦٣٣	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
١,٤٨١,٥٥٤	٦٩٩,٥٨٨	الأنشطة الاستثمارية
(١,٥٨٢,٣٥٩)	(٥٩٨,٢٣٠)	استثمار في وديعة مريحة لأجل
٢,٥٣٦	٥٥٨	دفع نقدي لودائع مريحة لأجل
(١٤٤,٠٠٢)	(٧,٢٩٤)	إيرادات وديعة مريحة
(١٢,١٦٨)	(٢,٥٦٤)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
١٣,٠٢٣	٣٠,٠٦٥	إضافات مكونة للعقارات الاستثمارية
(٣,٤٥٥)	(٢,٧٩٩)	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(٢٤٤,٨٧١)	١١٩,٣٢٤	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
٢٥٦,٩٤٦	٣,٩٨٠	الأنشطة التمويلية
(١٦٢,٧٥٠)	(٥٥,٤٨١)	المتحصل من قروض
١٧,٠١٣	-	مدفوعات قروض
(٢٤,٢٤٧)	(١٨,٧٧٨)	الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
	(١٣,٤٢٨)	تكلفة معاملة زيادة رأس المال
٨٦,٩٦٢	(٨٣,٧٠٧)	مدفوعات مطلوبات عقود إيجار
(٢٢٩,٤٨٩)	١٧٣,٢٥٠	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
٤٠٤,٣٩٣	١٧٤,٩٠٤	الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه
١٧٤,٩٠٤	٣٤٨,١٥٤	النقد وما في حكمه في بداية السنة
		النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المعاملات غير النقدية الرئيسية

وتترد المعاملات غير النقدية الرئيسية في الإيضاحات ١٤، ١٦، ١٩ و ٢٥
تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤١ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

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.

تزاوّل الشركة الأم أعمالها في مجال 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 آخرين. 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	٤٦٠٢٠٠٦٩٣٤

كما في تاريخ التقرير المالي، لدى الشركة استثمارات في شركات تابعة مذكورة في الإيضاح ٤ (ويشار إليها فيما بعد مجتمعة بـ "المجموعة").

٢. أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

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

٢-٢ أساس القياس

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

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتتماشى مع طريقة عرض الفترة الحالية.

٣-٢ عملة النشاط والعرض

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي والذي يمثل أيضا 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 القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاح عن المطلوبات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر 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. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات ذات الصلة بشكل مستمر. يتم 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.

تواصل المجموعة تقييم تأثير كوفيد - ١٩ على عملياتها على أساس منتظم. ومع ذلك، فإن التفشي يتطور، بسبب وجود عدم تأكد جوهري حول المدة المتوقعة والتأثير المحتمل على الاقتصاد الكلي وأيضاً على عمليات المجموعة. ونتيجة لذلك، من الصعب تقييم تأثير مثل هذه الحالة المتطورة بشكل مؤكد في هذه المرحلة، مع الأخذ في الاعتبار المعلومات الاقتصادية المحدودة المتاحة لتحديد تأثير تفشي الجائحة على الاقتصاد والقطاع العقاري.

قدرت المجموعة أن الوضع الحالي سيؤثر على التقديرات الرئيسية المستخدمة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات التطوير، والخسائر الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة وموجودات العقود، وتكلفة إتمام المشاريع والقيمة العادلة للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية. ويرجع ذلك في الغالب إلى انخفاض الطلب وأسعار بيع عقارات التطوير. استخدمت المجموعة أحكاماً هامة في تقييم تأثير تفشي الجائحة وستنظر في إعادة تقييم هذه الأحكام والتقديرات في الفترات اللاحقة مع تطور الموقف (انظر الإيضاح ٤٠).

فيما يلي الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة التي لها تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للمجموعة:

الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

يجب على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملزمة لإثبات الإيرادات. قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على اتفاقيات البيع التي أبرمتها مع العملاء وأحكام الأنظمة والقوانين ذات الصلة، وفي حال العقود التي يتم توقيعها لتقديم موجودات عقارية للعملاء، لا تقوم المجموعة بإيجاد أصل ذي استخدام بديل للمجموعة وعادةً يكون لها حق نافذ المفعول لسداد التزام أداء تم اكتماله حتى تاريخه. واستناداً إلى ذلك، تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات على مدى زمني. عندما لا يكون الحال كذلك، يتم إثبات الإيرادات وقت محدد.

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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأحكام (يتبع)

تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد أسعار المعاملات فيما يتعلق بكل عقد من عقودها مع العملاء. وعند عمل مثل هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي مقابل متغير في العقد نتيجة للخصومات أو الغرامات، ووجود أي عنصر تمويلي جوهري في العقد وأي مقابل غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير السعر المتغير، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيراد من العقود مع العملاء" حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الوحيد الأكثر احتمالاً في مجموعة من مبالغ الأسعار المحتملة.

توحيد الشركات التابعة

قامت المجموعة بتقييم جميع الشركات المستثمر فيها لمعرفة ما إذا كانت تمارس سيطرة عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ "القوائم المالية الموحدة". قامت المجموعة بتقييم، من بين أمور أخرى، الحصة التي تمتلكها والترتيبات التعاقدية المطبقة وقدرتها وحدود مشاركتها في الأنشطة ذات الصلة في الشركات المستثمر فيها لتحديد ما إذا كانت تمارس سيطرة عليها أم لا.

التقديرات والافتراضات

برامج المنافع المحددة

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقديرات إكتوارية. يتضمن التقييم الإكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدل الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونتيجة للتقديرات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. ويتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي. إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم وزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملانم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات عالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة. تميل جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط على فترات استجابة للتغيرات الديموغرافية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح ٢٩.

مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة. تستند مصفوفة المخصص في الأساس إلى المعدلات التي تم ملاحظتها سابقاً للمجموعة. تقوم المجموعة بتقويم المصفوفة لضبط تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات المستقبلية في كل تاريخ تقرير. يعتبر تقييم العلاقة بين معدلات التخلف عن السداد التي تم ملاحظتها تاريخياً، والظروف الاقتصادية المتوقعة والخسائر الائتمانية المتوقعة من التقييمات الهامة. يعتبر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة حساساً للتغيرات في الظروف والأحوال الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة الخسارة الائتمانية التاريخية للمجموعة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية ممثلة لتخلف العملاء في المستقبل عن السداد. يفصح الإيضاح ٢٠ عن معلومات عن الخسارة الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة للمجموعة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 للأصل أو التلف. 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، تكلفة 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.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات للانخفاض في قيمة جميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الموجودات غير المالية لتحديد الانخفاض في القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية. عندما يتم احتساب قيمة الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المولدة للتدفق وتختار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. يتم إثبات عقارات التطوير بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

الاستمرارية

تكبدت المجموعة خسارة صافية بمبلغ ٨٢٧ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، واعتباراً من ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة ٣,٤٦٦ مليون ريال سعودي. بالإضافة إلى ذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٧٨٢ مليون ريال سعودي. تشير هذه الظروف 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 أصولها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال العادية.

وقد تفاقم هذا الوضع أكثر بسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩)، والذي تم تصنيفه كجائحة في مارس ٢٠٢٠م، مما تسبب في حالة من عدم الاستقرار في الاقتصاد ككل واضطراب في الأنشطة الاقتصادية. من الصعب التنبؤ بمدى تأثير جائحة كوفيد - ١٩ على المركز المالي للشركة ونتائج العمليات والتدفقات النقدية بشكل مؤكد ويعتمد ذلك على العديد من العوامل المتطورة، بما في ذلك مدة الوباء ونطاقه؛ الإجراءات الحكومية والاجتماعية والتجارية وغيرها من الإجراءات التي اتخذت وستتخذ استجابة للوباء؛ وتأثير الوباء على الظروف الاقتصادية العامة القصيرة والطويلة الأجل.

استجابت الإدارة والمكلفون بالحوكمة بفاعلية للتغيرات في طلب السوق وعدلت إستراتيجيتها التشغيلية في الوقت المناسب. منذ تفشي فيروس كوفيد - ١٩، تأثرت عمليات المجموعة بشدة بالإجراءات التي اتخذتها الحكومات لمعالجة الآثار الصحية لجائحة كوفيد - ١٩ العالمية. وشمل ذلك فرض قيود على السفر وإغلاق الحدود الدولية والمحلية، مما أعاق السفر الجوي بشكل كبير. أثر تفشي جائحة كوفيد - ١٩ على بعض قطاعات المجموعة وهو ما انعكس في نتائجها المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

علاوة على ذلك، قامت الإدارة بإجراء تقييم شامل للتأثير الاتجاري لفيروس كوفيد - ١٩ على العمليات الأساسية للمجموعة (انظر الإيضاح ٤٠) واتخذت تدابير مختلفة تهدف إلى معالجة التحديات التشغيلية المتوقعة وفجوات السيولة. بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة حتى تاريخه، وتكشف الإدارة أيضاً عدداً من الخيارات المتاحة لها حالياً للحصول على تمويل كافٍ لتلبية متطلبات التمويل.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والافتراضات (يتبع)

الاستمرارية (يتبع)

ويشمل ذلك، من بين أمور أخرى، إعادة هيكلة التزامات الديون الحالية، والحصول على تسهيلات تمويلية إضافية. علاوة على ذلك، فإن المناقشات المتعلقة بإعادة هيكلة القروض وخطط السداد وتحويل الديون هي كما يلي:

البند	الوصف	الإجراءات المتخذة
إعادة هيكلة الديون	قرض مستحق إلى وزارة المالية ("وزارة المالية") - الإيضاح ٢٧ (أ) (المبلغ الأساسي: ٢,١٦٧ مليون ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: ٢,١٠٠ مليون ريال سعودي).	خلال يناير ٢٠٢٠م، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة القسط الأول، التي كانت مستحقة في يونيو ٢٠٢٠م، إلى يناير ٢٠٢١م مع دفع المبلغ الأساسي على سبعة أقساط، بدءاً من يناير ٢٠٢١م، والعمولة المستحقة على أساس سنوي. في ٢٠ يناير ٢٠٢١م، تلقت المجموعة مراسلات من وزارة المالية بتأجيل القسط المستحق كما في ١ يناير ٢٠٢١م والعمولة المستحقة، والتي يبلغ إجماليها ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي في ٣١ يناير ٢٠٢١م. لاحقاً، تم توقيع اتفاقية تجديد جزئي بين الشركة وصندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية حيث اتفقا على حوالة جزء من القرض المستحق لوزارة المالية بمبلغ ٢,٨ مليار ريال سعودي (مبلغ حوالة الدين) من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة في ٢٠ مارس ٢٠٢١م. علاوة على ذلك، تمت الموافقة على اتفاقية التجديد هذه من قبل مجلس إدارة الشركة في ٣٠ مارس ٢٠٢١م. لاحقاً، في ١٧ يونيو ٢٠٢١م، تلقت الشركة موافقة من وزارة المالية، بشرط التوقيع على تعديل اتفاقية القرض الأصلية لوزارة المالية، حيث وافقت وزارة المالية على: - رسمة العمولة المستحقة كما في ١ يونيو ٢٠٢١م بمبلغ ٣٦٣,٩ مليون ريال سعودي. - إعادة هيكلة إجمالي المتبقي من قرض وزارة المالية بقيمة ٢,٥٣١ مليون ريال سعودي ابتداءً من يونيو ٢٠٢٤م على ستة أقساط سنوية بقيمة ٣٦١,٥ مليون ريال سعودي للقسط، والقسط السابع الأخير في يونيو ٢٠٣٠م بمبلغ ٣٦١,٦ مليون ريال سعودي. الشركة بصدد مناقشة وزارة المالية لالانتهاء من اتفاقية إعادة الهيكلة.
إعادة هيكلة الديون	قرض مستحق إلى بنك تجاري - الإيضاح ٢٧ (ب) (المبلغ الأساسي: ١,٧ مليار ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: لا شيء)	خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقعت الشركة اتفاقية تسهيلات معدلة مع بنك تجاري للتسهيلات المستحقة بقيمة ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي. وبالتالي، فإن المبلغ الأصلي يستحق السداد حالياً بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات من سنة ٢٠٢٠م إلى سنة ٢٠٢٢م، على أقساط متعددة نصف سنوية غير متساوية من سنة ٢٠٢٣م إلى سنة ٢٠٣٠م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والافتراضات (يتبع)

الاستمرارية (يتبع)

البند	الوصف	الإجراءات المتخذة
	قرض مستحق إلى بنك تجاري - الإيضاح ٢٧ (ب) (المبلغ الأساسي: ٥٢٨,٧ مليون ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: لا شيء)	في ٢٩ يونيو ٢٠٢١ م، وقعت الشركة اتفاقية التسهيل المعدلة مع البنك التجاري لتسهيلات مستحقة بمبلغ ٥٣٧,٥ مليون ريال سعودي. وبالتالي، فإن المبلغ الأساسي يستحق السداد حالياً، بعد فترة سماح ٣ سنوات، على أربعة عشر قسطاً نصف سنوي من ٣٠ أبريل ٢٠٢٣ م إلى ٣٠ أبريل ٢٠٢٩ م.
	قرض مستحق إلى بنك تجاري - الإيضاح ٢٧ (ب) (المبلغ الأساسي: ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي).	خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، طلبت المجموعة من المقرض إعادة هيكلة إقراضه من خلال تأجيل المدفوعات المستحقة خلال الـ ١٢ شهراً القادمة، وإعادة جدولة سداد الأرصدة المتبقية على مدى عشر سنوات، مهيكل على فترة سماح مدتها ٣ سنوات من ٢٠٢٠ م إلى ٢٠٢٢ م وتسديد على ٧ سنوات بأقساط نصف سنوية من ٢٠٢٣ م إلى ٢٠٣٠ م. لاحقاً لنهاية السنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وقعت الشركة اتفاقية تسهيل معدلة مع البنك التجاري لتسهيلات قائمة بمبلغ ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي. ومن ثم، فإن المبلغ الأساسي يستحق السداد حالياً بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات على أربعة عشر قسطاً نصف سنوياً متساوياً من يونيو ٢٠٢٣ إلى ديسمبر ٢٠٢٩ م.
	قرض مستحق إلى بنك تجاري - الإيضاح ٢٧ (ب) (المبلغ الأساسي: ١٣١,٤ مليون ريال سعودي، والمبلغ المدرج تحت المطلوبات المتداولة: ٣٧ مليون ريال سعودي).	خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات معدلة لتسهيلات رأس المال العامل بمبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي، معاد هيكلتها لقرض متوسط الأجل. بعد دفع العربون البالغ ٢١ مليون ريال سعودي في فبراير ٢٠٢١ م، سيتم سداد الرصيد المتبقي البالغ ١٤٨,٧٥ مليون ريال سعودي على ٨ أقساط نصف سنوية متساوية على ٤ سنوات تبدأ في ٢٨ أغسطس ٢٠٢١ م.
تحويل الدين إلى حقوق ملكية	تحويل جزء من قرض وزارة المالية إلى حقوق ملكية	بالإضافة إلى اتفاقية الحوالة الجزئية للدين المذكورة أعلاه، دخلت المجموعة في اتفاقية اكتتاب بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٢٠ م بين المجموعة وضامنيها وصندوق الاستثمارات العامة لزيادة رأس المال عن طريق رسملة مبلغ حوالة الدين وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية الاكتتاب. لاحقاً، أوصى مجلس إدارة الشركة الجمعية العمومية غير العادية بزيادة رأس مال الشركة في ٥ مايو ٢٠٢١ م. في وقت لاحق، 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 ٢٠٢١ م. علاوة على ذلك، 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 مليون سهم جديد، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم، مقابل دين بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والافتراضات (يتبع)

الاستمرارية (يتبع)

البند	الوصف	الإجراءات المتخذة
تحسين التكلفة	الأداء التشغيلي	بدأت المجموعة عملية لتحديد المجالات التشغيلية لتحسين التكلفة. يتم النظر في اتخاذ تدابير مختلفة للحفاظ على السيولة وتحسين وضع السيولة بشكل عام، بما في ذلك التمويل العقاري ومبادرات تحسين التكلفة المختلفة.

بناءً على قائمة المركز المالي الموحدة الحالي للمجموعة، تم إعداد التوقعات التفصيلية للمجموعة باستخدام سيناريوهات مختلفة لتقييم حساسية الافتراضات الرئيسية المستخدمة وجميع التدفقات النقدية المحتملة بشكل معقول في هذا التوقيت والمبلغ، بما في ذلك الافتراضات المستقبلية التي تدعمها الظروف والحقائق المتوفرة، اعتباراً من تاريخ إصدار هذه القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة، بما في ذلك تأثير كوفيد - ١٩، وإعادة الهيكلة المستمرة للديون مع وزارة المالية، وتظل الإدارة والمكلفون بالحوكمة واثقين من وجود تسهيلات مناسبة وكافية. بناءً على ما ورد أعلاه، تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

ولا تحتوي القوائم المالية على أي تعديلات قد تكون مطلوبة إذا كانت المجموعة غير قادرة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

علاوة على ذلك، لا يمكن للإدارة أن تستبعد احتمال أن يكون للفترة الطويلة من الضغوط الاقتصادية على البيئة الاقتصادية التي تديرها المجموعة، تأثيراً محتملاً على المجموعة ومركزها المالي ونتائجها التشغيلية على المدى المتوسط والطويل. وقد تتطلب التغيرات في الظروف المزيد من الإفصاحات المعززة في القوائم المالية للمجموعة للفترة اللاحقة.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل الشركة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة.

أساس توحيد القوائم المالية

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. 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)؛
- الأهمية، 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 أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركات المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

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. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة 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. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات مع الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد 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.

ويتم احتساب التغير في حصة الملكية في الشركة تابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملات حقوق ملكية. عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم باستبعاد الموجودات (بما فيها الشهرة) والمطلوبات والحصة غير المسيطرة وأي مكونات أخرى لحقوق الملكية ويتم تسجيل أي ربح أو خسارة ناتجة عن فقدان السيطرة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ويتم إثبات أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

لدى الشركة استثمارات في الشركات التابعة التالية تتعلق بالمشاركة بالتطوير والاستثمارات والتسويق والمبيعات/ عقود الإيجار والعمليات وصيانة العقارات وتقديم خدمات تعليم عالي وتأسيس الشركات:

الاسم	بلد التأسيس	سنة التأسيس	نسبة رأس المال المحتفظ به (مباشرة أو غير مباشرة)	٢٠٢١م	٢٠٢٠م
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 ("أر إي أو إم")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية ("أر إي إم")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية ("أر إي دي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪
شركة إعمار المعارف المحدودة ("إي كي سي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٥	١٠٠٪	١٠٠٪	١٠٠٪

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.

راجع الإيضاح ١٨ للمعلومات المتعلقة بالشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (شركات زميلة ومشاريع مشتركة)
الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة نفوذاً هاماً 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 بدايةً 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 للشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة لذلك، عندما يكون هناك تغيراً مدرجاً 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 والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة وشركة المحاصة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك. تعد القوائم المالية للشركة الزميلة والمشروع المشترك في نفس فترة التقرير المالي ونفس الإطار المحاسبي للمجموعة.

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.

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.

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

الموجودات

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

- من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛
- من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير؛ أو
- نقد أو ما في حكمه ما لم يتم حظره من التبادل أو استخدامه لتسوية التزام ما لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول (يتبع)

المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة في حال كانت:

- من المتوقع تسويته خلال دورة الأعمال العادية؛
- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛
- من المتوقع توقع تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي؛ أو
- عدم وجود حق غير مرتبط بشرط لتأجيل تسوية الالتزام على مدى اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ التقرير المالي.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

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.

الإيراد من العقود مع العملاء من بيع العقارات

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

- الخطوة ١. تحديد العقد (العقود) مع عميل: 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 للالتزامات 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 الائتمانات 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)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

إثبات الإيرادات (يتبع)

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء لبيع الممتلكات، بالإضافة إلى نموذج الخطوات الخمس، تقوم الشركة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمني، في حال استيفاء أحد المعايير التالية:

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

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتحقق فيها أحد الشروط أعلاه، فإنه يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

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.

إيرادات إيجارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتحملة 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 خدمات

يتم إثبات الإيرادات من تقديم الخدمة على مدى فترة زمنية عندما يمكن تقدير نتائج الخدمة بشكل موثوق استناداً على مرحلة إنجاز الخدمة في تاريخ التقرير المالي. وفي حال عدم القدرة على قياس النتائج بطريقة يُعتد بها، فإنه يتم إدراج الإيرادات فقط في حدود إمكانية استرجاع المصروفات المتكبدة.

إيرادات ضيافة

تتكون من إيرادات من الغرف والطعام والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بعد الخصومات على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات.

إيرادات المدارس

يتم إدراج إيرادات الرسوم الدراسية ورسوم التسجيل والأتعاب الأخرى كدخل على أساس الاستحقاق.

إيرادات ودائع مرابحة لأجل

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

تكلفة إيرادات

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. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تُحتسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

المصروفات

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 الأعباء المالية، 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)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقا للأنظمة المالية المعمول بها 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. يتم احتساب أي مبالغ إضافية، إن وجدت، والتي قد تصبح مستحقة، عند الانتهاء من الربط في نفس السنة المالية التي يتم فيها اعتماد الربط الزكوي.

ضريبة الاستقطاع

تستقطع المجموعة ضرائب على بعض المدفوعات الأجنبية كما هو مطلوب وفقا للأنظمة الضريبية المعمول بها 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 معفا 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، وفقا 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 وفقا 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") ناقصا 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.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئيا بواسطة كيانات المجموعة وفقا لأسعار الصرف الفوري للعملة الوظيفية في التاريخ الذي تصبح فيه المعاملة جاهزة للإثبات لأول مرة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية 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 لاحقا. 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.

الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

تقاس بنود العقارات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تشمل مثل هذه التكاليف أيضا تكاليف الاقتراض للمشاريع الإنشائية طويلة الأجل في حال استيفاء معايير الإثبات.

عندما تكون الأجزاء الهامة من بند العقارات والمعدات ذات أعمار إنتاجية مختلفة بشكل جوهري فإنها تحتسب كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) للعقارات والمعدات.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الممتلكات والمعدات (يتبع)

الإثبات والقياس (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 استبعاد القيمة الدفترية للبند 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 والآلات 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 قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع الممتلكات والآلات والمعدات في معاملة تتم على أساس تجاري بينما قيمة الاستخدام هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع أن تنشأ من الاستخدام المستمر للممتلكات والمعدات ومن استبعادها في نهاية عمرها الإنتاجي.

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.

الاستهلاك

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

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يتم إثبات الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة بعد خصم أي خسائر انخفاض في القيمة. عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المحدد له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات المناسبة ويتم المحاسبة عنها وفقاً لسياسات المجموعة.

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:

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

- العقد يتضمن استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك بشكل صريح أو ضمني ويجب أن يكون مميزا بشكل مادي أو يمثل بشكل كبير كل قدرة الأصل المميز ماديا. 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 مسبقا كيف ولأي غرض سيتم استخدامه.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نموذجاً منفرداً للاعتراف 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.

موجودات حق الاستخدام:

تثبت المجموعة موجودات حق استخدام ومطلوبات 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 لمطلوبات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي لمطلوبات عقود الإيجار المعدلة لأية مدفوعات 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 بالمتلكات 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.

مطلوبات عقود الإيجار:

في بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج التزامات الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. تشمل مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة المضمونة) مطروحة منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً 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 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 المتزايد في تاريخ بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد بداية العقد يتم زيادة مبلغ التزامات الإيجار ليعكس اعتماد الفائدة وخفض المبلغ عند دفع الإيجارات. كما أنه يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا ما كان هناك تعديلاً أو تغييراً في مدة العقد أو تغييراً 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

مطلوبات عقود الإيجار (يتبع):

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

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وفي حال تعذر تحديد هذا السعر بسهولة، كما هو الحال بشكل عام بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، يتم استخدام معدل الاقتراض المتزايد للمستأجر ("معدل الاقتراض المتزايد")، 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.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة:

اختارت المجموعة عدم إثبات موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها ١٢ شهرا 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 يتم من خلالها تحويل 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 الجوهرية لهذه العقارات، وبالتالي يتم احتسابها كعقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وفقا 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.

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.

تدير المجموعة "برنامج تملك منزل للموظف" والذي يتم تصنيفه كعقد إيجار تمويلي. وفقا للبرنامج، تقوم المجموعة ببيع وحدات تم إنشاؤها للموظفين من خلال اتفاقيات إيجار تمويلي بدون فائدة على مدى عشرين سنة. بشكل عام، يحق للموظف أن يستمر في الانتفاع من هذا البرنامج حتى بعد سن التقاعد أو عند الاستقالة أو عند إنهاء خدماته من المجموعة. يتم إثبات إجمالي قيمة مدفوعات الإيجار كذمم مدينة بموجب برنامج تملك منزل للموظف. يتم تسجيل الفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كإيرادات فائدة غير مكتسبة وتدرج مع التأثير المقابل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة كمصروف منافع للموظفين. يتم إدراج إيرادات الفائدة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة على مدى مدة عقد الإيجار باستخدام سعر الفائدة الفعال. في حال إلغاء عقد تملك منزل للموظف من قبل الموظف، فيتم حجز المبلغ المدفوع من الموظف بموجب البرنامج ويتم إدراجه في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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 جوهرية لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها.

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

العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي الموجودات غير المتداولة التي يتم اقتنائها لأغراض اكتساب إيرادات إيجارية أو تحقيق مكاسب رأسمالية أو كلاهما معاً إضافة إلى تلك التي يتم اقتنائها 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 بها البيع.

المصاريف 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.

يتم تحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات تطوير فقط عند وجود تغير في الاستخدام مثبت من خلال الشروع في أعمال التطوير بغرض البيع. وتتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة احتساب الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بالإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية كجزء من قوائمها المالية. القيمة العادلة هي الثمن الذي يمكن استلامه عند بيع أصل أو دفعه عند نقل التزام في التعاملات الاعتيادية بين الأطراف المشاركة في السوق في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل المطلوبات تحدث إما:

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

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو السوق الأجدى متاحة أمام المجموعة.

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 الأطراف في 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.

الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل مبدئياً بالتكلفة. وبعد الإثبات الأولي، يتم إثبات الموجودات غير الملموسة بالتكلفة بعد خصم أي إطفاء متراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لا تتم رسمة الموجودات غير الملموسة المولدة داخلياً ويتم إظهار المصروفات ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كأعمار إنتاجية محددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى أعمارها الإنتاجية ويتم تقييمها لمعرفة إن كان هناك انخفاضاً إضافياً في قيمتها حيثما توافر مؤشر على احتمالية تعرضها للانخفاض في القيمة. يتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقرير مالي. يتم احتساب التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل من أجل تعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يتلاءم، ويتم التعامل مع هذه التغيرات كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

يتم إدراج مصروفات الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ضمن فئة المصروفات التي تتوافق مع وظيفة هذه الموجودات غير الملموسة.

ويتم سنوياً تقييم العمر الإنتاجي غير المحدد لتحديد ما إذا كان العمر الإنتاجي غير المحدد لا يزال ساري. وإذا لم يكن الوضع كذلك، يتم إجراء التغيير في تقييم العمر الإنتاجي من عمر غير محدد إلى عمر محدد على أساس احتمالي. يتم قياس الربح أو الخسارة الناتجة عن إلغاء إثبات الأصل غير الملموس على أساس الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل ويتم الإدراج في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات الأصل.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هنالك 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 للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، 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. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته أو قيمته القابلة للاسترداد فإنه يتم اعتبار انخفاض القيمة ويتم خفض قيمته إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقود. في سياق تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم أخذ أحدث معاملات في السوق في الاعتبار. وفي حالة عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات، فيتم استخدام نموذج تقييم ملائم لهذا الغرض.

يتم 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 خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ أن تم التعرف على خسارة الانخفاض السابقة. ويكون عكس القيد محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو تتجاوز القيمة الدفترية كان ليتم تحديدها، بعد طرح الاستهلاك، مع عدم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

عقارات التطوير

تُصنف العقارات التي يتم اقتنائها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة عقارات التطوير بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز 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.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي.

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

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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الموجودات المالية

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصرا تمويليا جوهريا، 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 قائمة الربح أو الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، إن وجدت.

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصرا تمويليا جوهريا أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهرا بسعر المعاملة وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- (أ) تلك الموجودات التي يجب قياسها لاحقا بالقيمة العادلة (إما من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة أو من خلال قائمة الربح أو الخسارة الموحدة)؛ و
- (ب) 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 قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

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

- (أ) الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- (ب) 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 وذمم الموظفين لبرنامج تملك منزل وودائع مرابحة لأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه.

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال 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 الفعال. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعال 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

إلغاء الإثبات

يتم إلغاء 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.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة أي أصل مالي أو مجموعة من الموجودات المالية. ويعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد انخفضت فقط في حال كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة نتيجة لواحد أو أكثر من الأحداث التي وقعت بعد الإثبات الأولي للأصل وأن حدثت الخسارة هذا له تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو لمجموعة الموجودات المالية التي يمكن تقديرها بشكل موثوق. قد يتضمن دليل الانخفاض في القيمة مؤشرات على أن الدائنين أو مجموعة من الدائنين يواجهون صعوبات مالية كبيرة أو تعثر وتأخر في سداد الفائدة أو أصل المبلغ أو احتمالية تعرضهم للإفلاس أو إجراء إعادة هيكلة مالية وبيانات يمكن ملاحظاتها تدل على وجود انخفاض في القيمة يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية مثل أو الأحوال الاقتصادية التي تتناسب مع حالات التعثر في السداد.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 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 خسائر الائتمان 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).

بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لعمل 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 تقوم الشركة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وعوضاً عن ذلك تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير مالي. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصص استناداً إلى الخبرة التاريخية لخسائر الائتمان ويتم تعديلها وفقاً لعوامل الاستقراء المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتوجب على المنشأة استخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر.

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل المالي من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. تستمر إيرادات العمولات في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. وفي حال زاد أو نقص - في سنة لاحقة - مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديري بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (يتبع)

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. لا تتوقع المجموعة أي استرداد جزء كبير من المبلغ المشطوب. إلا أن الموجودات المالية التي تم شطبها ممكن أن تكون ما زالت خاضعة لأنشطة إلزامية للتماشي مع إجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متأخر عن السداد عندما يكون من غير المرجح أن يدفع المدين التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، دون لجوء المجموعة إلى إجراءات مثل تحقق أوراق مالية (إن وجدت أي منها).

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 ودمم دائنة - حسب مقتضى الحال.

يتم تسجيل جميع المطلوبات المالية بداية بالقيمة العادلة، وفي حال القروض طويلة الأجل والسلف والذمم الدائنة بعد خصم التكاليف المباشرة العائدة إلى المعاملة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة ذمم دائنة ومطلوبات عقود إيجار ومبالغ مستحقة الدفع وقروض لأجل.

التصنيف والقياس اللاحق

يجب على المنشأة تصنيف جميع المطلوبات المالية كما تم قياسها في وقت لاحق بالقيمة المطفأة، فيما عدا:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة 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 ضمان مالي.
- 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 للتقارير المالية 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 الفعلية، 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 الفعال.

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 الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلية كتكاليف تمويلية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

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 بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماما 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.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالي نافذ نظاما لتسوية المبالغ المدرجة وتوفر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

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.

ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك

تتضمن ودائع المرابحة لأجل لدى البنوك إيداعات لدى البنوك مدة استحقاقها الأصلية أكثر من ثلاثة أشهر وأقل من سنة واحدة من تاريخ الإيداع.

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. وحيثما تتوقع المجموعة سداد بعض أو كامل المخصص - على سبيل المثال - بموجب عقد تأمين، فيتم إدراج السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكدا فعليا. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بعد خصم أي سداد.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهريا، 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 محتملا تدفق موارد خارجية مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم عكس المخصص.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم احتساب منافع الموظفين قصيرة الأجل 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 وفقا 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 سنويا من قبل خبير إكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

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.

التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المنشأة:

- (١) 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؛
- (٢) نتائج التشغيلية يت تحليلها بشكل مستمر من قبل المسئول الرئيسي عن صنع القرارات التشغيلية وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء؛ و
- (٣) التي تتوفر لها المعلومات المالية بشكل مستقل.

لمزيد من التفاصيل عن قطاعات الأعمال، يرجى الرجوع إلى الإيضاح 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

مقايضة الدين بحقوق الملكية

عندما تصدر المجموعة أدوات حقوق ملكية لتسوية مطلوبات مستحقة على المجموعة أو تشارك في تعديل مطلوبات بحيث يتم تحويلها إلى حقوق ملكية، فإن المجموعة تحسب المعاملة كمقايضة دين بحقوق ملكية ("المقايضة"). في هذا الصدد، تطبق المجموعة المعايير الدولية للتقرير المالي المعمول بها والتفسيرات ذات الصلة لاحتساب المقايضة على النحو التالي:

أ. المقايضة المحاسب عنها بموجب تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ١٩:

يتم التعامل مع أدوات حقوق الملكية الصادرة إلى الدائن لسداد كل أو جزء من المطلوبات المالية 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 للمطلوبات المالية التي تم إطفائها. يجب إثبات الفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات المالية والمقابل المدفوع (بما في ذلك أدوات حقوق الملكية الصادرة) في الربح أو الخسارة والإفصاح عنها بشكل منفصل.

ب. المقايضة غير المحاسب عنها بموجب تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ١٩:

لا ينطبق تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ١٩ على المقايضة حيث:

- الدائن هو أيضاً مساهم مباشر أو غير مباشر ويعمل بصفته مساهماً قائماً بشكل مباشر أو غير مباشر؛
- يخضع الدائن والمنشأة لسيطرة نفس الطرف أو الأطراف قبل المعاملة وبعدها ويتضمن جوهر المعاملة توزيع حقوق الملكية من قبل المنشأة أو المساهمة فيها؛ أو
- يتم إطفاء المطلوبات المالية عن طريق إصدار أسهم حقوق ملكية وفقاً للشروط الأصلية للمطلوبات المالية

في مثل هذه الحالات، عندما يكون الدائن مساهماً يتصرف وفقاً لهذه الصفة، أو عندما تكون المنشأة والدائن تحت سيطرة مشتركة ويتضمن جوهر المعاملة توزيعاً من قبل المنشأة أو مساهمة رأسمالية فيها. تتم المحاسبة عن مثل هذه المعاملات إما بطريقة مماثلة لتلك التي يتطلبها تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ١٩ أو عن طريق تسجيل أدوات حقوق الملكية الصادرة بالقيمة الدفترية للمطلوبات المالية الملغاة بحيث لا يتم إثبات ربح أو خسارة.

٥. التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة

خلال سنة ٢٠١٩م، نشرت لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي قراراً بخصوص جدول الأعمال "نقل البضائع المبنية بمرور الوقت - معيار المحاسبة الدولي ٢٣ تكاليف الاقتراض" (يشار إليها فيما يلي بـ "قرار جدول الأعمال").

ينص قرار جدول الأعمال على أن المخزون (تحت التنفيذ) الخاص بالوحدات غير المباعة التي تحت الإنشاء التي تقوم المجموعة بإثباتها، لا يعتبر موجودات مؤهلة. ويوضح قرار جدول الأعمال أن هذه الموجودات جاهزة للبيع المخطط له في حالتها الحالية، أي أن المجموعة تعتزم بيع الوحدات المبنية جزئياً بمجرد أن تجد العملاء المناسبين، وعند التوقيع على عقد مع العميل ستنتقل السيطرة على أي أعمال تحت التنفيذ تتعلق بهذه الوحدة إلى العميل، فهذه ليست موجودات مؤهلة وبالتالي لا تستوفي متطلبات معيار المحاسبة الدولي ٢٣ لرسملة تكاليف الاقتراض. قامت المجموعة بتبني قرار جدول الأعمال والأثر الناتج عن تغيير السياسة المحاسبية على القوائم المالية الموحدة كما يلي:

السياسة السابقة

تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض أموال. تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل 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 أو إنتاج أصل تتطلب فترة زمنية جوهرية لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث 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)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٥. التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

السياسة المعدلة

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 جوهرية لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها.

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

التعديلات بموجب	حسب المقرر عنه	معايير المحاسبة
المبالغ المعدلة	سابقاً	الدولي ٢٣
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		

قائمة المركز المالي

٩٢٢,٧٦٣	(١٣١,٦١٧)	١,٠٥٤,٣٨٠	عقارات تحت التطوير - الجزء غير المتداول
٧٢٠,٨٤٥	(٦٩,٢٨١)	٧٩٠,١٢٦	عقارات تطوير - الجزء المتداول
٦٣٠,٩٧٥	(٨٣,٩٣٧)	٧١٤,٩١٢	إيرادات غير موقتة - الجزء غير المتداول
٤١٣,١٤٤	٥١,٠٠٣	٣٦٢,١٤١	إيرادات غير موقتة - الجزء المتداول
١٧,٣٣٣,٩٥٨	(٢٣٣,٨٣٢)	١٧,٥٦٧,٧٩٠	إجمالي الموجودات
(١١٦,٣٨٨)	(١٨,١٤٤)	(٩٨,٢٤٤)	عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طويلة الأجل
(٦,٨٤٧,٨٦٨)	(١٨,١٤٤)	(٦,٨٢٩,٧٢٤)	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
(١,٤٠٩,٢٨١)	(٢٥١,٩٧٦)	(١,١٥٧,٣٠٥)	خسائر مترجمة

التعديلات بموجب	حسب المقرر عنه	معايير المحاسبة
المبالغ المعدلة	سابقاً	الدولي ٢٣
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			
٩٤٦,٨٠٧	(٤٠,٠٨١)	٩٨٦,٨٨٨	الإيرادات
(٦٤٤,٨١٩)	٣٩,٦٤٩	(٦٨٤,٤٦٨)	تكلفة إيرادات
٣٠١,٩٨٨	(٤٣٢)	٣٠٢,٤٢٠	مجمّل الربح
(٣٣٨,٠٣٦)	(٤٣٢)	(٣٣٧,٦٠٤)	خسارة من عمليات رئيسية
(٢٦٨,٧٣٦)	(٣١,٧٤٣)	(٢٣٦,٩٩٣)	أعباء تمويلية
١٠٩,٦٠٧	٧,٥٩٢	١٠٢,٠١٥	إيرادات أخرى
(٤٨٨,٣٩١)	(٢٤,٥٨٣)	(٤٦٣,٨٠٨)	خسارة السنة قبل الزكاة
(٤٥,٠٠٠)	-	(٤٥,٠٠٠)	الزكاة
(٥٣٣,٣٩١)	(٢٤,٥٨٣)	(٥٠٨,٨٠٨)	صافي خسارة السنة
(٥٤٧,٢٠٢)	(٢٤,٥٨٣)	(٥٢٢,٦١٩)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(٠,٦٣)	(٠,٠٣)	(٠,٦٠)	خسارة السهم (بالريال السعودي لكل سهم)
(٢٥١,٨٠٩)	(١١,٢٣٤)	(٢٤٠,٥٧٥)	أنشطة تشغيلية
(٣٩١,٢٧٦)	-	(٣٩١,٢٧٦)	أنشطة استثمارية
٤٤٤,٨٤٦	١١,٢٣٤	٤٣٣,٦١٢	الأنشطة التمويلية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٦. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

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 المجموعة تطبيق هذه المعايير، متى كان ذلك ممكناً، عندما تصبح سارية المفعول.

ساري اعتباراً من الفترات التي
تبدأ من أو بعد التاريخ التالي

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي
معيار المحاسبة الدولي ٣٧	عقود غير مجدبة - تكلفة تنفيذ عقد	١ يناير ٢٠٢٢م
المعايير الدولية للتقرير المالي	التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي - دورة ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢م
معيار المحاسبة الدولي ١٦	الممتلكات والآلات والمعدات: تحصيلات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	إشارة إلى إطار المفاهيم	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	عقود تأمين	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف التقدير المحاسبي - تعديل	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١ والمعيار الدولي للتقرير المالي "بيان الممارسة ٢"	الإفصاح عن السياسات المحاسبية	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١٢	الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة منفردة	١ يناير ٢٠٢٣م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر 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

تقوم المجموعة بتقييم مدى إمكانية تطبيق وآثار المعايير المذكورة أعلاه والتعديلات والتفسيرات على قوائمها المالية عند التطبيق، حيثما ينطبق ذلك.

٧. الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	الإيرادات حسب قطاعات التشغيل:
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	أنشطة سكنية
٩٢,٦٣٣	٨٤,١٢١	تطوير صناعي
٢٨١,٨١٠	٩٣,٠٥٦	ضيافة وترفيه
٩٨,١٩٦	١٢٠,١٧٢	أخرى
٧٤,٦٤٨	٧٤,٧٣٠	
٥٤٧,٢٨٧	٣٧٢,٠٧٩	
٢٢٩,٤٦٨	٤٣,٥٦٨	الإيرادات حسب الطبيعة:
١٣٥,٠٦٥	١٣٧,٦١٢	بيع عقارات
٩٣,٠٣١	١١٢,٤٩١	التأجير
٨٩,٧٢٣	٧٨,٤٠٨	ضيافة
٥٤٧,٢٨٧	٣٧٢,٠٧٩	أخرى

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٨. تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
١٦٩,٠٢٢	٣٣,٤٧٢	تكلفة العقارات (الإيضاح ١٩)
١٣٧,٦٢٢	٣٨,٧٠١	مخصص عقارات التطوير (الإيضاح ١٩)
٩٨,٧٧٨	٨٥,٥٠٣	صيانة
١٥٠,١٢٦	١٢١,٧٤٠	استهلاك
٨٦,٦٦١	٩٤,٢٠٢	تكاليف موظفين
٢١,٧٦٨	٢٤,٨٢٩	ضيافة
٦,١٩٩	٧,٣٧٤	تكاليف متعلقة بالتأجير
٥٩,٣٧١	-	تكاليف تجديد
٩٧,٠٢٩	-	خسارة الانخفاض في القيمة (الإيضاح ١٤)
٣٩,٧٤٠	٧٦,٥٢٦	أخرى
٨٦٦,٣١٦	٤٨٢,٣٤٧	

٩. المصروفات البيع والتسويق

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٢٢,٨٨٥	٢١,٥٦٤	تكاليف موظفين
٣٣,٥٧٣	٤٤,٠٠٤	مصروفات ترويج
٩,٧٦١	٤,٥٨٥	تكاليف علامات تجارية وتسويق
٦,٨٩٧	٢,٠٧٨	تكاليف إعلان
٢,٠٥٤	١,٣٦٣	علاقات عامة
٤,٥٠٦	٥,١٨٨	أخرى
٧٩,٦٧٦	٧٨,٧٨٢	

١٠. المصروفات العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٢٠٣,١٩٨	١٨٠,٥١٥	تكاليف موظفين
٢٩,١٠٠	٣١,٥٠٩	أتعاب مهنية
١٩,١٣٢	١٧,٣٣٣	اتصالات ومصروفات مكتبية
٦,٨٣٤	٦,٩٧٢	المرافق وخدمات إدارة المدينة
٤,٩٤٢	٢,٠٤٨	إصلاحات وصيانة
١٣,٨٨٨	١٢,٣٣٦	أخرى
٢٧٧,٠٩٤	٢٥٠,٧١٣	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١١. الأعباء التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٣٠٨,٥٩٣	٢٣٦,٦٦٨	عمولة على قروض
٣,٩٥٨	٢,٨٧١	أعباء تمويلية على عقود إيجار (الإيضاح ١٥-٢)
٣,٠١٧	٣,٦٢٤	أعباء بنكية
<u>٣١٥,٥٦٨</u>	<u>٢٤٣,١٦٣</u>	

١٢. الإيرادات الأخرى، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٤٧,٥٥٠	٣٥,٠٧٥	تعويض مصروفات (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٣٩,٤٩٥	٣٩,٩٧٩	إطفاء فائدة غير مكتسبة (انظر إيضاح (ب) أدناه)
٣,٧١٧	٣٩١	عكس مستحقات انتفى الغرض منها
٥,٧١٧	١٣,٥٣٥	أرباح من استبعاد عقارات استثمارية (انظر الإيضاح (ج) أدناه)
١٨,٧٦٣	١,٧٢١	أخرى
<u>١١٥,٢٤٢</u>	<u>٩٠,٧٠١</u>	

(أ) أبرمت المجموعة اتفاقية ("الاتفاقية") مع طرفين خارجيين لتطوير وتمويل وتشغيل معهد أكاديمي تعليمي في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وفقا لشروط الاتفاقية، فإن صافي خسارة التشغيل للعمر الإنتاجي 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 سداد صافي الخسارة التشغيلية أو مصروفات المعهد المذكور والبالغة ٣٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٤٧,٦ مليون ريال سعودي)، المتكبدة خلال السنة، تم المحاسبة عنه كإيرادات أخرى وفقا لذلك، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، تم استخدام الحد المذكور أعلاه بالكامل.

(ب) بلغ عكس قيد إيراد الفائدة على عنصر التمويل الجوهري مبلغ ٣٩,٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٣٩,٥ مليون ريال سعودي).

(ج) خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع عملاء معينين لبيع عقارات استثمارية مما نتج عنه ربح بلغ ١٣,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٦,٥ مليون ريال سعودي).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٣. خسارة السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح / (خسارة) السنة العائدة إلى مالكي الأسهم في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب الربحية المخفضة للسهم بقسمة الربح / (الخسارة) العائد إلى مالكي الأسهم للشركة الأم (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. وبما أن المجموعة ليس لديها أي أسهم قابلة للتحويل فإن الربحية الأساسية للسهم تساوي الربحية المخفضة للسهم. علاوة على ذلك، لم يتم عرض احتساب ربحية منفصلة للسهم من العمليات المستمرة نظرا لعدم وجود عمليات متوقعة خلال السنة.

يتم احتساب خسارة السهم على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
(١,٢٤٨,٣٦٤)	(٨٢٧,٤٣٨)	الخسارة العائدة لمالكي الأسهم العادية في الشركة الأم
٨٥٠,٠٠٠	١,١٣٣,٣٣٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)
(١,٤٧)	(٠,٧٣)	خسارة السهم (بالريال السعودي) – الأساسية والمخفضة

شركة أعمال المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (نتيج)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٤. الممتلكات والمعدات

فيما يلي الأعمال الإنتاجية المقررة للموجودات لإحتساب الاستهلاك:

مباني	٥٠-١٠ سنة
معدات وآلات ثقيلة	١٠-٥ سنوات
معدات مكتبية	٣ سنوات
موجودات بنية تحتية	١٠-٣٠ سنة

الإجمالي م٢٠٢١ ألف ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	موجودات بنية تحتية	سيارات	معدات مكتبية	أثاث ومفروشات	معدات وآلات ثقيلة	تأمينات على عقارات	مباني	أرض مملوكة	
سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	التكلفة:
٧,١٢١,٣٢٠	١,٨١٥,٤٨٠	٣,١٩٠,٠٠٠	١٥,٤٣١	١٠٦,٥٩٦	١٦١,١٥٨	٩١,٦٥٨	٣٣٩,٠٨٩	١,٢٦٦,٦٢٥	١٣٥,٢٨٣	في بداية السنة
٧,٢٩٤	٤,٨٩٣	-	-	١,٢١٤	٧١	٩٩٠	١٢٦	-	-	إضافات
(١,٧٧٧)	-	(٢٥)	-	(١,٧٧٧)	-	٢٥	-	-	-	تحويلات (الإيضاح (ج) أدناه)
(١٥,٥٦٠)	-	-	-	-	-	-	-	(١٥,٥٦٠)	-	الانخفاض في القيمة (الإيضاح (هـ) أدناه والإيضاح (٤٠)
٧,١١١,٢٧٧	١,٨٢٠,٣٧٣	٣,١٨٩,٩٧٥	١٥,٤٣١	١٠٦,٠٣٣	١٦١,٢٢٩	٩٢,٦٧٣	٣٣٩,٢١٥	١,٢٥١,٠٦٥	١٣٥,٢٨٣	في نهاية السنة
١,٥١١,٦٦٠	-	٧٤٨,٨٩٥	١٤,٩٩٥	٨٧,٣٣٧	١٣٩,٠٩١	٥٧,٠٢٦	١١٩,٦١٩	٣٤٤,٦٩٧	-	الاستهلاك:
٢٣٤,٦٢٥	-	١٢٦,٩٢٠	٤٣٦	٩,٥٥٧	١٤,٧٠٥	٨,٢٧٤	٢٥,٢٠٤	٤٩,٥٢٩	-	في بداية السنة
١,٧٤٦,٢٨٥	-	٨٧٥,٨١٥	١٥,٤٣١	٩٦,٨٩٤	١٥٣,٧٩٦	٦٥,٣٠٠	١٤٤,٨٢٣	٣٩٤,٢٢٦	-	المحمل للسنة
٥,٣٦٤,٩٩٢	١,٨٢٠,٣٧٣	٢,٣١٤,١٦٠	-	٩,١٣٩	٧,٤٣٣	٢٧,٣٧٣	١٩٤,٣٩٢	٨٥٦,٨٣٩	١٣٥,٢٨٣	في نهاية السنة
										صافي القيمة الدفترية
										في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٤. الممتلكات والمعدات (يتبع)

الإجمالي م ٢٠٢٠ ألف ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	موجودات بنية تحتية ألف ريال سعودي	سيارات ألف ريال سعودي	معدات مكتبية ألف ريال سعودي	أثاث ومفروشات ألف ريال سعودي	معدات وآلات ثقيلة ألف ريال سعودي	تحسينات على عقارات مستأجرة ألف ريال سعودي	مباني ألف ريال سعودي	أرض مملوكة ألف ريال سعودي	
٧,١٣٠,٥١٤	١,٨١٧,١٢٦	٣,١٧٠,٤٦٦	١٥,٠٨٩	٩٧,٤١٢	١٥٥,٠٩٨	٩٠,١٠٥	٣٣٦,٤٠٧	١,٣١٣,٥٢٨	١٣٥,٢٨٣	الكتلة: في بداية السنة إضافات تحويلات
١٤٤,٠٠٢	١٣١,٣٨٧	٢٥	٢٩٥	٣,٩٢٥	٤,٨٢٩	١,٥٥٣	١,٩١٢	٧٦	-	في بداية السنة إضافات تحويلات
-	(١٢٢,٠٣٤)	١٩,٥٠٩	٤٧	٥,٢٥٩	١,٢٣١	-	٧٧٠	٩٥,٢١٨	-	الانخفاض في القيمة (الإيضاح (هـ) أدناه والإيضاح (٤٠)
(١٥٣,١٩٦)	(١٠,٩٩٩)	-	-	-	-	-	-	(١٤٢,١٩٧)	-	في نهاية السنة
٧,١٢١,٣٢٠	١,٨١٥,٤٨٠	٣,١٩٠,٠٠٠	١٥,٤٣١	١٠٦,٥٩٦	١٦١,١٥٨	٩١,٦٥٨	٣٣٩,٠٨٩	١,٢٦٦,٦٢٥	١٣٥,٢٨٣	الاستهلاك: في بداية السنة المحمل للسنة
١,٢٥٠,٧٦٧	-	٦١٩,٠٢٨	١٢,٣٦٠	٧١,٥٠٧	١١٧,٨٧٩	٤٤,١٣٥	٩٣,١٨٧	٢٩٢,٦٧١	-	في نهاية السنة
٢٦٠,٨٩٣	-	١٢٩,٨٦٧	٢,٦٣٥	١٥,٨٣٠	٢١,٢١٢	١٢,٨٩١	٢٦,٤٣٢	٥٢,٠٢٦	-	في نهاية السنة
١,٥١١,٦٦٠	-	٧٤٨,٨٩٥	١٤,٩٩٥	٨٧,٣٣٧	١٣٩,٠٩١	٥٧,٠٢٦	١١٩,٦١٩	٣٤٤,٦٩٧	-	في نهاية السنة
٥,٦٠٩,٦٦٠	١,٨١٥,٤٨٠	٢,٤٤١,١٠٥	٤٣٦	١٩,٢٥٩	٢٢,٠٦٧	٣٤,٦٣٢	٢١٩,٤٧٠	٩٢١,٩٢٨	١٣٥,٢٨٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٤. الممتلكات والمعدات (يتبع)

(أ) تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧١,٩٩٠	٥٦,٨٥٧	تكلفة إيرادات
١٨٨,٩٠٣	١٧٧,٧٦٨	أخرى
<u>٢٦٠,٨٩٣</u>	<u>٢٣٤,٦٢٥</u>	

(ب) تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بشكل أساسي تكاليف إنشاء تتعلق بالبنية التحتية ومشاريع أخرى في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

(ج) تتضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ دفعات مقدما مقابل خدمات بمبلغ ٨١,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ٩٧ مليون ريال سعودي).

(د) تبلغ قيمة الأرض المملوكة ١٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ١٣٥ مليون ريال سعودي)، تتعلق بشكل رئيسي بالبنية التحتية وموجودات التشغيل.

(هـ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، أثبتت الشركة خسارة انخفاض في القيمة بلغت ١٥,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ١٥٣,٢ مليون ريال سعودي).

تم توزيع الإطفاء المحمل للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩٧,٠٢٩	-	تكلفة الإيرادات (الإيضاح ٨)
٥٦,١٦٧	١٥,٥٦٠	أخرى
<u>١٥٣,١٩٦</u>	<u>١٥,٥٦٠</u>	

(و) ممتلكات ومعدات بلغ مجمل قيمتها الدفترية ٤٤٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ٣٢٠ مليون ريال سعودي) مستهلكة بالكامل ولكن لا تزال تعمل.

(ز) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، لم تتم رسملة أي تكلفة اقتراض لبناء ممتلكات ومعدات.

(ح) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم إعادة تصنيف أصل إلى موجودات غير ملموسة بمبلغ ١,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: لا شيء).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٥. عقود الإيجار

١-١٥ موجودات حق الاستخدام

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام لاحتساب الاستهلاك:

مباني	١٠-٣ سنوات
معدات وماكينات ثقيلة	٤-٣ سنوات
سيارات	٤-٢ سنوات

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

التكلفة:	المباني	معدات وآلات ثقيلة	سيارات	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠م	١٠٥,٥٨٣	٥٤,٠٦٧	٦,٤٢٤	١٦٦,٠٧٤
إضافات	-	١,٢٠٧	-	١,٢٠٧
التخفيض في الإيجارات	-	(٢,٤٣٨)	-	(٢,٤٣٨)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	١٠٥,٥٨٣	٥٢,٨٣٦	٦,٤٢٤	١٦٤,٨٤٣
الاستهلاك المتراكم:				
كما في ١ يناير ٢٠٢٠م	١٥,٥٠٢	٣٣,٨٦٢	٣,٣٧٨	٥٢,٧٤٢
المحمل للسنة	١١,٦١٠	١٤,٤٤٧	١,٧٩٤	٢٧,٨٥١
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢٧,١١٢	٤٨,٣٠٩	٥,١٧٢	٨٠,٥٩٣
صافي القيمة الدفترية:				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٧٨,٤٧١	٤,٥٢٧	١,٢٥٢	٨٤,٢٥٠

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٥. عقود الإيجار (يتبع)

١-١٥ موجودات حق استخدام (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٢٤,٩٦٨	١٣,٦٨٩	تكلفة إيرادات
٢,٨٨٣	٢,٨٦٠	أخرى
<u>٢٧,٨٥١</u>	<u>١٦,٥٤٩</u>	

٢-١٥ مطلوبات عقود الإيجار

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٥١,٣١٩	٣٦,٥٥٦	الجزء غير المتداول
٤٠,٧٩٩	٤٥,٠٠٥	الجزء المتداول
<u>٩٢,١١٨</u>	<u>٨١,٥٦١</u>	

حركة مطلوبات عقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
١١٣,٦٣٨	٩٢,١١٨	الرصيد كما في ١ يناير
١,٢٠٧	-	إضافات
(٢,٤٣٨)	-	التخفيض في الإيجارات
٣,٩٥٨	٢,٨٧١	أعباء تمويلية (الإيضاح ١١)
(٢٤,٢٤٧)	(١٣,٤٢٨)	مدفوعات
<u>٩٢,١١٨</u>	<u>٨١,٥٦١</u>	كما في ٣١ ديسمبر

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٥. عقود الإيجار (يتبع)

٢-١٥ مطلوبات عقود الإيجار (يتبع)

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

٢٠٢٠م		٢٠٢١م		
القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار (ألف ريال سعودي)	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار (ألف ريال سعودي)	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار (ألف ريال سعودي)	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار (ألف ريال سعودي)	
٤٠,٧٩٩	٥٢,٨١٩	٤٥,٠٠٥	٥٦,٣٠٠	خلال اثني عشر شهر
٣١,٩٨٠	٣٨,٦١٧	٣٦,٥٥٦	٤٠,٥٠٤	سنة إلى خمسة سنوات
١٩,٣٣٩	٢٠,٥٧٢	-	-	أكثر من خمس سنوات
٩٢,١١٨	١١٢,٠٠٨	٨١,٥٦١	٩٦,٨٠٤	إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار
-	(١٩,٨٩٠)	-	(١٥,٢٤٣)	يخصم: أعباء تمويلية
٩٢,١١٨	٩٢,١١٨	٨١,٥٦١	٨١,٥٦١	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار

شركة أعمال المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتيج)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٦. العقارات الاستثمارية

فيما يلي الأعمال الإنتاجية المقررة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

مباني	٣٠-٢٠ سنة
تحتسيات على عقارات مستأجرة	٢ - ١٠ سنة
موجودات بنية تحتية	١٠-٣٠ سنة

الإجمالي ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	موجودات بنية تحتية ألف ريال سعودي	تحتسيات على عقارات مستأجرة ألف ريال سعودي	مباني ألف ريال سعودي	أرض ألف ريال سعودي
-------------------------------------	---	---	---	-------------------------	-----------------------

التكلفة:
في بداية السنة
إضافات
استبعادات
المحول إلى عقارات تطوير (الإيضاح ٩)
الانخفاض في القيمة (الإيضاح ج) أذناه والإيضاح (٤٠)

٥,٢٢٩,٣٧٦	١,٠٦٧,٣٤١	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٩٠٩,٠٢٦	٢,٨٢٠,٠٥٦
٢,٥٦٤	٢,٥٦٤	-	-	-	-
(١٩,٢٧٤)	(١,٨٥٥)	-	-	(١٦,٠٠١)	(١,٤١٨)
(١٥,٤٣٩)	(١٥,٤٣٩)	-	-	-	-
٦,٠٦٤	-	-	-	٦,٠٦٤	-
٥,٢٠٣,٢٩١	١,٠٥٢,٦١١	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٨٩٩,٠٨٩	٢,٨١٨,٦٣٨
٣٢٣,٠٩٩	-	١١٨,٣٦٠	٩٤٥	٢٠٣,٧٩٤	-
٥١,١٩٤	-	١٤,٨٩١	-	٣٦,٣٠٣	-
(٢,٧٤٤)	-	-	-	(٢,٧٤٤)	-
٣٧١,٥٤٩	-	١٣٣,٢٥١	٩٤٥	٢٣٧,٣٥٣	-
٤,٨٣١,٧٤٢	١,٠٥٢,٦١١	٢٩٨,٧٥٧	-	٦٦١,٧٣٦	٢,٨١٨,٦٣٨

في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٦. العقارات الاستثمارية (بتبع)

الإجمالي ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	موجودات بنينة تحتية ألف ريال سعودي	تحسينات على عقارات مستأجرة ألف ريال سعودي	مباني ألف ريال سعودي	أرض ألف ريال سعودي
٥,٣١٦,٣١٣	١,١٢١,٤٥٦	٤٣٧,٠٠٨	٩٤٥	٩٤١,٠٤٥	٧,٨٢٠,٨٥٩
١٢,١٦٨	١٢,٠٩٤	-	-	٧٤	-
(٨,٦٢٨)	(١,٢٠١)	-	-	(٦,٦٢٤)	(٨٠٣)
(٦٥,٠٠٨)	(٦٥,٠٠٨)	-	-	-	-
(٢٥,٤٦٩)	-	-	-	(٢٥,٤٦٩)	-
٥,٢٢٩,٣٧٦	١,٠٦٧,٣٤١	٤٣٧,٠٠٨	٩٤٥	٩٠٩,٠٢٦	٧,٨٢٠,٠٥٦
٢٧١,٢٥٣	-	١٠٢,٦٨٠	٩٤٥	١٦٧,٦٢٨	-
٥٣,١٦٨	-	١٥,٦٨٠	-	٣٧,٤٨٨	-
(١,٣٢٢)	-	-	-	(١,٣٢٢)	-
٣٢٣,٠٩٩	-	١١٨,٣٦٠	٩٤٥	٢٠٣,٧٩٤	-
٤,٩٠٦,٢٧٧	١,٠٦٧,٣٤١	٣١٣,٦٤٨	-	٧٠٥,٢٣٢	٧,٨٢٠,٠٥٦

الاستهلاك:
في بداية السنة
المحمل للسنة
استيعادات
في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

(أ) تم تخصيص أراضي فضاء مساحتها ١٦٨ مليون متراً مربعاً تقريباً لعملية التطوير الرئيسية لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تشمل 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 ٢٥). إن التوزيع المحدد للأرض الفضاء التي سيتم استخدامها لمختلف المشاريع والتي قد تكون للبيع أو للإيجار لم يكتمل بعد. وبالتالي، فإن الأرض الفضاء والتكاليف ذات صلة البالغة ٢,٤٦٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ٢,٤٦٦ مليون ريال سعودي) تم تصنيفها كاستثمار عقاري. 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 ٢,٥٣١ مليون ريال سعودي (الإيضاح ٢٧ (أ)). إن القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية مضمونة بمقابل أراضي فضاء تابعة لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. ومع ذلك، فإن الإجراءات القانونية المتعلقة بضمان تلك القروض الإضافية قيد التنفيذ (الإيضاح ٢٧ (ب)). وقد تم تخصيص أرض فضاء مساحتها ١٥,٩٥ مليون متراً مربعاً لتأجيرها لعملاء صناعيين.

(ب) تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م على أساس عملية التقييم التي قامت بها شركة فالويستارت (خبير التقييم العقاري)، وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة. إن شركة فالويستارت هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") وهي معتمدة أيضاً من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. وتمتلك شركة فالويستارت المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم للأراضي والممتلكات ذات الصلة.

لتحديد القيمة العادلة للأرض التي لم يتحدد استعمالها المستقبلي من خلال قيام خبير التقييم العقاري بتطبيق أسلوب تقييم الأراضي السكنية الناهضة (معدلة الخصم ١٣٪) باحتساب السعر الأقصى الذي يمكن أن يدفعه مطور أو مستثمر افتراضي مقابل الأرض لتحقيق معدلات حاجز مقبولة على أساس أعلى وأفضل استغلال للأرض بما يتناسب مع أوضاع السوق الحالية. بالنسبة للممتلكات الأخرى، تم تحديد القيمة العادلة على أساس أسلوب السوق المقارن (معدلة الخصم ١٠,٥٪ إلى ١٢,٥٪ والعائد ٧٪ إلى ١٢,٥٪) والذي يعكس أسعار المعاملات الأخيرة لعقارات مماثلة وطريقة الرسملة لصافي الدخل. وبالنسبة لطريقة صافي الدخل، يتم تقييم إيجارات السوق لجميع الوحدات العقارية المتاحة للتأجير بالرجوع إلى الإيجارات المحققة من الوحدات المتاحة للتأجير وغيرها من العقارات ذات المزايا المشابهة في المناطق التي تحيط بها. ويتم اعتماد معدل الرسملة بالرجوع إلى معدلات العائد التي يرصدها المقيمون للعقارات المماثلة في المنطقة ويتم تعديلها بناءً على خبرة المقيمون بالعوامل المحددة للعقارات ذات الصلة. وعند تقدير القيمة العادلة للعقارات، فإن الاستعمال الأعلى والأفضل للعقارات يعتبر الاستعمال الحالي.

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

المستوى ١ ألف ريال سعودي	المستوى ٢ ألف ريال سعودي	المستوى ٣ ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	-	-	٣٤,٤٨٦,٨٨٩
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	-	-	٤٠,٤٨٤,٢٣٩

إن أي حركة هامة في الافتراضات المستخدمة في التقييم العادل للعقارات الاستثمارية، مثل معدل الخصم والعائد ونمو الإيجار وما إلى ذلك، سوف ينتج عنه قيمة عادلة أقل / أعلى بشكل كبير لهذه الموجودات.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

تحتوي التقييمات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م على فقرة عدم تأكد من جانب المقيمين الخارجيين بسبب المستوى المنخفض للمعاملات، مما نتج عنه انخفاض في دليل إثبات المعاملات وعوائد السوق. لا يبطل هذا البند التقييم ولكنه يشير إلى وجود قدر أكبر من عدم التأكد يفوق ما هو عليه في ظل ظروف السوق العادية. ونتيجة لاستمرار حالة عدم التأكد، قد تحتاج هذه الافتراضات إلى المراجعة بشكل كبير في سنة ٢٠٢٢م.

(ج) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، أثبتت المجموعة عكس خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٢٥,٤ مليون ريال سعودي).

(د) فيما يلي تحليل العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لأغراض متنوعة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٢,٠٨٦,٢٢١	٢,٠٣٨,٠٢٢	إيرادات إيجارية
٢,٨٢٠,٠٥٦	٢,٨١٨,٦٣٧	استخدام مستقبلي غير محدد في الوقت الحالي
<u>٤,٩٠٦,٢٧٧</u>	<u>٤,٨٥٦,٦٥٩</u>	

(هـ) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، لم تتم رسملة أي تكلفة اقتراض لبناء عقارات استثمارية.

(و) قامت المجموعة بتحويل بعض التكاليف من الممتلكات إلى عقارات للتطوير بناءً على التغيير في الاستخدام المعني لهذه المشاريع.

١٧. الموجودات غير الملموسة

فيما يلي بيان للحركة في الموجودات غير الملموسة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
١٠٣,٤٨٦	١٠٦,٩٤١	<u>التكلفة:</u>
٣,٤٥٥	٢,٧٩٩	في بداية السنة
-	١,٧٧٧	إضافات
<u>١٠٦,٩٤١</u>	<u>١١١,٥١٧</u>	تحويل من الممتلكات والمعدات
		في نهاية السنة
٩٠,٩٧٠	٩٩,٠٦٤	<u>الإطفاء:</u>
٨,٠٩٤	٨,٠٢٣	في بداية السنة
<u>٩٩,٠٦٤</u>	<u>١٠٧,٠٨٧</u>	المحمل للسنة
		في نهاية السنة
<u>٧,٨٧٧</u>	<u>٤,٤٣٠</u>	صافي القيمة الدفترية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٨. الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الرصيد كما في		حصة الملكية الفعلية (%)	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٢,٤٠٠,٠٣٢	٢,٤٨٧,٢٥٣	%٥٠	%٥٠
			استثمار في شركة تطوير الموانئ (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	%٢٠	%٢٠
			استثمار في شركة بيوتات بروجريسيف للاستثمار العقاري والتنمية ("بيوتات") (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٢,٤٤٥,٨٢٢	٢,٥٣٣,٠٤٣		

(أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي الحركة في استثمار في شركة الموانئ للسنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٣٦٦,١٣٧	٢,٤٠٠,٠٣٢	الرصيد في بداية السنة
٤٨,٠٦٥	٤٥,٨٣٩	حصة من نتائج السنة، صافي للزكاة المحملة
(١٤,١٧٠)	٤١,٣٨٢	الحصة في الدخل / (الخساره) الشاملة الأخرى
٢,٤٠٠,٠٣٢	٢,٤٨٧,٢٥٣	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي المعلومات الكمية لشركة تطوير الموانئ:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨,٠٠٢,٠٦٤	٧,٨٩١,٣٢٦	موجودات غير متداولة
٤٤٢,٩٤٩	٤٥٢,٤٨٤	موجودات متداولة
(٢,٦٨١,٩٨٧)	(٢,١١٣,٢٦٥)	مطلوبات غير متداولة
(٣٨١,٧٣٥)	(٦٧٥,٧٣٨)	المطلوبات المتداولة
٥,٣٨١,٢٩١	٥,٥٥٤,٨٠٧	حقوق الملكية
٢,٦٩٠,٦٤٥	٢,٧٧٧,٤٠٤	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٥٠% (٢٠٢٠م: ٥٠%)
(٢٩٠,٦١٣)	(٢٩٠,١٥١)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض وإيرادات عمولة
-	-	تعديلات متعلقة باستحواذ تدريجي وحصة في الزكاة
٢,٤٠٠,٠٣٢	٢,٤٨٧,٢٥٣	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٨. الاستثمار في شركات تابعة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (يتبع)

(أ) شركة تطوير الموانئ (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٤٣٠,٠١٩	٤٣٧,٣٩٧	الإيرادات
٩٦,١٣٠	٩١,٦٧٨	صافي الدخل للسنة
(٢٨,٣٤٠)	٨٢,٧٦٤	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى ربح أو خسارة في السنوات اللاحقة
٦٧,٧٩٠	١٧٤,٤٤٢	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٤٨,٠٦٥	٤٥,٨٣٩	حصة المجموعة في ربح السنة، صافي الزكاة المحملة
(١٤,١٧٠)	٤١,٣٨٢	حصة المجموعة في الربح / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة

بتاريخ ١٤ جمادى الأولى ١٤٣١هـ (الموافق ٢٩ أبريل ٢٠١٠م) تم تأسيس شركة تطوير الموانئ - شركة مساهمة مقفلة سعودية - في المملكة العربية السعودية والتي تعمل على تطوير وتشغيل وصيانة ميناء الملك عبد الله في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (الميناء). وخلال السنة ٢٠١١م، قام المساهمون في شركة تطوير الموانئ بتوقيع اتفاقية وتم من خلالها الاتفاق على هيكل رأس المال وآلية التمويل لشركة تطوير الموانئ. وبموجب شروط الاتفاقية، فإن الحصة في رأسمال شركة تطوير الموانئ هي ٣٤٪. في ٢٠١٢م، قامت الشركة الأم بالمساهمة في جزء من تمويل حقوق الملكية بموجب الاتفاقية واستثمرت مبلغ ١٤٥ مليون ريال سعودي على شكل أرض وبنية تحتية وتكاليف تطوير أخرى.

بتاريخ ٨ أكتوبر ٢٠١٣م، قرر المساهمون في شركة تطوير الموانئ زيادة المساهمة في رأسمال الشركة الأم ليصبح ٧٤٪. كما قام المساهمون بتعديل الاتفاقية في ١٦ أبريل ٢٠١٤م وخفض مساهمة رأسمال الشركة الأم في شركة تطوير الموانئ لتصبح ٥١٪. بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٤م، قام المساهمون في شركة تطوير الموانئ بتعديل الاتفاقية وخفض مساهمة الشركة الأم في رأس المال إلى ٥٠٪. وبناءً على شروط الاتفاقية المعدلة، فإن المساهمين في شركة تطوير الموانئ لديهم سيطرة مشتركة على شركة تطوير الموانئ وبناءً عليه قامت الشركة بتصنيف الاستثمار "كاستثمار في شركة مستثمر فيها محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية".

قدمت الشركة 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 القرض مضمون برهن أسهم الشركة في شركة تطوير الموانئ.

قدمت الشركة ضماناً 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 السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر 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 الشركة أيضاً 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٨. الاستثمار في شركات تابعة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (يتبع)

(أ) شركة تطوير الموانئ (يتبع)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، دخلت شركة تطوير الموانئ في عقد مقايضة سعر فائدة ("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.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، كانت القيمة العادلة لعقود المقايضات بالسالب بمبلغ ٢٤,٣ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ١٠٧,١ مليون ريال سعودي) استناداً إلى التقييم المحدد بواسطة نموذج وتأكيده من قبل البنوك التي تتعامل معها شركة تطوير الموانئ. تم تضمين هذه القيمة العادلة ضمن المطلوبات غير المتداولة في قائمة المركز المالي لشركة تطوير الموانئ مع المدين المقابل لقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. سجلت المجموعة مبلغ ٤١,٤ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ١٤,١ ريال سعودي) ضمن الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بصفته جزء من حصتها.

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

خلال السنة ٢٠١٦م، دخلت الشركة في ترتيب مع منشأة تمتلكها مجموعة سعودية محلية لتأسيس منشأة جديدة وهي بيوتات - شركة ذات مسؤولية محدودة (شركة زميلة) - لبناء وتملك وإدارة مجمع سكني في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

تمتلك الشركة أسهماً بنسبة ٢٠٪ من رأس مال شركة بيوتات. وطبقاً لاتفاقية المساهمين، فقد قامت الشركة باستثمار إضافي بمبلغ ٥٤ مليون ريال سعودي لتطوير المشروع. علاوةً على ذلك، خلال سنة ٢٠١٦م باعت الشركة قطعة أرض إلى بيوتات بمبلغ ٥٤ مليون ريال سعودي. وبما أن شركة بيوتات لم تبدأ عملياتها فإن الحصة في نتائج شركة بيوتات للسنة تعتبر غير جوهرية للمجموعة.

فيما يلي الحركة في شركة بيوتات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
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	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

١٩. عقارات للتطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
١,٧٠٣,٦٧٩	١,٦١٢,٤٧٨	تكاليف متكبدة حتى تاريخه
٦٥,٠٠٨	١٥,٤٣٩	المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ١٦)
١,٧٦٨,٦٨٧	١,٦٢٧,٩١٧	
(١٦٩,٠٢٢)	(٣٣,٤٧٢)	المحول إلى تكلفة الإيرادات (الإيضاح ٨)
(١٣٩,٠١٨)	(١٧٧,٧١٩)	مخصص عقارات للتطوير (الإيضاح ٨ و ١٩ (ج) و ٤٠)
١,٤٦٠,٦٤٧	١,٤١٦,٧٢٦	
(١٤٥,١٥٣)	(٢٩٨,٠٢٤)	الجزء المتداول من عقارات للتطوير
١,٣١٥,٤٩٤	١,١١٨,٧٠٢	الجزء غير المتداول من عقارات للتطوير

(أ) تتضمن عقارات للتطوير أرض بمبلغ ١٥٨,٧ مليون (٢٠٢٠م: ١٦٠,٦ مليون ريال سعودي).

(ب) قامت المجموعة بتحويل بعض التكاليف من الممتلكات إلى عقارات للتطوير بناءً على التغيير في الاستخدام المعني لهذه المشاريع.

(ج) أجرت المجموعة تقييماً لصادفي القيمة القابلة للتحقق لعقارات للتطوير وأثبتت مخصص بمبلغ ٣٨,٧ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (٢٠٢٠م: ١٣٧,٦ مليون ريال سعودي).

٢٠. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٧٣٩,٠٤٢	٨٠١,٦٢٧	مجمّل الذمم المدينة التجارية
(٢٣٦,٧٤٢)	(٢٨٢,٤٨٩)	يخصم: خسارة انخفاض في قيمة ذمم مدينة (انظر الإيضاح أدناه)
٥٠٢,٣٠٠	٥١٩,١٣٨	
٣٥,٤٨١	١٥,١٦٣	الذمم المدينة للمساهمات
٣٧,٦٤٢	١٦,١٧٥	مدفوعات مقدّما
١٧,٣٨٣	١٦,٠٠١	دفعات مقدّما إلى موردين
١٦,٠٦٨	٣,٥٦٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (الإيضاح ٣٢)
١,٠٨٨	١,١١١	عمولة مستحقة القبض من ودائع مرابحة لأجل
٤٤,٨١٤	٢٣,٢٩٩	أخرى
٦٥٤,٧٧٦	٥٩٤,٤٥٠	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢٠. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى (يتبع)

(أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، الذمم المدينة بقيمة اسمية ٢٨٢,٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ٢٣٦,٧ مليون ريال سعودي) تم تخفيض قيمتها. تتضمن الذمم المدينة غير منخفظة القيمة مبلغ ٤٩٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ٤٠٠ مليون ريال سعودي) متجاوزة للاستحقاق، أكثر من دورة التجميع العادية، ولكنها غير منخفظة القيمة. بناءً على الخبرة السابقة، من المتوقع أن يتم تحصيل جميع الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها بالكامل. بالإضافة إلى الضمانات الأخرى في شكل سندات لأمر أو ضمانات بنكية، والحد الأدنى للضمانات مقابل بيع معاملة الممتلكات هو القيمة السوقية للممتلكات المباعة للعميل حيث تقوم المجموعة بنقل ملكية العقار إلى العميل فقط عند استلام كامل مبلغ العقد بطريقة مرضية.

(ب) فيما يلي الحركة في خسارة الانخفاض في قيمة الذمم المدينة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
١٥٠,٤١٨	٢٣٦,٧٤٢	في بداية السنة
٨٦,٣٢٤	٤٦,٣٩٩	مخصص للسنة
-	(٦٥٢)	مشطوب
٢٣٦,٧٤٢	٢٨٢,٤٨٩	في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر، بلغت أعمار الذمم المدينة كما يلي:

متجاوزة للاستحقاق ومنخفظة القيمة					غير متجاوزة للاستحقاق ولا منخفظة القيمة	الإجمالي	
< ١٨٠ يوم	١٨٠-٩١ يوم	٩٠-٦١ يوم	٦٠-٣٠ يوم	> ٣٠ يوم			
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦٠٨,٩٦٠	٤٥,٧٩٥	١٣,٦١٧	٤,٦٩٨	٦٠,٥٥٧	٦٨,٠٠٠	٨٠١,٦٢٧	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
٥٦١,٥٠١	٧٥,٢٣٩	٢١,٩٨٧	١٣,٦٠٠	١٩,١٥٥	٤٧,٥٦٠	٧٣٩,٠٤٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

(ج) بلغ الالتزام المستقبلي للذمم المدينة مقابل عقود المبيعات الموقعة اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، مبلغ ٨٩٣,٧ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ١,٣٧١ مليون ريال سعودي).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢١. الإيرادات غير المفوترة

فيما يلي الحركة في الإيرادات غير المفوترة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٠٤٤,١١٩	٧٤٥,٤٥٨	في بداية السنة
٤١٧,٧٣٧	١٣٣,٩٧٧	إيرادات السنة
(٧١٦,٣٩٨)	(٥٧٨,٤٧٩)	فواتير مرفوعة خلال السنة
٧٤٥,٤٥٨	٣٠٠,٩٥٦	
(٤٤٤,٦١٠)	(١١٨,٦١٢)	الحصة المتداولة من الإيرادات غير المفوترة
٣٠٠,٨٤٨	١٨٢,٣٤٤	الحصة غير المتداولة من الإيرادات غير المفوترة

٢٢. ودائع المراجعة لأجل لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٤٧,٣٥٨	٤١,٥٣٧	ودائع المراجعة
(٤٦,٠٠٠)	(٤١,٥٣٧)	ودائع مراجعة قصيرة الأجل (الإيضاح ٢٣)
١٠١,٣٥٨	-	

٢٣. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٢٨,٩٠٤	٣٠٦,٦١٧	نقد وأرصدة بنكية
٤٦,٠٠٠	٤١,٥٣٧	ودائع مراجعة قصيرة الأجل (انظر الإيضاح أدناه والإيضاح ٢٢)
١٧٤,٩٠٤	٣٤٨,١٥٤	

ودائع المراجعة لأجل مودعة لدى بنوك تجارية وتدر عائد عمولة بالمعدلات السائدة في السوق.

يجب على الشركة الاحتفاظ ببعض الأرصدة بنسبة ٥٪ من المبالغ المحصلة من العملاء مقابل بيع عقارات تحت التطوير على الخارطة ويتم الاحتفاظ بهذه الإيداعات في حسابات ضمان. بلغ الرصيد اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ٦,١ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ١٠,٧ مليون ريال سعودي). وهذه الإيداعات / الأرصدة غير مرهونة.

شركة أعمال المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢٤. الذمم المدينة للموظفين – برنامج تملك منزل

طبقا لسياسة المجموعة، وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م كانت المجموعة تتبع لموظفيها المؤهلين وحدات مبنية من خلال اتفاقيات إيجار تمويلي بدون فوائد على مدى عشرين سنة. يتم إثبات إجمالي قيمة مدفوعات الإيجار كذمم مدينة بموجب برنامج تملك منزل للموظف. الفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم يتم تسجيله كإيرادات فائدة غير مكتسبة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي
القيمة الحالية لإجمالي الذمم المدينة					
مجمّل الذمم المدينة					
٣,٥٧١	٣,١٦٤	٤,٢١٤	٤,١١٦	٧,٧٨٥	٧,٢٨٠
١٢,٦٨٦	١١,١٠٢	١٨,٤٥٤	١٨,٠١٩	٣١,١٤٠	٢٩,١٢١
١٩,٢٩١	١٥,١١٧	٦٧,٤١٧	٥٧,٦٦٢	٨٦,٧٠٨	٧٢,٧٧٩
٣١,٩٧٧	٢٦,٢١٩	٨٥,٨٧١	٧٥,٦٨١	١١٧,٨٤٨	١٠١,٩٠٠
٣٥,٥٤٨	٢٩,٣٨٣	٩٠,٠٨٥	٧٩,٧٩٧	١٢٥,٦٣٣	١٠٩,١٨٠

الجزء المتداول

الجزء غير المتداول:
سنة إلى خمسة سنوات
أكثر من خمس سنوات

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢٥. رأس المال

رأس مال الشركة الأم مقسم إلى ١,١٣٣ مليون حصة، قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي (٢٠٢٠م: ٨٥٠ مليون حصة، قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي)، موزعة كما يلي:

٢٠٢٠م		٢٠٢١م		
رأس المال (بآلاف الريالات السعودية)	عدد الأسهم (بالألف)	رأس المال (بآلاف الريالات السعودية)	عدد الأسهم (بالألف)	
٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	المصدر نقداً
١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	المصدر للمقابل عينيّاً (الإيضاح ١٦ (أ))
-	-	٢,٨٣٣,٣٣٣	٢٨٣,٣٣٣	إصدار الأسهم بعد تحويل القرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	١١,٣٣٣,٣٣٣	١,١٣٣,٣٣٣	

بالإضافة إلى الإيضاح ٢٧ من القوائم المالية بخصوص الحوالة الجزئية للدين، دخلت المجموعة في اتفاقية اكتتاب بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٢٠م بين المجموعة وضامنيها وصندوق الاستثمارات العامة لزيادة رأس المال عن طريق رسملة مبلغ حوالة الدين، أي مبلغ ٢,٨٣٣ ريال سعودي وفقاً لشروط وأحكام اتفاقية الاكتتاب.

لاحقاً، أوصى مجلس إدارة الشركة الجمعية العمومية غير العادية بزيادة رأس مال الشركة في ٥ مايو ٢٠٢١م. في وقت لاحق، 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 (مقايضة الديون بحقوق الملكية "المقايضة"). 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 ٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤ سهماً جديداً، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم، مقابل دين بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي. نظراً لأن المعاملة تمثل مقايضة، فإن المجموعة مطالبة بتطبيق الإرشادات المفصلة في الإيضاح ٤ "مقايضة الديون بحقوق الملكية". يتضمن ذلك إجراء تقييم للقيمة العادلة للأسهم الجديدة الصادرة في تاريخ إطفاء المطلوبات. أجرت الإدارة تقييم القيمة العادلة بتاريخ ٢٦ سبتمبر ٢٠٢١م للأسهم المصدرة حديثاً وقامت بتقييم القيمة العادلة بمبلغ ٩,٩١ ريال سعودي، وهو ما يتوافق مع اتفاقية الاكتتاب، وبالتالي، لم تسجل الشركة أي ربح / خسارة على مقايضة الديون بحقوق الملكية.

٢٦. الاحتياطي النظامي

وفقاً لنظام الشركة الأساسي المعتمد من قبل المساهمين خلال أبريل ٢٠١٧م، 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. هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. نظراً لتكبد الشركة لخسارة صافية خلال السنة، لم يتم عمل هذا التحويل.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢٧. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٦٦,٦٦٧	قرض من وزارة المالية (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٣,١٠١,٤١١	٣,٣٢٥,٣٠٤	أخرى (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٨,١٠١,٤١١	٥,٤٩١,٩٧١	
(٢,٦٢٦,٢٥٠)	(٣,١١٣,٤٣٨)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل (انظر الإيضاح (أ) و (ب) أدناه)
٥,٤٧٥,١٦١	٢,٣٧٨,٥٣٣	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

(أ) خلال السنة ٢٠١١م، استلمت الشركة الأم قرضا بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. القرض مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون مترا مربعا من أرض فضاء ويترتب على القرض عمولة سنوية حسب الأسعار التجارية وكان مستحق السداد أصلا لوزارة المالية وقد منحت الوزارة الشركة مهلة مدتها ثلاث سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية اعتبارا 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 الإمهال 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 سنويا.

لاحقا، تم توقيع اتفاقية تجديد جزئي بين الشركة وصندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية حيث اتفقا على حوالة جزء من القرض المستحق لوزارة المالية بمبلغ ٢,٨ مليار ريال سعودي (مبلغ حوالة الدين) من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة في ٢٠ مارس ٢٠٢١م. علاوة على ذلك، تمت الموافقة على اتفاقية التجديد هذه من قبل مجلس إدارة الشركة في ٣٠ مارس ٢٠٢١م. لاحقا، تلقت الشركة 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 اعتبارا من ١ يونيو ٢٠٢١م بمبلغ ٣٦٣,٩ مليون ريال سعودي؛ وإعادة هيكلة إجمالي مدفوعات القرض بمبلغ ٢,٥٣١ مليون ريال سعودي ابتداءً من يونيو ٢٠٢٤م على ستة أقساط سنوية متساوية بقيمة ٣٦١,٦ مليون ريال سعودي للقسط، والقسط السابع الأخير في يونيو ٢٠٣٠م بمبلغ ٣٦١,٦ مليون ريال سعودي. الشركة بصدد مناقشة وزارة المالية للانتهاء من خطة إعادة الهيكلة.

(ب) خلال سنة ٢٠١٤م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ٢,٠٠٠ مليون ريال سعودي. يترتب على تسهيلات المراجعة للتمويل عمولة حسب الأسعار التجارية. وبلغ الرصيد القائم للقرض طويل الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بمبلغ ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي). وفقا لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتبارا من ٣٠ يونيو ٢٠١٨م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. وتم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهرا بمبلغ ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي كمطلوبات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكا لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية بقيمة ١٥٠٪ من إجمالي القرض المستحق المملوك من قبل الشركة الأم، وبسند لأمر بمبلغ ١,٢٧٦ مليون ريال سعودي وفقاً للآخر اتفاقية خطاب تسهيلات معدلة. لاحقا لنهاية السنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، وقعت الشركة اتفاقية تسهيل معدلة مع البنك التجاري لتسهيلات قائمة بمبلغ ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي. ومن ثم، فإن المبلغ الأساسي يستحق السداد حالياً بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات على أربعة عشر قسطاً نصف سنوياً متساوياً من يونيو ٢٠٢٣م إلى ديسمبر ٢٠٢٩م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢٧. القروض طويلة الأجل (يتبع)

خلال سنة ٢٠١٥م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية. وبلغ الرصيد القائم للقروض طويل الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ٥٢٨,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي). وفقا للشروط الأولية للاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتبارا من ٢٠ أكتوبر ٢٠١٩م حتى ٢٠ أبريل ٢٠٢٣م. ومع ذلك، في ٢٩ يونيو ٢٠٢١م، وقعت الشركة اتفاقية تسهيلات معدلة حيث قام البنك بإعادة هيكلة التسهيلات الحالية التي تتكون من قرض طويل الأجل وقصير الأجل بقيمة ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي و ١٠٠ مليون ريال سعودي على التوالي إلى قرض طويل الأجل بمبلغ ٥٣٧,٥ مليون ريال سعودي. سيتم سداد رصيد القرض المستحق على أربعة عشر قسطاً نصف سنوي من ٣٠ أبريل ٢٠٢٣م إلى ٣٠ أبريل ٢٠٢٩م. وفقاً لبنود الاتفاقية المعدلة، قامت الشركة بتصنيف قروضها قصيرة الأجل القائمة البالغة ٩١ مليون ريال سعودي إلى قروض طويلة الأجل. القرض مضمون مقابل جزء من الأرض الفضاء لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، المملوكة من قبل الشركة الأم، مقابل ١٥٠٪. القرض مضمون أيضاً بسند لأمر بمبلغ ٥٨٧,٥ مليون ريال سعودي.

خلال السنتين ٢٠١٤م و ٢٠١٥م، قامت الشركة بتوقيع اتفاقيتي تسهيلات مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لكل اتفاقية ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية السائدة. بلغ الرصيد المستحق لتسهيلات القرض المعني، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي). وفقاً لبنود الاتفاقيتين، فإن مدتي القرضين الإجمالية هي ثمانية سنوات من البداية حتى النهاية مع فترة إمهال ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ الاتفاقيتين. وبغرض التمشي مع مبادئ الشريعة، فقد تم ترتيب تسهيل إضافي من قبل البنك بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي مرتبط بكل اتفاقية من الاتفاقيتين للسماح بالتدوير (السداد والسحب) بحيث يكون أصل القرض متاحاً للشركة خلال فترة الثلاث سنوات الأولى من القرض. خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقعت الشركة اتفاقية تسهيلات معدلة مع بنك تجاري للتسهيلات المستحقة بقيمة ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي. وبالتالي، فإن المبلغ الأصلي يستحق السداد حالياً بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات من سنة ٢٠٢٠م إلى سنة ٢٠٢٢م، على أقساط متعددة نصف سنوية غير متساوية من سنة ٢٠٢٣م إلى سنة ٢٠٣٠م. إن تسهيلات القرض مضمونة بجزء من الأرض الفضاء لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية بقيمة إجمالية مطلوبة تبلغ ١٥٠٪ من القرض القائم. وتسهيلات القرض أيضاً مضمونة بسند لأمر بمبلغ ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال سنة ٢٠١٨م، استفادت الشركة من تسهيلات قصيرة الأجل من بنك تجاري بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي، ويترتب عليها عمولة حسب الأسعار التجارية السائدة، بهدف تمويل متطلبات رأس المال العامل. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقعت المجموعة اتفاقية خطاب تسهيلات معدلة لتسهيلات رأس المال العامل بمبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي وتسهيل ائتمان مستندي بمبلغ ٢٠ مليون ريال سعودي، وفقاً لاتفاقية خطاب التسهيلات تمت إعادة هيكلة تسهيل رأس المال العامل إلى قرض متوسط الأجل، وبعد سداد ٢١,٢٥ مليون ريال سعودي في فبراير ٢٠٢١م، يتم سداد المبلغ المتبقي وقدره ١٤٨,٧٥ مليون ريال سعودي على ٨ أقساط نصف سنوية متساوية على ٤ سنوات تبدأ في ٢٦ أغسطس ٢٠٢١م. بلغ الرصيد المستحق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ قدره ١٣١,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١٧٠ مليون ريال سعودي قروض قصيرة الأجل). إن تسهيلات القرض مضمونة بجزء من الأراضي الفضاء لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية. علاوة على ذلك، فإن تسهيلات القرض المعني أيضاً مضمونة بموجب سند أمر بمبلغ ٢٠٩ مليون ريال سعودي.

٢٨. القروض قصيرة الأجل

خلال سنة ٢٠١٩م، استفادت الشركة من ١٥٠ مليون ريال سعودي من تسهيلات قائمة قصيرة الأجل بقيمة ٣٠٠ مليون ريال سعودي لتمويل متطلبات رأس المال العامل. تحمل تسهيلات القرض المذكور عمولة بالأسعار التجارية السائدة وهي مضمونة مقابل سند لأمر بمبلغ ١,٦٤٢,٥ مليون ريال سعودي. وبلغ الرصيد القائم من رأس المال العامل والتسهيلات الائتمانية المستندية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م مبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ١٥٠ مليون ريال سعودي) و ٤٨,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٦٦ مليون ريال سعودي)، على التوالي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٢٩. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

الوصف العام للخطئة

تدبير المجموعة برنامجا معتمدا غير ممول لمنافع مكافأة إنهاء الخدمة للموظفين وفقا لنظام العمل في المملكة العربية السعودية. فيما يلي الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين للسنة المنتهية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٦٣,٨٦٨	٦١,٩٣٧
١٤,٠٣٢	١٢,٢٢٥
١,٨٩٨	١,٨٥٨
١٥,٩٣٠	١٤,٠٨٣

الرصيد في بداية السنة
المنرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
تكلفة الخدمة الحالية
تكلفة الفوائد

المنرج في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة

ربح إعادة القياس الناشئ عن:
- الافتراضات المالية
- تعديلات الخبرة
ربح إكتواري

(١٥٦)	-
(٣,٣٩٦)	(٧,٤٩٩)
(٣,٥٥٢)	(٧,٤٩٩)
(١٤,٣٠٩)	(٢٥,١٥٠)
٦١,٩٣٧	٤٣,٣٧١

منافع مدفوعة

الرصيد في نهاية السنة

الافتراضات الإكتوارية

فيما يلي الافتراضات الإكتوارية الرئيسية التي جرى تطبيقها في تاريخ التقرير:

٢٠٢٠م	٢٠٢١م
٣,٠٪	٣,٠٪
٣,٥٪	٣,٥٪
١,١٧٪	١,١٧٪
حسب العمر ومدة الخدمة - متوسط ٦٠ سنة	حسب العمر ومدة الخدمة - متوسط ٦٠ سنة

معدل الخصم
معدل زيادة الرواتب المستقبلي المتوقع
معدل الوفيات
معدل تسريح الموظفين من الخدمة

سن التقاعد

فيما يلي تحليل الحساسية لمنافع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كما في ٣١ ديسمبر مقابل التغيرات في الافتراضات الرئيسية المرجحة:

التأثير على مطلوبات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

(الزيادة/النقص)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	التغير في الافتراض بمقدار
الزيادة في المعدل	النقص في المعدل	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥,٥٩٩	٤,٢٧٥	٪١
(٤,٨٥٦)	(٣,٦٦١)	٪١
٥,٥١٣	٤,١٨٦	٪١٠
(٤,٨٧٨)	(٣,٦٦٢)	٪١٠
١٦	١٥	
(١٦)	(١٥)	
٥٧٨	٥٩٠	
(٥٤٠)	(٥٤٧)	

معدل الخصم
معدل زيادة الرواتب المستقبلي المتوقع
معدل الوفيات
معدل تسريح الموظفين من الخدمة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٠. الذمم الدائنة والمستحقات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٣٦٣,٦٣٠	٣٧٨,٦٢٧	ذمم دائنة تجارية
٣٣٨,٤٥٩	٤٦٦,٣٥٩	أعباء تمويلية مستحقة
٢٥١,٠٦٣	٢٤٧,٩٠٦	مبالغ محتجزة دائنة
٢٥٠,٨٤٨	٢٩٣,٦٢٥	مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
١٨٧,٢٢٨	١٥١,٥٥٢	تكاليف عقود مستحقة الدفع
٦٤,٥٥٦	٧٠,٠٦٥	دفعات مقدمة من عملاء
٤١,٠٥٩	٣٦,٢١٢	مبالغ سيتم التبرع بها لأغراض خيرية (انظر الإيضاح أدناه)
٤,٥٥٨	٨,٠٤٣	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (الإيضاح ٣٢)
٣,٥٧١	٣,١٦٤	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل (الإيضاح ٢٤)
٥,٤٤٨	٧٤,٣٥٢	أرباح غير محققة
<u>١,٥١٠,٤٢٠</u>	<u>١,٧٢٩,٩٠٥</u>	

قرر مجلس الإدارة خلال السنة ٢٠٠٦م التبرع بالمبلغ المكتسب من حصة المساهمين المؤسسين في رأس المال (قبل الطرح 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.

٣١. الزكاة

المحمل للسنة / الفترة الحالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٣٥,٠٠٠	٣١,٠٠٠	مخصص السنة الحالية
٢٠,٠٠٠	-	مخصص السنة السابقة
<u>٥٥,٠٠٠</u>	<u>٣١,٠٠٠</u>	

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣١. الزكاة (يتبع)

الحركة في المخصص

فيما يلي بيان للحركة في مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٢١,٨١٦	١٠٨,٦٨٧	في بداية السنة
٣٥,٠٠٠	٣١,٠٠٠	المحمل للسنة الحالية
٢٠,٠٠٠	-	المحمل للسنة السابقة
(٦٨,١٢٩)	(٧٨,٧٦١)	مدفوعات خلال السنة
<u>١٠٨,٦٨٧</u>	<u>٦٠,٩٢٦</u>	في نهاية السنة

موقف الربوط

الشركة الأم – إعمار المدينة الاقتصادية

تم الانتهاء من الربط الزكوي للشركة حتى سنة ٢٠١١م باستثناء ضريبة الاستقطاع للسنوات 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 بالإضافة إلى غرامات على تأخير ضريبة الاستقطاع. تمشيا مع إجراءات الاستئناف، دفعت شركة إعمار المدينة الاقتصادية فرق ضريبة استقطاع مع الاعتراض. كما أن قضية ضريبة الاستقطاع كانت قيد الدراسة لدى ديوان المظالم. أصدر ديوان المظالم قراراً بتأييد اعتراض شركة إعمار المدينة الاقتصادية المتعلق بغرامة التأخير. قدمت الهيئة استئنافاً إلى الديوان الملكي ضد قرار ديوان المظالم فيما يتعلق بغرامة التأخير، والتي لا تزال في انتظار صدور الحكم.

خلال سنة ٢٠٢٠م، أصدرت الهيئة الربط الزكوي لسنة ٢٠١٤م، وطالبت بمبلغ زكاة إضافي بقيمة ٦٧,٧ مليون ريال سعودي. قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية استئنافاً ضد ربط الهيئة وأصدرت الهيئة ربطاً معدلاً في ٨ أكتوبر ٢٠٢٠م بالتزام زكاة مخفض يبلغ ٣٣ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة استئنافاً ضد الربط المعدل إلى لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية. أصدرت لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية قرارها في ٢٨ ديسمبر ٢٠٢١م وقبلت استئناف الشركة جزئياً مما أدى إلى خفض مطلوبات الزكاة إلى ٢١,٣ مليون ريال سعودي. قدمت المجموعة استئنافاً إلى لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية، والتي لا تزال في انتظار صدور الحكم.

أصدرت الهيئة أيضاً ربوطاً زكوية بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٠م للسنوات ٢٠١٥م إلى ٢٠١٨م بمطلوبات زكاة إضافية بمبلغ ٢٥٤ مليون ريال سعودي. قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية استئنافاً ضد ربط الهيئة وأصدرت الهيئة ربطاً معدلاً في ٢٤ فبراير ٢٠٢١م بانخفاض مطلوبات الزكاة من ٢٤٧ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة استئنافاً ضد الربط المعدل للهيئة لدى لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية، عقدت لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية جلسة الاستماع في ٦ مارس ٢٠٢٢م وقبلت جزئياً استئناف الشركة مما أدى إلى خفض التزام الزكاة بمبلغ ٢١٩,٤ مليون ريال سعودي. وأصدرت لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية محضر الاجتماع، ومع ذلك، لا يزال القرار الرسمي ومنتظر والذي سيتيح للشركة الحق في تقديم استئناف إلى لجنة استئناف الخلافات والنزاعات الضريبية خلال ٣٠ يوماً من إصدار القرار.

أصدرت الهيئة ربوطاً زكوية بتاريخ ٨ نوفمبر ٢٠٢١م للسنوات ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م بمطلوبات زكاة إضافية بمبلغ ٢٧ مليون ريال سعودي و ١٨ مليون ريال سعودي على التوالي. قدمت المجموعة اعتراضاً على ربوط الهيئة في ٦ يناير ٢٠٢٢م وفي انتظار صدور قرار.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣١. الزكاة (يتبع)

موقف الربوط (يتبع)

الشركات التابعة - شركة استثمارات المدينة الاقتصادية المحدودة ، شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية، الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية، شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة، والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية

أنهت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة موقفها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢م. أصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٥م، وطالبت بمبلغ زكاة إضافي بقيمة ٤,٦ مليون ريال سعودي. واعتضت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة على ربط الهيئة، حيث قدمت المستندات الداعمة لموقفها. أحالت الهيئة القضية إلى الأمانة العامة للجان الزكاة والضريبة والجمارك كما سجلت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة استئنافا على بوابة الأمانة. عقدت لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية جلسة الاستماع في ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٠م، وقدمت قرارها في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٠م برفض التماس شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة. قدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة استئنافا ضد قرار لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية لدى مع لجنة استئناف الخلافات والنزاعات الضريبية.

أصدرت الهيئة ربطاً زكواً للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م و ٢٠١٧م وطلبت بزكاة إضافية بمبلغ ٧,٤ مليون ريال سعودي و ١٨ مليون ريال سعودي على التوالي. واعتضت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة على ربط الهيئة، حيث قدمت المستندات الداعمة لموقفها. رفضت الهيئة الاعتراض من خلال خطابها بتاريخ ١٦ يناير ٢٠٢٢م و سجلت الشركة استئنافاً لدى لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية.

قدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٠م. أصدرت الهيئة شهادات زكاة لسنة ٢٠٢٠م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٢م.

أنهت شركة استثمارات المدينة الاقتصادية المحدودة ربطها حتى سنة ٢٠١٢م وقدمت إقرارات زكاة / معلومات حتى سنة ٢٠٢٠م. أصدرت الهيئة شهادة الزكاة لسنة ٢٠٢٠م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٢م.

أصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٧م، وطالبت بمبلغ زكاة إضافي بقيمة ٧٢ مليون ريال سعودي. قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية اعتراضاً على الربط الذي رفضته الهيئة. قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية استئنافاً ضد قرار الهيئة لدى لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية. وعقدت لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية جلسة الاستماع في ٢٨ فبراير ٢٠٢٢م وقبلت جزئياً استئناف الشركة مما أدى إلى خفض التزام الزكاة بمبلغ ٣٨,٢ مليون ريال سعودي. وأصدرت لجنة استئناف الخلافات والنزاعات الضريبية محضر الاجتماع، ومع ذلك، لا يزال القرار الرسمي المنتظر والذي سيتيح للشركة الحق في تقديم استئناف إلى لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية خلال ٣٠ يوماً من إصدار القرار.

قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٠م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٠م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٢م.

أصدرت الهيئة ربطاً زكواً لسنة ٢٠١٧م وطلبت بزكاة إضافية بمبلغ ٦,٨٢٨ ريال سعودي. قبلت شركة إعمار المدينة الاقتصادية ربط الهيئة وقامت بتسوية الالتزام.

قدمت شركة إعمار المعارف تطوير المناطق الصناعية المحدودة إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٠م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٠م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٢م.

جميع الشركات قدمت إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠٢٠م. أصدرت الهيئة شهادات زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٠م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٢م.

٣٢. معاملات الأطراف ذات العلاقة

خلال السير الاعتيادي للأعمال، دخلت الشركة في معاملات مع الكيانات الأخرى التي تقع ضمن تعريف الطرف ذي العلاقة في معيار المحاسبة الدولي ٢٤. تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وموظفي الإدارة العليا في المجموعة والكيانات التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. وتم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية بشروط لم تكن أكثر ملاءمة من تلك المتاحة أو التي من المتوقع بشكل معقول أن تكون متاحة في معاملات مماثلة مع أطراف ليست ذات علاقة، أي مماثلة لتلك السائدة في المعاملات على أساس تجاري. بالإضافة إلى الإيضاح ١٨، فيما يلي معاملات الأطراف ذات العلاقة الهامة خلال السنة والأرصدة المتعلقة بها:

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٢. معاملات الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

طرف ذو علاقة	طبيعة المعاملات	الرصيد كما في		مبالغ المعاملات	
		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م الف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م الف ريال سعودي	٢٠٢٠م الف ريال سعودي	٢٠٢١م الف ريال سعودي
المبالغ المستحقة من لطراف ذات علاقة	اطراف ذات علاقة اخرى	٧٢١	٢٠٦	٢,٣٥٤	١٧٢
	مشروع مشترك	٣,٠٨٩٠	-	١٤,١٨١	-
	موظفي الإدارة العليا	١١,٦٥٣	٣,٢٦٩	١٠,٨٥٠	-
	مجلس الإدارة	٢٦١	٨٨	-	٢٠٤
	الإجمالي	٣٤٤	-	٤١٤	-
المبالغ المستحقة الي لطراف ذات علاقة	اطراف ذات علاقة اخرى	-	-	٣١٦	-
	موظفي الإدارة العليا	١٦,٠٦٨	٣,٥٦٣	-	-
	مجلس الإدارة	(٣)	(٣,٠٣١)	٣,١٤٥	٣,٤٤٩
	موظفي الإدارة العليا	(٤٥٥)	-	١١	-
	الإجمالي	-	(١٢)	٩,٩٧٣	١٨,٩٩٥
مكافآت وبدلات حضور اجتماعات مكافآت	مكافآت	(٤,١٠٠)	(٥,٠٠٠)	٤,١٠٠	٥,٠٠٠
	مكافآت	-	-	-	٢,٧٩٨
	الإجمالي	(٤,٥٥٨)	(٨,٠٤٣)	-	٧,٧٩٨

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٢. معاملات الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

تعويضات موظفي الإدارة العليا للمجموعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٨,٨٣٠	١٦,٦٧٥	منافع الموظفين قصيرة الأجل
٣٨٤	١,١٢١	منافع غير نقدية
٧٥٢	٨١٥	منافع ما بعد التوظيف
٧	٣٨٤	مكافأة إنهاء الخدمة
<u>٩,٩٧٣</u>	<u>١٨,٩٩٥</u>	
-	-	مبلغ مستحق لموظفي الإدارة العليا

٣٣. الالتزامات والارتباطات المحتملة

بالإضافة إلى الإفصاح المبين في الإيضاحات ١٨ و ٢٧ و ٣١، فإن في الالتزامات والارتباطات المحتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م هي كما يلي:

(أ) لدى المجموعة التزامات قائمة متعلقة بنفقات مستقبلية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في السنوات القليلة القادمة بمبلغ ٥٣٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م: ٦٤٩ مليون ريال سعودي).

(ب) المجموعة من وقت لآخر تكون هي الطرف المدعى عليه في قضايا قانونية، والتي تتمثل بصورة أساسية في نزاعات تجارية. تتوقع الإدارة والمجلس القانوني أن تكون النتيجة لصالحها فيما يتعلق بجميع القضايا المقامة ضد المجموعة. وبناءً عليه، لم يتم تكوين مخصص في هذه القوائم المالية الموحدة.

(ج) طلبت جهة حكومية من الشركة تقاسم التكاليف التي تتكبدها الجهة الحكومية على حساب إعادة توجيه خط قطار الحرمين السريع عبر مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وقدمت الشركة تفاصيل التكاليف التي تكبدتها بالفعل فيما يتعلق بهذا المشروع والتي تضمنت قيمة الأرض التي ساهمت بها الشركة لمحطة القطر والتكاليف المتكبدة لجسر الوصول إلى المحطة وتكاليف البنية التحتية الأخرى المرتبطة بها. وفي هذا الصدد أصدر الديوان الملكي أمراً بتشكيل لجنة لدراسة الموضوع ورفع تقريرها. أنهت اللجنة اجتماعاتها وقدمت توصياتها إلى الديوان الملكي. لاحقاً لنهاية السنة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، تم توقيع اتفاقية تسوية بين الطرفين، حيث ستنقل المجموعة سند ملكية الأرض باسم الجهة الحكومية، ولن يتم دفع أي مدفوعات إضافية.

(د) التزامات عقود الإيجار التشغيلي:

المجموعة كمؤجر

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٤٧,٤٩٦	٣٨,٨٣٤	خلال سنة واحدة
١٨٦,٢٥٥	١٥١,٨١٥	بعد سنة واحدة ولكن أقل من خمس سنوات
٥١٦,٩٧٠	٣٩٦,٦٨٥	أكثر من خمس سنوات
<u>٧٥٠,٧٢١</u>	<u>٥٨٧,٣٣٤</u>	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٤. المعلومات القطاعية

تقوم المجموعة بمراقبة نتائج التشغيل لقطاعاتها التجارية بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الربح أو الخسارة التشغيلية ويقاس بصورة ثابتة مع الربح أو الخسارة التشغيلية في القوائم المالية الموحدة.

القطاعات التشغيلية

لأغراض الإدارة، فقد تم تنظيم المجموعة في ثلاث قطاعات رئيسية وهي: الأنشطة السكنية، وأنشطة التطوير الصناعية، أنشطة الضيافة والترفيه. تتضمن القطاعات الأخرى الإدارات الرئيسية للمجموعة والأعمال التي لا تفي بصورة فردية بمتطلبات القطاع القابل للإفصاح عنه طبقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٨ حول القطاعات التشغيلية.

يعتبر فريق القيادة التنفيذية هو المسؤول الرئيسي عن صنع القرارات التشغيلية ويراقب نتائج التشغيل لوحدات الأعمال الخاصة به بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الربح أو الخسارة ويتم قياسه بصورة ثابتة مع الربح أو الخسارة في القوائم المالية الموحدة.

الإيرادات والربحية حسب القطاعات

للسنة المنتهية:	أنشطة سكنية	تطوير صناعي	ضيافة وترفيه	أخرى	تعديلات	الإجمالي
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	٨٤,١٢١	٩٣,٠٥٦	١٢٠,١٧٢	٧٤,٧٣٠	-	٣٧٢,٠٧٩
الإيرادات	٢٦,٢٥١	١,٦٣٢	٣٥,٩٠٤	٦١,١٩٨	(١٢٤,٩٨٥)	-
عملاء خارجيين	١١٠,٣٧٢	٩٤,٦٨٨	١٥٦,٠٧٦	١٣٥,٩٢٨	(١٢٤,٩٨٥)	٣٧٢,٠٧٩
بين القطاعات						

النتائج

تكلفة مخزون وخدمات مثبتة كمصروفات	(١٤٣,٤٥٢)	(٣١,٦٤١)	(٤٢,٩٠٢)	(١٤٢,٧٥٢)	٧٤,٩٩٥	(٢٨٥,٧٥٢)
خسارة الانخفاض في القيمة	(٢٦,٥٢٣)	(١٢,٨٠٢)	(١,١٤٠)	(٢١,٤٩٤)	-	(٦١,٩٥٩)
أعباء تمويلية	(١٩٩)	-	(٤,٢١٦)	(٢٣٨,٧٤٨)	-	(٢٤٣,١٦٣)
إيرادات وديعة مرابحة	-	-	-	٥٥٨	-	٥٥٨
استهلاك	(٤٣,٤٩٥)	(٢٣,٤٨٦)	(٧٦,٩١٦)	(١٥٨,٤٧١)	-	(٣٠٢,٣٦٨)
إطفاء	(٥٧١)	-	(٢١)	(٧,٤٣١)	-	(٨,٠٢٣)
الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	-	-	-	٤٥,٨٣٩	-	٤٥,٨٣٩
إيرادات / (مصروفات) أخرى	(٦٦,٩٩١)	(١٨,٧٢٥)	(٥٤,٩٦٣)	(٢٠٣,٩٧٠)	-	(٣٤٤,٦٤٩)
الخسارة قبل الزكاة						(٨٢٧,٤٣٨)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٤. المعلومات القطاعية (يتبع)

قطاعات التشغيل (يتبع)

للسنة المنتهية:	أنشطة سكنية	تطوير صناعي	ضيافة وترفيه	أخرى	تعديلات وإلغاءات	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م						
الإيرادات	٩٢,٦٣٣	٢٨١,٨١٠	٩٨,١٩٦	٧٤,٦٤٨	-	٥٤٧,٢٨٧
عملاء خارجيين	١٧,٦٣١	٦,٤٤٢	٣١,٦٦٦	٩١,٥٦٩	(١٤٧,٣٠٨)	-
بين القطاعات	١١٠,٢٦٤	٢٨٨,٢٥٢	١٢٩,٨٦٢	١٦٦,٢١٧	(١٤٧,٣٠٨)	٥٤٧,٢٨٧
النتائج						
تكلفة مخزون وخدمات مثبتة كمصروفات	(٤٥٩,٣١٩)	(٤٨,٤٩٥)	(٢٩,٠٠٩)	(٦٤,٠٩٩)	١٠٩,٩١١	(٤٩١,٠١١)
خسارة الانخفاض في القيمة	(٨٤,٠٤٦)	-	(١٠,٣٩٣)	(٧٣,٥٢١)	-	(١٦٧,٩٦٠)
أعباء تمويلية	(٢٢١)	(٨,٠١٥)	(٤,١٠٨)	(٣٠٣,٢٢٤)	-	(٣١٥,٥٦٨)
إيرادات وديعة مرابحة	٥	-	-	٢,٥٣١	-	٢,٥٣٦
استهلاك	(٥٠,١٩٠)	(٢٤,٢٧٥)	(٨٨,٥٩٠)	(١٧٨,٨٥٧)	-	(٣٤١,٩١٢)
إطفاء	(٤٢٦)	-	(٢١)	(٧,٦٤٧)	-	(٨,٠٩٤)
الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	-	-	-	٤٨,٠٦٥	-	٤٨,٠٦٥
إيرادات / (مصروفات) أخرى	(٤٩,٦٩٥)	(٣,٨٨٧)	(٨٣,٤٦٩)	(٣٢٩,٦٥٦)	-	(٤٦٦,٧٠٧)
الخسارة قبل الزكاة						(١,١٩٣,٣٦٤)

٣٥. إدارة مخاطر الأدوات المالية

نظرة عامة

قد تتعرض أنشطة المجموعة إلى مخاطر مالية متنوعة. يركز 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 أسعار العملات؛
- مخاطر العملات؛ و
- مخاطر السيولة.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٥. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

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 للتقيد بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة 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.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة بشكل رئيسي من الذمم الدائنة ومطلوبات عقود الإيجار والمطلوبات الأخرى والقروض لأجل. يمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، ذمم الموظفين المدينة – برنامج تملك منزل، وذمم مدينة وودائع مرابحة لأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه.

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

أ) 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 ذممها المدينة وموجوداتها المتداولة الأخرى بالإضافة إلى ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك.

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 تنفيذ تحليل لانخفاض القيمة في كل تاريخ تقرير مالي باستخدام مصفوفة مخصص في قياس خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام تجاوز تاريخ الاستحقاق منذ تجميع قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة متماثلة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والأجلة عن عوامل الاقتصاد الكلي (مثل توقعات إجمالي الناتج القومي وأفاق الصناعة) التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. يعكس الاحتساب النتائج المرجحة للاحتمال والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة في تاريخ التقرير عن الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

تعمل المجموعة على الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء عن طريق مراقبة الذمم المدينة القائمة. تنص اتفاقيات البيع مع العملاء على أن صك ملكية العقار سيتم نقله إلى العملاء فقط عند استلام سعر البيع بشكل كامل. يمثل أكبر خمس عملاء ٢٦,٤٪ (٢٠٢٠م: ١٣٪) من الذمم المدينة المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تختلف فترة السداد من منتج إلى منتج مع بعض الاستثناءات على مستوى العميل.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٥. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

(أ) مخاطر الائتمان (يتبع)

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 من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية من قبل قسم الخزينة بالمجموعة وفقاً لسياسة الشركة. تحدد المجموعة من تعرضها لمخاطر الائتمان من خلال وضع أرصدة لدى البنوك الدولية والبنوك المحلية ذات السمعة الطيبة فقط. بالنظر إلى خصائص البنوك التي تتعامل معها الشركة، لا تتوقع الإدارة أن يفشل أي طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢١م ألف ريال سعودي	
٨٣٤,٥٥٥	٨٤٧,٨٩٩	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
١٠١,٣٥٨	-	ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك
١٧٣,٧٥٩	٣٤٧,٤٥٨	نقد لدى البنوك
١,١٠٩,٦٧٢	١,١٩٥,٣٥٧	

تركز المخاطر الزائدة

تنشأ مخاطر التركيز عندما تزاوّل 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 أي تغيرات أخرى. تتم إدارة مخاطر التركيز من خلال التركيز على المحافظة على محافظ استثمارية متنوعة. لتجنب التركزات المفرطة للمخاطر، فإن سياسات وإجراءات المجموعة تتضمن إرشادات محددة للتركيز على الحفاظ على محفظة استثمارية متنوعة. يتم السيطرة على تركيزات مخاطر الائتمان المحددة وإدارتها وفقاً لذلك.

(ب) مخاطر أسعار العملات

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

إن تعرض المجموعة لمخاطر التغير في أسعار العملات في السوق يتعلق بصورة أساسية بالقروض طويلة الأجل للمجموعة وودائع المرابحة لأجل لدى البنوك بأسعار عملات متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العملات عن طريق المراقبة المنتظمة لأسعار العملات لأدواتها المالية المحملة بعملية.

حساسية أسعار العملات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٥. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

(ب) مخاطر أسعار العملات (يتبع)

حساسية أسعار العملات (يتبع)

التأثير على الربح قبل الزكاة ألف ريال سعودي	الزيادة/ النقص في نقاط الأساس	
(٥٥,٠٣١)	١٠٠+	٢٠٢١م
٥٥,٠٣١	١٠٠-	
(٨١,٠١٣)	١٠٠+	٢٠٢٠م
٨١,٠١٣	١٠٠-	

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

معدل المتوسط المرجح لقروض المجموعة لأجل هو ٣,٤٪ (تقريباً).

(ج) مخاطر العملات

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

(د) مخاطر السيولة

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

إن المناقشات بشأن إعادة هيكلة القروض وخطط السداد جارية بالفعل مع البنوك المعنية (راجع الإيضاح ٣).

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٥. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

(د) مخاطر السيولة (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢١م	أقل من ١٢ شهر ألف ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي
قروض	٣,٣١٢,٢١١	٢,٣٧٨,٥٣٣	٥,٦٩٠,٧٤٤
مطلوبات عقود إيجار	٥٦,٣٠٠	٤٠,٥٠٤	٩٦,٨٠٤
ذمم دائنة ومستحقات	١,٥٨٢,٣٢٤	-	١,٥٨٢,٣٢٤
	<u>٤,٩٥٠,٨٣٥</u>	<u>٢,٤١٩,٠٣٧</u>	<u>٧,٣٦٩,٨٧٢</u>

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	أقل من ١٢ شهر ألف ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي
قروض	٣,٠٩٩,١٨٣	٥,٤٧٥,١٦١	٨,٥٧٤,٣٤٤
مطلوبات عقود إيجار	٥٢,٨١٩	٥٩,١٨٩	١١٢,٠٠٨
ذمم دائنة ومستحقات	١,٤٣٢,٢٨٦	-	١,٤٣٢,٢٨٦
	<u>٤,٥٨٤,٢٨٨</u>	<u>٥,٥٣٤,٣٥٠</u>	<u>١٠,١١٨,٦٣٨</u>

٣٦. إدارة رأس المال

يتضمن رأس المال إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الأسهم في الشركة الأم. تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة 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 وتعديل رأس المال 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، كانت نسبة مديونية المجموعة ٤٢٪ (٢٠٢٠م: ٥٩٪).

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. إن عدم الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة سيسمح للبنك بالمطالبة بسداد القروض فوراً. لم تكن هناك حالات خرق للتعهدات المالية لأية قروض في السنة الحالية. لم تكن هناك تغيرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٧. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو، في ظل غياب السوق الرئيسية، في السوق الأكثر منفعة المتاحة أمام المجموعة في ذلك التاريخ. وتعكس القيمة العادلة لالتزام ما مخاطر عدم أدائه.

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات من المجموعة قياس القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

عند قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما، تستخدم المجموعة بيانات السوق القابلة للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم 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.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، يتم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للمجموعة على أنها مقاربة لقيمها الدفترية ويتم تصنيفها تحت المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم يتم تطبيق مدخلات جوهرياً في تقييم الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

لم تكن هناك حركة بين المستويات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

٣٨. التغيرات في المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية

تم الإفصاح عن التغيرات الناشئة عن الأنشطة التمويلية، تتضمن قروض طويلة الأجل وعنصر تمويلي غير مكتسب من ذمم مدينة طويلة الأجل تم الإفصاح عنها في قائمة التدفقات النقدية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٩. الشركات التابعة المهمة

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة استثمارات المدينة الاقتصادية المحدودة ألف ريال سعودي	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ألف ريال سعودي	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة ألف ريال سعودي
إجمالي الموجودات	٣,٧٩٧,٠٢٧	١,٣٩٣,١٣٧	١,٣٦٤,٨٢٩	٤٦٠,٩٨٥
إجمالي المطلوبات	٢٥,٦٥١	١٠٧,٠١٤	٣٠٠,٧٣٠	١٤٤,٦٠٢
إجمالي حقوق الملكية	٣,٧٧١,٣٧٦	١,٢٨٦,١٢٣	١,٠٦٤,٠٩٩	٣١٦,٣٨٣

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي للشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة استثمارات المدينة الاقتصادية المحدودة ألف ريال سعودي	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ألف ريال سعودي	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة ألف ريال سعودي
إجمالي الموجودات	٣,٩٥١,٩١٦	١,٤٢٢,٧٧٦	١,٤٤٥,٢٤٤	٤٦٧,٠٩٣
إجمالي المطلوبات	٢٣,٧٤٥	١١٤,٢٠١	٣٤٢,٣٩٣	١٥٠,١٦٩
إجمالي حقوق الملكية	٣,٩٢٨,١٧١	١,٣٠٨,٥٧٥	١,١٠٢,٨٥١	٣١٦,٩٢٤

يلخص الجدول التالي قائمة الربح والخسارة لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة استثمارات المدينة الاقتصادية المحدودة ألف ريال سعودي	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ألف ريال سعودي	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة ألف ريال سعودي
الإيرادات	٨٩٨	٢١,٢٥٠	١٣٨,٣١٠	٣٣,٧٣٨
خسارة السنة	(١٥٧,٦٦٦)	(٢٢,٧٣٥)	(٣٨,١٠٦)	(٥٢٥)
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(١٥٦,٧٩٤)	(٢٢,٤٥٢)	(٣٨,٧٥٢)	(٥٤١)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٣٩. الشركات التابعة المهمة (يتبع)

يلخص الجدول التالي قائمة الربح والخسارة لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة	شركة تطوير	شركة إدارة	الشركة الرائدة	شركة تطوير
استثمارات المدينة الاقتصادية المحدودة	المناطق الصناعية المحدودة	وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	لإدارة عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	عقارات المدن الاقتصادية المحدودة
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
١٥١	١٦١,٨٦٧	١٠٩,١٤٨	٣٤,٠٣٦	١٢,٤٥٩
(٢٤٨,٩٤٧)	١٠١,٢٦٦	(١٦٢,٦٢٤)	(١١٣,٢٧١)	(٦٨,٢٦٧)
إجمالي (الخسارة) / الدخل	١٠٣,١١٤	(١٦١,٧٥٢)	(١١١,٤١٩)	(٦٩,٦٣٧)
الإيرادات				
(خسارة) / ربح السنة				
إجمالي (الخسارة) / الدخل				
الشامل للسنة				

٤٠. تأثير كوفيد - ١٩

انتشرت جائحة كورونا ("كوفيد - ١٩")، الذي أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه جائحة خلال شهر مارس ٢٠٢٠م، مما أدى إلى تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية. وتسببت جائحة كوفيد - ١٩ في شكوك على الصعيد الاقتصادي العالمي. وأعلنت السلطات المالية والنقدية، المحلية والدولية على السواء، عن تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة.

خلال معظم السنوات المالية ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م، تأثرت عمليات المجموعة بشدة بالإجراءات التي اتخذتها الحكومات لمعالجة الآثار الصحية لجائحة كوفيد - ١٩ العالمية. وشمل ذلك فرض قيود على السفر وإغلاق الحدود الدولية والمحلية، مما أعاق السفر الجوي بشكل كبير. أثر تفشي جائحة كوفيد - ١٩ على جميع قطاعات المجموعة (العقارات والضيافة) وهو ما انعكس في نتائجها المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م.

نظرًا لحجم تفشي الجائحة، قامت المجموعة بتقييم الآثار المحتملة لتفشي الجائحة على عملياتها بسبب القيود التي وضعتها المؤسسات الحكومية المختلفة لكبح أو تأخير انتشار كوفيد - ١٩. حرصت المجموعة على تنفيذ إجراءات الصحة والسلامة لموظفيها وعملائها والمقاولين ومجتمعاتها. تعمل المجموعة بشكل رئيسي في مجال تطوير العقارات، حيث تتوقع المجموعة أن يؤثر تفشي الجائحة على الأسعار والطلب على العقارات. على المدى القصير، لا تزال المبادرات التنموية والنشاط الاقتصادي داخل قطاع العقارات مقيّدًا. وتقوم المجموعة بمراقبة الوضع عن كثب وقامت بتفعيل تخطيط استثمارية الأعمال لديها وغيرها من ممارسات إدارة المخاطر الأخرى بما في ذلك ترشيد عملياتها وتحسين مستويات الموظفين وتشغيل النقد والعمل مع مورديها وعملائها بشكل لصيق لتقليل التأثير على الإيرادات والتكاليف لتحكم في تعطل الأعمال المحتمل الذي قد يحدثه تفشي جائحة كوفيد - ١٩ على عملياتها وأدائها المالي.

مع بدء تخفيف الإغلاق واستئناف السفر في النصف الثاني من سنة ٢٠٢٠م، شهدت المجموعة زيادة في مبيعات العقارات وتحسن الإشغال في الفنادق مقارنةً بوقت بدء الجائحة في مطلع سنة ٢٠٢٠م. وتواصل إدارة المجموعة تقييم الوضع الحالي، بما في ذلك استراتيجية التسعير ومبادرات تحسين التكلفة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤٠. تأثير كوفيد - ١٩ (بتبع)

أجرت المجموعة تقييماً للتأثير بسبب عدم اليقين الناجم عن فيروس كوفيد - ١٩ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م على النحو التالي:

• مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية

تقوم المجموعة بتقييم الانخفاض في قيمة موجوداتها المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بناءً على نموذج خسارة الائتمان المتوقعة. تمت إعادة تقييم نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة لتأثير كوفيد - ١٩، والتقلب المحتمل في الظروف الاقتصادية، وحدث حالات التخلف عن السداد، وما إلى ذلك، والتي قد تؤدي على الأرجح إلى زيادة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية بما يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ - الأدوات المالية. ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) من المستأجرين والعملاء. وتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة بناءً على مجموعة من الظروف الاقتصادية المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م بالنظر إلى التطور السريع للوضع، وأخذت المجموعة في الاعتبار تأثير التقلب في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية، عند تحديد شدة واحتمالية السيناريوهات الاقتصادية لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة. وقامت المجموعة بتحديث المعلومات المستقبلية ذات الصلة بالعمليات الدولية فيما يتعلق بأوزان سيناريوهات الاقتصاد الكلي ذات الصلة بالمناخ الاقتصادي للسوق التي تعمل فيها المجموعة. وبناءً عليه، بلغ تأثير مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة ٤٦,٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (٢٠٢٠م: ٨٦,٣ مليون ريال سعودي) (انظر الإيضاح ٢٠). وستواصل المجموعة مراقبة الموقف وتأثيره على الخسائر الائتمانية المتوقعة وإجراء التعديلات اللازمة عند الاقتضاء.

• الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

قامت المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات للانخفاض في قيمة جميع الموجودات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. وقامت المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الموجودات أو الوحدات المولدة للنقد واستخدمت توقعات التدفق النقدي المتعددة المرجحة الاحتمال بسبب الوضع السريع التطور ونظرت في توقعات الاقتصاد الكلي لحساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية بعد تطبيق معدل الخصم الذي يعكس تقييم السوق الحالي للقيمة الزمنية للنقود. وقامت المجموعة بتكليف شركة فالويستارت (خبير التثمين العقاري)، وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة، لإجراء التقييم العادل لممتلكات ومعدات المجموعة وعقاراتها الاستثمارية، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. إن شركة فالويستارت هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") وهي معتمدة أيضاً من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. وتمتلك شركة فالويستارت المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم للأراضي والممتلكات ذات الصلة. وأجرت المجموعة تقييماً لانخفاض قيمة الموجودات غير المالية مع الأخذ في الاعتبار درجة عدم اليقين في التقدير الموجودة في تقدير القيمة القابلة للاسترداد وحساسية المبلغ القابل للاسترداد للتغيرات المحتملة بشكل معقول في الافتراضات الرئيسية. نتيجة لذلك، تستنتج المجموعة أن الانخفاض المتوقع في التدفقات النقدية المستقبلية من هذه الموجودات ليس جوهرياً ليؤدي إلى خسارة انخفاض في قيمة الموجودات غير المالية، باستثناء الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وعقارات التطوير، كما هو موضح أدناه.

• الممتلكات والمعدات

يعتبر تقييم الممتلكات والمعدات ذاتياً بطبيعته نظراً للخصائص الفريدة لكل عقار وموقعه وعائداته المتوقعة ومعدل نمو الإيرادات ومعدلات الخصم التي تعكس حالة عدم التأكد المتزايد. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، أثبتت الشركة خسارة انخفاض في القيمة بلغت ١٥,٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: ١٥٣,٢ مليون ريال سعودي) (انظر الإيضاح ١٤).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م

٤٠. تأثير كوفيد - ١٩ (بتبع)

• العقارات الاستثمارية

يعتبر تقييم العقارات الاستثمارية ذاتيًا بطبيعته نظرًا للخصائص الفريدة لكل عقار وموقعه وعائداته المتوقعة ومعدل نمو الإيجارات ومعدلات الخصم التي تعكس حالة عدم التأكد المتزايد. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م، أثبتت المجموعة عكس خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠م: خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٢٥,٥ مليون ريال سعودي) (انظر الإيضاح ١٦).

• عقارات للتطوير

يتم إثبات عقارات التطوير بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. ويتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار المبيعات والتكاليف المقدرة للإكمال والسلف المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية فترة التقرير وآخر معاملات السوق، إن وجدت. راعت الإدارة مؤشرات نقشي جائحة كوفيد - ١٩ لتقييم القيمة التقديرية الممكن تحقيقها لعقارات التطوير، وقد أثبتت المجموعة مخصصات تبلغ ٣٨,٧ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (٢٠٢٠م: ١٣٧,٦ مليون ريال سعودي) (انظر الإيضاح ١٩).

• الإيرادات وتكاليف إنجاز المشاريع

قامت المجموعة بمراجعة التغيرات في التكلفة المقدرة، إن وجد، لإنجاز المشاريع وتحديد التكلفة العائدة إلى الإيرادات المثبتة. وتضمنت هذه التقديرات أحكامًا هامة وعدم يقين يتعلق بالتغيرات في التكلفة المقدرة للبناء، وأوامر التغيير، وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء والبنود الأخرى نتيجة التقلبات الناتجة عن فيروس كوفيد - ١٩. ونتيجة لذلك، أثبتت المجموعة تغييرا في تكلفة المشاريع تقدر بمبلغ لاشيء مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م (٢٠٢٠م: ١٤,٨ مليون ريال سعودي).

تواصل المجموعة تقييم تأثير كوفيد - ١٩ على عملياتها. وضعت المجموعة في الاعتبار الآثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المدرجة للموجودات المالية وغير المالية للمجموعة وتعتبر ذلك أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات القابلة للملاحظة. ومع ذلك، تظل الأسواق متقلبة وتبقى المبالغ المسجلة حساسة لتقلبات السوق.

تواصل الشركة مراقبة الطفرة في المتغيرات الجديدة عن كثب على الرغم من أن الإدارة في هذا الوقت ليست على دراية بأي عامل من المتوقع أن يغير تأثير الوباء على عمليات المجموعة خلال عام ٢٠٢٢م أو بعده.

٤١. الموافقة على القوائم المالية الموحدة

تم الموافقة على القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠٢٢م الموافق ٢٦ شعبان ١٤٤٣هـ.