

Agenda of the Ordinary General Assembly Meeting (first meeting) for Emaar the Economic City

Monday 06/01/1448H corresponding to 22/06/2026– 7:00 pm

جدول أعمال اجتماع الجمعية العامة العادية لشركة إعمار المدينة الاقتصادية (الاجتماع الأول)

يوم الاثنين 06 محرم 1448هـ الموافق 22 يونيو 2026م في تمام الساعة 07:00 مساءً



Item	البند	
1 Review and discuss the report of the Board of Directors for the fiscal year ending on December 31, 2025 (attached).	1 الاطلاع على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م ومناقشته (مرفق).	1
2 Review and discuss the consolidated Financial Statements for the fiscal year ended on December 31, 2025 (attached).	2 الاطلاع على القوائم المالية الموحدة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م ومناقشتها (مرفق).	2
3 Voting on the External Auditor Report for the fiscal year ended on December 31, 2025 (attached).	3 التصويت على تقرير مراجع الحسابات للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م (مرفق).	3
4 Voting on the payment of SAR 2,700,000 (two million seven hundred thousand) as remuneration for the Board members for the fiscal year ending on 31 December 2025.	4 التصويت على صرف مبلغ 2,700,000 (مليونان وسبعمائة ألفاً) ريال سعودي مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025م.	4



Item	البند
<p>5 Voting on the absolving the Board of Directors members from their liabilities pertaining to the management of the Company for the fiscal year ended on December 31, 2025.</p>	<p>5 التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي المنتهي في 31 ديسمبر 2025م.</p>
<p>6 Voting on the election of the Board of Directors members from among the candidates for the upcoming term, which begins on 26-06-2026 for a duration of (4) four years, ending on 25-06-2030 (Candidates' CVs are attached).</p>	<p>6 التصويت على انتخاب أعضاء مجلس الإدارة من بين المرشحين للدورة القادمة، التي تبدأ بتاريخ 26-06-2026 ولمدة (4) أربع سنوات، وتنتهي بتاريخ 25-06-2030 (مرفق السير الذاتية للمرشحين).</p>
<p>7 Voting on of the request of the external auditor for the cost overrun and increase in audit fees approved previously by the general assembly for the years 2025 by SAR 388,813 (Three Hundred and Eighty-Eight Thousand Eight Hundred and Thirteen), and the total of the revised fees to be amounting to SAR 5,071,763 (Five Million Seventy-One Thousand Seven Hundred and Sixty-Three).</p>	<p>7 التصويت على طلب المراجع الخارجي بشأن زيادة أتعاب المراجعة المعتمدة مسبقًا من قبل الجمعية في عام 2025م بمبلغ 388,813 ريال سعودي (ثلاثمائة وثمانية وثمانون ألفًا وثلاثمائة وثمانمائة وثلاثة وستون ريالًا سعوديًّا)، ليصبح إجمالي الأتعاب المعدلة مبلغ 5,071,763 ريال سعودي (خمسة ملايين وواحد وسبعون ألفًا وسبعمائة وثلاثة وستون ريالًا سعوديًّا).</p>



	Item	البند
8	<p>Vote on the appointment of the Company's auditor from among the candidates, based on the Audit Committee's recommendation, to examine, review and audit the financial statements for the second, third, and annual statements for the fiscal year 2026; first, second, third quarters and annual statements for fiscal year 2027; first, second, third quarters and annual statements for fiscal year 2028; and first quarter of 2029; and determining their fees (attached).</p>	<p>التصويت على تعيين مراجع حسابات الشركة من بين المرشحين، بناءً على توصية لجنة المراجعة، وذلك لفحص ومراجعة وتدقيق القوائم المالية للربعين الثاني والثالث والقوائم السنوية للسنة المالية 2026م، والربع الأول والثاني والثالث والقوائم السنوية للسنة المالية 2027م، والربع الأول والثاني والثالث والقوائم السنوية للسنة المالية 2028م، والربع الأول من عام 2029م، وتحديد أتعابه. (مرفق)</p>
9	<p>Voting on the Board of Directors' resolution to appoint Engineer Muhannad Kusai Al-Azzawi (Non-Executive Member) to the Board of Directors effective from the date of his appointment on 08-02-2026 until the end of the current term ending on 25-09-2026, succeeding the former member, Mr. Mansour Abdulrahman Al Salem (Non-Executive Member) (CV attached).</p>	<p>التصويت على قرار مجلس الإدارة بتعيين المهندس مهند قصي العزاوي (عضو - غير تنفيذي) بمجلس الإدارة ابتداءً من تاريخ تعيينه في 08-02-2026م لإكمال دورة المجلس حتى تاريخ انتهاء الدورة الحالية في 25-09-2026م خلفاً للعضو السابق الأستاذ منصور عبدالرحمن السالم (عضو - غير تنفيذي) (مرفق السيرة الذاتية).</p>



	Item	البند
10	<p>Voting on the Board of Directors' resolution to appoint Mr. Khalid Mansour Alsalman (Non-Executive Member) to the Board of Directors effective from the date of his appointment on 04-03-2026 until the end of the current term ending on 25-09-2026, succeeding the former member, H.E. Mr. Fahad Abduljalil Alsaif (Non-Executive Member) (CV attached).</p>	<p>التصويت على قرار مجلس الإدارة بتعيين الأستاذ خالد منصور السلطان (عضوًا - غير تنفيذي) بمجلس الإدارة ابتداءً من تاريخ تعيينه في 04-03-2026م لإكمال دورة المجلس حتى تاريخ انتهاء الدورة الحالية في 25-09-2026م خلفاً للعضو السابق معالي الأستاذ فهد عبدالجليل السيف (عضوًا - غير تنفيذي) (مرفق السيرة الذاتية).</p>
11	<p>Voting on the transactions and contracts concluded between the Company and the Public Investment Fund ("PIF") for the year 2025 regarding an amendment and restatement agreement to the existing shareholder loan agreement for an additional convertible loan amounting to 1,000,000,000 (one billion) Saudi Riyals whereby the PIF has the right to convert the debt amount into equity in the Company, in which the previous Chairman of the Board of Directors of the Company, His Excellency Mr. Fahad Al-Saif, the Board Member Mr. Naif Al-Hamdan, and the previous Board member Mr. Mansour Al-Salem, each have an indirect interest in as they are/were part of the executive management of Public Investment Fund (a major shareholder of EEC) (Attached).</p>	<p>التصويت على المعاملات والعقود المبرمة بين الشركة وصندوق الاستثمارات العامة ("الصندوق") لعام 2025م بشأن اتفاقية تعديل وإعادة صياغة لاتفاقية قرض المساهم القائمة، وذلك لإضافة قرض إضافي قابل للتحويل والبالغ 1,000,000,000 ريال سعودي (مليار ريال سعودي)، بحيث يكون للصندوق الحق في تحويل مبلغ الدين إلى أسهم في الشركة، والتي لكل من رئيس مجلس الإدارة السابق للشركة معالي الأستاذ فهد السيف، وعضو مجلس الإدارة الأستاذ نايف الحمدان، وعضو مجلس الإدارة السابق الأستاذ منصور السالم، مصلحة غير مباشرة فيها، وذلك لكونهم ضمن الإدارة التنفيذية السابقة والحالية لصندوق الاستثمارات العامة (أحد كبار المساهمين لشركة إعمار المدينة الاقتصادية) (مرفق).</p>



	Item	البند
12	<p>Voting on the participation of His Excellency Mr. Fahad Abduljalil Alsaif, previous Board Chairman, in an activity that competes with the Company's business, through his membership on the Board of Directors of NEOM, a large-scale development project in northwest Saudi Arabia focused infrastructure development, logistics, and tourism positioning it as a competing development to King Abdullah Economic City (Attached).</p>	<p>التصويت على اشتراك معالي الأستاذ فهد عبدالجليل السيف، رئيس مجلس الإدارة السابق، في عمل منافس لأعمال الشركة، وذلك من خلال عضويته في مجلس إدارة نيوم، وهو أحد مشاريع التطوير ذات النطاق الواسع في شمال غرب المملكة العربية السعودية يركز على تطوير البنية التحتية والخدمات اللوجستية والسياحة، بما يجعله مشروعًا منافسًا لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية. (مرفق)</p>
13	<p>Voting on Delegating the Board of Directors by Ordinary General Assembly of its authorization power referred to in Paragraph (1) of Article (27) of the Companies Law, for a year from the date of Ordinary General Assembly's approval to the delegation or until the end of the current term of the Board of Directors, whichever is earlier. Such delegation or until the end of the requirements stipulated in the Regulatory Rules and Procedure Issued pursuant to the Companies Law relating to Listed Joint Stock Companies.</p>	<p>التصويت على تفويض مجلس الإدارة بصلاحيه الجمعية العامة العادية بالترخيص الوارد في الفقرة (١) من المادة (٢٧) من نظام الشركات، وذلك لمدة عام من تاريخ موافقة الجمعية العامة العادية أو حتى نهاية دورة مجلس الإدارة المفوض أيهما أسبق، وذلك وفقا للائحة التنفيذية لنظام الشركات الخاصة بشركات المساهمة المدرجة.</p>



Appendix No. 2

2025 Board of Directors Report

Esteemed Shareholders may review the Board of Directors Report for the year 2025 through the following link:

[Board of Directors Annual Report for the year 2025](#)

الملحق (2)

التقرير السنوي لمجلس الإدارة لعام 2025م

يمكن السادة المساهمين الاطلاع على التقرير السنوي لمجلس الإدارة للعام 2025م عبر الرابط أدناه:

[التقرير السنوي لمجلس الإدارة لعام 2025م](#)



Audit Committee
Report for 2025

تقرير لجنة المراجعة لعام
2025م



14) تقرير لجنة المراجعة السنوي

• تقييم نظام الرقابة الداخلية:

بناء على ما نصت عليه لائحة حوكمة الشركات الصادرة من هيئة السوق المالية في المادتين 21 (2-د) و 52 الخاصتين بالوظائف الأساسية لمجلس الإدارة والمهام الخاصة بلجنة المراجعة، وبناء على ما نصت عليه المادة 87 (10) من لائحة حوكمة الشركات، تقدم لجنة المراجعة من خلال هذا التقرير رأياً في مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في شركة إعمار، المدينة الاقتصادية.

تقوم لجنة المراجعة بالمتابعة الدورية والقيام بالمسؤوليات والمهام الموكلة بها من قبل مجلس الإدارة حيث اعتمدت في إبداء رأياً حول مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر على التالي:

أ. **تعيين مراجع الحسابات المستقل:** ضمن المهام الموكلة إلى اللجنة في التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم، قامت اللجنة بمراجعة وتقييم أداء مراجع الحسابات الخارجي المستقل للسنة السابقة ورفع توصية لمجلس الإدارة والجمعية العامة بإعادة تعيين مراجع الحسابات لمراجعة البيانات المالية السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2025 وتحديد أتعاب المراجعة وفقاً للقرار السابق للجمعية العمومية بتعيين مراجع الحسابات للسنوات المالية الثلاثة من سنة 2023 إلى سنة 2025.

ب. **خطة المراجعة السنوية المقدمة من مراجع الحسابات المستقل:** اعتمدت اللجنة خطة المراجعة المقدمة من مراجع الحسابات المستقل بعد مناقشتها والتأكد من تضمينها مجالات الاهتمام الرئيسية والجوهرية بالنسبة للشركة.

ت. **دراسة القوائم المالية المتضمنة السياسات المحاسبية المتبعة ومناقشتها مع إدارة الشركة ومع مراجع الحسابات المستقل:** قامت اللجنة ضمن اجتماعاتها الدورية خلال العام بمناقشة السياسات المالية المتبعة في إعداد القوائم المالية على أساس المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS). وبعد دراسة هذه السياسات ومناقشتها تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة. كما قامت اللجنة بمراجعة القوائم المالية المرحلية الربع سنوية والسنوية والتقارير الخاصة بالمقارنة مع الفترات السابقة وإبداء أي ملاحظات عليها ومناقشتها مع الإدارة المالية للشركة ومع مراجع الحسابات المستقل قبل اعتمادها من قبل مجلس الإدارة ونشرها ضمن منصة هيئة سوق المال والتي نتج عنها تقديم رأي غير متحفظ على البيانات المالية المجمعة للشركة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2025م.

ث. **"خطاب الإدارة" والملاحظات التي يقدمها مراجع الحسابات ومدى قيام إدارة الشركة باتخاذ الإجراءات التصحيحية لهذه الملاحظات:** قامت اللجنة بالاطلاع على "خطاب الإدارة" الذي يقدمه مراجع الحسابات المستقل بحسب تقريره السنوي وتلقت من إدارة الشركة الخطة اللازمة لاتخاذ الإجراءات التصحيحية الخاصة بهذه الملاحظات. تابعت اللجنة مع الإدارة مراحل تنفيذ الخطة المذكورة آنفاً وتأكدت من التزام الإدارة بتطبيق هذه الخطة.

ج. **التقارير والملاحظات التي يقدمها المراجع الداخلي للشركة ومدى قيام إدارة الشركة باتخاذ الإجراءات التصحيحية لهذه الملاحظات:** تتابع اللجنة بشكل دوري مع المراجع الداخلي والإدارة العليا للشركة مراحل التزام الإدارة بخطط العمل المتفق عليها من أجل اتخاذ الخطوات التصحيحية الخاصة بالملاحظات المقدمة من المراجع الداخلي للشركة. ويقوم المراجع الداخلي بتقديم تقرير دوري للملاحظات والتقارير المنجزة من خطة العمل المتفق عليها. تقوم اللجنة بمناقشة هذا التقرير مع الإدارة العليا للشركة ومع المراجع الداخلي.

ح. **خطة المراجعة السنوية المقدمة من المراجع الداخلي:** قدم المراجع الداخلي للشركة خطة المراجعة السنوية المبنية على أساس تقييم المخاطر الخاصة بكل قسم من أقسام الشركة بالإضافة إلى توجيهات الإدارة العليا ولجنة المراجعة، وقامت اللجنة باعتماد هذه الخطة بعد مراجعة المعايير

السابقة الذكر. كما قامت اللجنة بالمتابعة مع المراجع الداخلي مدى الالتزام بالخطة المعتمدة واعتماد كافة التغييرات عليها بناءً على المبررات التي تستوجب هذه التعديلات متى وجدت.

خ. **مراجعة واعتماد "ميثاق عمل المراجعة الداخلية":** قامت اللجنة بمراجعة واعتماد "ميثاق عمل المراجعة الداخلية" بما يتوافق مع المعايير الدولية للمراجعة الداخلية والهيئة السعودية للمراجعين الداخليين وأفضل الممارسات العالمية، وضمان استقلالية رئيس المراجعة الداخلية بما يعزز الموضوعية المرجوة من أعمال المراجعة الداخلية.

د. **اعتماد التحديثات على إطار عمل وبروتوكول المراجعة الداخلية:** قامت اللجنة بمراجعة واعتماد التحديثات اللازمة والمقترحة من رئيس المراجعة الداخلية على إطار عمل المراجعة الداخلية والبروتوكولات والإجراءات الخاصة بما يتناسب مع المستجدات المهنية في هذا المجال.

ذ. **التقارير المختلفة التي تطلبها اللجنة من إدارة الشركة والتي تقوم بمراجعتها ومناقشتها خلال اجتماعاتها الدورية:** تطلب اللجنة بشكل دوري من الإدارة العليا للشركة تقارير مختلفة خاصة بسير العمليات وعمليات التحصيل والقضايا القانونية وأوضاع الزكاة والضريبة. كما تقوم اللجنة بمراجعة العمليات التي تتم مع الجهات ذات العلاقة بشكل دوري وإعطاء المرئيات بشأنها إلى مجلس الإدارة اعتمادها. تتم مناقشة مختلف التقارير خلال الاجتماعات الدورية للجنة المراجعة حيث تقدم الإدارة المعلومات والأجوبة الكافية على استفسارات اللجنة. كما تقوم اللجنة بمناقشة ومراجعة كل المستجدات على صعيد الأنظمة والقوانين الجديدة في المملكة وتؤكد من امتثال الشركة لجميع متطلبات هيئة السوق المالية ونظام الشركات.

ر. **التقرير السنوي الخاص بالمخاطر التي قد تواجهها الشركة:** تقوم اللجنة بمراجعة التقرير الخاص بالمخاطر التي قد تواجهها الشركة وتبدي الملاحظات عليه بعد مراجعة الخطوات المتخذة من قبل إدارة الشركة لتخفيف آثار هذه المخاطر أو تجنبها كلياً إن أمكن وتقوم برفعه الى مجلس الادارة لمناقشته واعتماده بشكل نهائي.

ز. **مراجعة مدى التعاون والمساعدة المقدمة من الإدارة للمراجعين الخارجي (مراجع الحسابات المستقل) والداخلي والتأكيد على استقلاليتهما وعدم وجود أي قيود تمنعهما من إتمام المهام المنوطة:** طلبت اللجنة من المراجعين مراجعتها في حال وجود أية صعوبات مهنية تكون عائقاً أمام اتمام مهام المراجعة. لم تتلقى اللجنة أية ملاحظة من المراجعين بهذا الخصوص وقد أكد المراجع الخارجي كما المراجع الداخلي بأنهما قد حصلوا على كل المعلومات والوثائق المطلوبة من أجل اتمام أعمال المراجعة بشكل كامل.

س. **التحقق من المظالم والبلاغات التي ترد إلى الشركة من أصحاب المصالح وتسويتها:** قامت اللجنة بمراجعة البلاغات الواردة عبر نظام الإبلاغ عن المخالفات والتحري منها بشكل مستقل عبر إدارة المراجعة الداخلية واتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة وفقاً لسياسة الإبلاغ عن المخالفات التي تم اعتمادها من قبل المجلس. لم يتبين من خلال التحريات عن البلاغات الواردة خلال العام أي مخالفات تتعلق بعمليات مشبوهة أو سرقات.

ش. **دراسة تقارير الالتزام:** تقوم اللجنة بشكل دوري بدراسة تقارير الالتزام التي تعكس مدى التزام الشركة بالمتطلبات النظامية التي تصدرها الجهات الحكومية ذات العلاقة، كهيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة ومتابعة تسوية النقاط المثارة وتنفيذ التوصيات المتضمنة في تلك التقارير.

رأى اللجنة في مدى كفاية وفاعلية نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر:

لم تظهر تقارير عمليات المراجعة المشار إليها أعلاه ضعف جوهري في نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر للشركة حيث أن أغلبية الملاحظات تصب بشكل رئيسي في مجالات تحسين الأداء وتفعيل عمل الإدارات والأقسام ورفع كفاءتها واستكمال توثيق إجراءاتها بهدف إضفاء مزيد من المتانة الى نظم الرقابة الداخلية واستغلال الموارد المتاحة أفضل استغلال.

بناء على كل ما تقدم أعلاه، ومع الأخذ بعين الاعتبار بأن الأهداف الرئيسية لنظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر هي:

- التأكيد على أن سجلات الحسابات أعدت بالشكل الصحيح وزيادة الدقة والثقة في البيانات المحاسبية.
- حماية الأصول والممتلكات.
- الحفاظ على النزاهة في المعاملات.
- زيادة كفاءة أداء الشركة والاستغلال الكفء لإمكاناتها المتاحة.
- الامتثال للقوانين واللوائح والعقود المختلفة.

فإن لجنة المراجعة تعتبر أن الأهداف الرئيسية لنظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في شركة إعمار، المدينة الاقتصادية قد تحققت الى حد معقول مع الحاجة إلى تحسين بعض أوجه الفعالية في تلك النظم عن العام المالي السابق. كما تعتبر اللجنة أن موقف إدارة الشركة بوجه عام بشأن الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر هو موقف إيجابي، حيث أن غالبية الأنشطة تحكمها سياسات وإجراءات مكتوبة، وتتفاعل الإدارة بشكل إيجابي تجاه السياسات أو التحسينات الموصى بها. كما لم يوجد تعارض بين توصيات وقرارات لجنة المراجعة مع مجلس الإدارة خلال العام.

كما تشدد اللجنة بأن هذه المرحلة الدقيقة الناشئة تتطلب من مجلس الإدارة والإدارة العليا الاستمرار بالعمل على تحديث نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر للمساعدة في تجاوز المتغيرات والتحديات الحالية أو المستقبلية في كافة مستويات عمليات الشركة بكفاءة وفعالية.

علماً بأنه لا يمكن التأكيد بشكل مطلق على شمولية عمليات الفحص والتقييم التي تتم لإجراءات الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر وذلك لأن عملية المراجعة في جوهرها تستند إلى أخذ عينات عشوائية، فضلاً على تنوع عمليات الشركة. ولذلك فإن جهود التحسين والتطوير مستمرة من قبل اللجنة والإدارات الرقابية ضمن منظومة خطوط الدفاع الثلاثة للحوكمة لضمان الفعالية والكفاءة في آلية متابعة وتحسين عمليات وإجراءات الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر.

سوف تتابع اللجنة عملها خلال العام المقبل بإذن الله وسوف تقوم بالإبلاغ بأي تغيير على ما سبق في حال وجوده.



فهد صالح الهذلول

رئيس لجنة المراجعة

Appendix No. 3

الملحق (3)

Financial Statements and External Auditor's Report for the
year ended 31 December 2025

القوائم المالية السنوية وتقرير مراجع الحسابات للعام المنتهي في 31
ديسمبر 2025م



شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

الصفحة	الفهرس
٦ - ١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٩ - ٨	قائمة المركز المالي الموحدة
١٠	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١٢ - ١١	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٩٨ - ١٣	الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



KPMG Professional Services Company

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

Headquarters in Riyadh

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية مساهمة مهنية

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

المركز الرئيسي في الرياض

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك المعلومات ذات الأهمية النسبية عن السياسات المحاسبية والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة من مجلس معايير المحاسبة الدولية والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً للميثاق الدولي لسلوك وأداب المهنة للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلال الدولية) المعتمدة في المملكة العربية السعودية، حسبما ينطبق على عمليات المراجعة للقوائم المالية لمنشآت المصلحة العامة. وقد التزمنا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات ذلك الميثاق. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

عدم التأكد الجوهرى المتعلق بالاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (١) من القوائم المالية الموحدة، والذي يبين أن المجموعة تكبدت صافي خسارة بمبلغ ٩ مليون ريال سعودي وسجلت صافي عجز في التدفقات النقدية التشغيلية بمبلغ ٨٥ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. تعتمد قدرة المجموعة بشكل كبير على التنفيذ الناجح لخطط الإدارة لتحقيق ربحية مستدامة والاستمرار في عملياتها دون تقليص جوهري، بما في ذلك الحصول على تمويل إضافي من المساهمين وبيع العقارات لتوليد تدفقات نقدية كافية. وتشير هذه الأحداث أو الظروف، إلى جانب أمور أخرى كما هو مبين في هذا الإيضاح (١)، إلى وجود عدم تأكد جوهري قد يثير شكوكاً جوهرية بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

أمور المراجعة الرئيسية

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

إثبات الإيرادات

راجع الإيضاح رقم (٣) والإيضاح رقم (٤) والإيضاح رقم (٦) من القوائم المالية الموحدة.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p>خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، أثبتت المجموعة إجمالي صافي إيرادات بمبلغ ١,١٣٨ مليون ريال سعودي.</p> <p>تعد الإيرادات مؤشراً رئيسياً لقياس الأداء، مما يشير إلى وجود مخاطر متصلة من خلال المبالغة في إثبات الإيرادات لزيادة الأرباح وربحية السهم. وبالتالي، تم اعتبار إثبات الإيرادات كأمر مراجعة رئيسي، وبشكل خاص فيما يتعلق بما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> تقدير إجمالي التكاليف المطلوبة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء. تحليل ما إذا كانت العقود تشتمل على التزام أداء واحد أو أكثر؛ و تحديد ما إذا كانت التزامات الأداء يتم الوفاء بها على مدى زمني أو عند نقطة من الزمن. <p>راجع الإيضاح رقم (٣) من القوائم المالية الموحدة المرفقة للإفصاح عن التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة، والإيضاح رقم (٤) من القوائم المالية الموحدة المرفقة للإفصاح عن السياسة المحاسبية المتعلقة بالإيرادات، والإيضاح رقم (٦) من القوائم المالية الموحدة المرفقة للإفصاح المتعلق بالإيرادات.</p>	<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها في هذا النطاق، من بين أمور أخرى:</p> <ul style="list-style-type: none"> الحصول على فهم لمعالجة الإيرادات التي تقوم بها المجموعة وتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط الرئيسية ذات الصلة على إثبات الإيرادات. تقييم العقود على أساس العينة بالنسبة لبيع العقارات وقطع الأراضي لتحديد التزامات الأداء المترتبة على المجموعة طبقاً لهذه العقود وتقييم فيما إذا كانت التزامات الأداء هذه قد تم استيفائها على مدى زمني أو عند نقطة من الزمن، بناءً على المعايير المحاسبية ذات الصلة. فحص المستندات الداعمة، على أساس العينة، لتحديد التكاليف المتكبدة حتى تاريخه على التطوير قد تم تسجيلها بشكل ملائم. إعادة احتساب الإيرادات، على أساس العينة، باستخدام طريقة المدخلات ومقارنتها بالاحتساب الذي أجرته المجموعة. تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بإثبات الإيرادات من بيع العقارات والإفصاحات المتعلقة بها في القوائم المالية الموحدة. إشراك خبير العقارات لدينا لتقييم التكلفة المقدرة للمشروعات على أساس عينة، بما في ذلك تقييم مدى معقولية الافتراضات الأساسية الرئيسية التي تستخدمها المجموعة.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (بتبع)

تقييم الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

راجع الإيضاح رقم (٣) والإيضاح رقم (٤) والإيضاح رقم (١٣) والإيضاح رقم (١٥) من القوائم المالية الموحدة.

أمر المراجعة الرئيسي	كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا
<p>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، لدى المجموعة ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية مدرجة بمبلغ ٥,١١٤ مليون ريال سعودي و ٤,٦٦٧ مليون ريال سعودي، على التوالي، والتي تمثل الأرصدة الهامة في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة كما في ذلك التاريخ.</p> <p>تقوم المجموعة بتقييم مدى وجود مؤشرات على الانخفاض في قيمة ممتلكاتها ومعداتا وعقاراتها الاستثمارية بشكل مستمر. لأغراض القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، حددت الإدارة التدفقات النقدية التشغيلية السالبة على أنها مؤشر للانخفاض في القيمة، وعليه، أجرت تقييماً للانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظراً لأن تقييم مؤشر الانخفاض في القيمة يشمل افتراضات وتقديرات جوهرية. إن أي تباين في التقديرات أو الافتراضات يمكن أن يكون له تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة.</p> <p>بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، تقوم المجموعة باستخدام مقيمين خارجيين لإجراء التقييمات لممتلكاتها ومعداتا وعقاراتها الاستثمارية.</p> <p>راجع الإيضاح رقم (٣) من القوائم المالية الموحدة المرفقة للإفصاح عن التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة، والإيضاح رقم (٤) من القوائم المالية الموحدة المرفقة للإفصاح عن السياسة المحاسبية المتعلقة بالانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة، والإيضاحات رقم (١٣) ورقم (١٥) من القوائم المالية الموحدة المرفقة للإفصاحات المتعلقة بالممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية على التوالي.</p>	<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها في هذا النطاق، من بين أمور أخرى:</p> <ul style="list-style-type: none"> الحصول على فهم لعملية تحديد مؤشرات الانخفاض في القيمة واختبار تصميم وتنفيذ ضوابط الرقابة الداخلية الرئيسية ذات الصلة. تقييم مدى ملاءمة تحديد الوحدات المولدة للنقد والتي تم إجراء تقييم للانخفاض في القيمة لها بالأخذ بعين الاعتبار متطلبات المعايير المحاسبية ذات الصلة. إشراك مختصي التقييم لدينا لتقييم اختبار المجموعة للانخفاض في القيمة، بما في ذلك تقييم المنهجية المطبقة من قبل مقيم المجموعة ومدى معقولية الافتراضات الأساسية الرئيسية المستخدمة. تقييم مؤهلات وخبرات المقيمين الخارجيين ممن شاركوا في تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات والتحقق من شروط مشاركتهم لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعيتهم. تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بالانخفاض في قيمة الموجودات طويلة الأجل والإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (بتبع)

تقييم العقارات تحت التطوير

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

كيفية معالجة الأمر أثناء مراجعتنا	أمر المراجعة الرئيسي
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها في هذا النطاق، من بين أمور أخرى:</p> <ul style="list-style-type: none"> الحصول على فهم لعملية التقييم وتقييم تصميم وتنفيذ ضوابط الرقابة الداخلية الرئيسية. تقييم مؤهلات وخبرات المقيّم المكلف من قبل الإدارة. إشراك مختصي التقييم لدينا لتقييم القيم العادلة المستخدمة لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير، بما في ذلك تقييم المنهجية المطبقة من قبل مقيّم المجموعة ومدى معقولية الافتراضات الأساسية الرئيسية المستخدمة. تقييم مدى معقولية أسعار البيع المقدرة للمجموعة والتكاليف المقدرة لإكمال العمل والتكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع من خلال مجموعة من المناقشات الإدارية والتحقق من المستندات الداعمة. تقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات ذات الصلة الواردة في القوائم المالية الموحدة المرفقة. 	<p>تحتفظ المجموعة بعقارات تحت التطوير مدرجة بمبلغ ١,١٨٤ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. يتم إدراج العقارات تحت التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل، وتشتمل بشكل رئيسي على الوحدات السكنية المكتملة والوحدات السكنية قيد التطوير وقطع أراضي التملك الحر. تقوم المجموعة بتقدير صافي القيمة القابلة للتحقق باعتباره سعر البيع التقديري خلال السياق الاعتيادي للأعمال بعد خصم التكاليف المقدرة للاستكمال والتكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع.</p> <p>لغرض تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق، قامت الإدارة بتعيين مقيم خارجي مؤهل مهنيًا (المقيّم) مرخص له من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. علاوة على ذلك، قامت الإدارة أيضا بإجراء تقييم لتقدير سعر البيع المستقبلي بالرجوع إلى معاملات البيع الحديثة للعقارات المماثلة.</p> <p>يعتبر تقييم العقارات تحت التطوير للمجموعة، لغرض صافي القيمة القابلة للتحقق، ذاتيا بطبيعته وذلك، بسبب عدة عوامل، من بينها، الطبيعة المتفردة لكل عقار وموقعه وأسعار البيع المماثلة.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظرا لأهمية التقديرات والأحكام المتعلقة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير، مثل تقدير المجموعة لسعر البيع والذي يتطلب تركيزًا محددًا على المراجعة في هذا المجال حيث أن أي تغيير جوهري في هذا التقدير قد يكون له تأثير جوهري على القيمة الدفترية لعقارات المجموعة تحت التطوير.</p> <p>راجع الإيضاح رقم (٣) من القوائم المالية الموحدة المرفقة للإفصاح عن التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة، والإيضاح رقم (٤) من القوائم المالية الموحدة المرفقة للإفصاح عن السياسة المحاسبية المتعلقة بالعقارات تحت التطوير، والإيضاح رقم (١٨) من القوائم المالية الموحدة المرفقة للإفصاح عن المعلومات المالية الأخرى ذات الصلة.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

المعلومات الأخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. وتشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي، ولكنها لا تتضمن القوائم المالية الموحدة وتقريرنا عنها.

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

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى، 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. وإذا تبين لنا وجود تحريف جوهري في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى العمل الذي قمنا بتنفيذه، فإنه يتعين علينا إعداد تقرير بهذه الحقيقة. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الشأن.

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 الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ.

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

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

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

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

السادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (يتبع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

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

شركة كي بي إم جي للاستشارات المهنية



إبراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة، في ٨ أبريل ٢٠٢٦ م
الموافق ٢٠ شوال ١٤٤٧ هـ

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٤م	٢٠٢٥م	الإيضاحات
٤٢٥,٩٧٠	١,١٣٨,٢٢٣	٦ إيرادات
(٥٤٤,٥١٨)	(٦٥٤,٠٩١)	٧ تكلفة الإيرادات
(١١٨,٥٤٨)	٤٨٤,١٣٢	مجمّل الربح / (الخسارة)
(٥٤,٩١٥)	(٤٤,٤٢٩)	٨ مصروفات البيع والتسويق
(٣٥٢,٩٤٦)	(٣٤٣,٠٠٤)	٩ المصروفات العمومية والإدارية (خسارة) // رد الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
٦٩,٨١٣	(٧٠,٦٣٠)	٢٠,١٩ رد الانخفاض في قيمة موجودات غير مالية
١,٠٩٤	٣١٦,٥١٠	١٥,١٣ الإيرادات التشغيلية الأخرى
٧٩,٢١٧	١٥,٥٧٠	١١ إطفاء الفائدة غير المحققة
١٥,٤٧٤	٩,٥٢١	الربح / (الخسارة) التشغيلية
(٣٦٠,٨١١)	٣٦٧,٦٧٠	
٢,٨٥٧	٧,٢٩٧	الإيرادات التمويلية
١٢,٧٠٥	--	ربح القيمة العادلة للمطلوبات المالية المشتقة
(٦٢٠,٤٥٢)	(٥٤٦,١٧٢)	١٠ المصروفات التمويلية
--	٢٦٩,٣٠٧	٢٥ الربح من استنفاد مطلوبات مالية
(٩٢,٨٣٢)	(٨٤,٨١٢)	١٧ الحصة في خسارة الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(١,٠٥٨,٥٣٣)	١٣,٢٩٠	الربح / (الخسارة) قبل الزكاة
(٧٦,٠٣٢)	(٢٢,١٨٨)	٣٠ الزكاة
(١,١٣٤,٥٦٥)	(٨,٨٩٨)	خسارة السنة

(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر:

البنود التي سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:

(٦,٩٦٦)	(١٠,٠٧١)	١٧ الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى في الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٣,٩٣٩	(١,٤٠٦)	٢٧ (خسارة) / ربح إعادة قياس التزامات المنافع المحددة
(٣,٠٢٧)	(١١,٤٧٧)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(١,١٣٧,٥٩٢)	(٢٠,٣٧٥)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

خسارة السهم:

(٢,١٧)	(٠,٠٢)	١٢ خسارة السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمالكي الأسهم في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)
--------	--------	---

المدير المالي الأول

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الإيضاحات	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٤,٩٩٣,٣٨٠	٥,١١٣,٩٦٥	١٣	الممتلكات والمعدات
٤٥,٧٠٠	٣٣,٤٢٢	١٤	موجودات حق الاستخدام
٤,٥٩٩,٥٤٨	٤,٦٦٧,١١٩	١٥	العقارات الاستثمارية
٢,٩٨١	٢,٧٢٣	١٦	الموجودات غير الملموسة
٢,٧١١,٨٠٦	٢,٥٧١,٢٠٨	١٧	الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٤٨٣,٠١٨	٣٧٠,٤٢٥	١٨	العقارات تحت التطوير
١٩٦,٠٥٧	٥٩٥,٩٥٨	٢٠	موجودات العقود والإيرادات غير المفوترة
٥٣,٤٦٣	٤٥,٦٣٠	٢٢	الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك المساكن
٥١	--	٢١	النقد المقيد
١٣,٠٨٦,٠٠٤	١٣,٤٠٠,٤٥٠		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
٨٣٥,٦١١	٨١٣,٩٨٨	١٨	العقارات تحت التطوير
٢٢٣,٢٣٨	١٩٢,٤٩٩	٢٠	موجودات العقود والإيرادات غير المفوترة
٣,٥٠٤	٣,٣٩٧	٢٢	الجزء المتداول من الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك المساكن
٦٨٦,٢٢٩	٧٩٤,٢٥٩	١٩	الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى
٣,٧٠٧	٤,٤٢١	٢١	النقد المقيد - الجزء المتداول
٢٥٢,٣٦٧	٤٧٢,٨٩٧	٢١	النقد وما في حكمه
٢,٠٠٤,٦٥٦	٢,٢٨١,٤٦١		إجمالي الموجودات المتداولة
١٥,٠٩٠,٦٦٠	١٥,٦٨١,٩١١		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
٥,٢٣٢,٥٩٩	٨,٨٢٩,٢٩٩	٢٣	رأس المال
--	٥٠٢,٩١٩	٢٣	علاوة الإصدار
١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	٢٤	الاحتياطي النظامي
٢٢,٧٧٦	٢,٤٠١		أرباح متراكمة
٥,٢٦٦,٩١١	٩,٣٤٦,١٥٥		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
--	٤,٠١٤,٤٣١	٢٥	القروض والسلف
٢٣,٦٨٣	١٠,٩٩٧	١٤	التزامات عقود الإيجار
٤٥,٤٨٣	٤٩,٥٩٧	٢٧	التزامات منافع الموظفين
١٧٤,٩٤٤	١١٣,١٩٩	٥-٣٠	التزام الزكاة
٢٤٤,١١٠	٤,١٨٨,٢٢٤		إجمالي المطلوبات غير المتداولة

المدير المالي الأول

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة


تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة (يتبع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الإيضاحات	
			المطلوبات المتداولة
٥١,٦٧٠	٦٢,٢٦٦	١٤	التزامات عقود الإيجار - الجزء المتداول
٧,٨٧١,١١٧	٥٣٥,٢٦٦	٢٥	القروض والسلف - الجزء المتداول
١٦١,٣٨٦	--	٢٦	القروض قصيرة الأجل
٧٩٨,٢٤٦	٩٢٣,٣٦٥	٢٨	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٦٠٥,٠٤٤	٥٢٧,٩٠٦	٢٩	التزامات العقود والإيرادات غير المكتسبة
٤٣,٩٦٧	٣٠,٢٢٩	٣٢	المخصصات الأخرى
٤٨,٢٠٩	٦٨,٥٠٠	٣٠	مخصص الزكاة
٩,٥٧٩,٦٣٩	٢,١٤٧,٥٣٢		إجمالي المطلوبات المتداولة
٩,٨٢٣,٧٤٩	٦,٣٣٥,٧٥٦		إجمالي المطلوبات
١٥,٠٩٠,٦٦٠	١٥,٦٨١,٩١١		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات


المدير المالي الأول


الرئيس التنفيذي


رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

إجمالي حقوق الملكية	(الخسائر)/ الأرباح المتراكمة	الاحتياطي النظامي	علاوة الإصدار	رأس المال	
٦,٤٠٦,٢٤٨	(٤,٩٣٨,٦٢١)	١١,٥٣٦	--	١١,٣٣٣,٣٣٣	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
(١,١٣٤,٥٦٥)	(١,١٣٤,٥٦٥)	--	--	--	خسارة السنة
(٣,٠٢٧)	(٣,٠٢٧)	--	--	--	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(١,١٣٧,٥٩٢)	(١,١٣٧,٥٩٢)	--	--	--	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
--	٦,١٠٠,٧٣٤	--	--	(٦,١٠٠,٧٣٤)	تغطية الخسائر من خلال تخفيض رأس المال (إيضاح ١)
(١,٧٤٥)	(١,٧٤٥)	--	--	--	تكلفة المعاملات الناشئة من تخفيض رأس المال
٥,٢٦٦,٩١١	٢٢,٧٧٦	١١,٥٣٦	--	٥,٢٣٢,٥٩٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٥,٢٦٦,٩١١	٢٢,٧٧٦	١١,٥٣٦	--	٥,٢٣٢,٥٩٩	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥ م
(٨,٨٩٨)	(٨,٨٩٨)	--	--	--	خسارة السنة
(١١,٤٧٧)	(١١,٤٧٧)	--	--	--	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(٢٠,٣٧٥)	(٢٠,٣٧٥)	--	--	--	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٤,١١٨,٢٢١	--	--	٥٢١,٥٢١	٣,٥٩٦,٧٠٠	تحويل الدين إلى حقوق الملكية (إيضاح ٢٣ و ٢٥ (ب))
(١٨,٦٠٢)	--	--	(١٨,٦٠٢)	--	تكلفة المعاملات الناشئة من تحويل الدين إلى حقوق الملكية (إيضاح ٢٣ و ٢٥ (ب))
٩,٣٤٦,١٥٥	٢,٤٠١	١١,٥٣٦	٥٠٢,٩١٩	٨,٨٢٩,٢٩٩	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

المدير المالي الأول

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	الإيضاحات	الأنشطة التشغيلية
(١,٠٥٨,٥٣٣)	١٣,٢٩٠		الربح / (الخسارة) قبل الزكاة التعديلات لـ:
١٨٩,٢٧٢	٢٠٥,١٦٠	١٣	استهلاك الممتلكات والمعدات
٤٨,٧٩٩	٤٨,٢٢٠	١٥	استهلاك عقارات استثمارية
١٢,٣٣٨	١٢,٢٧٨	١٤	استهلاك موجودات حق الاستخدام
(٦٩,٨١٣)	٧٠,٦٣٠	٢٠ و ١٩	خسارة / (رد) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
١,٧٨٧	٩٢٣	١٦	الإطفاء
٦١٨,٤٥٣	٥٤٤,٦٣٤	١٠	المصرفيات التمويلية
١,٩٩٩	١,٥٣٨	١٤ و ١٠	مصرفيات تمويلية على عقد إيجار الحصة في نتائج شركات مستمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٩٢,٨٣٢	٨٤,٨١٢	١٧	الإيرادات التمويلية
(٢,٨٥٧)	(٧,٢٩٧)		إيرادات الفائدة من إلغاء الإيرادات غير المفوترة
(١٣,٧٣٢)	(٨,٠٢٠)		ربح القيمة العادلة للمطلوبات المالية المشتقة
(١٢,٧٠٥)	--		الربح من بيع الأراضي لشركة زميلة
(٣٦,٨٤٧)	(٦٥,٣٧٩)		الربح من استنفاد قرض
--	(٢٦٩,٣٠٧)	٢٥	الربح من استبعاد عقارات استثمارية
(٣١,٣٨٦)	(٩,٢٨٧)	١١	(رد) / خسارة الانخفاض في قيمة عقارات استثمارية
١,٠٩٤	(١٠٩,٤٨٣)	١٥	رد الانخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
--	(٢٠٧,٠٢٧)	١٣	إيرادات الفائدة من إلغاء الذمم المدينة للموظفين - برنامج تمليك المساكن
(١,٧٤٤)	(١,٥٠١)		مخصص التزامات منافع الموظفين
١١,٣٨٠	١١,٩٠٤	٢٧	الربح من استبعاد الممتلكات والمعدات
--	(١٤٦)	١١	رد خسائر الانخفاض في قيمة عقارات تحت التطوير
(١,٤٥٣)	(٤,٠٥٩)	١٨	تحويل أراضي بدون تكلفة
(٤,٢٧٣)	--		
(٢٥٥,٣٨٩)	٣١١,٨٨٣		
(١٣,٢٤٢)	١٣٨,٢٧٤	١٨	العقارات تحت التطوير
٦,٠١٥	٩,٤٤٢	٢٢	الذمم المدينة للموظفين - برنامج تمليك المساكن
٢٣٢,٦٤١	(٤٢٠,٨٥٥)	٢٠	الإيرادات غير المفوترة
(١٠٢,٥٩١)	(١١٨,٣٢٤)	١٩	الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى
(٤٤,٦٩٤)	٣٣,٩٥٧	٢٩	مطلوبات العقود
٦,١٩٦	١٠٨,٠١٩	٢٨	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٩,١٥٥	(١٣,٧٣٦)	٣٢	المخصصات الأخرى
(٣٥٣)	(٦٦٣)	٢١	الأرصدة النقدية المقيدة
(٣,٢٥٠)	--	١٤	الإضافة إلى موجودات حق الاستخدام
(١٥٥,٥١٢)	٤٧,٩٩٧		النقد الناتج من / (المستخدم في) العمليات
(٣٩,٣٨٢)	(٥٦,١٦٠)		المصرفيات التمويلية المدفوعة على القروض والسلف
(٣٨,١٤١)	(٦٧,٣٧٣)	٢٨ و ٣٠	الزكاة المدفوعة
(٥,٤٦٨)	(٩,١٩٦)	٢٧	التزامات منافع الموظفين المدفوعة
(٢٣٨,٥٠٣)	(٨٤,٧٣٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

المدير المالي الأول

الرئيس التنفيذي

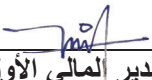
رئيس مجلس الإدارة


تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة:

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (بتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	الإيضاحات
		الأنشطة الاستثمارية
(٢٥٥,٧٦٨)	(١٠٢,٣٧٧)	١٣ الإضافات إلى الممتلكات والمعدات
(١٣,٢٤١)	(١٢,٠٦٥)	١٥ الإضافات إلى العقارات الاستثمارية
٢,٨٥٧	٧,٢٩٧	الإيرادات التمويلية
٤٣,٣٥٢	١٥,٠٤٤	المتحصلات من بيع عقارات استثمارية
(١,١٠٤)	(٦٦٥)	١٦ الإضافات إلى الموجودات غير الملموسة
--	١٦٦	المتحصلات من بيع الممتلكات والمعدات
<u>(٢٢٣,٩٠٤)</u>	<u>(٩٢,٦٠٠)</u>	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٥٥٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	المتحصلات من القروض والسلف
--	(٩٨,٥١٠)	المسدد من القروض والسلف
(١٤,٣٠٣)	(٣,٦٢٨)	٢-١٤ العنصر الأساسي لدفعات الإيجار
<u>٥٣٥,٦٩٧</u>	<u>٣٩٧,٨٦٢</u>	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٧٣,٢٩٠	٢٢٠,٥٣٠	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه
١٧٩,٠٧٧	٢٥٢,٣٦٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<u>٢٥٢,٣٦٧</u>	<u>٤٧٢,٨٩٧</u>	٢١ النقد وما في حكمه في نهاية السنة
١,٣٢٨	--	١٨,١٥ المعلومات الإضافية غير النقدية


المدير المالي الأول


الرئيس التنفيذي


رئيس مجلس الإدارة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٤٠ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. المعلومات العامة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة" أو "الشركة الأم") هي شركة مساهمة سعودية تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٣٣، بتاريخ ٣ رمضان ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦ م). حصلت الشركة على السجل التجاري الأولي رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ (الرقم الموحد ٧٠٠١٥٠٣٠٥٦) بتاريخ ٨ رمضان ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦ م). تم نقل المقر الرئيسي المسجل للشركة إلى رابع بسجل تجاري معدل بالرقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ تاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٣٦ هـ، الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٤ م.

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

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

رقم السجل التجاري

٤٠٣٠١٦٤٢٦٩
١٠١٠٩٣٧٥٤٩
٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤

الفرع

جدة
الرياض
رابع

تشمل هذه القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها (يشار إليها معاً بـ ("المجموعة")). لدى الشركات التابعة رأس مال يتكون فقط من أسهم عادية تحتفظ بها المجموعة بصورة مباشرة، وتكون نسبة حصص الملكية المحتفظ بها مساوية لحقوق التصويت المحتفظ بها من قبل المجموعة. تشارك الشركات التابعة التالية بشكل أساسي بالتطوير والاستثمارات والتسويق والبيع/ عقود الإيجار وتشغيل وصيانة العقارات وتقديم خدمات التعليم العالي وتأسيس الشركات:

نسبة الملكية الفعلية كما في

٣١ ديسمبر

الاسم	بلد التأسيس	سنة التأسيس	(مباشرة أو غير مباشرة) ٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	طبيعة الأنشطة
شركة استثمارات المدينة الاقتصادية المحدودة ("إي سي أي سي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٠	%١٠٠	%١٠٠	شراء وبيع وإدارة العقارات وتشغيل المؤسسات التعليمية والتقنية.
شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ("إي زد دي سي إل")	المملكة العربية السعودية	٢٠١١	%١٠٠	%١٠٠	بيع/تأجير واستثمار وتطوير العقارات تحت التطوير في الوادي الصناعي في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

طبيعة الأنشطة	نسبة الملكية الفعلية كما في ٣١ ديسمبر		سنة التأسيس	بلد التأسيس	الاسم
	(مباشرة أو غير مباشرة) ٢٠٢٥ م	(مباشرة أو غير مباشرة) ٢٠٢٤ م			
تملك وشراء وبيع واستثمار وتأجير العقارات التجارية.	٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠١٣	المملكة العربية السعودية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدينة الاقتصادية المحدودة ("أر إي أو إم")
إنشاء وإدارة وتطوير وتشغيل وتأجير العقارات السكنية.	٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠١٣	المملكة العربية السعودية	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدينة الاقتصادية المحدودة ("أر إي إم")
امتلاك وشراء وبيع واستثمار وتطوير وتسويق العقارات تحت التطوير في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.	٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠١٣	المملكة العربية السعودية	شركة تطوير عقارات المدينة الاقتصادية المحدودة ("أر إي دي")
إنشاء وتشغيل معهد تعليمي في مجال الأعمال في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.	٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠١٥	المملكة العربية السعودية	شركة إعمار المعارف المحدودة ("إي كي سي")

الاستمرارية

تكبدت المجموعة صافي خسارة بمبلغ ٩ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١,١٣٥ مليون ريال سعودي)، كما تكبدت صافي عجز في تدفقات نقدية تشغيلية بمبلغ ٨٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٢٣٩ مليون ريال سعودي). تكبدت المجموعة خسائر جوهرية في السنوات السابقة، والتي تم استنفادها بنجاح خلال سنة ٢٠٢٤ م من خلال تخفيض رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، لم تلتزم المجموعة في السابق بمتطلبات التعهدات المتعلقة بتسهيلات القروض طويلة الأجل خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، مما أدى إلى وجود قروض برصيد قائم بمبلغ ٢,٤٦١ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م تستحق مباشرة عند الطلب وفقاً لشروط وأحكام اتفاقيات القروض. وخلال السنة الحالية، نجحت المجموعة في إعادة هيكلة جميع الديون المستحقة وكانت ملتزمة بالشروط المتعلقة بتسهيلات الاقتراض طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، باستثناء بعض الشروط التي حصلت المجموعة على خطابات تمديد بشأنها من المقرضين. ولا تتوقع المجموعة الالتزام بهذه التعهدات خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير، وقد تقدمت بطلبات للحصول على إعفاءات من المقرضين. وتتوقع الإدارة الحصول على هذه الإعفاءات (راجع الإيضاح ٢٥).

استكملت المجموعة بنجاح جميع عناصر خطة تحسين رأس المال كما هو موضح أدناه:

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

الاستمرارية (يتبع)

تخفيض رأس المال

أوصى مجلس الإدارة مبدئيًا في ٨ سبتمبر ٢٠٢٤م بتخفيض رأس مال الشركة من ١١,٣٣٣ مليون ريال سعودي إلى ٥,٧٠٢ مليون ريال سعودي من خلال إلغاء ٥٦٣,١ مليون سهم (٠,٤٩٦٩ سهم لكل سهم مملوك) لمقاصة الخسائر المتركمة؛ ثم تم تعديل هذه التوصية لاحقًا في ٢٦ أكتوبر ٢٠٢٤م بتخفيض رأس المال إلى ٥,٢٣٢ مليون ريال سعودي من خلال إلغاء ٦١٠,١ مليون سهم (٠,٥٣٨٣ سهم لكل سهم مملوك) بمبلغ ٦,١٠١ مليون ريال سعودي. قدمت المجموعة لاحقًا طلب تخفيض رأس المال إلى هيئة السوق المالية، التي وافقت عليه، ثم وافقت الجمعية العامة غير العادية المنعقدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م على التخفيض، وانعكس تأثيره في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م.

قرض المساهمين (٢)

في ١٨ مارس ٢٠٢٥م، وقعت المجموعة وصندوق الاستثمارات العامة اتفاقية قرض مساهمين بقيمة ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي (راجع أيضا إيضاح ٢٥ (ج)).

إعادة هيكلة الديون

في ٢٧ أبريل ٢٠٢٥م، أبرمت المجموعة اتفاقيات ملزمة مع البنوك، مكونة من شريحتين: ٤٠٠ مليون ريال سعودي (الشريحة أ) و ٢,٩٩٢ مليون ريال سعودي (الشريحة ب). إضافةً إلى ذلك، أبرمت المجموعة اتفاقية تسهيل مالي جديدة بقيمة ٢٨٧ مليون ريال سعودي مع البنوك لتسوية هامش الربح المستحق على التسهيلات التمويلية القائمة (راجع أيضا إيضاح ٢٥ (أ)).

تحويل الدين

في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٥م، وافق المساهمون في الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة من ٥,٢٣٣ مليون ريال سعودي إلى ٨,٨٢٩ مليون ريال سعودي، وتعديل نظامها الأساسي. وعليه، زادت حصة ملكية صندوق الاستثمارات العامة في الشركة من خلال إصدار ٣٥٩,٦٦٩,٩٩٦ سهما جديدا، بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم، مقابل دين بمبلغ ٤,١١٨ مليون ريال سعودي (راجع أيضا إيضاح ٢٣ و ٢٥ (ب)).

على الرغم من إتمام خطة تحسين رأس المال بنجاح، إلا أن هناك أحداثاً أو ظروفًا تشير إلى وجود حالة عدم تأكد جوهريّة قد تلقي شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة. وعلى وجه الخصوص، لا تزال هناك شكوكاً جوهريّة فيما يتعلق بقدرة المجموعة على تحقيق ربحية مستدامة. ونتيجة لذلك، قد لا تتمكن المجموعة من تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها في السياق الاعتيادي للأعمال.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

الاستمرارية (يتبع)

أ) الوادي الصناعي والمنطقة الاقتصادية الخاصة

يعد الوادي الصناعي في المدينة من أهم الوجهات في البلاد، وذلك بفضل قربها من ميناء الملك عبد الله ("الميناء")، أحد أكبر الموانئ البحرية في المنطقة.

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

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

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

كما توجد شركات أخرى لتصنيع السيارات تعمل أساساً في الوادي الصناعي. بالإضافة إلى ذلك، تناقش المجموعة حالياً مع الجهات المحلية الأخرى المهتمة بإنشاء شركات لتصنيع قطع السيارات، وذلك بغرض بيع أرض.

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

ستساعد المنطقة الاقتصادية الخاصة في تحقيق الهدف الأساسي لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، وهو تحفيز النمو وزيادة معدلات الإقامة وخلق نشاط اقتصادي داخل المدينة بأكملها. وتتمتع مدينة الملك عبد الله الاقتصادية بموقع جغرافي استراتيجي في قلب طرق التجارة العالمية، حيث تمر التجارة العالمية عبر البحر الأحمر (راجع أيضاً إيضاح ١٧-١) ويمكن للشركات الاتصال بسهولة بسلاسل التوريد العالمية هنا، وذلك باستخدام البنية التحتية الحالية ذات المستوى العالمي. تم تخصيص منطقة بمساحة ٦٠ كيلو متر مربع للمناطق الاقتصادية الخاصة المميزة في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية بالقرب من الوادي الصناعي وميناء الملك عبد الله وتوفير مسار واضح للشركات التي توجد مقراتها هناك لمزاولة الأنشطة التجارية بصورة مرنة وفعالة. كما ستوفر المنطقة الاقتصادية الخاصة فرصاً هائلة لتطوير الاقتصاد المحلي، وخلق فرص العمل، وتحفيز الصادرات، وجذب الاستثمار الأجنبي المباشر، وتوطين سلاسل التوريد، بما يتماشى مع الاستراتيجية الصناعية الوطنية للمملكة.

ب) تنمية القطاع غير الصناعي

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

الاستمرارية (يتبع)

ج) السياحة

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

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

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

أبرمت المجموعة اتفاقية تعاون إطاري مع صندوق التنمية السياحية وشركة اف تي جي للتطوير وشركة البلاد للاستثمار وشركة ايكوفين هولدينغ بي في لإنشاء صندوق استثمار خاص مغلق بقيمة ١,٨ مليار ريال سعودي ("الصندوق"). وتم إنشاء الصندوق لتطوير وتشغيل مشروع ريكسوس إميرالد شورز في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

وتم إنشاء الصندوق لتطوير وتشغيل مشروع ريكسوس إميرالد شورز في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

ويتكون المشروع من منتج وفندق شامل خمس نجوم مع منتزه مائي وقل فاخترة على المياه تحمل علامة ريكسوس وهي إحدى العلامات التجارية التي تملكها شركة أكور انترناشونال. يعد مشروع شواطئ ريكسوس اميرالاد أحد أكبر المنتجات السياحية التي سيتم إنشاؤها في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية وهو مشروع مميز في المملكة العربية السعودية. وبدأ المنتج بالفعل تشغيله خلال السنة.

خطة الاستمرارية

قامت المجموعة في السابق بتقليص أنشطتها التطويرية نظراً للتراجع العام المستمر للنشاط الاقتصادي في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تم التمويل بالدين لتغطية أنشطة التطوير في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ومتطلبات رأس المال العامل للمجموعة. إن التدفقات النقدية التشغيلية المتوقعة للمجموعة خلال الاثني عشر شهراً القادمة، غير كافية لسداد الدين والالتزامات الأخرى. وعليه فإن التنفيذ الناجح لخطة الإدارة يعد أمراً بالغ الأهمية لتحقيق تدفقات نقدية كافية من التمويل الإضافي من المساهمين وبيع العقارات للوفاء بالالتزامات المجموعة عند استحقاقها والاستمرار في عملياتها دون تقليص كبير.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

خطة الاستراتيجية (يتبع)

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	خلال سنة	٢-١ سنوات	٥-٢ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	إجمالي التدفقات النقدية التعاقدية
٥٧٠,٤٩٥	٥٨٨,٠١٥	١,٦٥١,١٢٥	٣,٦٦٨,٨٣١	٦,٤٧٨,٤٦٦	القروض والسلف
٩٢٣,٣٦٥	--	--	--	٩٢٣,٣٦٥	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٦١,٧٤٥	٦١,٧٤٥	٥١,٤٥٤	--	١٧٤,٩٤٤	التزام الزكاة
٦٤,٤١٢	٣,٩٠٢	٨,٠٨٥	--	٧٦,٣٩٩	التزامات عقود الإيجار
١,٦٢٠,٠١٧	٦٥٣,٦٦٢	١,٧١٠,٦٦٤	٣,٦٦٨,٨٣١	٧,٦٥٣,١٧٤	الإجمالي

عند تقييم مدى ملاءمة تطبيق مبدأ الاستمرارية عند إعداد هذه القوائم المالية الموحدة، قامت إدارة المجموعة بوضع خطة والتي تغطي فترة اثني عشر شهراً على الأقل ابتداءً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، لتمكين المجموعة من الوفاء بالتزاماتها قصيرة الأجل عند وحال استحقاقها والاستمرار في العمل دون تقليص كبير.

خلصت الإدارة إلى أن المجموعة لن تكون قادرة على تلبية متطلباتها النقدية بالكامل من بيع العقارات وحدها، وبالتالي، في مثل هذا السيناريو، قامت المجموعة بالفعل بتأمين تمويل إضافي من المساهمين، والذي سيتم تفصيله أدناه.

تغطي الخطة سيولة المجموعة وتتنبأ بالتدفقات النقدية مع الأخذ في الاعتبار النتائج المحتملة المعقولة خلال فترة الخمسة عشر شهراً ابتداءً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. ووفقاً للتدفقات النقدية المتوقعة، لا توجد دفعات للقرض خلال الخمسة عشر شهراً المقبلة، كجزء من القرض المشترك المعاد هيكلته حديثاً.

في ١٨ مارس ٢٠٢٥م، وقعت المجموعة وصندوق الاستثمارات العامة اتفاقية قرض مساهمين بقيمة ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، تم سحب مبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي من هذا التسهيل، إلا أن مبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي لا يزال غير مسحوب كما في تاريخ التقرير. وتعتمد الإدارة استخدام الجزء غير المسحوب من قرض المساهمين لتمويل النفقات الرأسمالية للتطوير الهامة.

تهدف النفقات الرأسمالية المخططة للتطوير إلى تنشيط مناطق رئيسية في المدينة، وهو ما تتوقع الإدارة أن يكون له تأثير إيجابي مضاعف على الأداء التشغيلي للمجموعة. ومن المتوقع أن يؤدي تنشيط المدينة إلى ما يلي:

- تعزيز جاذبية مدينة الملك عبد الله الاقتصادية بشكل عام للمستثمرين والمستأجرين؛
- دعم إنشاء معاملات بيع أراضٍ جديدة؛ و
- زيادة إقبال الزوار داخل المدينة، مما يؤدي إلى زيادة الطلب على أنشطة التشغيل والتأجير والخدمات.

نتيجة لذلك، تتوقع الإدارة تحسناً في الإيرادات التشغيلية والتدفقات النقدية من العمليات على المدى المتوسط، مما يدعم مركز السيولة للمجموعة.

في الوقت نفسه، اتخذت المجموعة إجراءات لتسريع تحصيل الذمم المدينة متأخرة السداد، بما في ذلك تعزيز ضوابط الائتمان وتكثيف جهود التحصيل. ومن المتوقع أن تدعم هذه الإجراءات السيولة على المدى القريب وتساهم جزئياً في سد فجوة التمويل التشغيلي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١. معلومات عامة (يتبع)

خطة الاستراتيجية (يتبع)

ترى الإدارة أن الخطة أدناه ستوفر سيولة كافية لتمويل أنشطة التطوير ودعم العمليات الجارية والوفاء بالالتزامات عند استحقاقها.

- استخدام تسهيل قرض المساهمين غير المسحوب،
- زيادة التدفقات النقدية الداخلة من مبيعات الأراضي الجديدة وتعزيز النشاط التشغيلي، و
- تحسين تحصيل الأرصدة متأخرة السداد،

وبالتالي، قامت المجموعة بإعداد توقعات تفصيلية للتدفقات النقدية تغطي فترة خمسة عشر شهرًا من تاريخ التقرير، مع الأخذ في الاعتبار استخدام تسهيل قرض المساهمين غير المسحوب، مما يشير إلى صافي مركز تدفق نقدي موجب. وترى الإدارة أن صافي التدفقات النقدية الموجبة المتوقعة - المدعومة باستخدام قرض المساهمين المتبقي للتدفقات الرأسمالية الهامة التي تُسهّل بيع العقارات وتعزز التدفقات النقدية التشغيلية، إلى جانب جهود التحصيل المركزة على الأرصدة متأخرة السداد- محتملة، وأن الخطة سيتم تنفيذها بنجاح. وعليه، ترى الإدارة أنه من المناسب إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية، حيث تحد هذه الإجراءات من أي عجز محتمل في السيولة قد ينشأ خلال الاثني عشر شهرًا القادمة. ولا تتضمن القوائم المالية الموحدة أي تعديلات مطلوبة في حال عدم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقا لمبدأ الاستمرارية. وفي حال حدوث أي تغييرات في الظروف المذكورة أعلاه، قد يلزم تقديم إفصاحات إضافية محسنة في القوائم المالية للمجموعة للفترات اللاحقة.

٢. أسس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

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

٢-٢ أسس القياس

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

٣-٢ عملة النشاط والعرض

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

٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (يتبع)

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

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

١-٣ الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

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

تصنيف العقارات تحت التطوير ودورة التشغيل

ويتعذر تحديد دورة التشغيل العادية للشركة بوضوح، ولذلك من المفترض أن تكون اثني عشر شهرًا. تستخدم الإدارة الحكم في تحديد ما إذا ستكون قادرة على تحقيق عقاراتها تحت التطوير أثناء دورتها التشغيلية العادية. وعليه، يُتوقع أن يتم تحقيق مشروعات العقارات تحت التطوير التي يتم طرحها أثناء دورة التشغيل العادية للمجموعة ويتم تصنيفها على أنها موجودات متداولة، بينما لا يُتوقع تحقيق المشروعات غير المطروحة أثناء دورة التشغيل العادية للمجموعة ويتم تصنيفها على أنها موجودات غير متداولة.

الاستمرارية

استخدمت إدارة المجموعة الحكم في تقييم قدرتها على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، ولديها قناعة بأن لديها الموارد الكافية للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. وعليه، يستمر إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية. راجع إيضاح ١.

تصنيف موجودات البنية التحتية

قدرت إدارة المجموعة بأن البنية التحتية الأساسية للمجموعة تخضع لسيطرة المجموعة وتفيد عمليات المجموعة ككل. وعليه، تم تصنيف البنية التحتية الأساسية 'كممتلكات ومعدات' في القوائم المالية الموحدة.

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-١ الأحكام (يتبع)

أ) حقوق موجودات البنية التحتية

تسيطر المجموعة على موجودات البنية التحتية وليس لديها أي التزامات تعاقدية لنقل السيطرة على موجودات البنية التحتية الأساسية إلى أي هيئة تنظيمية أو إلى العملاء. عند استخدام العملاء للبنية التحتية الأساسية على سبيل المثال الطرق الرئيسية، ترى المجموعة أن العملاء قد مُنحوا حق المرور عبر أراضي المجموعة، وهذا لا ينقل السيطرة للعملاء.

ب) القدرة على إنتاج منافع اقتصادية

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

ج) السيطرة

لدى المجموعة حالياً القدرة على توجيه استخدام موجودات البنية التحتية الأساسية.

استناداً إلى التقييم أعلاه، رأت الإدارة أن المجموعة تسيطر وتستفيد من موجودات البنية التحتية الأساسية، وبالتالي يجب إثبات البنية التحتية الأساسية كأصل وتصنيفها 'كممتلكات ومعدات' في القوائم المالية الموحدة.

تحديد القيمة العادلة للقرض المشترك

حددت المجموعة القيمة العادلة للتسهيل المشترك الجديد، بالإضافة إلى تسهيل الأموال الجديد (راجع إيضاح ٢٥)، باستخدام معدل ربح/هامش ربح مقارن بناءً على معدل الفائدة الأساسي المطبق زائداً هامش ربح بنسبة ١,٠٠٪.

تحويل الدين إلى حقوق الملكية

مارست الإدارة حكمها في تحديد المعالجة المحاسبية لتحويل قروض المساهمين التي تم الحصول عليها من صندوق الاستثمارات العامة إلى حقوق الملكية (راجع إيضاح ١ و ٢٥). تم تقييم تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ١٩ وتبين عدم انطباقه، حيث أن صندوق الاستثمارات العامة، وهو مساهم رئيسي، يتصرف بصفته مساهماً حالياً وليس كدائن من طرف آخر. وعليه، تم المحاسبة عن المعاملة كإعادة هيكلة رأس مال مع مالك يعمل بصفته مالئاً. تم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩ عند استيفاء جميع الشروط المسبقة، وتم إثبات أدوات حقوق الملكية الصادرة ضمن حقوق الملكية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي بالقيمة الدفترية للمطلوبات المستنفذة. لم يتم إثبات أي ربح أو خسارة في الربح أو الخسارة، وتم خصم تكاليف عائدة مباشرة للمعاملات من حقوق الملكية وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي.

رد الانخفاض في القيمة

يتم مراجعة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية للتحقق من أي انخفاض في القيمة أو رد الانخفاض في القيمة، كلما أشارت الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى احتمال عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية أو عدم وجود خسارة انخفاض في القيمة مثبتة سابقاً. يتم إثبات انخفاض في القيمة أو رد الانخفاض في القيمة بالمبلغ الذي تزيد فيه القيمة الدفترية للأصل أو تقل عن قيمته القابلة للاسترداد، وهي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-١ الأحكام (يتبع)

يتم تطبيق الحكم عند تحديد مؤشرات الانخفاض في القيمة أو الرد وتحديد الوحدات المولدة للنقد واختيار منهجية القيمة القابلة للاسترداد المناسبة وتقييم الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقدير القيم القابلة للاسترداد بما في ذلك معدلات الخصم ومستويات الإشغال والتدفقات النقدية المتوقعة. يتم تقييم القيم القابلة للاسترداد على مستوى الوحدة المولدة للنقد باستخدام مزيج من القيمة قيد الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، مدعومة بتقييمات خارجية. ترد تفاصيل إضافية حول منهجية تقييم الانخفاض في القيمة في الإيضاحين ١٣ و ١٥.

٣-٢ التقديرات والافتراضات

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والإيرادات غير المفوترة تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصة لاحتمال الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية والإيرادات غير المفوترة. تعتمد مصفوفة المخصص في الأساس إلى المعدلات التي تم ملاحظتها سابقاً للمجموعة. تقوم المجموعة بتقويم المصفوفة لضبط تجربة الخسارة الائتمانية السابقة مع المعلومات الاستشرافية في كل تاريخ تقرير. المكونات التي لها تأثير جوهري على مخصص الخسارة الائتمانية واحتمالية التعثر في السداد والخسارة بافتراض التعثر بالسداد وكذلك نماذج سيناريوهات الاقتصاد الكلي. تقوم المجموعة بالمرجعة والتحقق بصورة منتظمة من النماذج والمدخلات في هذه النماذج لتقليل أي فروقات بين تقديرات الخسارة الائتمانية المتوقعة وتجربة الخسارة الائتمانية الفعلية. تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسارة الائتمانية المتوقعة من الذمم المدينة التجارية للمجموعة في الإيضاحين ١٩ و ٢٠.

إن الزيادة أو النقصان بنسبة ١٠٪ في معدلات الخسارة (احتمالية التعثر في السداد والخسارة بافتراض التعثر في السداد) بافتراض بقاء عامل الاقتصاد الكلي على حاله سيؤدي إلى زيادة أو نقص بمبلغ ٨٠,٤١ مليون ريال سعودي، على التوالي في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات والمعدات والعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو البلى بالاستعمال. 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 المشروعات

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

تقدير القيمة القابلة للاسترداد للممتلكات والمعدات وموجودات حق الاستخدام والعقارات الاستثمارية

يتم مراجعة الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية للتحقق من حدوث أي انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. يتم إثبات الانخفاض في القيمة، والتي تمثل تجاوز القيمة الدفترية للأصل القيمة القابلة للاسترداد وهي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. راجع الإيضاحات ١٣ و ١٤ و ١٥ لمزيد من التفاصيل حول منهجية تقييم الانخفاض في القيمة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (يتبع)

٣-٢ التقديرات والافتراضات (يتبع)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات تحت التطوير

يتم إدراج العقارات تحت التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق من خلال حساب سعر البيع التقديري خلال السياق الاعتيادي للأعمال بعد خصم التكاليف المقدرة للاستكمال والتكاليف اللازمة لإتمام عملية البيع. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى ظروف السوق وطريقة البيع المستقبلية المخططة والقيمة القابلة للتحقق للعقار في تاريخ التقرير وفقاً لطريقة استبعاد المخططة. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لهذه العقارات داخلياً من قبل المجموعة في ضوء آخر معاملات السوق. يتم تقدير سعر بيع قطع الأرض من خلال الرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير لعقارات مماثلة بعد تعديل الفروقات في الموقع والحجم ووضع التطوير والجودة. يتم خصم التكاليف المقدرة لإتمام التطوير من سعر البيع المقدر لتصل إلى القيمة القابلة للتحقق. راجع الإيضاح ١٨ لمزيد من التفاصيل حول تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق.

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية

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

٤-١ أسس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م. الشركات التابعة هي جميع الكيانات الخاضعة لسيطرة المجموعة. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

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

وبشكل عام، هناك افتراض بأن امتلاك أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى السيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، وعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، فإن المجموعة تأخذ بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سلطة على الشركة المستثمر فيها ويشمل ذلك:

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

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. ويبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصرفات 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١ أسس التوحيد (يتبع)

(أ) الشركات التابعة (يتبع)

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر بمساهمي الشركة الأم للمجموعة وبالحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

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

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

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

تم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس فترة التقرير المالي باستخدام نفس الإطار المحاسبي الذي تطبقه المجموعة. يتم إجراء تعديلات، متى ما لزم ذلك، على القوائم المالية للشركات التابعة لتضبط سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة.

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

الشركة الزميلة هي منشأة يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها، ولكن لا تسيطر على سياساتها المالية والتشغيلية. المشروع المشترك هو المنشأة التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة عليها ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية تستدعي الموافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية المحاسبية، يتم 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 لهذه الشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة لذلك، عندما يكون هناك تغيراً مدرجاً مباشرةً 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤ . السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

١-٤ أسس التوحيد (يتبع)

(ب) الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (شركات زميلة ومشروعات مشتركة) (يتبع)

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

تم إعداد القوائم المالية للشركة الزميلة والمشروع المشترك لنفس فترة التقرير المالي ونفس الإطار المحاسبي الذي تطبقه الشركة.

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

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

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

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

٤-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة مقابل غير متداولة

الموجودات

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة استناداً إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/ غير متداولة. تصنف الموجودات كمتداولة عندما:

- تكون من المتوقع تحققها أو توجد نية لبيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية؛
- يكون محتفظاً بها بشكل رئيسي بغرض المتاجرة؛
- يكون من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- تكون في صورة نقد أو ما في حكمه ما لم تكن مقيدة من الصرف أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى على أنها موجودات غير متداولة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤ . السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-٢ تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة مقابل غير متداولة (يتبع)

المطلوبات

تكون المطلوبات متداولة عندما:

- يكون من المتوقع تسويتها في دورة التشغيل العادية؛
- يكون محتفظاً بها بشكل رئيسي بغرض المتاجرة؛
- يكون من المقرر تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- لا يكون هناك حق لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

٤-٣ إثبات الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة تعاقدياً.

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

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

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناءً على العقد نظير المقابل الذي حصلت عليه جراء الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المثبت، فهذا يؤدي إلى زيادة مطلوبات العقد، ويتم إثباته كدفعة مقدمة من العملاء.

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من العقود مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ - "الإيرادات من العقود مع العملاء".

الخطوة ١: تحديد العقد مع العميل: يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد الضوابط التي يجب الوفاء بها.

الخطوة ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل بضاعة أو خدمة إلى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات التي وعد بها العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف أخرى.

الخطوة ٤: توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يتضمن أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ يحدد مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.

الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عند (أو حال) استيفاء المنشأة للالتزام أداء.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-٣ إثبات الإيرادات (يتبع)

إذا كان المقابل المُتعهد به في عقد ما يتضمن مبلغًا متغيرًا، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل الذي تستحقه المجموعة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المُتعهد بها إلى العميل. يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المُتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطًا بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي. قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الحسومات أو المبالغ المستردة أو الائتمانيات أو الحوافز أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. ويتم يتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المُتعهد به من قبل العميل، إن وجد، صراحة في العقد. وبناءً عليه، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

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

تقوم المجموعة بأداء الالتزام وإثبات الإيرادات على مدى زمني، في حال استيفاء أحد الضوابط 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 في حالة عدم استيفاء أي من الشروط المذكورة أعلاه، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن التي يتم فيها استيفاء التزام الأداء.

بيع العقارات تحت التطوير

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

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

لا تنشئ المجموعة موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة وعادة ما يكون لديها حق نافذ لسداد قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات والتي تتطلب إدراج الإيرادات استناداً إلى جهود المجموعة لاستيفاء التزام الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلاً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكاليف إنجاز المشروعات من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي سيتم إثباتها وتوضح طريقة المدخلات العقارات تحت التطوير بصورة موثوقة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٣-٤ إثبات الإيرادات (يتبع)

إيرادات الإيجار

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 مدة عقد الإيجار.

إيرادات الخدمات

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

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

إيرادات الضيافة والترفيه

تتكون من إيرادات من الغرف والطعام والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بعد خصم الخصومات والضرائب المطبقة على أساس الاستحقاق عند تقديم الخدمات. في حالة الإيرادات من الغرف والخدمات الأخرى ذات الصلة يتم استيفاء التزامات الأداء على مدى زمني، ويتم إثبات الإيرادات على أساس يومي، عند شغل الغرف وتقديم الخدمات مما يعكس بدقة الخدمات المقدمة للعميل. أما في حالة الأغذية والمشروبات، يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن.

يتم إصدار الفواتير للعملاء عندما يتم تقديم الخدمات. تستحق الفواتير السداد من قبل العميل الفردي عند إصدارها. بالنسبة للعملاء من الشركات، تستحق الفواتير السداد خلال ٣٠ يوماً.

تشمل إيرادات الترفيه الإيرادات من عضوية نادي الجولف والأنشطة الترفيهية الأخرى. يتم إثبات إيرادات عضوية نادي الجولف على مدى زمني، بحيث يتم استيفاء التزامات الأداء التي توضح الخدمات المقدمة للعميل بأمانة. يتم إثبات إيرادات الأنشطة الترفيهية الأخرى عند نقطة من الزمن.

يتم استلام رسوم العضوية السنوية في نادي الجولف والدفع للأنشطة الترفيهية الأخرى مقدماً.

إيرادات التعليم

يشتمل هذا البند على الإيرادات من الرسوم الدراسية والرسوم الأخرى. ويتم إثبات الإيرادات بعد خصم الخصومات والضرائب المطبقة على أساس الاستحقاق عند تقديم الخدمات. في حالة الإيرادات من الرسوم الدراسية، يتم استيفاء التزامات الأداء على مدى زمني، ويتم إثبات الإيرادات على أساس شهري، بناءً على السنة الأكاديمية.

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

يتم إصدار الفواتير وفقاً لشروط السداد المتفق عليها مع العملاء فيما يتعلق بالرسوم الدراسية والتي تكون مستحقة خلال ٣٠ يوماً.

بالنسبة للرسوم الأخرى، يتم إصدار الفواتير للعملاء عند تقديم الخدمات. تستحق الفواتير السداد من قبل العميل الفردي عند إصدار الفواتير.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٣-٤ إثبات الإيرادات (يتبع)

مكون التمويل الجوهري

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

٤-٤ تكلفة الإيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تعتمد تكلفة الإيرادات على نسبة التكلفة الفعلية المتكبدة حتى تاريخه المتعلقة بالوحدات المباعة إلى إجمالي التكاليف المتكبدة على المشروع. تعتمد تكاليف الإيرادات من إدارة المرافق على التكلفة الفعلية لتقديم هذه الخدمات.

٥-٤ مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية

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

٦-٤ الزكاة والضرائب

الزكاة

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

ضريبة الاستقطاع

تقوم المجموعة باستقطاع ضرائب عن بعض المعاملات مع الأطراف غير المقيمة في المملكة العربية السعودية وفقاً لمتطلبات نظام ضريبة الدخل السعودي. ويتم تسجيل ضريبة الاستقطاع هذه كمطلوبات.

ضريبة القيمة المضافة وضريبة المعاملات العقارية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٦-٤ الزكاة والضرائب (يتبع)

ضريبة القيمة المضافة وضريبة المعاملات العقارية (يتبع)

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

٧-٤ الإيرادات التمويلية والتكاليف التمويلية

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

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

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

٨-٤ العملات الأجنبية

عملة النشاط والعرض

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

المعاملات والأرصدة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-٨ العملات الأجنبية (يتبع)

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

٤-٩ الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

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

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

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

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

يتم التوقف عن إثبات أي بند من الممتلكات والمعدات عند الاستبعاد أو عندما لا يُتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عند التوقف عن إثبات الموجودات (محسوبة كالفارق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للموجودات) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند التوقف عن إثبات الأصل.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٩-٤ الممتلكات والمعدات (يتبع)

الإثبات والقياس (يتبع)

يتم مراجعة الممتلكات والمعدات للتحقق 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. القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة بعد خصم تكاليف بيع الممتلكات والمعدات أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى.

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

الاستهلاك

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

الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ

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

٤-١٠ عقود الإيجار

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١٠ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نهجاً واحداً لإثبات وقياس جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار لإجراء دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الأصل محل العقد.

موجودات حق الاستخدام

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

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

التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقود الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين إجراؤها على مدى مدة عقد الإيجار. وتشمل دفعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة المضمونة) مطروحا منها حوافز الإيجار المستحقة القبض ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع 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 أيضاً تضمين دفعات الإيجار التي يتم سدادها بموجب خيارات تمديد معينة بشكل معقول في قياس المطلوبات.

ويتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى سداد المدفوعات. عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا كان معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. يتم بعد تاريخ بداية عقد الإيجار زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار لتظهر مدى تراكم الفائدة ويتم تخفيضها لدفعات الإيجار التي تمت. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقود الإيجار إذا ما كان هناك تعديلاً أو تغييراً في مدة العقد أو تغييراً في دفعات الإيجار (مثل التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن التغيير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد دفعات الإيجار هذه) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١٠ عقود الإيجار (يتبع)

التزامات 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 ممارستها (أو عدم ممارستها) خيار التجديد (مثل تغيير في استراتيجية العمل).

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

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

المجموعة كمؤجر

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١١ تكاليف الاقتراض

تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض أموال. تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل، باستثناء العقارات تحت 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 لاقتناء أو إنشاء موجودات، باستثناء العقارات تحت التطوير التي تتطلب وقتاً طويلاً حتى تكون جاهزة للاستخدام المقصود منها أو بيعها، يتم رسملتها كجزء من تكلفة الموجودات ذات الصلة. يتم قيد تكلفة الاقتراض العامة والاقتراض المحدد غير المؤهل للرسملة كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

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

٤-١٢ العقارات الاستثمارية

العقارات الاستثمارية هي الموجودات غير المتداولة التي يتم اقتناؤها لأغراض اكتساب إيرادات إيجارية أو تنمية رأس المال أو كلاهما معاً إضافة إلى تلك التي يتم اقتناؤها لاستخدامات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية لكن ليس بغرض البيع خلال السياق الاعتيادي للأعمال واستخدامات في مجال إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم استهلاك العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. لا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

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

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

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١٣ الذمم المدينة التجارية

تعد الذمم المدينة التجارية مبالغ مستحقة من عملاء مقابل العقارات المباعة أو الخدمات المقدمة خلال السياق الاعتيادي للأعمال. يتم الإثبات الأولي للذمم المدينة التجارية بمبلغ المقابل غير المشروط، ما لم تتضمن مكون تمويل جوهري، عندما يتم إثباتها بالقيمة العادلة. تحتفظ المجموعة بالذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبالتالي تقوم لاحقاً بقياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

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

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

ويتم إجراء تقييم في كل تاريخ تقرير لتحديد ما إذا كان هناك دليل على أن خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت قيمتها. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة التي تم إثباتها سابقاً فقط إذا كان هناك تغييراً في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. إن مبلغ الرد محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد أو القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، فيما لو لم يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يتم إثبات رد القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

٤-١٥ العقارات تحت التطوير

تُصنف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تحت التطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. وعادةً ما تشمل تكلفة العقارات تحت التطوير على تكلفة الأرض والإنشاء والنفقات الأخرى ذات الصلة اللازمة لتجهيز العقارات بغرض بيعها. يتم تكبد هذه التكاليف على نطاق المشروع المحدد وتوزيعها لكل وحدة من وحدات العقارات تحت التطوير بناءً على مساحتها القابلة للبيع. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري خلال السياق الاعتيادي للأعمال، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير بعد خصم تكاليف الإكمال مصروفات البيع.

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

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف العقارات تحت التطوير كمتداولة أو غير متداولة بناءً على التاريخ المتوقع لتحقيقها خلال دورة التشغيل العادية الخاصة بها، وعليه، تصنف الإدارة المشروع الذي تم طرحه على أنه متداول بينما تصنف المشروعات غير المطروحة على أنها غير متداولة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١٦ الأدوات المالية

الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

الموجودات المالية

القياس الأولي

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

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

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

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

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١٦ الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

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

يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن الإيرادات التمويلية 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، و فقط عندما، تقوم المنشأة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

التوقف عن الإثبات

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١٦ الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي تتضمن مكوناً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لإجراء تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية في كل تاريخ تقرير. بدلاً من ذلك، يمكن أن تختار المنشأة تكوين مخصص مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة على مدى العمر. اختارت المجموعة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وبالتالي، لا تتابع المجموعة التغيرات في المخاطر الائتمانية بل تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص الخسارة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في كل تاريخ تقرير. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصص تستند إلى تعرضها التاريخي للخسارة الائتمانية وتعديلها بالعوامل التي تتسم بالنظرة التطلعية للمستقبل (مجمّل الناتج المحلي المتوقع ومعدل التضخم) المخصصة للمدينين والبيئة الاقتصادية.

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

يحدث التعثر في السداد على الذمم المدينة التجارية عندما يتعثر الطرف المقابل في سداد الدفعات التعاقدية خلال ١٨٠ يوماً من استحقاقها.

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

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

الموجودات المالية ذات القيمة الائتمانية المنخفضة

تجري المجموعة تقييماً في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كانت الموجودات المالية التي تقيد بالتكلفة المطفأة منخفضة القيمة الائتمانية. يعتبر الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية عند حدوث حدث أو أكثر ذي تأثير سلبي.

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

- الصعوبات المالية الكبيرة التي تواجه المدين؛
- الإخلال بالعقد مثل التعثر في السداد أو تجاوز الاستحقاق بمدة ١٨٠ يوماً؛
- إعادة هيكلة قرض أو دفعة مقدمة من قبل المجموعة لن تنظر في خلاف ذلك؛
- أن يكون من المرجح دخول المدين في مرحلة إفلاس أو إعادة تنظيم مالي أخرى؛ أو اختفاء سوق نشط للأوراق المالية بسبب الصعوبات المالية.

المطلوبات المالية

القياس الأولي

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

يتم الإثبات الأولي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة وفي حالة القروض طويلة الأجل والذمم الدائنة، بعد خصم تكاليف عائدة مباشرة للمعاملات. تشمل المطلوبات المالية للمجموعة الذمم الدائنة التجارية والتزامات عقود الإيجار والمصرفات المستحقة والقروض.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١٦ الأدوات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

التصنيف والقياس اللاحق

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

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلاً للتوقف عن الإثبات أو عند تطبيق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمانات المالية.
- التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من معدل العمولة في السوق.
- المقابل المحتمل المثبت من قبل الجهة المستحوذة في عملية تجميع أعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقرير المالي ٣. يتم قياس هذا المقابل المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع التغييرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

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

إعادة التصنيف

لا يمكن للمجموعة إعادة تصنيف أي مطلوبات مالية.

التوقف عن الإثبات

يتم التوقف عن إثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام أو إلغائه أو انقضاء مدته. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو أن شروط الالتزام الحالي يتم تعديلها بصورة جوهرياً، يتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل على أنه توقف عن إثبات الالتزام المالي الأصلي وإثبات التزام جديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عقود الضمانات المالية

يتم إثبات عقود الضمانات المالية كالالتزام مالي في وقت إصدار الضمان. يتم القياس الأولي للالتزام بالقيمة العادلة ولاحقاً بـ:

- المبلغ المحدد وفقاً لنموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ "الأدوات المالية"؛ و
- المبلغ المثبت أولاً ناقصاً، حيثما كان ذلك مناسباً، المبلغ المتراكم للإيرادات المثبتة وفقاً لقواعد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ "الإيرادات من العقود مع العملاء"؛ أيهما أعلى.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١٧ مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في قائمة المركز المالي الموحدة عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء مقاصة للمبالغ المثبتة وعندما يكون هناك نية لإجراء التسوية على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

٤-١٨ القروض

يتم إدراج القروض مبدئياً بالقيمة العادلة بعد خصم تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم قياس القروض لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات أي فرق بين المتحصلات (بعد خصم تكاليف المعاملات) ومبلغ الاسترداد في الربح أو الخسارة على مدى فترة الاقتراض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأتعاب المدفوعة عند إنشاء تسهيلات القرض كتكاليف معاملات للقرض إلى الحد الذي يكون من المحتمل سحب بعض كل التسهيل. في هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم لحين إجراء السحب. وبالقدر الذي لا يوجد فيه دليل على احتمالية إجراء سحب لبعض أو كامل التسهيل، فإنه يتم رسملة الرسوم لقاء خدمات السيولة ويتم إطفؤها على مدى فترة التسهيل الذي يتعلق بتلك المدفوعات. تعرض هذه الرسوم ضمن القروض لدى البنك وتظهر كتخفيض من إجمالي المبلغ القائم.

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

عندما يتم استبدال قرض حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو أن شروط القرض الحالي تم تعديلها لاحقاً بشكل جوهري، يتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل على أنه توقف عن إثبات الالتزام الأصلي وإثبات التزام جديد. ويتم إثبات الفرق في القيم الدفترية المعنية في الربح أو الخسارة. إذا لم يتم المحاسبة عن التعديل أو الاستبدال كاستنفاد (أي أن الأداة المعدلة لا تعتبر مختلفة جوهرياً عن أداة الدين الأصلية)، تقوم المجموعة بإعادة احتساب القيمة الدفترية للقرض من خلال خصم التدفقات النقدية الجديدة المعدلة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم إدراج الفرق أي الربح أو الخسارة من التعديل إذا كان متعلقاً بتمويل الموجودات المؤهلة ضمن تكاليف الاقتراض ويضاف إلى تكلفة الموجودات المؤهلة. وبخلاف ذلك، يتم إثباته مباشرة في الربح أو الخسارة.

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

٤-١٩ المخصصات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-١٩ المخصصات (يتبع)

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود 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 كل تاريخ تقرير وتعديلها لتُظهر أفضل التقديرات الحالية. إذا لم يعد محتملا تدفق موارد خارجة مطلوبة متضمنة منافع اقتصادية لسداد الالتزام، فإنه يتم رد المخصص.

٤-٢٠ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

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

خطط المنافع المحددة

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

يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق بخطط المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترة الحالية والفترات السابقة وخصم ذلك المبلغ. يتم إجراء حساب التزامات المنافع المحددة سنويًا بواسطة خبير اكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة.

يتم إثبات إعادة قياس صافي التزامات المنافع المحددة، الذي يتكون من الأرباح والخسائر الاكتوارية 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 المتعلقة بمكافأة نهاية الخدمة للموظفين، فإن عملية التقييم الاكتواري تأخذ بالحسبان أحكام نظام العمل السعودي وكذلك سياسة المجموعة.

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

٤-٢١ رأس المال

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٤. السياسات المحاسبية ذات الأهمية النسبية (يتبع)

٤-٢٢ النقد المقيد

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

٤-٢٣ النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما حكمه من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية - إن وجدت، تاريخ استحقاقها الأصلي ثلاثة أشهر أو أقل والخاضعة لمخاطر ضئيلة في التغيرات في القيمة.

٤-٢٤ التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المنشأة:

- يشارك في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تحقق له إيرادات ويتحمل بسببها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات مع العناصر الأخرى للمجموعة؛
- تكون نتائجه التشغيلية التي يتم تحليلها بشكل مستمر من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء؛ و
- الذي يتوفر له المعلومات المالية بشكل مستقل.

لمزيد من التفاصيل عن قطاعات الأعمال، راجع إيضاح ٣٤.

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

٥. المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

يتم تطبيق العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة ٢٠٢٥م، والتي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٥م، والتي ليس لها تأثير جوهري على هذه القوائم المالية الموحدة.

طبقت المجموعة التعديلات التالية لأول مرة لفترة تقاريرها السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٥م:

المعيار / التفسير

البيان

معيار المحاسبة الدولي ٢١ عدم إمكانية الصرف (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢١)

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٦. الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٢١,٩٠٢	٧٢٢,٥٨٦	الإيرادات من العقود مع العملاء:
١١٧,٩٥٧	١٥٥,٩٢٢	مبيعات العقارات تحت التطوير
٣٦,٩١٦	٤٥,٢٨٤	خدمات المرافق والخدمات الأخرى ذات الصلة ("عمليات المدينة") السكن
٧٤,٩٣٤	٩٩,٠٢١	رسوم التدريس والرسوم الأخرى ("التعليم")
١٣,١٣٣	١٤,٠٤٧	خدمات الطعام والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة
٩,٤٨٢	٩,٢٠١	خدمات الترفيه
٣٧٤,٣٢٤	١,٠٤٦,٠٦١	الإجمالي
٣٥٨,٩٠٤	٦٩٤,٨٠٨	توقيت إثبات الإيرادات على مدى زمني
١٥,٤٢٠	٣٥١,٢٥٣	نقطة في الزمن (*)
٣٧٤,٣٢٤	١,٠٤٦,٠٦١	الإيرادات من العقود مع العملاء
٤٢,٥١٩	٦٩,٨٣٢	إيرادات إيجار عقود إيجار صناعي
٩,١٢٧	٢٢,٣٣٠	سكني
٥١,٦٤٦	٩٢,١٦٢	إجمالي إيرادات عقود الإيجار
٤٢٥,٩٧٠	١,١٣٨,٢٢٣	إجمالي الإيرادات (**)

(*) تشمل الإيرادات عند نقطة من الزمن بيع العقارات تحت التطوير بمبلغ ٣٣٥,٧٢ مليون ريال سعودي وخدمات الطعام والشراب بمبلغ ١٤,٠٥ مليون ريال سعودي وخدمات الترفيه بمبلغ ١,٤٩ مليون ريال سعودي.

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

٧. تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الإيضاحات
٢٢٥,٤٨٥	٢٤٠,٠٤٨	الاستهلاك
٣٢,٩٥٩	١٤٩,٨٦٢	تكلفة العقارات تحت التطوير المباعة
٩٤,٨٠٢	٩٦,٩٠٢	الرواتب والأجور والمنافع
٩٨,٨٥٩	٨٣,٣٤٧	الصيانة
١٩,٣٤٣	١٥,٩٤٨	تكاليف تجديد
٢٥,٣٣٧	٤٣,٨٥٠	المرافق الخدمية
٢١,٣٧١	٢٠,١٨٩	قطاع الضيافة
(١,٤٥٣)	(٤,٠٥٩)	١٨ رد خسائر الانخفاض في قيمة عقارات تحت التطوير
٢٧,٨١٥	٨,٠٠٤	أخرى
٥٤٤,٥١٨	٦٥٤,٠٩١	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٨. مصرفات البيع والتسويق

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٨,٤٤٢	١٢,٣٢١	مصرفات ترويج
١٢,٧١٦	١٤,٠٥٩	الرواتب والمنافع
١٤,١٤٥	٦,٢٠٦	تكاليف علامات تجارية وتسويق
١٢,٦٤٥	٣,٨٨٠	تكاليف إعلان
٦,٩٦٧	٧,٩٦٣	أخرى
<u>٥٤,٩١٥</u>	<u>٤٤,٤٢٩</u>	

٩. المصرفات العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢٠٦,٨٢٠	٢١٠,٣٩٤	الرواتب والمنافع
٧٨,٨٣٧	٦٩,٠٧٦	الأتعاب المهنية والقانونية
١٦,٣٥٥	١٥,٧٥٨	تكاليف الاتصالات والتكاليف المكتبية
٦,٠٤٥	٣,٨٠٤	المرافق وخدمات إدارة المدينة
٤,٨٤٩	٢,٧٢٣	الإصلاحات والصيانة
٢٤,٩٢٤	٢٥,٦١٢	الاستهلاك
١,٧٨٧	٩٢٣	الإطفاء
١٣,٣٢٩	١٤,٧١٤	أخرى
<u>٣٥٢,٩٤٦</u>	<u>٣٤٣,٠٠٤</u>	

١٠. المصرفات التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الإيضاحات
٦١٥,٣٢٨	٥٤٠,٧٢٩	المصرفات التمويلية على القروض والسلف
١,٩٩٩	١,٥٣٨	١٤ مصرفات تمويلية على عقود إيجار
٣,١٢٥	٣,٩٠٥	المصرفات البنكية
<u>٦٢٠,٤٥٢</u>	<u>٥٤٦,١٧٢</u>	

١١. الإيرادات التشغيلية الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٣١,٣٨٦	٩,٢٨٧	أرباح من استبعاد عقارات استثمارية (راجع إيضاح ١١-١ أدناه)
--	١٤٦	الربح من استبعاد الممتلكات والمعدات
٤٧,٨٣١	٦,١٣٧	أخرى (راجع إيضاح ١١-٢ أدناه)
<u>٧٩,٢١٧</u>	<u>١٥,٥٧٠</u>	

١١-١ خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع عملاء معينين لبيع عقارات استثمارية مما نتج عنه ربح بلغ ٩,٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٣١,٤ مليون ريال سعودي).

١١-٢ تشمل الإيرادات الأخرى الإيرادات من الأنشطة غير الأساسية التي لا تصنف كإيرادات.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٢. خسارة السهم

تم احتساب خسارة السهم بقسمة الخسارة للسنة العائدة للمساهمين العاديين في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب خسارة السهم على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
(١,١٣٤,٥٦٥)	(٨,٨٩٨)	الخسارة العائدة للمساهمين العاديين في الشركة الأم
*٥٢٣,٢٦٠	**٥٣٢,١٢٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)
(٢,١٧)	(٠,٠٢)	خسارة السهم (بالريال السعودي) – الأساسية والمخفضة

ليس لدى الشركة أي أسهم مخفضة محتملة لذلك فإن خسارة السهم المخفضة هي نفسها خسارة السهم الأساسية.

* في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، قامت الشركة بتخفيض رأس مالها من ١١,٣٣٣,٣٣٣,٣٤٠ ريال سعودي إلى ٥,٢٣٢,٥٩٩,٠٩٠ ريال سعودي (راجع إيضاح ١).

** في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، قامت الشركة بزيادة رأس مالها من ٥,٢٣٢,٥٩٩,٠٩٠ ريال سعودي إلى ٨,٨٢٩,٢٩٩,٠٥٠ ريال سعودي من خلال تحويل الدين (راجع إيضاح ٢٣ و ٢٥ (ب)). وعليه، بلغ المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، ٥٣٢,١٢٨,٤٨٤ سهمًا.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

- المباني ١٠-٥٠ سنة
- المعدات الثقيلة والماكينات ١٠-٥ سنوات
- المعدات المكتبية ٢-٣ سنوات
- موجودات البنية التحتية ١٠-٣٠ سنة
- الأثاث والتجهيزات ٤ سنوات
- السيارات ٤ سنوات

الإجمالي م ٢٠٢٥	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التي تحتية	السيارات	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	المعدات الثقيلة والماكينات	المباني	أراضي التملك الحر
٧,٣٨٢,٣٨٧	١,٩٦٩,٦٥٢	٣,٢١٤,٠٠٤	١٥,٤٣١	١٠٩,٦٦٣	١٦١,٩٠٦	٩٣,٣٩٠	١,٦٨٣,٠٥٨	١٣٥,٢٨٣
١١٨,٧١٨	١١٣,٣٨٥	--	--	٢,٦٦٩	١,٢٧٥	١,١٠٢	٢٨٧	--
--	(٧٠١,١٥٨)	٧٠١,١٥٨	--	--	--	--	--	--
(٢,٢٨٤)	--	--	(٢,٢٨٤)	--	--	--	--	--
٧,٤٩٨,٨٢١	١,٣٨١,٨٧٩	٣,٩١٥,١٦٢	١٣,١٤٧	١١٢,٣٣٢	١٦٣,١٨١	٩٤,٤٩٢	١,٦٨٣,٣٤٥	١٣٥,٢٨٣
٢,٣٨٩,٠٠٧	--	١,٢٢٧,٨٧٧	١٥,٤٣١	١٠٣,٩١٩	١٦١,٩٠٦	٧٧,٣٨٠	٨٠٢,٤٩٤	--
٢٠٥,١٦٠	--	١٣٢,٣٧٨	--	١,٩٦٩	٨٥٢	١,٧٢٠	٦٨,٢٤١	--
(٢٠٧,٠٢٧)	--	--	--	--	--	--	(٢٠٧,٠٢٧)	--
(٢,٢٨٤)	--	--	(٢,٢٨٤)	--	--	--	--	--
٢,٣٨٤,٨٥٦	--	١,٣٦٠,٢٥٥	١٣,١٤٧	١٠٥,٨٨٨	١٦٢,٧٥٨	٧٩,١٠٠	٦٦٣,٧٠٨	--
٥,١١٣,٩٦٥	١,٣٨١,٨٧٩	٢,٥٥٤,٩٠٧	--	٦,٤٤٤	٤٢٣	١٥,٣٩٢	١,٠١٩,٦٣٧	١٣٥,٢٨٣

التكلفة:
في بداية السنة
الإضافات
التحويلات
الاستبعاد
في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:
في بداية السنة
مصروف الاستهلاك للسنة
رد الانخفاض في القيمة (إيضاح ١٣-٥)
الاستبعاد
في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية:
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

الإجمالي م٢٠٢٤	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	السيارات	المعدات المكتبية	الأثاث والتجهيزات	المعدات الثقيلة والماكينات	المباني	أراضي التملك الحر	التكلفة:
٧,١١٦,٩٦٠	١,٧١١,٨٢٦	٣,٢١٠,٨٤٣	١٥,٤٣١	١٠٧,٠٦٦	١٦١,٩٠٦	٩٣,٣٤٠	١,٦٨١,٢٦٥	١٣٥,٢٨٣	في بداية السنة
٢٩٠,٠٧٨	٢٨٢,٤٧١	٣,١٦١	--	٢,٦٠٣	--	٥٠	١,٧٩٣	--	الإضافات
(٢٤,٦٤٥)	(٢٤,٦٤٥)	--	--	--	--	--	--	--	التحويل إلى عقارات استثمارية
(٦)	--	--	--	(٦)	--	--	--	--	الاستبعاد
٧,٣٨٢,٣٨٧	١,٩٦٩,٦٥٢	٣,٢١٤,٠٠٤	١٥,٤٣١	١٠٩,٦٦٣	١٦١,٩٠٦	٩٣,٣٩٠	١,٦٨٣,٠٥٨	١٣٥,٢٨٣	في نهاية السنة
٢,١٩٩,٧٤١	--	١,١٢٢,٢٣٢	١٥,٤٣١	١٠٠,٨٨٠	١٦١,٩٠٦	٧٤,٥٠٧	٧٣٤,٧٨٥	--	الإستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:
١٨٩,٢٧٢	--	١١٥,٦٤٥	--	٣,٠٤٥	--	٢,٨٧٣	٦٧,٧٠٩	--	في بداية السنة
(٦)	--	--	--	(٦)	--	--	--	--	مصروف الاستهلاك للسنة
٢,٣٨٩,٠٠٧	--	١,٢٢٧,٨٧٧	١٥,٤٣١	١٠٣,٩١٩	١٦١,٩٠٦	٧٧,٣٨٠	٨٠٢,٤٩٤	--	الاستبعاد
٤,٩٩٣,٣٨٠	١,٩٦٩,٦٥٢	١,٩٨٦,١٢٧	--	٥,٧٤٤	--	١٦,٠١٠	٨٨٠,٥٦٤	١٣٥,٢٨٣	صافي القيمة الدفترية:
									في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

١-١٣ تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر م٢٠٢٤	٣١ ديسمبر م٢٠٢٥
١٦٦,٩٩٦	١٨٢,٣٧٨
٢٢,٢٧٦	٢٢,٧٨٢
١٨٩,٢٧٢	٢٠٥,١٦٠

تكلفة الإيرادات
المصروفات العمومية والإدارية

١٣-٢ تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بشكل أساسي تكاليف الإنشاء المتعلقة بالبنية التحتية والمشروعات الأخرى في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
١٣-٣ تبلغ قيمة أراضي التملك الحر ١٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤ م: ١٣٥ مليون ريال سعودي)، تتعلق بشكل رئيسي بالبنية التحتية وموجودات التشغيل.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

١٣-٤ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، تم رسمة تكاليف الاقتراض البالغة ١٦,٣٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤م: ١٦,٦٢ ريال سعودي) على بعض مشروعات الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

١٣-٥ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، أثبتت المجموعة رد خسائر انخفاض في القيمة سبق إثباتها فيما يتعلق ببعض الوحدات المولدة للنقد ضمن الممتلكات والمعدات. تم إثبات الرد بعد إعادة تقييم المبالغ القابلة للاسترداد بناءً على أدلة السوق المحدثة والتغييرات في افتراضات التقييم الرئيسية، بما في ذلك التحسينات في الأداء التجاري ومستويات الإشغال / الشغور ومقاييس التسعير وغيرها من المدخلات الخاصة بالموجودات المستخدمة في نماذج التقييم. وبلغ إجمالي الرد الذي تم إثباته خلال السنة فيما يتعلق بالممتلكات والمعدات ٢٠٧ مليون ريال سعودي، وقد تم عرضه ضمن رد الانخفاض في القيمة على الموجودات غير المالية. وتندرج وحدات توليد النقد المتأثرة ضمن القطاعات السكنية وقطاعات الضيافة والترفيه في المجموعة.

١٣-٦ الانخفاض في القيمة

شهدت المجموعة تدفقات نقدية تشغيلية سالبة من عمليات المجموعة. ونتيجة لذلك، وضعت الإدارة في الاعتبار وجود مؤشرات للانخفاض في القيمة. هناك خطر يتمثل في أن القيمة الدفترية للموجودات غير المالية المرتبطة بعمليات المجموعة ستكون أعلى من القيم القابلة للاسترداد.

في كل تاريخ إعداد تقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات على أن الموجودات غير المالية قد تكون متضررة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٦ - "انخفاض قيمة الموجودات". وفي حال وجود مثل هذه المؤشرات، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد لوحدات توليد النقد ذات الصلة لتحديد ما إذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ القابل للاسترداد. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد على أنها القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، أيهما أعلى.

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

- بالنسبة لبعض الوحدات المولدة للنقد من خلال تقييم القيمة العادلة ناقصاً تكلفة استبعاد الموجودات محل العقد. ويعتبر التقييم من المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بسبب المدخلات غير القابلة للرصد المستخدمة في التقييم. تمثل تكاليف الاستبعاد الإضافية المباشرة المقدرة التي سيتم تكبدها لاستبعاد الوحدة المولدة للنقد ذات الصلة.

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

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

يضم القسم المالي للمجموعة فريقاً يقوم بمراجعة التقييمات التي يقوم بها المقيم المستقل لأغراض التقرير المالي. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى المدير المالي للمجموعة. تُعقد مناقشات حول عمليات التقييم ونتائجها بين المدير المالي وقسم الأعمال والمالية والمقيم المستقل. تُعقد مناقشات حول عمليات التقييم والنتائج مرة واحدة على الأقل كل ربع سنة، بما يتماشى مع تواريخ التقرير ربع السنوية للمجموعة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

١٣-٦ الإنخفاض في القيمة (يتبع)

لم تطرأ أي تغييرات على أساليب التقييم خلال السنة.

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

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

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

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

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

أسلوب التقييم البيان

طريقة الدخل
بموجب هذه الطريقة، استخدم المقيّم طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يُظهر معدل الخصم النمو المقترض في التدفقات النقدية (التكاليف والإيرادات معاً) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات بما في ذلك مصروفات الإشغال والإيجارات والمصروفات التشغيلية وغيرها. ونظرًا لأن هذه التقييمات تستند إلى المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة في المستوى ٣.

تم توقع التدفقات النقدية على مدى فترة تنبؤ صريحة مدتها ١٠ سنوات. وتم تقدير القيمة النهائية عن طريق رسملة صافي الدخل التشغيلي للسنة النهائية بمعدل الرسملة، مما يعكس معدل نمو مستقر مقترض على المدى الطويل. وتم تطبيق معدل تضخم بواقع ٢,٢٪ سنوياً على الإيرادات والتكاليف المتوقعة.

طريقة السوق
بموجب هذه المنهجية، يقوم المقيم بإجراء تقييم على أساس تجميع وتحليل المعاملات القابلة للمقارنة المناسبة، إلى جانب الدليل المتعلق بالطلب في المنطقة المحيطة بالعقارات الخاضعة للتقييم. يتم تعديل الفروقات في مواصفات ممتلكات المجموعة لاحقاً مع الأخذ بالاعتبار الحجم والموقع والمجال والحالة والحياسة والعوامل الجوهرية الأخرى. تستند هذه القيم إلى المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة، وبالتالي تم تصنيف قياس القيمة العادلة في المستوى ٣.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية وتحليل الحساسية للوحدات المولدة للنقد التي تم فيها إثبات رد الانخفاض في القيمة خلال السنة:

فئة الوحدات المولدة للنقد	أسلوب التقييم	القيمة الدفترية (بالآلاف الريالات السعودية)	القيمة القابلة للاسترداد (بالآلاف الريالات السعودية)
قطاع الضيافة - ١	طريقة الدخل	٢١٣,٦٠٠	٥٣٧,٤٨٩
قطاع الضيافة - ٢	طريقة الدخل	١٥٣,٦٩٢	٤١٠,١٦٧
القطاع التجاري - ١	طريقة السوق	٨٢,٨٧٤	١٢٥,٩٥٠
القطاع التجاري - ٢	طريقة الدخل	٤٨,٦٨٦	٥٢,١٥٨
القطاع التجاري - ٣	طريقة الدخل	١٤٤,٠٤٦	١٧٦,٧٧٩

الافتراضات الرئيسية

قطاع الضيافة - ١

الافتراضات الرئيسية المطبقة هي:

- متوسط سعر الغرفة اليومي: ٨٥٤ ريال سعودي
- متوسط الإشغال: ٦٣٪
- معدل الرسملة: ٩٪
- معدل الخصم: ١١٪
- هامش الربح قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك والإطفاء: ٤٠٪

قطاع الضيافة - ٢

الافتراضات الرئيسية المطبقة هي:

- متوسط سعر الغرفة: ٨٧ ريال سعودي
- متوسط الشغور: ٢٧٪
- معدل الرسملة: ١٠٪
- مصروفات التشغيل: ١٠٪ من الإيرادات

القطاع التجاري - ١

الافتراض الرئيسي المطبق هو:

- متوسط سعر المتر المربع: ٢,٩٥٠ ريال سعودي

القطاع التجاري - ٢

الافتراضات الرئيسية المطبقة هي:

- معدل الخصم: ١٠٪
- معدل الرسملة: ٨,٥٪
- متوسط الشغور: ٥٪
- مصروفات التشغيل: ١٥٪ من الإيرادات

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٣. الممتلكات والمعدات (يتبع)

الافتراضات الرئيسية (يتبع)

القطاع التجاري - ٣

الافتراضات الرئيسية المطبقة هي:

- متوسط الإشغال: ٩٥٪
- مصروفات التشغيل: ١٣٪ من الإيرادات
- معدل الرسملة: ٩٪
- معدل الخصم: ١٠٪

تحليل الحساسية

تتأثر التقييمات بالتغيرات في الافتراضات الرئيسية بما في ذلك التسعير ومستويات الإشغال أو الشغور ومصروفات التشغيل ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم. فيما يلي ملخص تأثير التغييرات المحتملة بشكل معقول:

قطاع الضيافة - ١

- تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ في متوسط سعر الغرفة اليومي أو نسبة الإشغال أو هامش الربح قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك والإطفاء إلى الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ تقريباً في المبلغ القابل للاسترداد.
- تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ في معدل الرسملة إلى الزيادة (النقص) بنسبة ٢٪ تقريباً في المبلغ القابل للاسترداد.
- تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ في معدل الخصم إلى الزيادة (النقص) بنسبة ٣٪ تقريباً في المبلغ القابل للاسترداد.

قطاع الضيافة - ٢

- تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ في متوسط سعر الغرفة إلى الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ تقريباً في المبلغ القابل للاسترداد.
- تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ في معدل الرسملة إلى الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ تقريباً في المبلغ القابل للاسترداد.
- تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ في معدلات الشغور إلى الزيادة (النقص) بنسبة ٢٪ تقريباً في المبلغ القابل للاسترداد.
- تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ في مصروفات التشغيل إلى الزيادة (النقص) بنسبة ١٪ تقريباً في المبلغ القابل للاسترداد.

القطاع التجاري - ١

- تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ في سعر المتر المربع إلى الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ تقريباً في المبلغ القابل للاسترداد.

القطاع التجاري - ٢

- تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ في معدل الخصم إلى الزيادة (النقص) بنسبة ٣٪ تقريباً في المبلغ القابل للاسترداد.
- تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ في معدل الرسملة إلى الزيادة (النقص) بنسبة ٢٪ تقريباً في المبلغ القابل للاسترداد.
- لا يُتوقع أن يكون للتغيرات في مستويات الشواغر تأثيراً جوهرياً.
- تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ في مصروفات التشغيل إلى الزيادة (النقص) بنسبة ١٪ تقريباً في المبلغ القابل للاسترداد.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤. عقود الإيجار (يتبع)

١-١٤ موجودات حق استخدام (يتبع)

المباني	المعدات الثقيلة والماكينات	الإجمالي	
١٠٣,٠٩٧	١,٢٠٧	١٠٤,٣٠٤	التكلفة:
٤,٤٢٣	--	٤,٤٢٣	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
(١,٨٣٥)	(١,٢٠٧)	(٣,٠٤٢)	الإضافات خلال السنة
١٠٥,٦٨٥	--	١٠٥,٦٨٥	إيقاف عقد الإيجار
			الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٤٨,٥٥٤	٩٦٦	٤٩,٥٢٠	الاستهلاك المتراكم:
١٢,٠٩٧	٢٤١	١٢,٣٣٨	كما في ١ يناير ٢٠٢٤ م
(٦٦٦)	(١,٢٠٧)	(١,٨٧٣)	المحمل للسنة
٥٩,٩٨٥	--	٥٩,٩٨٥	إيقاف عقد الإيجار
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
٤٥,٧٠٠	--	٤٥,٧٠٠	صافي القيمة الدفترية:
			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م

تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٩,٦٩٠	٩,٤٤٩	تكلفة الإيرادات
٢,٦٤٨	٢,٨٢٩	المصروفات العمومية والإدارية
١٢,٣٣٨	١٢,٢٧٨	

٢-١٤ التزامات عقود الإيجار

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢٣,٦٨٣	١٠,٩٩٧	الجزء غير المتداول
٥١,٦٧٠	٦٢,٢٦٦	الجزء المتداول
٧٥,٣٥٣	٧٣,٢٦٣	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤. عقود الإيجار (يتبع)

٢-١٤ التزامات عقود الإيجار (يتبع)

الحركة في التزامات عقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٨٩,٠٠٦	٧٥,٣٥٣	كما في ١ يناير
١,٩٩٩	١,٥٣٨	المصرفات التمويلية (إيضاح ١٠)
٤,٤٢٣	--	الإضافات خلال السنة
(١٨,٧٢٥)	(٣,٦٢٨)	المدفوعات خلال السنة
(١,٣٥٠)	--	إعادة التصنيف إلى ذمم دائني عقود الإيجار
٧٥,٣٥٣	٧٣,٢٦٣	كما في ٣١ ديسمبر

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

٢٠٢٤ م		٢٠٢٥ م		
القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار	الحد الأدنى لدفعات الإيجار	القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار	الحد الأدنى لدفعات الإيجار	
٥١,٦٧٠	٥٣,١٠٢	٦٢,٢٦٦	٦٤,٤١٢	خلال اثني عشر شهراً
٢٣,٦٨٣	٢٥,٢٤٩	١٠,٩٩٧	١١,٩٨٧	١ - ٥ سنوات
٧٥,٣٥٣	٧٨,٣٥١	٧٣,٢٦٣	٧٦,٣٩٩	إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار
--	(٢,٩٩٨)	--	(٣,١٣٦)	يخصم: المصرفات التمويلية
٧٥,٣٥٣	٧٥,٣٥٣	٧٣,٢٦٣	٧٣,٢٦٣	القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار

في كل تاريخ إعداد تقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات على أن الموجودات غير المالية قد تكون متضررة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٦ - "انخفاض قيمة الموجودات". وفي حال وجود مثل هذه المؤشرات، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد لوحدات توليد النقد ذات الصلة لتحديد ما إذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ القابل للاسترداد. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد على أنها القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، أيهما أعلى.

٣-١٤ الانخفاض في القيمة

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

تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كانت قيمها الدفترية تتجاوز القيم القابلة للاسترداد. لغرض اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة موجودات تنتج تدفقات نقدية داخلة من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة للموجودات الأخرى أو الوحدات المولدة للنقد. قدرت الإدارة أن المنتج هو وحدة مولدة للنقد منفصلة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٤. عقود الإيجار (يتبع)

٣-١٤ الانخفاض في القيمة (يتبع)

تم تحديد القيمة قيد الاستخدام من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية فيما يتعلق بالوحدات المولدة للنقد باستخدام متوسط التكلفة المرجح لرأس المال للمجموعة.

تم استخدام التقديرات الرئيسية من قبل إدارة المجموعة لغرض عمليات احتساب القيمة قيد الاستخدام على النحو التالي:

- التدفقات النقدية المتوقعة باستخدام خطط العمل المعتمدة.
- متوسط معدل الإشغال: ٢٤٪.
- معدل الخصم ٨,٠٨٪.

(١) متوسط معدل الإشغال

تم تقدير معدل نمو الإشغال في الفترة المتوقعة بمتوسط معدل إشغال بواقع ٢٤٪. إذا بقيت جميع الافتراضات الأخرى على حالها؛ فسيكون تخفيض معدل النمو هذا بواقع ٢٠,٢٠٪ لجميع التدفقات النقدية المتوقعة من شأنه جعل القيمة قيد الاستخدام تساوي القيمة الدفترية الحالية.

(٢) معدل الخصم

يمثل الخصم تقديراً للمتوسط المرجح لتكلفة رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م بناء على أسعار السوق المعدلة لتُظهر تقديرات الإدارة للمخاطر المحددة المتعلقة بالعمليات والقطاع ذي الصلة. إذا تم الإبقاء على جميع الافتراضات الأخرى ثابتة؛ فإن زيادة في معدل الخصم بنسبة ٤,٤٦٪ لجميع التدفقات النقدية المتوقعة من شأنها جعل القيمة قيد الاستخدام تساوي القيمة الدفترية الحالية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

- المباني ٥٠-١٠ سنة
- التحسينات على العقارات المستأجرة ١٠ - ٢ سنوات
- موجودات البنية التحتية ٣٠-١٠ سنة

٢٠٢٥ م

الإجمالي	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	موجودات البنية التحتية	التحسينات على العقارات المستأجرة	المباني	أراضي
٥,٠٨٨,٨٣٨	١,٠١١,٠٣٤	٤٢٥,٠١٦	٩٤٥	٨٦١,٥٦٩	٢,٧٩٠,٢٧٤
١٢,٠٦٥	١٠,٧٧٦	--	--	١,٢٨٩	--
(٦,٤٢٩)	(٣,٣٩٨)	--	--	(٢,٦٢٨)	(٤٠٣)
٥,٠٩٤,٤٧٤	١,٠١٨,٤١٢	٤٢٥,٠١٦	٩٤٥	٨٦٠,٢٣٠	٢,٧٨٩,٨٧١
٤٨٩,٢٩٠	--	١٧٦,٩٧٩	٩٤٥	٣١١,٣٦٦	--
٤٨,٢٢٠	--	١٦,٤٧٦	--	٣١,٧٤٤	--
(١٠٩,٤٨٣)	--	--	--	(١٠٩,٤٨٣)	--
(٦٧٢)	--	--	--	(٦٧٢)	--
٤٢٧,٣٥٥	--	١٩٣,٤٥٥	٩٤٥	٢٣٢,٩٥٥	--
٤,٦٦٧,١١٩	١,٠١٨,٤١٢	٢٣١,٥٦١	--	٦٢٧,٢٧٥	٢,٧٨٩,٨٧١

التكلفة:

في بداية السنة
الإضافات
الاستبعادات
في نهاية السنة

الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:

في بداية السنة
مصروف الاستهلاك للسنة
رد الانخفاض في القيمة (إيضاح ١٥-١١)
الاستبعادات
في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

٢٠٢٤ م							
التكلفة:	الأراضي	المباني	العقارات المستأجرة	التحسينات على العقارات	موجودات البنية التحتية	الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
في بداية السنة	٢,٧٩٠,٨٧٤	٨٦٢,٦٢٩	٩٤٥	٤٣٠,٠٧٨	٩٧٤,٦٧٩	٥,٠٥٩,٢٠٥	
الإضافات	٤,٢٧٣	--	--	--	١٣,٢٤١	١٧,٥١٤	
الاستيعادات	(٣,٥٤٥)	(١,٠٦٠)	--	(٥,٠٦٢)	(١,٥٣١)	(١١,١٩٨)	
التحويل من ممتلكات ومعدات	--	--	--	--	٢٤,٦٤٥	٢٤,٦٤٥	
التحويل إلى عقارات تحت التطوير (إيضاح ١٨)	(١,٣٢٨)	--	--	--	--	(١,٣٢٨)	
في نهاية السنة	٢,٧٩٠,٢٧٤	٨٦١,٥٦٩	٩٤٥	٤٢٥,٠١٦	١,٠١١,٠٣٤	٥,٠٨٨,٨٣٨	
الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:							
في بداية السنة	--	٢٧٨,٦٦٣	٩٤٥	١٦٠,٣٤٧	--	٤٣٩,٩٥٥	
مصروف الاستهلاك للسنة	--	٣٢,١٦٧	--	١٦,٦٣٢	--	٤٨,٧٩٩	
رد الانخفاض في القيمة	--	(١,٠٩٤)	--	--	--	(١,٠٩٤)	
الاستيعادات	--	١,٦٣٠	--	--	--	١,٦٣٠	
في نهاية السنة	--	٣١١,٣٦٦	٩٤٥	١٧٦,٩٧٩	--	٤٨٩,٢٩٠	
صافي القيمة الدفترية	٢,٧٩٠,٢٧٤	٥٥٠,٢٠٣	--	٢٤٨,٠٣٧	١,٠١١,٠٣٤	٤,٥٩٩,٥٤٨	

١-١٥ تشمل العقارات الاستثمارية على مراكز تجارية وأراضٍ مخدومة و وحدات سكنية وعقارات ذات استخدام مستقبلي غير محدد وعقارات تحت التطوير. وتحقق المراكز التجارية والأراضي المخدومة والوحدات السكنية إيرادات إيجار من خلال اتفاقيات الإيجار. تشمل العقارات ذات الاستخدام المستقبلي غير المحدد بشكل رئيسي على قطع الأراضي الخام التي لا تحقق أي إيرادات ولا يتم تكبد أي مصروفات على تلك العقارات.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

٣-١٥ تبلغ مساحة الأراضي الخضراء حوالي ١٦٨ مليون متر مربع وتشمل هذه الأراضي أرضاً مساحتها ٣٧ مليون متراً مربعاً تقريباً قدمها أحد المساهمين كجزء من مساهمته في رأس المال مقابل مبلغ تم الاتفاق عليه بقيمة ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي مقابل أسهم بنفس القيمة في الشركة (إيضاح ٢٣). إن التوزيع المحدد للأراضي الخضراء التي سيتم استخدامها لمختلف المشروعات والتي قد تكون للبيع أو للإيجار لم يكتمل بعد. وبالتالي، فإن الأراضي الخضراء والتكاليف المرتبطة البالغة ٢,٥١٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٢,٥١٨ مليون ريال سعودي) تم تصنيفها كعقارات استثمارية. ولم يحتسب استهلاك حيث أن العقار الاستثماري يتكون من أراضي التملك الحر فقط. تشمل الأراضي الخضراء ٢٤,٥ مليون متر مربع مرهون لصالح صندوق الاستثمارات العامة (تم تحويل فرض وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة) مقابل فرض طويل الأجل بمبلغ ٢,٩١١ مليون ريال سعودي والذي تم تحويله الآن إلى حقوق المكية. تجري المجموعة حالياً مناقشات مع صندوق الاستثمارات العامة لفك رهن الأراضي، نتيجةً لتحويل القرض إلى حقوق الملكية. كما أن القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية مضمونة مقابل الأراضي الخضراء.

٤-١٥ فيما يلي بيان بالمبالغ المثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بشأن العقارات الاستثمارية المحفوظ بها لتحقيق إيرادات الإيجار للسنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
٥٠,٤١٩	٨٩,٩٧٣	إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي
١,٢٢٧	٢,١٨٩	إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي - متغيرة
١,٣٨٧	٨٠٩	المصروفات التشغيلية المباشرة من العقارات الاستثمارية التي تحقق إيرادات الإيجار

٥-١٥ لا توجد مصروفات تشغيلية مباشرة على العقارات الاستثمارية التي لم تحقق إيرادات إيجار خلال ٢٠٢٥م و ٢٠٢٤م.

٦-١٥ في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، تم رهن العقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية بمبلغ ٩٢٣ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٩٢٣ مليون ريال سعودي) كضمان مقابل القروض والسلف. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م و ٢٠٢٤م، لم تتم رسلة أي تكلفة اقتراض كما لم يتم إجراء تطوير أو إنشاء أي عقارات استثمارية.

٧-١٥ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، تم تحويل ممتلكات بمبلغ لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ١,٣ مليون ريال سعودي) من "العقارات الاستثمارية" إلى "العقارات تحت التطوير" نظراً للتغيير الذي طرأ في قيمتها المستخدمة كما ظهر في بدء التطوير بهدف البيع إلى جانب التسويق النشط لهذا البيع. كان من المخطط تطوير العقارات بعد إجراء دراسة جدوى واستلام عرض البيع وتم إنجاز تطوير البنية التحتية الأساسية في المنطقة المحيطة بشكل مسبق. وعليه، تم تصنيف هذه العقارات وتحويلها إلى عقارات تحت التطوير.

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

٩-١٥ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م و ٢٠٢٤م، لا يوجد التزام تعاقدي على المجموعة بخصوص عمليات الإصلاح والصيانة المستقبلية والتي لم يتم إثباتها كمطلوبات.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٥-١٠ المجموعة كمؤجر

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
٥٤,٥٢١	٥٦,٢٦٣	أقل من سنة
٥٤,٥٢١	٥٥,٧٨٨	سنة إلى سنتين
٥٤,٤٦٥	٥٤,٩٣٧	سنتان إلى ثلاث سنوات
٥٤,١٩٥	٥٣,٦٤٠	ثلاث إلى أربع سنوات
٥٣,٠٥٧	٤٨,٧٨٥	أربع إلى خمس سنوات
٥٦٢,١٩٤	٥٢٠,٤٦٥	أكثر من خمس سنوات
٨٣٢,٩٥٣	٧٨٩,٨٧٨	

١٥-١١ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، أثبتت المجموعة رد خسائر انخفاض في القيمة سبق إثباتها فيما يتعلق ببعض الوحدات المولدة للنقد للعقارات الاستثمارية بقيمة ١٠٩ مليون ريال سعودي. تم إثبات الرد بعد إعادة تقييم المبالغ القابلة للاسترداد بناءً على أدلة السوق المحدثة والتغييرات في افتراضات التقييم الرئيسية، بما في ذلك التحسينات في الأداء التجاري ومستويات الإشغال / الشغور ومقاييس التسعير وغيرها من المدخلات الخاصة بالموجودات المستخدمة في نماذج التقييم، والتي تم عرضها ضمن رد الانخفاض في القيمة على الموجودات غير المالية. وتندرج وحدات توليد النقد المتأثرة ضمن القطاعات السكنية.

١٥-١٢ الانخفاض في القيمة

شهدت المجموعة تدفقات نقدية تشغيلية سالبة من عمليات المجموعة. ونتيجة لذلك، وضعت الإدارة في الاعتبار وجود مؤشرات للانخفاض في القيمة. هناك خطر يتمثل في أن القيمة الدفترية للموجودات غير المالية المرتبطة بعمليات المجموعة ستكون أعلى من القيم القابلة للاسترداد.

في كل تاريخ إعداد تقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك أي مؤشرات على أن الموجودات غير المالية قد تكون متضررة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٦ - "انخفاض قيمة الموجودات". وفي حال وجود مثل هذه المؤشرات، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ القابل للاسترداد لوحدات توليد النقد ذات الصلة لتحديد ما إذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ القابل للاسترداد. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد على أنها القيمة المستخدمة أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، أيهما أعلى.

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

- بالنسبة لبعض الوحدات المولدة للنقد من خلال تقييم القيمة العادلة ناقصاً تكلفة استبعاد الموجودات محل العقد. ويعتبر التقييم من المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة بسبب المدخلات غير القابلة للرصد المستخدمة في التقييم. تمثل تكاليف الاستبعاد التكاليف الإضافية المباشرة المقدرة التي سيتم تكبدها لاستبعاد الوحدة المولدة للنقد ذات الصلة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٥-١٢ انخفاض في القيمة (يتبع)

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

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م على أساس عملية التقييم التي أجراها خبير التقييم المستقل والمؤهل مهنيًا وهي شركة إسناد التي تحمل مؤهلات مهنية معترف بها ولديها خبرة حديثة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٣ في تحديد القيم العادلة للعقارات في المواقع والقطاعات التي توجد فيها عقارات المجموعة. قامت شركة إسناد المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بعملها وفقًا لمجلس معايير التقييم الدولية وكذلك اللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).

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

تُعقد مناقشات حول عمليات التقييم والنتائج مرة واحدة على الأقل كل ربع سنة، بما يتماشى مع تواريخ التقرير ربع السنوية للمجموعة.

لم تطرأ أي تغييرات على أساليب التقييم خلال السنة.

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

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

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

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

أسلوب التقييم البيان

طريقة الدخل
بموجب هذه الطريقة، استخدم المقيّم طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يُظهر معدل الخصم النمو المقترض في التدفقات النقدية (التكاليف والإيرادات معاً) والمخاطر المرتبطة بالافتراضات بما في ذلك مصروفات الإشغال والإيجارات والمصروفات التشغيلية وغيرها. ونظرًا لأن هذه التقييمات تستند إلى المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة، فقد تم تصنيف قياس القيمة العادلة في المستوى ٣.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٥-١٢ الانخفاض في القيمة (يتبع)

أسلوب التقييم	البيان
طريقة السوق	بموجب هذه المنهجية، يقوم المقيم بإجراء تقييم على أساس تجميع وتحليل المعاملات القابلة للمقارنة المناسبة، إلى جانب الدليل المتعلق بالطلب في المنطقة المحيطة بالعقارات الخاضعة للتقييم. يتم تعديل الفروقات في مواصفات ممتلكات المجموعة لاحقاً مع الأخذ بالاعتبار الحجم والموقع والمجال والحالة والحيازة والعوامل الجوهرية الأخرى. تستند هذه القيم إلى المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة، وبالتالي تم تصنيف قياس القيمة العادلة في المستوى ٣.
	قامت المجموعة بإجراء تقييم للانخفاض في القيمة للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها لتحقيق إيرادات الإيجار على مستوى الوحدة المولدة للنقد. وضعت المجموعة في الاعتبار بأن أصغر مجموعة يمكن تحديدها للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية داخلية والتي تكون مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الداخلة الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات وبالتالي يتم تصنيف هذه الموجودات كوحدات مولدة للنقد.
	فيما يلي الافتراضات الرئيسية وتحليل الحساسية للوحدات المولدة للنقد التي تم فيها إثبات رد الانخفاض في القيمة خلال السنة:

فئة الوحدات المولدة للنقد	أسلوب التقييم	القيمة الدفترية (بالآلاف الريالات السعودية)	القيمة القابلة للاسترداد (بالآلاف الريالات السعودية)
سكني	طريقة السوق	٢٦٩,٨٠٠	٤٧١,٣٥٨

الافتراض الرئيسي للوحدة المولدة للنقد:

- متوسط سعر المتر المربع: ٩,٩٠٠ ريال سعودي

تحليل الحساسية للوحدة المولدة للنقد السكنية:

تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٥٪ في متوسط سعر المتر المربع إلى زيادة (نقص) مماثل بنسبة ٥٪ في المبلغ القابل للاسترداد.

١٥-١٣ تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي للتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال أساليب التقييم:

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
			٤٠,٤٩٧,٤٧٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م			٤٠,٤٩٧,٤٧٦
	--		٣٩,٢٦٩,٧٠٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	--		٣٩,٢٦٩,٧٠٢

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٥. العقارات الاستثمارية (يتبع)

١٥-١٤ فيما يلي القيمة العادلة والقيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها لأغراض متنوعة:

القيمة الدفترية		القيمة العادلة		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١,٨٠٩,٢٧٨	١,٨٧٧,٢٥٢	٩,٥١٠,٠٠٠	٩,٥٦٤,٢٥٢	إيرادات الإيجار
٢,٧٩٠,٢٧٠	٢,٧٨٩,٨٦٧	٢٩,٧٥٩,٧٠٢	٣٠,٩٣٣,٢٢٤	الاستخدام المستقبلي غير المحدد في الوقت الحالي
٤,٥٩٩,٥٤٨	٤,٦٦٧,١١٩	٣٩,٢٦٩,٧٠٢	٤٠,٤٩٧,٤٧٦	

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

١٦. الموجودات غير الملموسة

فيما يلي بيان للحركة في الموجودات غير الملموسة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١١٣,٣٠١	١١٤,٤٠٥	التكلفة:
١,١٠٤	٦٦٥	في بداية السنة
١١٤,٤٠٥	١١٥,٠٧٠	الإضافات
		في نهاية السنة
١٠٩,٦٣٧	١١١,٤٢٤	الإطفاء:
١,٧٨٧	٩٢٣	في بداية السنة
١١١,٤٢٤	١١٢,٣٤٧	المحمل للسنة
		في نهاية السنة
٢,٩٨١	٢,٧٢٣	صافي القيمة الدفترية

١٧. الحصص في منشآت أخرى

١٧-١ الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧. الحصة في منشآت أخرى (يتبع)

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

الرصيد كما في		نسبة الملكية الفعلية (%)		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢,٤٥٦,٣٦١	٢,٣٦٦,٥٤٧	%٥٠	%٥٠	الاستثمار في شركة تطوير الموانئ (راجع إيضاح (أ) أدناه)
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	%٢٠	%٢٠	الاستثمار في شركة بيوتات بروجريسيف للاستثمار العقاري والتنمية ("بيوتات") (راجع إيضاح (ب) أدناه)
٢٠٩,٦٥٥	١٥٨,٨٧١	%٤١,١٥	%٤١,١٥	الاستثمار في صندوق البلاد للسياحة (راجع إيضاح (ج) أدناه)
<u>٢,٧١١,٨٠٦</u>	<u>٢,٥٧١,٢٠٨</u>			

أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي بيان بالحركة في استثمار في شركة تطوير الموانئ للسنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢,٥٥٢,٠٧٩	٢,٤٥٦,٣٦١	الرصيد في بداية السنة
(٨٨,٧٥٢)	(٧٩,٧٤٣)	الحصة في نتائج السنة، بعد خصم مصروف الزكاة
(٦,٩٦٦)	(١٠,٠٧١)	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى
<u>٢,٤٥٦,٣٦١</u>	<u>٢,٣٦٦,٥٤٧</u>	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي ملخص بالمعلومات المالية لشركة تطوير الموانئ:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٧,٥٣٤,٣٣٩	٧,٣٩٠,٦٩٧	الموجودات غير المتداولة
٢٧٤,٧٥٩	١٩٦,٢١٥	الموجودات المتداولة
١٣٤,٧٤٢	٤٢,٦٦٦	النقد وما في حكمه
(٢,٠٣٣,٩٢٧)	(١,٩٧٢,٤٨٥)	المطلوبات غير المتداولة
(٢٨٢,١٤٧)	(٢٩٨,٦٣١)	المطلوبات المتداولة (**)
(١,٩٩١,٤٩٦)	(١,٩٥١,١٣٩)	المطلوبات المالية غير المتداولة
٥,٤٩٣,٠٢٤	٥,٣١٣,٣٩٦	حقوق الملكية
٢,٧٤٦,٥١٢	٢,٦٥٦,٦٩٨	حصة ملكية المجموعة في حقوق الملكية - %٥٠ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م)
(٢٩٠,١٥١)	(٢٩٠,١٥١)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض ودخل عمولة*
<u>٢,٤٥٦,٣٦١</u>	<u>٢,٣٦٦,٥٤٧</u>	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

(*) يتعلق المبلغ بالربح المحقق من قبل المجموعة من بيع أرض إلى شركة تطوير الموانئ لتطوير وتشغيل الميناء.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧. الحصة في منشآت أخرى (يتبع)

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

(**) تشمل الذمم الدائنة التجارية البالغة ١٣٤,١٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٤٣,٠٤ مليون ريال سعودي).

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢٩٣,١٢٠	٢٨١,٣٣٠	إيرادات
١٥٣,٢٦٠	١٥١,٤٣٣	الاستهلاك
١٧٩,٧١٧	١٦٨,٥٧٨	مصروفات فائدة
٧,٤٧٠	٤,١٠٠	مصروف الزكاة والضريبة
(١٦٧,٨١٩)	(١٥٩,٤٨٦)	صافي خسارة السنة
(١٣,٨٢٠)	(٢٠,١٤٣)	الخسارة الشاملة الأخر الذي سيتم إعادة تصنيفه إلى ربح أو خسارة في السنوات اللاحقة
(١٨١,٦٣٩)	(١٧٩,٦٢٩)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(٨٨,٧٥٢)	(٧٩,٧٤٣)	حصة المجموعة في خسارة السنة، بعد خصم المصروفات المتعلقة بالزكاة
(٦,٩٦٦)	(١٠,٠٧١)	حصة المجموعة في الخسارة الشاملة الأخرى للسنة

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

وبالنظر إلى نسبة مساهمة المجموعة البالغة ٥٠٪ وفقاً لهيكل الملكية الذي تم تعديله آخر مرة في ٢٠١٤ م، ووفقاً لشروط اتفاقية المساهمين، فقد خلص مساهمو شركة تطوير الموانئ إلى أن لديهم سيطرة مشتركة على شركة تطوير الموانئ، وبالتالي قامت المجموعة بتصنيف الاستثمار "كاستثمار في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية".

تتخذ إدارة شركة تطوير الموانئ القرار بشأن التسعير ولا تتحكم الحكومة بالسعر الذي يتم تحميله على العملاء. وعليه، أجرت الإدارة تقييماً وخلصت إلى أن عمليات شركة تطوير الموانئ لا تقع ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ١٢ "ترتيبات امتياز الخدمة".

قدمت المجموعة ضمان شركة إلى بنك تجاري بحدود بمبلغ ١,٠٧٠ مليون ريال سعودي زائد أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ للسماح لشركة تطوير الموانئ في الحصول على تسهيلات مرابحة متوافقة مع الشريعة لتمويل تكاليف إنشاء الميناء بشكل جزئي. وكذلك فإن هذا القرض مضمون برهن أسهم المجموعة في شركة تطوير الموانئ.

في ٢٠ ديسمبر ٢٠٢٣ م، أعلنت محطة الحاويات الوطنية حالة القوة القاهرة، تبع ذلك تقرير مفصل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م، مشيراً إلى التعليق الفوري للخدمات من قبل عميلها الرئيسي، شركة إم إس سي. ويأتي هذا القرار رداً على هجمات الحوثيين على السفن التجارية المارة عبر مضيق باب المندب في البحر الأحمر.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧. الحصة في منشآت أخرى (يتبع)

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

وأشارت محطة الحاويات الوطنية إلى أن شركة إم إس سي تساهم بنحو ٩٠٪ من إنتاجها، وذلك في المقام الأول من خلال حاويات إعادة الشحن، والتي سوف يتم فقدانها بسبب تعليق أو إعادة توجيه خدمات شركة إم إس سي. ونتيجة لذلك، أكدت محطة الحاويات الوطنية أن الأزمة الأمنية في البحر الأحمر وتعليق شركة إم إس سي نشاط شركة إم إس سي سيوثران على التزاماتها بموجب اتفاقية الامتياز، وخاصة فيما يتعلق بضمان الحد الأدنى للرسوم.

وعقب ذلك، توصلت شركة تطوير الموانئ إلى اتفاق تسوية مع شركة محطات الحاويات الوطنية، والذي بموجبه ستدفع شركة محطات الحاويات الوطنية لشركة تطوير الموانئ ٥٠٪ من ضمان الحد الأدنى للرسوم الذي كان من الممكن دفعه إلى الجهة المانحة في حالة عدم حدوث اضطراب في البحر الأحمر. أدت هذه التسوية إلى انخفاض جوهري في إيرادات شركة تطوير الموانئ وتدفعاتها النقدية لسنة ٢٠٢٥م.

ونتيجة لهذا التطور، ظهرت مؤشرات موضوعية على الانخفاض في القيمة في القوائم المالية للمجموعة. وبناءً عليه، تم إجراء تقييم للانخفاض في القيمة لتقييم القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة. وخلص التقييم إلى عدم وجود حاجة إلى الانخفاض في القيمة، حيث ظلت القيمة القابلة للاسترداد أعلى بكثير من القيمة الدفترية، مع وجود زيادة في القيمة.

قامت الإدارة بتحديد القيمة العادلة للضمانات المالية واعتبرتها غير جوهريّة.

أبرمت شركة تطوير الموانئ أيضاً ترتيبات مبادلات معدلات الفائدة ("عقود المبادلة")، مع بنوك تجارية محلية، للتحوط من التقلبات السلبية المستقبلية في معدلات الفائدة على قرضها طويل الأجل. تم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة في البداية بالقيمة العادلة في التاريخ الذي تم فيه إبرام عقد مشتقات وتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة.

حددت شركة تطوير الموانئ عقود المبادلة في بدايتها كتحوط للتدفق النقدي. تهدف عقود المبادلة إلى تحويل التدفقات النقدية لمعدلات الفائدة على القرض طويل الأجل بشكل فعال من معدل متغير إلى معدل ثابت طوال مدة اتفاقيات القرض. تحتسب تحوطات التدفقات النقدية التي تفي بالضوابط الصارمة لمحاسبة التحوط من خلال اخذ الربح أو الخسارة من الجزء الفعال لأداة التحوط إلى الدخل الشامل، بينما يتم إثبات أي جزء غير فعال فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

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

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٧. الحصة في منشآت أخرى (يتبع)

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

فيما يلي الحركة في شركة بيوتات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢٠٠	٢٠٠	استثمار أولي
٥٣,٧٥٥	٥٣,٧٥٥	استثمار إضافي
(٨,١٦٥)	(٨,١٦٥)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض (*)
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	

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

ج) الاستثمار في صندوق البلاد للسياحة - الاستثمار في حقوق الملكية

خلال ٢٠٢٣ م، استثمرت المجموعة في صندوق البلاد للسياحة ("الصندوق"). أبرمت المجموعة اتفاقية بيع عقار لبيع مخطط أراضي أساسية مميزة على الشاطئ في مروج غولف ديستريكت في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية كمساهمة عينية في الصندوق.

ولقاء بيع الأرض، استحوذت المجموعة على وحدات في الصندوق بمبلغ ٢٦٩,٢ مليون ريال سعودي تمثل ٤١,١٥٪ من حقوق ملكية الصندوق. مدة الصندوق هي ١٢ سنة وهي قابلة للتتمديد حتى ٣ سنوات إضافية. نفذت المجموعة تقييماً للضوابط المتبعة لتحديد ما إذا كانت المجموعة تمتلك السيطرة على الصندوق وخُصت بأن المجموعة ليس لديها السيطرة ولكن لديها تأثير جوهري على الصندوق. وعليه، تمت المحاسبة عن الصندوق كاستثمار في حقوق الملكية في القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢٣٩,٤٩٩	٢٠٩,٦٥٥	استثمار أولي
(٢٥,٧٦٤)	(٤٥,٧١٥)	استبعاد الحصة في الربح من المساهمة في أرض (*)
٢١٣,٧٣٥	١٦٣,٩٤٠	
(٤,٠٨٠)	(٥,٠٦٩)	الحصة في الخسارة للفترة
٢٠٩,٦٥٥	١٥٨,٨٧١	استثمار ختامي

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

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، اندلع حادث حريق في مشروع فندق ريكسوس. وتم احتواء المنطقة المتضررة، وتجري حالياً عمليات التقييم من قبل المطور وشركات التأمين والسلطات المعنية.

قامت المجموعة بتقييم الأثر المالي المحتمل للحادث وأخذت ذلك في الاعتبار كجزء من تقييمها للانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وبناءً على هذا التقييم، بما في ذلك تطبيق الافتراضات السلبية المحتملة بشكل معقول، خلصت الإدارة إلى أنه لا يلزم إثبات أي خسارة أو مخصصات انخفاض في القيمة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٨. العقارات تحت التطوير

يمثل هذا البند المشروعات العقارية المنجزة والجارية التي يتم تطويرها بغرض بيعها كوحدات سكنية وتجارية وقطع أراضي والتي حددتها الإدارة لاستخدامها في البيع مستقبلاً خلال السياق الاعتيادي لعمليات المجموعة. فيما يلي بيان بالحركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الإيضاحات
١,٥٢٦,٠١٣	١,٥٠٥,٩٨٧	التكاليف المتكبدة حتى تاريخه
١,٣٢٨	--	المحول من عقارات استثمارية
(٣٨,٨٠٧)	(١٥٥,٧٢٨)	يخصم: تكلفة العقارات تحت التطوير المباعة
(١٦٩,٩٠٥)	(١٦٥,٨٤٦)	يخصم: مخصص عقارات تحت التطوير
١,٣١٨,٦٢٩	١,١٨٤,٤١٣	الرصيد الختامي
٨٣٥,٦١١	٨١٣,٩٨٨	الجزء المتداول من العقارات تحت التطوير
٤٨٣,٠١٨	٣٧٠,٤٢٥	الجزء غير المتداول من العقارات تحت التطوير
١,٣١٨,٦٢٩	١,١٨٤,٤١٣	الإجمالي

(أ) تم إثبات الاستبعادات للعقارات تحت التطوير كمصروف ضمن تكلفة الإيرادات.

(ب) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تشتمل العقارات تحت التطوير على أرض بمبلغ ١٤٠,٢٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ١٥٨,٤١ مليون ريال سعودي).

(ج) قامت المجموعة بتحويل بعض العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات تحت التطوير بناءً على التغيير في الاستخدام المحدد لبيع هذه العقارات بعد التطوير. (راجع إيضاح ١٥).

(د) خلال السنة، تم بيع بعض العقارات التي تم تخفيضها إلى صافي القيمة القابلة للتحقق. وعليه، تم رد المخصص ذي الصلة والبالغ ٤,٠٦ مليون ريال سعودي إلى الربح والخسارة.

تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق:

المشروعات الأخرى بخلاف قطع الأراضي

أجرت إدارة المجموعة عملية تحديد لصافي القيمة القابلة للتحقق لعقاراتها تحت التطوير. تضمنت هذه العملية تحديد طريقة تخطط الاستبعاد وتقدير بعض المتغيرات الجوهرية مثل سعر البيع المقدر بناءً على طريقة الاستبعاد المخطط لها، تكلفة البيع المقدر والتكلفة المقدرة لجعل الأصل جاهزاً للبيع. تحدد الإدارة سعر البيع المقدر من خلال ملاحظة المعاملات التي تتم في السوق. وخلال سنة ٢٠٢٥ م، لم يكن هناك انخفاض في القيمة نتيجة لاختبار القيمة القابلة للتحقق.

المشروعات غير المطروحة

قامت الإدارة بإشراك خبير تقييم مستقل لتقييم المشروعات غير المطروحة للوصول إلى سعر البيع المقدر للعقارات. واستخدم المقيم نهجاً مقارناً. راجع إيضاح ١٥ لمزيد من التفاصيل حول عملية التقييم.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩. الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الإيضاحات	الموجودات المالية
٧٣٦,٦٦٤	٨٠٤,٠٦٨	١-١٩	الذمم المدينة التجارية
٣٤,٠٢٨	١٢,٨٦٩	٣١	المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
(٣٥٨,٠٩٧)	(٣٦٩,٠١٤)	٢-١٩	يخصم: الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية
٤١٢,٥٩٥	٤٤٧,٩٢٣		
٦١,٤٧٢	٨٥,٢٣٢		أخرى
٤٧٤,٠٦٧	٥٣٣,١٥٥		
٢٩,٢٨٨	٢٣,٥٧٩		الموجودات غير المالية
٧٧,٩٦٨	٩٥,٩١٤		المدفوعات مقدماً
٩٧,٥٣٤	١٣٢,٣٢٦		الدفعات المقدمة للموردين
٧,٣٧٢	٩,٢٨٥		ضريبة القيمة المضافة المدينة
٢١٢,١٦٢	٢٦١,١٠٤		أخرى
٦٨٦,٢٢٩	٧٩٤,٢٥٩		الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى

١-١٩ فيما يلي تفاصيل الذمم المدينة التجارية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢٤٧,٨٠٦	٢٤٠,١٢١	الذمم المدينة من عملاء الوحدات السكنية مقابل بيع العقارات تحت التطوير
٢٣٠,٣٣٤	٢٨٦,٥٧١	الذمم المدينة مقابل خدمات عمليات المدينة
١٤٠,٣٩٣	١٩٠,٩٦٨	ذمم مديني عقود الإيجار من عملاء الوحدات الصناعية
٥١,٩٢٩	٥,٩٧٦	الذمم المدينة من عملاء الوحدات الصناعية مقابل بيع العقارات تحت التطوير
٢١,٤٦٠	٩,٨١٦	ذمم مديني عقود الإيجار من عملاء الوحدات السكنية
٣٦,٦٨٠	٥٤,١٦٢	الذمم المدينة مقابل خدمات التعليم
٨,٠٦٢	١٦,٤٥٤	الذمم المدينة مقابل خدمات الضيافة
٧٣٦,٦٦٤	٨٠٤,٠٦٨	

تعتبر الذمم المدينة التجارية موجودات مالية غير مشتقة مدرجة بالتكلفة المطفأة وعادةً ما تتم بفترة ٣٠ يوماً. تحتفظ المجموعة بالذمم المدينة التجارية بهدف تحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبالتالي تقوم لاحقاً بقياسها بالتكلفة المطفأة. ويمكن أن تتأثر القيمة الدفترية بالتغيرات في المخاطر الائتمانية للأطراف المقابلة.

يتم الاحتفاظ بملكية العقارات تحت التطوير المباعة باسم المجموعة حتى تستلم المجموعة كامل المبلغ المقابل. تعتبر الذمم المدينة التجارية المتبقية غير مضمونة. وتتركز أرصدة الذمم المدينة التجارية في المملكة العربية السعودية. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، مثل أكبر خمسة عملاء نسبة ٢٦% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٢٦,٨%) من الذمم المدينة التجارية القائمة. إن القيم العادلة المقدرة للذمم المدينة التجارية والأخرى هي المبلغ المخصوم للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة والمتوقع استلامها وتقارب قيمها الدفترية.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩. الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى (ببيع)

الضمانات

لدى المجموعة فيما يتعلق ببيع العقارات تحت التطوير ضمانات على شكل سندات لأمر أو ضمانات بنكية، والحد الأدنى للضمانات مقابل بيع العقارات تحت التطوير هو القيمة العادلة للعقارات المباعة للعميل، حيث لا تقوم المجموعة بتحويل ملكية العقار إلى العميل إلا بعد استلام كامل مبلغ العقد. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م و ٢٠٢٤ م، تتجاوز القيمة العادلة لجميع الضمانات القيمة الدفترية لأرصدة الذمم المدينة التجارية ذات الصلة للعقد ذي الصلة. يتم إدراج القيمة العادلة للعقار في الخسارة بافتراض التعثر في السداد، وبالتالي يتم إثبات الخسائر الائتمانية المتوقعة على التعرض بعد مراعاة قيمة الضمانات فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتعلقة ببيع العقارات تحت التطوير.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٣٥٨,٥٥٣	٣٥٨,٠٩٧	في بداية السنة
(٤٥٦)	١٠,٩١٧	المخصص/ (الرد) للسنة
<u>٣٥٨,٠٩٧</u>	<u>٣٦٩,٠١٤</u>	في نهاية السنة

تساهم الزيادة في مجمل مبلغ أرصدة الذمم المدينة غير المضمونة في التغيرات في خسارة الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية.

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٦٢,٣٩٦	٢٠٣,٦٣٢	الذمم المدينة مقابل خدمات عمليات المدينة
١٢٧,٩٤٩	١٤٦,٣٣٣	ذمم مديني عقود الإيجار من عملاء الوحدات الصناعية
٣٩,١٨٦	٦,٦٥٨	ذمم مديني عقود الإيجار من عملاء الوحدات السكنية
١٠,٨٧٦	٢,٦٣٩	الذمم المدينة مقابل خدمات التعليم
٨٠٠	--	الذمم المدينة مقابل خدمات الضيافة
١٦,٨٩٠	٩,٧٥٢	الذمم المدينة مقابل بيع العقارات تحت التطوير
<u>٣٥٨,٠٩٧</u>	<u>٣٦٩,٠١٤</u>	

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

المتداولة		المتداولة		
ليست متأخرة	متأخرة السداد	متأخرة السداد	متأخرة السداد	
من ٩٠ - ١ يوماً	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	من ٩٠ - ١ يوماً	من ٩١ - ١٨٠ يوماً	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
٤,٧٨%	٢٦,٤٤%	٥١,٣٥%	٥١,٤٧%	معدل الخسائر المتوقعة
٧٥,٦٥١	٣٧,٩٤٦	٤٠,٥١٧	٦٤٩,٩٥٤	مجمل القيمة الدفترية - الذمم المدينة التجارية
<u>٣,٦١٤</u>	<u>١٠,٠٣٤</u>	<u>٢٠,٨٠٥</u>	<u>٣٣٤,٥٦١</u>	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

١٩. الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى (بتبع)

المتداولة	متأخرة السداد	متأخرة السداد	متأخرة السداد	المتداولة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
ليست متأخرة	من ١ - ٩٠ يوماً	لمدة ٩١ - ١٨٠ يوماً	لأكثر من ١٨٠ يوماً	الإجمالي	
١١,٨٩%	٣٢,٥٧%	٤٢,٤٠%	٥٢,٠١%	--	
٢٩,٢٨٩	٤٤,٢٠٨	٤٩,١٠١	٦١٤,٠٦٦	٧٣٦,٦٦٤	معدل الخسائر المتوقعة
٣,٤٨٣	١٤,٣٩٨	٢٠,٨١٩	٣١٩,٣٩٧	٣٥٨,٠٩٧	مجموع القيمة الدفترية - الذمم المدينة التجارية
					مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

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

متأخرة السداد					ليست متأخرة السداد	الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
١٨٠ <	٩١ -	٦٠ - ٣٠	٣٠ >	٩١ -				
١٨٠ <	٩١ -	٦٠ - ٣٠	٣٠ >	ليست متأخرة السداد	الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	
٦٤٩,٩٥٤	٤٠,٥١٧	٩,٧٧٨	٢,٤٠٥	٧٥,٦٥١	٨٠٤,٠٦٨	٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	
٦١٤,٠٦٦	٤٩,١٠١	١١,٣٣٩	١١,٩٤٧	٢٩,٢٨٩	٧٣٦,٦٦٤	٢٠٢٤ م	٢٠٢٤ م	

٢٠. موجودات العقود والإيرادات غير المفوترة

(أ) موجودات العقود مقابل بيع العقار تحت التطوير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	موجودات العقود
٣٣٠,٦٠٦	٧٤١,٠٤٦	موجودات العقود
(٢٦,٠٩٧)	(٨٤,٣٣٧)	يخصم: الانخفاض في قيمة موجودات العقود
(١٠٨,٤٥٢)	(٦٠,٧٥١)	يخصم: الجزء المتداول من موجودات العقود
١٩٦,٠٥٧	٥٩٥,٩٥٨	الجزء غير المتداول من موجودات العقود*

* تم تعديل الجزء غير المتداول من الإيرادات غير المفوترة مع التأثير الناتج عن مكون التمويل الجوهري.

(ب) الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير
١٢٧,٢٧٢	١٤٥,٧٠٧	الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير
(١٢,٤٨٦)	(١٣,٩٥٩)	يخصم: الانخفاض في قيمة الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير
١١٤,٧٨٦	١٣١,٧٤٨	الإيرادات غير المفوترة مقابل التأجير - الجزء المتداول

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٠. موجودات العقود والإيرادات غير المفوترة (بتبع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
١٠٧,٩٤٠	١٢,٤٨٦	في بداية السنة
(٩٥,٤٥٤)	١,٤٧٣	المحمل للسنة
<u>١٢,٤٨٦</u>	<u>١٣,٩٥٩</u>	في نهاية السنة

(د) الحركة في الانخفاض في قيمة موجودات العقود مقابل بيع العقار تحت التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
--	٢٦,٠٩٧	في بداية السنة
٢٦,٠٩٧	٥٨,٢٤٠	المحمل للسنة
<u>٢٦,٠٩٧</u>	<u>٨٤,٣٣٧</u>	في نهاية السنة

يعود السبب الرئيسي لزيادة موجودات العقود خلال السنة إلى الإيرادات المحققة على العقارات تحت التطوير حيث لم يتم الوصول بعد إلى مراحل الفوترة.

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار فترة عقد الإيجار. عندما يتجاوز دخل الإيجار المثبت المبالغ المحصلة للمستأجرين في تاريخ التقرير، يتم تسجيل الزيادة كإيرادات غير مفوترة.

تقوم المجموعة بتقييم المخاطر الائتمانية المرتبطة بالمستأجرين وتقوم بإثبات مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة عند الاقتضاء.

تتعلق موجودات العقود بشكل أساسي بحق المجموعة في الحصول على مقابل للعمل المنجز حتى تاريخه فيما يتعلق ببيع العقارات تحت التطوير حيث لم ينشأ الحق في إصدار فاتورة للعميل حتى تاريخ التقرير. ويتم تحويل موجودات العقود إلى نم مدينة تجارية عندما يصبح حق المجموعة في المقابل غير مشروط، وهو ما يحدث عادةً عند إصدار فاتورة للعميل.

فيما يتعلق ببيع العقارات تحت التطوير، تحصل المجموعة على ضمانات من العملاء في شكل السندات لأمر أو ضمانات بنكية. ويتوافق الحد الأدنى للضمان الذي يتم الحصول عليه عمومًا مع القيمة العادلة للعقار المباع، حيث يتم نقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل فقط عند استلام كامل قيمة العقد. وتؤخذ القيمة العادلة للأصل الأساسي في الاعتبار عند تقدير الخسارة في حالة التخلف عن السداد عند تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة على موجودات العقد.

٢١. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الإيضاحات	
٢٥٦,١٢٥	٤٧٧,٣١٨		النقد والأرصدة لدى البنوك
<u>٢٥٦,١٢٥</u>	<u>٤٧٧,٣١٨</u>		
(٥١)	--	١-٢١	يخصم: النقد المقيد - غير المتداول
(٣,٧٠٧)	(٤,٤٢١)	١-٢١	يخصم: النقد المقيد - المتداول
<u>٢٥٢,٣٦٧</u>	<u>٤٧٢,٨٩٧</u>		

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢١. النقد وما في حكمه (بتبع)

٢١-١ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، تمثل هذه الأرصدة المحفوظ بها في حسابات ضمان لدى بنك تجاري كضمان بموجب ترتيبات قرض بمبلغ لا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٠,٠٥ مليون ريال سعودي) وأرصدة متعلقة ببيع عقارات تحت التطوير على الخارطة بقيمة ٤,٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٣,٧ مليون ريال سعودي). ويعتمد تصنيف هذه الأرصدة على الترتيب التعاقدى وإنجاز المشروعات.

٢١-٢ يتم الاحتفاظ بالنقد في حسابات جارية لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية جيدة ولا تحمل أي هامش ربح. وتقارب القيمة العادلة للنقد وما في حكمه القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م و ٢٠٢٤م.

٢٢. الذمم المدينة للموظفين – برنامج تملك المساكن

وفقا لسياسة المجموعة، وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م، كانت المجموعة تتبع وحدات سكنية مُنشأة للموظفين المؤهلين بموجب ترتيبات بدون فوائد تُسد على مدى عشرين سنة. اتخذت المجموعة حكماً بأنه يجب التعامل مع الترتيب وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ ويتم المحاسبة عن الذمم المدينة الناتجة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ٩. يتم إثبات صافي قيمة المدفوعات كذمم مدينة بموجب برنامج تملك المساكن للموظفين. يتم إثبات الفرق بين مجمل الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كإيرادات فائدة غير مكتسبة.

القيمة الحالية لإجمالي الذمم المدينة		مجمل الذمم المدينة		
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
٣,٥٠٤	٣,٣٩٧	٥,٦٣٨	٥,٢٧٢	الجزء المتداول
				الجزء غير المتداول:
١٥,٣٣٣	١٤,٨٦١	٢٢,٥٥١	٢١,٠٨٨	١ - ٥ سنوات
٣٨,١٣٠	٣٠,٧٦٩	٤٥,٦٦٤	٣٦,٤٩١	أكثر من خمس سنوات
٥٣,٤٦٣	٤٥,٦٣٠	٦٨,٢١٥	٥٧,٥٧٩	
٥٦,٩٦٧	٤٩,٠٢٧	٧٣,٨٥٣	٦٢,٨٥١	الإجمالي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، إن الرصيد البالغ ١,٠٨ مليون ريال سعودي ليس متأخر السداد وأن الرصيد المتبقي البالغ ٤,١٩ مليون ريال سعودي متأخر السداد.

لدى المجموعة فيما يتعلق ببيع الوحدات المنشأة ضمانات على شكل عقار أساسي مباع للموظف، حيث لا تقوم المجموعة بتحويل ملكية العقار إلى العميل إلا بعد استلام كامل مبلغ العقد. يتم إدراج القيمة العادلة للممتلكات في الخسارة بافتراض التعثر في السداد التي تكون أعلى بشكل جوهري، وبالتالي لا يتم إثبات أي خسائر ائتمانية متوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة للموظفين.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٣. رأس المال وعلاوة الإصدار

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، بلغ رأس مال الشركة المُصرَّح به والمُصدر ٨,٨٢٩,٣ مليون ريال سعودي مكون من ٨٨٢,٩٣ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٥٢٣,٢٦ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم) موزعة كما يلي:

٢٠٢٤م		٢٠٢٥م		
عدد الأسمم (بالآلاف)	رأس المال	عدد الأسمم (بالآلاف)	رأس المال	
٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	المُصدر نقداً
١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	المُصدر للمقابل عينياً
				إصدار الأسهم بعد تحويل القرض طويل الأجل إلى حقوق الملكية*
٢,٨٣٣,٣٣٣	٢٨٣,٣٣٣	٦,٤٣٠,٠٣٣	٦٤٣,٠٠٣	
(٦,١٠٠,٧٣٤)	(٦١٠,٠٧٣)	(٦,١٠٠,٧٣٤)	(٦١٠,٠٧٣)	تخفيض رأس المال (راجع إيضاح ١)
٥,٢٣٢,٥٩٩	٥٢٣,٢٦٠	٨,٨٢٩,٢٩٩	٨٨٢,٩٣٠	

* في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٥م، وافق المساهمون، في اجتماع الجمعية العامة غير العادية، على زيادة رأس مال الشركة وإجراء تعديلات مقابلة على النظام الأساسي، مما زاد رأس المال من ٥,٢٣٣ مليون ريال سعودي إلى ٨,٨٢٩ مليون ريال سعودي، وبالتالي زيادة بمقدار ٣,٥٩٧ مليون ريال سعودي. وفي إطار هذه العملية، قام صندوق الاستثمارات العامة بزيادة حصة ملكيته في الشركة من خلال إصدار ٣٥٩,٦٦٩,٩٩٦ سهماً جديداً بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم، مقابل تسوية دين بمبلغ ٤,١١٨ مليون ريال سعودي (راجع إيضاح ٢٥(ج)). ونتيجة لذلك، زادت نسبة ملكية صندوق الاستثمارات العامة في الشركة من ٢٥٪ إلى ٥٥,٥٥٪.

بلغ سعر السهم المتفق عليه في المعاملة ١١,٤٥ ريال سعودي للسهم. وتم إثبات علاوة إصدار بمبلغ ٥٢١,٥ مليون ريال سعودي، بواقع ١,٤٥ ريال سعودي للسهم، وذلك عن إصدار ٣٥٩,٦٦٩,٩٩٦ سهماً جديداً. وخصمت المجموعة جميع المصروفات العائدة مباشرة المتعلقة بتحويل الدين، بإجمالي قدره ١٨,٦٠ مليون ريال سعودي، من علاوة الإصدار. ونتيجة لذلك، بلغ رصيد علاوة الإصدار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، ٥٠٣ مليون ريال سعودي.

٢٤. الاحتياطي النظامي

وفقاً لقانون الشركات السعودي السابق، الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/٣ بتاريخ ١٤٣٧/١/٢٨ هـ (١٠ نوفمبر ٢٠١٥م)، يجب على الشركة تخصيص ١٠٪ من صافي أرباحها كل سنة، ويجوز للجمعية العامة العادية إيقاف هذا التخصيص عندما يصل الاحتياطي إلى ٣٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع. كان من الممكن استخدام هذا الاحتياطي النظامي لتغطية الخسائر المتراكمة للشركة ولم يكن متاحاً للتوزيع.

ومع ذلك، بعد سن قانون الشركات السعودي، بموجب المرسوم الملكي رقم م/١٣٢ بتاريخ ١٤٤٣/١٢/١ هـ (الموافق ٣٠ يونيو ٢٠٢٢م) والذي دخل حيز التنفيذ اعتباراً من ١٩ يناير ٢٠٢٣م، تم إلغاء شرط الاحتفاظ بالاحتياطي النظامي. وعليه، تم تعديل النظام الأساسي للشركة ليعكس رفع شرط الاحتياطي النظامي. وضمن الإطار الجديد، تتولى الجمعية العامة تكوين الاحتياطيات، ولم يصدر أي قرار من هذا القبيل حتى الآن. ونتيجة لذلك، لم تعد الشركة مطالبة بتخصيص مبالغ للاحتياطي النظامي، ويجوز لها تحويل أي احتياطيات نظامية موجودة إلى الأرباح المبقاة بعد موافقة الجمعية العامة بناءً على توصية مجلس الإدارة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٢,١٦٦,٦٦٧	--	قرض وزارة المالية (إيضاح (ب) أدناه)
٧٤٤,٩٣٧	--	العمولة المستحقة
(٢,٩١١,٦٠٤)	--	تحويل قرض إلى أحد المساهمين (إيضاح (ب) أدناه)
--	--	
٣,٣١٧,٨٩٤	٣,٣١٧,٨٩٤	تسهيل من بنوك محلية
٤٣٥,٠٠٢	٥٦١,٥١٦	العمولة المستحقة
--	١٥٠,٠٠٠	قرض قصير الأجل
--	(٧٨,٩٦٨)	المسدد من القرض
--	(٢٦٩,٣٠٧)	الربح من استنفاد مطلوبات مالية
٣,٧٥٢,٨٩٦	٣,٦٨١,١٣٥	
--	(٣,٦٨١,١٣٥)	المعاد هيكلته إلى تسهيل مشترك (إيضاح (أ) أدناه)
(٣,٧٥٢,٨٩٦)	--	الجزء المتداول
--	--	الجزء غير المتداول
--	٣,٤٨٤,٣٨٩	تسهيل من بنوك محلية
--	١٩٦,٧٤٦	العمولة المستحقة قبل إعادة الهيكلة
--	٣,٦٨١,١٣٥	التسهيل المشترك المعاد هيكلته
--	١٦١,٤٢٤	العمولة المستحقة بعد إعادة الهيكلة
--	(١٩,٥٤٢)	المسدد من القرض
--	(٥٢,٤٠٦)	المسدد من العمولة المستحقة
--	٣,٧٧٠,٦١١	إجمالي التسهيل المعاد هيكلته
--	(٢٧٨,٤١١)	الجزء المتداول
--	٣,٤٩٢,٢٠٠	الجزء غير المتداول
٩٥٨,٢٥٢	٩٥٨,٢٥٢	التسهيل من أحد المساهمين (إيضاح (ب) أدناه)
٢٤٨,٣٦٥	٥٠٥,٢٢٠	العمولة المستحقة
٢,٩١١,٦٠٤	٢,٩١١,٦٠٤	تحويل القرض من وزارة المالية
--	(٤,١١٨,٢٢١)	المحول إلى حقوق الملكية
٤,١١٨,٢٢١	٢٥٦,٨٥٥	
(٤,١١٨,٢٢١)	(٢٥٦,٨٥٥)	الجزء المتداول
--	--	الجزء غير المتداول
--	٥٠٠,٠٠٠	التسهيل من أحد المساهمين (إيضاح (ج) أدناه)
--	٢٢,٢٣١	العمولة المستحقة
--	٥٢٢,٢٣١	
--	--	الجزء المتداول
--	٥٢٢,٢٣١	الجزء غير المتداول
٧,٨٧١,١١٧	٤,٥٤٩,٦٩٧	إجمالي القروض طويلة الأجل*
(٧,٨٧١,١١٧)	(٥٣٥,٢٦٦)	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
--	٤,٠١٤,٤٣١	الجزء غير المتداول من القروض طويلة الأجل

* قامت المجموعة بتقييم مدى التزامها بجميع التعهدات المتعلقة بتسهيلات قروضها كما في تاريخ التقرير. وبناءً على هذا التقييم، تؤكد الإدارة أن المجموعة ملتزمة بالكامل بجميع التعهدات المالية وغير المالية المطبقة كما في نهاية السنة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. القروض طويلة الأجل (يتبع)

بالنسبة لبعض الشروط التعاقدية، تقدمت الإدارة رسمياً بطلبات للحصول على تمديدات آجال سداد من المقرضين. وحصلت المجموعة على خطابات تمديد آجال سداد من المقرضين بالموافقة على تمديدات هذه الشروط التعاقدية. وعليه، لم يتم رصد أي مخالفات للتعهدات أو أي حالات تعثر في السداد ذات صلة كما في تاريخ التقرير. علاوة على ذلك، لا تتوقع المجموعة الالتزام ببعض التعهدات خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير، والتي تقدمت بالفعل بطلبات للحصول على إعفاءات منها من المقرضين، وتتوقع الحصول على هذه الإعفاءات.

أ) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، بلغ المستحق للبنوك المحلية (بما في ذلك القرض قصير الأجل) ٣,٩١٤ مليون ريال سعودي (بما في ذلك العمولة المستحقة). وخلال الفترة من ١ يناير ٢٠٢٥ م إلى ٢٧ أبريل ٢٠٢٥ م، بلغت عمولة المجموعة المستحقة على التسهيل الحالي ١١٥ مليون ريال سعودي. وفي ٢٧ أبريل ٢٠٢٥ م، أبرمت المجموعة اتفاقيات تسهيل مرابحة مشتركة مُعاد جدولتها وملزمة بالكامل مع البنوك، تتضمن إعادة هيكلة التسهيل الحالي وسحب تمويل مرابحة إضافي ("تسهيل نقدي جديد"). وبموجب اتفاقية إعادة الهيكلة، تم إعادة هيكلة تسهيل القرض الحالي البالغة ٣,٦٨١ مليون ريال سعودي إلى تسهيل مشترك.

تم تقسيم التسهيل المشترك إلى الشريحة "أ" (٤٠٠ مليون ريال سعودي) والشريحة "ب" (٢,٩٩٢ مليون ريال سعودي) بمعدل ربح وفقاً لمعدل سايبور زاندا هامش ثابت، وذلك نظراً لإمكانية تمديد تاريخ استحقاق الشريحة "ب"، واختلاف المعدلات، ورسملة الشريحة "ب". وكجزء من إعادة الجدولة، تم توفير تسهيل نقدي جديد للمجموعة من قبل البنوك بموجب اتفاقيات ملزمة، بإجمالي التزام قدره ٢٨٧ مليون ريال سعودي.

في تاريخ إعادة الهيكلة، تجاوزت القيمة الدفترية للتسهيل المشترك مع تسهيل النقد الجديد قيمتها العادلة بمقدار ٢٦٩ مليون ريال سعودي، مما أدى إلى تحقيق ربح عند الاستنفاد.

تمتد فترة إعادة الجدولة الجديدة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م مع أقساط سداد مستحقة على أساس سنوي من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٩ م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٣٣ م، مع إمكانية تمديد تاريخ استحقاق تسهيل الشريحة "ب" حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٣٦ م بناءً على الاتفاقية المبرمة بين البنوك والشركة. التسهيل النقدي الجديد عبارة عن دفعة واحدة تستحق في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦ م مع إمكانية التمديد لمدة سنة إضافية واحدة حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٧ م، شريطة استيفاء المجموعة لشروط معينة.

ب) خلال فبراير ٢٠٢٣ م، وقعت المجموعة على تسهيل قرض لأجل مع أحد مساهميها الرئيسيين، صندوق الاستثمارات العامة، للحصول على ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي سيتم سدادها بعد ٢١ شهراً من خلال دفعة واحدة عند الاستحقاق. تم احتساب التكاليف التمويلية للتسهيل على أساس معدل سايبور زاندا هامش ربح. وتضمن القرض خيار تحويل إلى حقوق ملكية قابل للممارسة بواسطة صندوق الاستثمارات العامة بعد الحصول على الموافقات المطلوبة بموجب الأنظمة واللوائح المطبقة. كان القرض مضموناً مقابل بعض الموجودات العقارية في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تم استخدام تسهيل القرض لتمويل بعض المصروفات الهامة، بما في ذلك النفقات الرأسمالية الاستراتيجية. سحبت المجموعة مبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي من تسهيل القرض هذا.

في ٥ سبتمبر ٢٠٢٤ م، وافقت وزارة المالية على طلب المجموعة بإعادة جدولة القرض من خلال منح فترة سماح لمدة سنة واحدة حتى القسط التالي في ١ يونيو ٢٠٢٥ م.

في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤ م، تم إبرام اتفاقية تحويل القروض الثانية بين المجموعة وصندوق الاستثمارات العامة ووزارة المالية، اتفقوا بموجبها على تحويل رصيد القرض المتبقي المستحق إلى وزارة المالية بمبلغ ٢,٩١٢ مليون ريال سعودي (المبلغ المحول) من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة بما في ذلك العمولة المستحقة كما في ١ يونيو ٢٠٢٤ م. علاوة على ذلك، تمت الموافقة على اتفاقية تحويل القروض هذه من قبل مجلس إدارة الشركة في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤ م.

في ٧ سبتمبر ٢٠٢٤ م، وقعت المجموعة اتفاقية تحويل قرض مع صندوق الاستثمارات العامة، وأوصى مجلس إدارة المجموعة المساهمين بزيادة رأس مال الشركة من خلال تحويل قرض مستحق لصندوق الاستثمارات العامة بمبلغ ٣,٩٧٢,٤ مليون ريال سعودي، والذي يشمل قرض بمبلغ ٢,٩١١,٦ مليون ريال سعودي تم تحويله من وزارة المالية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٥. القروض طويلة الأجل (يتبع)

قام مجلس الإدارة، بموجب قرار صادر بتعميم في ٨ مارس ٢٠٢٥م، بتعديل التوصية الأصلية بزيادة مبلغ الدين المراد تحويله من ٣,٩٧٢,٤ مليون ريال سعودي إلى ٤,١١٨,٢ مليون ريال سعودي. وتعكس هذه الزيادة إدراج جميع الفوائد والعمولات والرسوم حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م. علاوة على ذلك، في ٩ مارس ٢٠٢٥م، أبرمت المجموعة ملحق لاتفاقية التحويل مع صندوق الاستثمارات العامة لتضمين هذه الزيادة والاتفاق على آليات التحويل.

في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٥م، وافق المساهمون، في اجتماع الجمعية العامة غير العادية، على زيادة رأس مال الشركة من ٥,٢٣٣ مليون ريال سعودي إلى ٨,٨٢٩ مليون ريال سعودي، مما أدى إلى إجمالي زيادة بمبلغ ٣,٥٩٧ مليون ريال سعودي. وتم تنفيذ هذه الزيادة من خلال إصدار ٣٥٩,٦٦٩,٩٩٦ سهمًا جديدًا بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي للسهم لصندوق الاستثمارات العامة، وذلك لتسوية الدين القائم بمبلغ ٤,١١٨ مليون ريال سعودي. وبناءً على سعر السهم المنفق عليه والبالغ ١١,٤٥ ريال سعودي للسهم، تم إثبات علاوة إصدار بمبلغ ٥٢١,٥٢١,٥٠٥ ريال سعودي، حُصمت منها مصروفات عائدة مباشرة بمبلغ ١٨,٦٠ مليون ريال سعودي متعلقة بتحويل الدين، ليصبح رصيد علاوة الإصدار الختامي ٥٠٣ مليون ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (راجع أيضًا إيضاح ٢٣).

ج) خلال سبتمبر ٢٠٢٤م، وقعت المجموعة ورقة شروط غير ملزمة مع أحد مساهميها الرئيسيين، صندوق الاستثمارات العامة، بمبلغ يصل إلى ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي، يُستحق في أبريل ٢٠٢٧م، مع إمكانية تحويله إلى حقوق الملكية، وهو ما يظل خاضعًا لموافقات الجهات التنظيمية والمساهمين. وعليه، فإن ترتيب التحويل ليس قابلاً للتنفيذ من الناحية القانونية حتى الآن. وسيتم استخدام تسهيلات القروض لتمويل النفقات الرأسمالية الاستراتيجية الهامة للمجموعة للتمكن من توليد إيرادات. في ١٨ مارس ٢٠٢٥م، أبرمت المجموعة وصندوق الاستثمارات العامة اتفاقية لصندوق الاستثمارات العامة لتوفير قرض مساهمين بقيمة ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي. في الوقت الحالي، تم سحب أموال بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي من هذا التسهيل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

٢٦. القروض قصيرة الأجل

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، ليس لدى المجموعة أي قروض قصيرة الأجل (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ١٦١ مليون ريال سعودي).

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، تم إعادة هيكلة تسهيل القرض قصير الأجل الذي حصلت عليه المجموعة سابقاً. تم إعادة هيكلة مبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي تم استخدامه بموجب هذا التسهيل إلى تسهيل قرض مشترك (راجع الإيضاح ٢٥ (أ)).

٢٧. التزامات منافع الموظفين

الوصف العام للخطة

تطبق المجموعة خطة منافع محددة غير ممولة تتماشى مع متطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. وتعتمد دفعات مكافأة نهاية الخدمة بموجب الخطة على الرواتب والبدايات الأخيرة للموظفين وسنوات الخدمة المتراكمة في تاريخ إنهاء التوظيف كما هو محدد في الشروط المذكورة في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. تستحق دفعات المنافع عند انتهاء التوظيف أو عند الاستقالة من العمل. أجرى خبير اكتواري مستقل أجر تقييم لالتزامات منافع الموظفين، باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م للمجموعة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٧. التزامات منافع الموظفين (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٤١,٦٣٠	٤٥,٤٨٣	الرصيد في بداية السنة
٩,٤٠٢	٩,٤٠٢	المدرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
١,٩٧٨	٢,٥٠٢	تكلفة الخدمة الحالية
١١,٣٨٠	١١,٩٠٤	تكلفة الفائدة
(٣,٩٣٩)	١,٤٠٦	المدرج في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
(٥,٤٦٨)	(٩,١٩٦)	خسارة / (ربح) إعادة القياس الناتج من تعديلات الخبرة
١,٨٨٠	--	المنافع المدفوعة
٤٥,٤٨٣	٤٩,٥٩٧	الموظفون الذين استقالوا ولكن لم تُسدّد مستحقّاتهم
		الرصيد في نهاية السنة

الافتراضات الاكتوارية

فيما يلي الافتراضات الاكتوارية الهامة المطبقة في تاريخ التقرير:

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٥,٥٠%	٥,٥٠%	معدل الخصم
٥,٠%	٥,٠%	معدل زيادة الرواتب المستقبلي المتوقع
٦٠ سنة	٦٠ سنة	سن التقاعد

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

التأثير على الزيادة / (النقص) في التزامات منافع مكافأة نهاية
الخدمة للموظفين

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م		٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م		التغير في الافتراض بمقدار	
الزيادة في المعدل	النقص في المعدل	الزيادة في المعدل	النقص في المعدل		
٣,٧٨٠	(٣,٢٨٣)	٤,٢٠٩	(٣,٦٥٨)	٪١	معدل الخصم
(٣,٣٢٨)	٣,٧٦١	(٣,٤٠٧)	٣,٨٣٨	٪١	معدل زيادة الرواتب المستقبلي المتوقع

إن المتوسط المرجح لفترة التزامات المنافع المحددة لسنة ٢٠٢٥ م هو ٨ سنوات (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٨ سنوات).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٧. التزامات منافع الموظفين (يتبع)

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

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٦,٧٨١	٧,٨٩٩	أقل من سنة واحدة
٢,٩٣٨	٤,٥٧٠	من سنة إلى سنتين
١٠,٦٤٣	١١,٥٣٤	بين ٢-٥ سنوات
٥٢,٢٣٧	٥٩,٢٣٨	أكثر من ٥ سنوات
<u>٧٢,٥٩٩</u>	<u>٨٣,٢٤١</u>	

٢٨. الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الإيضاحات	
٢٧٠,٩٨٢	٣٠٠,٧٠٦		المصرفات المستحقة والذمم الدائنة الأخرى
١٨٣,٩١٥	٢٨٩,٦١١		الذمم الدائنة التجارية
٦٥,٤٧٦	٦١,٧٤٥	٥-٣٠	التزام الزكاة
١٥٧,١٧٤	١٤٧,٠٨٥		المحتجزات الدائنة
٩٦,٤٥٦	٩٦,٢٢٢		أرصدة المقاولين المستحقة
٧,٦٥٣	١٤,٩٢٢	٣١	المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة
١٦,٥٩٠	١٣,٠٧٤	١-٢٨	أخرى
<u>٧٩٨,٢٤٦</u>	<u>٩٢٣,٣٦٥</u>		

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

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

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

١-٢٨ قرر مجلس الإدارة في سنة ٢٠٠٦ م التبرع بالمبلغ المكتسب من المساهمة في رأس المال المقدمة من المساهمين المؤسسين (قبل الطرح العام الأولي) والذي تم إيداعه في ودائع ثابتة محتفظ بها لدى أحد البنوك قبل أن يتم إيداع الأموال ضمن برنامج ودائع إسلامية. وقد تمت إضافة العمولة المكتسبة من هذه الوديعة إلى المبلغ المتبرع به لأغراض خيرية.

٢٩. التزامات العقود والإيرادات غير المكتسبة

تمثل التزامات العقود المقابل المستلم من العملاء قبل أن تفي المجموعة بالتزامات الأداء الخاصة بها. وتنشأ التزامات العقد عندما يقوم العملاء بالدفع قبل أن تقوم المجموعة بنقل السلع أو الخدمات إلى العميل. ويتم إثبات التزامات العقود كإيرادات عندما تفي المجموعة بالتزامات الأداء ذات الصلة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٢٩. التزامات العقود والإيرادات غير المكتسبة (يتبع)

تمثل الإيرادات غير المكتسبة دفعات الإيجار المقدمة المستلمة من المستأجرين فيما يتعلق بعقود الإيجار التشغيلية. ويتم إثبات هذه المبالغ كإيرادات إيجار على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار.

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
٥٥٧,٧٤٢	٤٧١,٠٩٩	التزامات العقود المتعلقة ببيع العقارات تحت التطوير
٢٢,٢١٤	٣٣,٢٩٦	التزامات العقود المتعلقة بالرسوم الدراسية
٢٥,٠٨٨	٢٣,٥١١	الإيرادات غير المكتسبة المتعلقة بالتأجير
٦٠٥,٠٤٤	٥٢٧,٩٠٦	

تم إدراج الإيرادات البالغة ١٢٩ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤م: ١٦٨ مليون ريال سعودي) التي تم إثباتها خلال السنة في رصيد التزامات العقد في بداية الفترة المتعلقة ببيع العقارات تحت التطوير.

تم إدراج الإيرادات البالغة ١٦ مليون ريال سعودي (٢٠٢٤م: ٧ مليون ريال سعودي) التي تم إثباتها خلال السنة في رصيد التزامات العقد في بداية الفترة المتعلقة بالرسوم الدراسية.

تم إثبات جميع الإيرادات غير المكتسبة في بداية السنة كإيرادات خلال السنة.

٣٠. الزكاة

١-٣٠ المحمل للسنة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
١٠,٠٠٠	٢٢,١٨٨	مخصص مصروف الزكاة للسنة الحالية
٦٦,٠٣٢	--	مخصص الربوط المفتوحة
٧٦,٠٣٢	٢٢,١٨٨	

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

٢-٣٠ الحركة في المخصص

فيما يلي بيان للحركة في مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
٢٥٠,٧٣٨	٤٨,٢٠٩	في بداية السنة
١٠,٠٠٠	٢٢,١٨٨	المحمل للسنة الحالية
(٢٥٣,١٩٨)	--	التحويل إلى مطلوبات*
٦٦,٠٣٢	--	مخصص الربوط المفتوحة
(١٧٧,١٦٦)	٢٢,١٨٨	المدفوعات خلال السنة
(٢٥,٣٦٣)	(١,٨٩٧)	في نهاية السنة
٤٨,٢٠٩	٦٨,٥٠٠	

* تم تحويل هذا المبلغ من مخصص الزكاة بناءً على قرار اللجنة الاستثنائية للمخالفات والمنازعات الضريبية فيما يتعلق بربط الزكاة للفترات السابقة. تم خلال السنة دفع مبلغ ٦٥,٤٨ مليون ريال سعودي من التزام الزكاة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. الزكاة (يتبع)

٣٠-٣ مكونات الوعاء الزكوي

قامت الشركة والشركات التابعة لها السعودية المملوكة بالكامل بتقديم إقرارات الزكاة على أساس موحد وفقاً للوائح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. تتكون المكونات الهامة للوعاء الزكوي، بموجب لوائح الزكاة، بشكل رئيسي من الرصيد الختامي لحقوق الملكية والمخصصات والمطلوبات طويلة الأجل والتعديلات على صافي الدخل، ناقصاً خصومات الرصيد الختامي للممتلكات والمعدات والاستثمارات والعقارات تحت التطوير وبعض البنود الأخرى. وتستحق الزكاة بمعدل ٢,٥٨٪ ويتم احتسابها على أساس (أ) الوعاء الزكوي أو (ب) الحد الأدنى للوعاء الزكوي، أيهما أعلى. يتم تحديد الحد الأدنى للوعاء الزكوي على أنه صافي الربح المعدل أو إجمالي الموجودات غير المخصومة، أيهما أقل، زائداً التعديلات على صافي الربح. ويخضع الوعاء الزكوي الناتج لسقف يساوي إجمالي حقوق الملكية وما يعادلها زائداً التعديلات على صافي الربح.

٣٠-٤ موقف الربوط

أ) شركة إعمار المدينة الاقتصادية

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

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

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

أصدرت الهيئة ربطاً معدلاً لسنة ٢٠١٤م بتاريخ ٨ أكتوبر ٢٠٢٠م مع التزام زكاة بمبلغ ٣٣ مليون ريال سعودي مخفض من ٦٧,٧ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة استئنافاً ضد الربط المعدل إلى لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. أصدرت لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرارها في ٢٨ ديسمبر ٢٠٢١م وقبلت استئناف الشركة جزئياً مما أدى إلى تخفيض التزام الزكاة إلى ٢١ مليون ريال سعودي. قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية والهيئة استئنافات إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية ضد قرار لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. في ٤ يوليو ٢٠٢٤م، أصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية قرارها بطلب إعادة القضية إلى لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية لإعادة النظر في أحد البنود محل الاستئناف. في ٤ نوفمبر ٢٠٢٤م، أصدرت لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرارها بشأن البند المعني لصالح هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وبعد ذلك، قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية استئنافاً إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية تطلب فيه قراراً مفصلاً بشأن جميع البنود محل الاستئناف.

عقدت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية جلسة استماع بتاريخ ١٦ سبتمبر ٢٠٢٥م. وبحسب محضر الجلسة، قبلت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية استئناف الشركة بشأن القروض طويلة الأجل، ورفضت اعتراضها على البنود المتبقية، مما أدى إلى تخفيض التزامات الزكاة الإضافية إلى ٢٠ مليون ريال سعودي. وقدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية طلب تقسيط إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (الهيئة) لتسوية الفروقات.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. الزكاة (يتبع)

٣٠-٤ موقف الربوط (يتبع)

أصدرت الهيئة ربطاً معدلاً للسنوات من ٢٠١٥ م إلى ٢٠١٨ م في ٢٤ فبراير ٢٠٢١ م بالتزام زكوي يبلغ ٢٤٧ مليون ريال سعودي مخفض من ٢٥٤ مليون ريال سعودي. قدمت الشركة استئنافاً ضد الربط المعدل للهيئة لدى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية. أصدرت لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية قرارها في ١١ أبريل ٢٠٢٢ م وقبلت استئناف الشركة جزئياً مما أدى إلى تخفيض التزام الزكاة إلى ٢١٩ مليون ريال سعودي. قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية والهيئة استئنافات إلى اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية ضد قرار لجان الفصل في المخالفات والمنازعات الضريبية. وفي ٢ مايو ٢٠٢٤ م، أصدرت اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية قرارها لصالح الهيئة، وأعدت قيمة التزام الزكاة إلى ٢٤٧ مليون ريال سعودي. قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية طلب إعادة النظر والذي تم رفضه بتاريخ ١٨ ديسمبر ٢٠٢٤ م. وافقت شركة إعمار المدينة الاقتصادية على خطة تقسيط لمدة ٤٨ شهر مع الهيئة لتسوية التزام الزكاة وفقاً لقرار اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية (راجع الإيضاح ٣٠-٥). قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية طلباً للتعديل وهو قيد المراجعة حالياً من قبل اللجنة الاستئنافية للمخالفات والمنازعات الضريبية.

أنهت الهيئة مراجعة حسابات الشركة للسنوات من ٢٠٢١ م إلى ٢٠٢٣ م دون المطالبة بأي التزامات زكاة إضافية.

قامت الشركة بتقديم الإقرارات الزكوية الموحدة لسنة ٢٠٢٤ م. لم تنته الهيئة من فحص الإقرارات الزكوية للشركة للسنة المذكورة حتى تاريخه.

ب) شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ("أي زد دي سي إل")
أنهت الشركة الربط الزكوي لديها حتى سنة ٢٠١٧ م.

قامت الشركة بتقديم معلومات الإقرارات الزكوية للسنوات حتى ٢٠٢٤ م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٤ م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م.

شركة تطوير عقارات المدينة الاقتصادية المحدودة ("أر إي دي")
أنهت الشركة الربط الزكوي لديها حتى سنة ٢٠١٧ م.

قامت الشركة بتقديم معلومات الإقرارات الزكوية للسنوات حتى ٢٠٢٤ م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٤ م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م.

شركة إدارة وتشغيل عقارات المدينة الاقتصادية المحدودة ("أر إي أو إم")
قامت الشركة بتقديم المعلومات/ الإقرارات الزكوية للسنوات حتى ٢٠٢٤ م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٤ م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م.

لم تقم الهيئة بإصدار أي ربوط بعد حتى تاريخه.

ج) شركة استثمارات المدينة الاقتصادية ("إي سي أي إتش سي")
أنهت الشركة الربط الزكوي لديها حتى سنة ٢٠١٢ م.

قدمت الشركة إقرارات الزكاة/ المعلومات حتى سنة ٢٠٢٤ م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٤ م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م.

شركة إعمار المعارف المحدودة ("إي كي سي")
أنهت الشركة الربط الزكوي لديها حتى سنة ٢٠١٧ م.

قامت الشركة بتقديم معلومات الإقرارات الزكوية للسنوات حتى ٢٠٢٤ م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٤ م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٠. الزكاة (يتبع)

٣٠-٤ موقف الربوط (يتبع)

د) الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدينة الاقتصادية المحدودة

قامت الشركة بتقديم المعلومات/ الإقرارات الزكوية للسنوات حتى ٢٠٢٤ م. أصدرت الهيئة شهادة زكاة نهائية لسنة ٢٠٢٤ م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٦ م.

لم تقم الهيئة بإصدار أي ربوط بعد حتى تاريخه.

فيما يتعلق بالربوط المذكورة أعلاه، طبقت الإدارة أحكامها وتفسيراتها لمتطلبات الهيئة واللوائح المعمول بها، وهي وثيقة من أن الأمور سيتم البت فيها في النهاية لصالح المجموعة. علاوة على ذلك، في الحالات التي يتم فيها انتظار صدور الحكم، تم تكوين المخصص المناسب في السنة المالية ذات الصلة.

٣٠-٥ التزام الزكاة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	الإيضاحات
--	٢٤٠,٤٢٠	الالتزام الافتتاحي
٢٥٣,١٩٨	--	المحول من مخصص الزكاة
(١٢,٧٧٨)	(٦٥,٤٧٦)	المدفوعات خلال السنة
<u>*٢٤٠,٤٢٠</u>	<u>١٧٤,٩٤٤</u>	التزام الزكاة الختامي
٦٥,٤٧٦	٦١,٧٤٥	المتداولة
١٧٤,٩٤٤	١١٣,١٩٩	غير المتداولة

تم إعادة تصنيف مبلغ ٢٤٠,٤ مليون ريال سعودي إلى جزء متداول وغير متداول بناءً على خطة تقسيط متفق عليها مع الهيئة (راجع الإيضاح ٣٠-٤) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م، وذلك لأغراض العرض بشكل أفضل.

٣١. الأمور المتعلقة بالأطراف ذات العلاقة

تتكون الأطراف ذات العلاقة من الشركاء ذوي السيطرة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والكيانات التي تسيطر عليها تلك الأطراف أو التي تخضع لسيطرة أو التي تتأثر بتلك الأطراف.

تسيطر حكومة المملكة العربية السعودية على صندوق الاستثمارات العامة، الذي يمارس سيطرته على المجموعة من خلال زيادة نسبة ملكيته إلى ٥٥,٥٥٪ بعد تحويل الدين إلى حقوق الملكية الذي وافق عليه المساهمون (راجع إيضاح ٢٣ و ٢٥ (ب)). ونتيجة لذلك، تعتبر حكومة المملكة العربية السعودية والهيئات شبه الحكومية وغيرها من المنشآت الأخرى التي تمتلكها الحكومة أو تسيطر عليها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الوزارات والهيئات والجهات التنظيمية، أطرافاً ذات علاقة بالمجموعة. وفقاً للإعفاء الوارد في معيار المحاسبة الدولي ٢٤، اعتمدت الإدارة إعفاءً جزئياً للإفصاح عن معاملات وأرصدة المنشآت ذات العلاقة بالحكومة كما هو مطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي ٢٤.

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

العلاقة	الاسم
المشروع المشترك	شركة تطوير الموانئ
شركة زميلة	شركة بيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري
شركة زميلة	ريكسوس - صندوق البلاد للسياحة
الشركة الأم	صندوق الاستثمارات العامة
	منشآت مختلفة ذات علاقة بالحكومة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١. الأمر المتعلقة بالأطراف ذات العلاقة (يتبع)

بالإضافة إلى الإيضاحات ١٧ و ٢١ و ٢٣ و ٢٥، فيما يلي المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة والأرصدة المتعلقة بها:

الرصيد كما في		المعاملات		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م		
					المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
٣٣,٣٤٨	١٢,١٦٨	١٨,٥٩٦	٢٦٥,٢٤٣	رسوم إيجار وخدمات ومرافق	منشآت ذات علاقة بالحكومة
--	--	٤٥,٢١١	٧٩,١٤٢	بيع عقارات ومصروفات مرافق خدمية	ريكسوس - صندوق البلاد للسياحة
٤٠٢	٤٠٢	--	--	رسوم إيجار وخدمات ومرافق	شركة بيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري
١٨٠	١٨٠	--	--	رسوم إيجار وخدمات ومرافق	شركة تطوير الموانئ
					موظفو الإدارة العليا
--	--	--	٤١	عقد إيجار	
--	--	--	٢	مصروفات مرافق وخدمات	
					مجلس الإدارة
٩٨	١١٩	١٩	١٩	رسوم إيجار وخدمات ومرافق	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١. الأمور المتعلقة بالأطراف ذات العلاقة (يتبع)

الرصيد كما في		المعاملات		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م		
١١٩,١٠٩	٩,٣٩٦	١٨,٨٠٣	٤٩,٧٨٤	خدمات مستلمة	المبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة منشآت ذات علاقة بالحكومة
* ٣,٩١١,٦٠٤	٥٠٠,٠٠٠	٣,٤٦١,٦٠٤	٥٠٠,٠٠٠	قروض مستلمة	صندوق الاستثمارات العامة
* ٢٠٦,٦١٧	٢٧٩,٠٨٦	١٧٥,٠٥٢	٢٧٩,٠٨٦	فائدة مستحقة	
--	--	--	٤,١١٨,٢٢١	تحويل دين إلى حقوق ملكية (راجع إيضاح ٢٣ و ٢٥ (ب))	
--	--	١٣,٨٩٤	٣١,٣٢١	مكافآت	موظفو الإدارة العليا
--	--	--	--	رسوم إيجار وخدمات ومرافق	
٥,٧٢٠	٥,٥١٠	٥,٧٢٠	٥,٥١٠	مكافآت وأتعاب حضور اجتماعات	مجلس الإدارة
١٦	١٦	--	--	دفعات مقدمة	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣١. الأمور المتعلقة بالأطراف ذات العلاقة (يتبع)

مكافآت موظفي الإدارة العليا للمجموعة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	
١٢,٤٩٠	١٣,٦٨٤	منافع الموظفين قصيرة الأجل
٤٠٥	١٠٩	المنافع غير النقدية
٩٩٩	١٠,٧٩٢	المنافع ما بعد انتهاء التوظيف
--	٥,٥٠٩	العلاوات
--	١,٢٢٧	أخرى
١٣,٨٩٤	٣١,٣٢١	

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

٣٢. المخصصات الأخرى

المجموعة من وقت لآخر تكون هي الطرف المدعى عليه في قضايا قانونية، والتي تتمثل بصورة أساسية في نزاعات تجارية. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، قامت الإدارة برد مخصص بمبلغ ١٣,٧٤ مليون ريال سعودي لبعض الدعاوى القضائية القائمة والمحتملة، حيث تتوقع الإدارة نتائج إيجابية لصالح الشركة بناءً على التشاور مع مستشاريها القانونيين. يمثل الرصيد بمبلغ ٣٠,٢٣ مليون ريال سعودي بشكل رئيسي المخصص المطلوب في نهاية سنة ٢٠٢٥م.

٣٣. المطلوبات المحتملة والالتزامات

بالإضافة إلى الإفصاح المبين في الإيضاحين ١٧ و ٣٠، فإن المطلوبات المحتملة والالتزامات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م هي كما يلي:

(أ) لدى المجموعة التزامات قائمة متعلقة بنققات مستقبلية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في السنوات القليلة القادمة تتعلق بالممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والعقارات تحت التطوير بمبلغ ٣٦٥,١١ مليون ريال سعودي و ١٢,٠٢ مليون ريال سعودي و ١٧,٢٠ مليون ريال سعودي، على التوالي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٥٥٤,٧٠ مليون ريال سعودي و ١٥٠,٩٧ مليون ريال سعودي و ٨٥,٥٣ مليون ريال سعودي).

(ب) ليس لدى المجموعة أي التزامات قائمة متعلقة بخطاب الضمان وخطابات الاعتماد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م و ٢٠٢٤م.

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

(د) بلغت حصة ملكية المجموعة في الالتزامات الرأسمالية للمشروع المشترك ٩,٨٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ١٦,٣١ مليون ريال سعودي).

(هـ) راجع إيضاح ١٥ الخاص بدفعات الحد الأدنى المستقبلية لمستحقات الإيجار.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٤. المعلومات القطاعية

أسس التقسيم

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

يستخدم صانع القرار التشغيلي الرئيسي مقياس الربح / الخسارة قبل الضريبة لتقييم أداء القطاعات التشغيلية. ورغم ذلك، يستلم صانع القرار التشغيلي الرئيسي المعلومات بخصوص إيرادات القطاعات على أساس ربع سنوي.

يتم قياس الربح / الخسارة قبل الضريبة للقطاعات التشغيلية للمجموعة التي تم إبلاغها إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي بطريقة متوافقة مع الطريقة المتبعة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وعليه، لا يتم عرض التسوية بشكل منفصل.

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٤. الإيرادات والربحية حسب القطاعات (يتبع)

الموحدة	التعديلات والاستبعادات	إجمالي القطاعات	عمليات المدينة	التعليم	الضيافة والترفيه	التطوير الصناعي	الأنشطة السكنية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
١,١٣٨,٢٢٣	--	١,١٣٨,٢٢٣	٤٧,٩٠٩	٩٩,٥٠٨	٨١,٦٦٣	٨٦,١٦٩	٨٢٢,٩٧٤	الإيرادات* عملاء خارجيون
--	(١٠٤,٤٣٤)	١٠٤,٤٣٤	٧٢,٨٩٩	--	٢٦,٢٧٤	--	٥,٢٦١	بين القطاعات
١,١٣٨,٢٢٣	(١٠٤,٤٣٤)	١,٢٤٢,٦٥٧	١٢٠,٨٠٨	٩٩,٥٠٨	١٠٧,٩٣٧	٨٦,١٦٩	٨٢٨,٢٣٥	
(٤٢٠,٦١٦)	٤٠,٠٠٠	(٤٦٠,٦١٦)	(١٢٦,٣٤٩)	(٣٩,٣٠٢)	(٦٣,٢٤٢)	(٢٦,٨٥٩)	(٢٠٤,٨٦٤)	النتائج تكلفة المخزون والخدمات المثبتة كمصرفات
٣١٦,٥١٠	--	٣١٦,٥١٠	--	--	١٧٠,٣٣٠	(٢١,٥٩٥)	١٦٧,٧٧٥	رد/ (خسارة) الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية
(٧٠,٦٣٠)	--	(٧٠,٦٣٠)	(٤١,٣١٧)	٨,٢٣٧	--	(١٥,٥٢١)	(٢٢,٠٢٩)	رد/ (خسارة) الانخفاض في قيمة الموجودات المالية وموجودات العقود
(٥٤٦,١٧٢)	(٥٤٣,٦٥٠)	(٢,٥٢٢)	(١)	(١,٠٣٨)	(١,٣٢٤)	--	(١٥٩)	المصرفات التمويلية
٧,٢٩٧	٧,٢٩٧	--	--	--	--	--	--	الإيرادات التمويلية
(٢٦٥,٦٥٨)	(١١٦,٥٧٦)	(١٤٩,٠٨٢)	(١١,٠٦٣)	(١٤,٢٥٧)	(٥٩,٦٢٢)	(٢٧,٨٧٦)	(٣٦,٢٦٤)	الاستهلاك
(٩٢٣)	(٧٣٤)	(١٨٩)	--	--	--	--	(١٨٩)	الإطفاء
(٨٤,٨١٢)	(٧٩,٧٤٣)	(٥,٠٦٩)	--	--	--	--	(٥,٠٦٩)	الحصة في نتائج الشركات المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٢٦٩,٣٠٧	٢٦٩,٣٠٧	--	--	--	--	--	--	الربح من استنفاد قرض (المصرفات)/الإيرادات الأخرى
(٣٢٩,٢٣٦)	(٢٥٠,٩٤٢)	(٧٨,٢٩٤)	(٤,١٠٩)	(٥٢,٤٣٤)	(٧,٨٣٢)	٧,٣٠٨	(٢١,٢٢٧)	الربح / (الخسارة) قبل الزكاة
١٣,٢٩٠	(٧٧٩,٤٧٥)	٧٩٢,٧٦٥	(٦٢,٠٣١)	٧١٤	١٤٦,٢٤٧	١,٦٢٦	٧٠٦,٢٠٩	الزكاة
(٢٢,١٨٨)	(٢٢,١٨٨)	--	--	--	--	--	--	الزكاة
(٨,٨٩٨)	(٨٠١,٦٦٣)	٧٩٢,٧٦٥	(٦٢,٠٣١)	٧١٤	١٤٦,٢٤٧	١,٦٢٦	٧٠٦,٢٠٩	ربح/(خسارة) السنة

*يتم تحقيق الإيرادات الرئيسية من بيع العقارات تحت التطوير. خلال السنة، يتم تحقيق إيرادات بشكل جوهري من صفقات تحالف، ومايان، وسي إي إي آر، وريكسوس.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٤. الإيرادات والربحية حسب القطاعات (يتبع)

الموحدة	التعديلات والاستبعادات	إجمالي القطاعات	عمليات المدينة	التعليم	الضيافة والترفيه	التطوير الصناعي	الأنشطة السكنية	
								للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
								الإيرادات *
٤٢٥,٩٧٠	٣,٤١٤	٤٢٢,٥٥٦	٢٦,١٣٢	٧٤,٩٣٤	٦٩,٧٧٦	١٣٠,١٨٩	١٢١,٥٢٥	عملاء خارجيون
--	(١٠١,٧٢٠)	١٠١,٧٢٠	٦٧,٢٩٤	--	٢٨,٥٦٩	--	٥,٨٥٧	بين القطاعات
٤٢٥,٩٧٠	(٩٨,٣٠٦)	٥٢٤,٢٧٦	٩٣,٤٢٦	٧٤,٩٣٤	٩٨,٣٤٥	١٣٠,١٨٩	١٢٧,٣٨٢	
								النتائج
								تكلفة المخزون والخدمات المثبتة
(٢٤٥,١٩٣)	٦٠,٣٧٨	(٣٠٥,٥٧١)	(١٢٠,٢٨٧)	(٥,٠٦١)	(٣٩,٨٥٠)	(٣٧,٩٢٨)	(١٠٢,٤٤٥)	كمصروفات
٦٩,٨١٣	(٩١,٨١١)	١٦١,٦٢٤	٢٣,٠١٤	٢,٥٦٥	(٢,٤٨٨)	١٨,٨٣٤	١١٩,٦٩٩	خسارة الانخفاض في قيمة الموجودات
(٦٢٠,٤٥٢)	(٦١٧,٦٢٠)	(٢,٨٣٢)	--	(٥٤٣)	(٢,١٠١)	--	(١٨٨)	المالية وموجودات العقود
٢,٨٥٧	٢,٨٥٧	--	--	--	--	--	--	المصروفات التمويلية
(٢٥٠,٤٠٩)	(١١٣,٠٨٣)	(١٣٧,٣٢٦)	(٢,١٣٨)	(١٤,١٦٧)	(٦٢,٣٠٨)	(٢٢,٧٠٧)	(٣٦,٠٠٦)	الإيرادات التمويلية
(١,٧٨٧)	(١,٥٥١)	(٢٣٦)	--	(٦)	--	--	(٢٣٠)	الإستهلاك
								الإطفاء
(٩٢,٨٣٢)	(٩٢,٨٣٢)	--	--	--	--	--	--	الحصة في نتائج الشركات المستثمر
(٣٤٦,٥٠٠)	(١٦٧,١٧٩)	(١٧٩,٣٢١)	(٢٣,٤٦٧)	(٩٦,٥٢٠)	(٥٠,٦٥٦)	٢١,٠٥٣	(٢٩,٧٣١)	فيها بطريقة حقوق الملكية
(١,٠٥٨,٥٣٣)	(١,١١٩,١٤٧)	٦٠,٦١٤	(٢٩,٤٥٢)	(٣٨,٧٩٨)	(٥٩,٠٥٨)	١٠٩,٤٤١	٧٨,٤٨١	(المصروفات)/الإيرادات الأخرى
(٧٦,٠٣٢)	(٧٦,٠٣٢)	--	--	--	--	--	--	الربح / (الخسارة) قبل الزكاة
(١,١٣٤,٥٦٥)	(١,١٩٥,١٧٩)	٦٠,٦١٤	(٢٩,٤٥٢)	(٣٨,٧٩٨)	(٥٩,٠٥٨)	١٠٩,٤٤١	٧٨,٤٨١	الزكاة
								ربح/(خسارة) السنة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٥. المعلومات الإضافية غير النقدية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م	الإيضاحات
١,٣٢٨	--	١٨,١٥

تحويل العقارات الاستثمارية إلى عقارات تحت التطوير

٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية

نظرة عامة

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

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السوق (مخاطر معدلات العمولة ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار)
- مخاطر السيولة.

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

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

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

تشرف لجنة المراجعة في المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للامتثال لسياسات وإجراءات إدارة المخاطر بالمجموعة ومراجعة ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. تتم مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة القيام بدورها الرقابي بواسطة المراجعة الداخلية. ويقوم قسم المراجعة الداخلية بإجراء مراجعة دورية ومراجعة خاصة لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر ويقوم بتقديم تقارير حول النتائج إلى لجنة المراجعة.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م

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

٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

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

١-٣٦ مخاطر الائتمان

تتمثل المخاطر الائتمانية خسارة مالية تتعرض لها المجموعة في حال إخفاق عميل أو طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية بصورة أساسية من الذمم المدينة للموظفين – برنامج تملك المساكن والإيرادات غير المفوترة والذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى.

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

تعمل المجموعة على الحد من المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالعملاء عن طريق مراقبة الذمم المدينة القائمة. تتم بعض عمليات البيع المتعلقة بالعقارات على أساس التقسيط. تنص اتفاقيات البيع مع العملاء على أن صك ملكية العقار سيتم نقله إلى العملاء فقط عند استلام سعر البيع بشكل كامل. يقوم قسم التحصيل بمتابعة حالة الذمم المدينة القائمة ومتابعة الدفعات مع العملاء وفقاً للشروط التعاقدية. يمثل أكبر خمس عملاء ٢٦% (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م: ٢٨,٣٧٪) من الذمم المدينة التجارية القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. تختلف فترة السداد من منتج إلى منتج مع بعض الاستثناءات على مستوى العميل.

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

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة من موجودات مالية أخرى للمجموعة، فإن تعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية ينشأ من تعثر الطرف المقابل في السداد، علماً بأن أقصى تعرض يعادل القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

فيما يلي مجمل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية الذي تتعرض له المجموعة في تاريخ التقرير:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م	
٤١٩,٢٩٥	٧٨٨,٤٥٧	الإيرادات غير المفوترة
٥٦,٩٦٧	٤٩,٠٢٧	الذمم المدينة للموظفين – برنامج تملك المساكين
٤٧٤,٠٦٧	٥٣٣,١٥٥	الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى
٣,٧٥٨	٤,٤٢١	النقد المقيد
٢٥٢,٣٦٧	٤٧٢,٨٩٧	النقد وما في حكمه
<u>١,٢٠٦,٤٥٤</u>	<u>١,٨٤٧,٩٥٧</u>	

تركز المخاطر الزائد

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

٣٦-٢ مخاطر السوق

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

١. مخاطر معدلات العمولة

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

إن تعرض المجموعة لمخاطر التغير في معدلات العمولة في السوق يتعلّق بصورة أساسية بالفروض طويلة الأجل للمجموعة والقروض قصيرة الأجل ذات معدلات العمولة المتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر معدلات العمولة عن طريق المراقبة المنتظمة لمعدلات العمولة لأدواتها المالية المحملة بعمولة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، تم تقدير القيم العادلة للقروض وقيمتها الدفترية على أنها مقاربة لقيمتها العادلة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

١. مخاطر معدلات العمولة (يتبع)

حساسية معدلات العمولة

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

التأثير على الخسارة قبل الزكاة	الزيادة/النقص في نقاط الأساس	
(٤١,٥٩٥)	١٠٠+	م ٢٠٢٥
٤١,٥٩٥	١٠٠-	
(٧٢,٣٩٤)	١٠٠+	م ٢٠٢٤
٧٢,٣٩٤	١٠٠-	

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

يبلغ معدل المتوسط المرجح لقروض المجموعة طويلة الأجل ما يقارب ٨,١٩٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٨,١٤٪).

٢. مخاطر العملات

مخاطر العملات هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. ولم تجر المجموعة معاملات جوهريّة بعملات غير الريال السعودي والدولار الأمريكي. وحيث أن الريال السعودي مربوط بالدولار الأمريكي، فإن المجموعة ليست معرضة لمخاطر عملات جوهريّة.

٣. مخاطر الأسعار

لا تتعرض المجموعة لمخاطر الأسعار بشكل جوهري حيث أنها لا تحتفظ بأي أدوات حقوق ملكية أو سلع.

٣-٣٦ مخاطر السيولة

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

يلخص الجدول التالي تاريخ الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استنادا إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصوصة:

المطلوبات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م						
القيمة الدفترية	الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	١ - ٥ سنوات	٣ أشهر إلى سنة	١ - ٣ أشهر	أقل من ١ شهر
٤,٥٤٩,٦٩٧	٦,٤٧٨,٤٦٦	٣,٦٦٨,٨٣١	٢,٢٣٩,١٤٠	٥٧٠,٤٩٥	--	--
١٧٤,٩٤٤	١٧٤,٩٤٤	--	١١٣,١٩٩	٦١,٧٤٥	--	--
٧٣,٢٦٣	٧٦,٣٩٩	--	١١,٩٨٧	٢٢,٣٠٨	٧٦٣	٤١,٣٤١
٩٢٣,٣٦٥	٩٢٣,٣٦٥	--	--	٩٢٣,٣٦٥	--	--
٥,٧٢١,٢٦٩	٧,٦٥٣,١٧٤	٣,٦٦٨,٨٣١	٢,٣٦٤,٣٢٦	١,٥٧٧,٩١٣	٧٦٣	٤١,٣٤١
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م						
القيمة الدفترية	الإجمالي	أكثر من ٥ سنوات	١ - ٥ سنوات	٣ أشهر إلى سنة	١ - ٣ أشهر	أقل من ١ شهر
٧,٨٧١,١١٧	٧,٨٧١,١١٧	--	--	--	--	٧,٨٧١,١١٧
٢٣٦,٦٨٩	٢٣٦,٦٨٩	--	١٧٤,٩٤٤	٦١,٧٤٥	--	--
٧٥,٣٥٣	٧٨,٣٥١	--	٢٥,٢٤٩	١٢,٨٦٢	--	٤٠,٢٤٠
١٦١,٣٨٦	١٦١,٣٨٦	--	--	--	١٦١,٣٨٦	--
٧٩٨,٢٤٦	٧٩٨,٢٤٦	--	--	٧٩٨,٢٤٦	--	--
٩,١٤٢,٧٩١	٩,١٤٥,٧٨٩	--	٢٠٠,١٩٣	٨٧٢,٨٥٣	١٦١,٣٨٦	٧,٩١١,٣٥٧

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٦. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية

٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م			
الإجمالي	أقل من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	
٥٣٣,١٥٥	--	٥٣٣,١٥٥	الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى
٤,٤٢١	--	٤,٤٢١	النقد المقيد
٤٧٢,٨٩٧	--	٤٧٢,٨٩٧	النقد وما في حكمه
١,٠١٠,٤٧٣	--	١,٠١٠,٤٧٣	
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م			
الإجمالي	أقل من ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	
٤٧٤,٠٦٧	--	٤٧٤,٠٦٧	الذمم المدينة التجارية والموجودات المتداولة الأخرى
٣,٧٥٨	٥١	٣,٧٠٧	النقد المقيد
٢٥٢,٣٦٧	--	٢٥٢,٣٦٧	النقد وما في حكمه
٧٣٠,١٩٢	٥١	٧٣٠,١٤١	

٣٧. إدارة رأس المال

يتضمن رأس المال إجمالي حقوق الملكية العائدة للمساهمين العاديين في الشركة الأم. وتقتضي سياسة المجموعة الاحتفاظ بقاعدة رأسمالية قوية لنيل ثقة المستثمرين والدائنين والسوق واستمرارية التطوير المستقبلي لأعمالها. 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.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء التعديلات عليه وبما يتفق مع التغييرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. ويشمل هيكل رأس المال جميع مكونات حقوق الملكية البالغة ٩,٣٥ مليار ريال سعودي. تحتفظ المجموعة بتسهيلات ائتمانية لدى البنوك للحفاظ على متطلبات رأسمالها العامل. وللحفاظ على هيكل رأس المال وتعديله يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام نسبة المديونية ويتم احتساب هذه النسبة على أساس صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م، كانت نسبة المديونية للمجموعة ٣٠,٧٥٪ (٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م: ٥٩,٨٦٪). يتمثل هدف المجموعة في الحفاظ على نسبة المديونية أقل من ٥٠٪.

٢٠٢٤ م	٢٠٢٥ م	
٨,٠٣٢,٥٠٣	٤,٥٤٩,٦٩٧	القروض
٧٥,٣٥٣	٧٣,٢٦٣	التزامات عقود الإيجار
(٢٥٢,٣٦٧)	(٤٧٢,٨٩٧)	يخصم: النقد وما في حكمه
٧,٨٥٥,٤٨٩	٤,١٥٠,٠٦٣	صافي الدين (أ)
٥,٢٦٦,٩١١	٩,٣٤٦,١٥٥	إجمالي حقوق الملكية (ب)
١٣,١٢٢,٤٠٠	١٣,٤٩٦,٢١٨	إجمالي رأس المال (أ + ب)
٥٩,٨٦٪	٣٠,٧٥٪	نسبة الرفع المالي (أ) / (أ + ب)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٧. إدارة رأس المال (يتبع)

لتحقيق هذا الهدف العام، تهدف المجموعة عند إدارة رأس المال، من بين أمور أخرى، إلى التأكد من أنها تفي بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. وسيسمح عدم الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة للبنك بالمطالبة بسداد القروض فوراً. لم تكن هناك تغييرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م. راجع أيضاً إيضاح ١.

تسوية صافي ديون المجموعة هي كما يلي:

صافي الدين	عقود الإيجار	القروض	
(٦,٩٨٨,٥٢٧)	(٨٩,٠٠٦)	(٦,٨٩٩,٥٢١)	١ يناير ٢٠٢٤ م
(٦٣٧,٠٦٩)	(١,٩٩٩)	(٦٣٥,٠٧٠)	التكاليف التمويلية
(٥٥٤,٤٢٣)	(٤,٤٢٣)	(٥٥٠,٠٠٠)	متحصلات
١٣,٤٠٠	١٣,٤٠٠	--	المسدد من القروض والسلف
٤٦,٠٥٨	٦,٦٧٥	٣٩,٣٨٣	التكلفة التمويلية المدفوعة
١٢,٧٠٥	--	١٢,٧٠٥	التعديلات على مطلوبات القيمة العادلة
(٨,١٠٧,٨٥٦)	(٧٥,٣٥٣)	(٨,٠٣٢,٥٠٣)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤ م
(٥٦١,١١٦)	(١,٥٣٨)	(٥٥٩,٣٩٢)	التكاليف التمويلية
(٥٠٠,٠٠٠)	--	(٥٠٠,٠٠٠)	متحصلات
١٠٢,١٣٨	٣,٦٢٨	٩٨,٥١٠	المسدد من القروض والسلف
٤,١١٨,٢٢١	--	٤,١١٨,٢٢١	تحويل الدين إلى حقوق الملكية
٥٦,١٦٠	--	٥٦,١٦٠	التكلفة التمويلية المدفوعة
٢٦٩,٣٠٧	--	٢٦٩,٣٠٧	الربح من استنفاد
(٤,٦٢٣,١٤٦)	(٧٣,٢٦٣)	(٤,٥٤٩,٦٩٧)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م

٣٨. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه مقابل بيع أصل ما أو دفعه مقابل تحويل التزام ما بموجب معاملة منتظمة تتم بين المشاركين 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 السوق الأكثر نفعاً للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.
- يجب أن يكون السوق الرئيسي أو السوق الأكثر فائدة متاحاً للمجموعة.

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الإيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م
(المبالغ بالآلاف الريالات السعودية، ما لم يذكر خلاف ذلك)

٣٨. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات (يتبع)

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

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

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

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

٣٩. الأحداث اللاحقة

باستثناء الأمور الموضحة أدناه، لم يحدث أي أمر حتى تاريخ موافقة مجلس الإدارة على هذه القوائم المالية الموحدة من شأنه أن يؤثر بشكل جوهري على هذه القوائم المالية الموحدة والإفصاحات ذات الصلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م.

لاحقاً لتاريخ التقرير، حدثت تصعيدات عسكرية إقليمية في منطقة الشرق الأوسط، مما أدى إلى تفاقم بيئة الصراع في جميع أنحاء منطقة الخليج. ولا يزال الوضع متقلباً ويتطور باستمرار. تراقب الإدارة عن كثب التطورات وتقيم أثارها المحتملة على عمليات المجموعة ووضعها المالي. وفي تاريخ الموافقة على هذه القوائم المالية الموحدة، لم تحدد المجموعة أي تأثير ملموس مباشر على عملياتها؛ ومع ذلك، لا يزال الوضع غير مؤكد ولا يمكن في الوقت الحالي تقدير التأثير المالي الكامل، إن وجد، بشكل موثوق.

لا يتطلب هذا الحدث تعديل القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥ م لأنه يمثل حدثاً غير معيّل بعد فترة التقرير.

٤٠. اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد القوائم المالية الموحدة للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٦ م، الموافق ١٢ شوّال ١٤٤٧ هـ.