

شركة إعمار المدينة الاقتصادية



شركة مساهمة عامة سعودية تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٦٠٩ الصادر بتاريخ ١٥/٤/٢٠٠٥ هـ (الموافق ١٤٢٧/٤/٠)، ويجب السجل التجاري الأولي رقم ١٤٢٩٦٠٩٠٨ (الموافق ٢٠٠٦/٩/٢٦) الصادر بمدينة جدة في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها فيما يلي بـ«المملكة») والمعدل بالسجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٥٨٨٤٦٠٣٦٢٠١٤٣٦٥ (الموافق ٢٠١٤/١٢/٢٨) الصادر بمدينة رابع في المملكة.

إصدار شركة إعمار المدينة الاقتصادية (ويشار إليها فيما يلي بـ«الشركة») مائين وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثمانين مليوناً وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعة وثلاثين (٢٨٣,٣٣٣,٣٤) سهماً عاديًّا جديداً (ويشار إليه فيما يلي بـ«الأسم» الجديدة) بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية لسهم العادي الواحد لصالح صندوق الاستثمارات العامة (ويشار إليه فيما يلي بـ«الصندوق») مقابل تحويل الدين الذي سيكون في ذمة الشركة الصندوق (صصفته الدائن) وقدره ميلارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعون (٢٨٣٣,٣٣٣,٤٤) أسم عادي في ذمة الشركة (ويشار إليها فيما يلي بـ«عملية تحويل الدين») حيث سيصبح الصندوق الدائن بعد حوالته جزء من القرض الذي في ذمة الشركة لوزارة المالية (ويشار إليه فيما يلي بـ«الدين») إلى أسم عادي في ذمة الشركة (ويشار إليها فيما يلي بـ«عملية المالية والصندوق») والتي سيتم بموجهاً حوالته مبالغ الدين بحسب الصندوق (ويشار إليه فيما يلي بـ«اتفاقية حواله القرض») وذلك بالتزامن مع تاريخ الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين (ويشار إليه فيما يلي بـ«تاريخ النفاذ») وبعد تحويل جزء من قرض وزارة المالية للصندوق في تاريخ النفاذ، سيكون الصندوق هو الدائن المعفي في عملية تحويل الدين، وذلك من التفاصيل عن عملية تحويل الدين يرجى مراجعة القسم ٣ «عملية تحويل الدين» لبيان المعفي في عملية تحويل الدين، ولذلك سيتم إصدار جميع الأسمه الجديدة لصالح الصندوق (ولمزيد من التفاصيل حول عملية تحويل الدين، وما يتطلب عليه زيادة رأس المال) من هذا التعيم، ولمزيد من التفاصيل حول حواله القرض من وزارة المالية إلى الصندوق، يرجى مراجعة القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعيم، مما يتطلب عليه زيادة رأس مال الشركة من ثمان ميلارات وخمسماية مليون (٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر ميلارين وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (١٤٣٣,٣٣٣,٤٤) ريال سعودياً، وزيادة عدد الأسمه العاديه من ثمانمائة وخمسين مليون (٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى ميلارين وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعة وثلاثين (١٤٣٣,٣٣٣,٤٤) سهماً عاديًّا، وتبلغ نسبة الزيادة ثلاثة وثلاثون بالمائة (٣٣%) من رأس مال الشركة قبل الزيادة وخمسة وعشرون بالمائة (٢٥%) من رأس مال الشركة بعد الزيادة. وقد تم تحديد سعر الإصدار بناءً على القيمة الأساسية للأسمه الجديدة (ويشار إليه فيما يلي بـ«سعر الإصدار») (ولمزيد من التفاصيل حول سعر الإصدار، يرجى مراجعة القسم ٤-٣ «تقسيم الدين والأسمه الجديدة» من هذا التعيم). وتتمتع الأسمه الجديدة بكافة الحقوق الخاصة بالأسهم العاديه بما في ذلك حقوق التصويت، والحقوق في حصص الأرباح، وإعادة الشراء أو الحقوق في فائض الأصول عند التصفيفية أو الحل أو غير ذلك، وغيرها من الحقوق الأخرى.

بلغ رأس مال الشركة الحالي ثمان ميلارات وخمسماية مليون (٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى ثمانمائة وخمسين مليون (٨٠,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي عادي، بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للأسهم الواحد (ويشار إليها فيما يلي بـ«الأسم»)، ومجملها أسمه مردجة في السوق المالية السعودية (تداول) (ويشار إليها فيما يلي بـ«السوق المالية» أو «تداول»).

وقد أوصى مجلس إدارة الشركة (ويشار إليه فيما يلي بـ«المجلس» أو «مجلس الإدارة») في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٣/٩/٢٠١٤٢٠٥٠٠٥ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٠/٢٠) بزيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار الأسهم الجديدة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للأسهم الواحد. وسيتم منح الأسمه الجديدة التي تبلغ قيمتها ميلارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (٢٨٣٣,٣٣٣,٤٤) ريال سعودياً للصندوق، كما هو موضح في القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعيم، مقابل تسوية جزء من قرض وزارة المالية، وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة وموافقة الجمعية العامة غير العاديه للشركة (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٣ «عملية تحويل الدين» لبيان الصندوق الجديدة لصالح الصندوق؛ أي أن الصندوق سيكتفى خمسة وعشرين بالمائة (٢٥%) من رأس مال الشركة قبل الزيادة وخمسة وعشرون بالمائة (٢٥%) من رأس مال الشركة بعد الزيادة. وقد تم تحديد سعر الإصدار بناءً على القيمة الأساسية للأسمه الجديدة (ويشار إليه فيما يلي بـ«سعر الإصدار») (ولمزيد من التفاصيل حول سعر الإصدار، يرجى مراجعة القسم ٤-٣ «تقسيم الدين والأسمه الجديدة» من هذا التعيم). وتتمتع الأسهم الجديدة بكافة الحقوق الخاصة بالأسهم العاديه بما في ذلك حقوق التصويت، والحقوق في حصص الأرباح، وإعادة الشراء أو الحقوق في فائض الأصول عند التصفيفية أو الحل أو غير ذلك، وغيرها من الحقوق الأخرى).

ويعود الحصول على موافقة هيئة السوق المالية في المملكة (ويشار إليها فيما يلي بـ«البيئة») على نشر هذا التعيم. ستقوم الشركة بدعاوة المساهمين (كما تم توضيفه في القسم ١ «التعريفات والمصطلحات المستخدمة في هذا التعيم») من هذا التعيم) لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العاديه للتطرق في جدول الأعمال التالي: (١) التصويت (اما بالموافقة أو الرفض) على ما يلي: (١) إقرار اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين (كما تم توضيفها في القسم ١ «التعريفات والمصطلحات المستخدمة في هذا التعيم» من هذا التعيم) المبرمة بين الشركة والصندوق وكبار المساهمين، (٢) إصدار الأسهم الجديدة في الشركة ومنتها للصندوق وفقاً لاحكام وشروط اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين (ولمزيد من التفاصيل عن اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعيم)، (٣) تعديل النظام الأساسي للشركة ليتفق مع عملية تحويل الدين.

هدف هذه الزيادة في رأس مال الشركة إلى تحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة ووضعها الانتماني بما يوفر أكبر من الملاء المالية، وزيادة قدرة الشركة على تحقيق أهدافها للنمو (ولمزيد من التفاصيل حول أسباب عملية تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ١-٣ «أسباب عملية تحويل الدين والأثار المتوقعة على الشركة» من هذا التعيم والقسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعيم).

أبرمت الشركة وعد من كبار مساهمتها اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين مع الصندوق (مشروطة بموافقة الجمعية العامة غير العاديه للشركة) يتم بموجهاً زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين إلى أسهم جديدة في الشركة. وتكون القيمة الاسمية لثلك الأسمه الجديدة عشرة (١٠) ريالات سعودية للأسهم الواحد وسيتم منح الصندوق كامل الأسمه الجديدة المقيدة في ذمة الشركة (والذى سيتم حوالته من وزارة المالية إلى الصندوق بلتزامن مع الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العاديه للشركة على عملية تحويل الدين)، علماً بأنه تم تحديد سعر الإصدار بناءً على القيمة الأساسية للأسمه الجديدة. ويكون إتمام عملية تحويل الدين وتحصيص الأسهم الجديدة للصندوق بموجب أحکام هذه الاتفاقية بمثابة مخالصة وتسوية مبنية بين الشركة والصندوق فيما يتعلق بذلك الجزء من قرض وزارة المالية (ولمزيد من التفاصيل حول التصويت وتحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعيم).

لا تتطوّر عملية تحويل الدين على تعاملات مع أطراف ذوي علاقة.

لا يملك أي من المساهمين أو وزارة المالية كما في تاريخ هذا التعيم أي أسهم في رأس مال الشركة، ولن تملك وزارة المالية أي أسهم في رأس مال الشركة بعد عملية تحويل الدين. وسيتم إصدار الأسهم الجديدة لصالح الصندوق بمقدار قيمة الدين واحتساب عدد الأسمه الجديدة المصدرة بناءً على سعر الإصدار المتفق عليه بين الشركة والصندوق، والذي تم تحديده بناءً على القيمة الأساسية للأسمه الجديدة وكما هو موضح في القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعيم. وبعد تحويل جزء من قرض وزارة المالية للصندوق في تاريخ النفاذ، سيكون الصندوق هو الدائن المعفي في عملية تحويل الدين، وذلك سنتم إصدار جميع الأسمه الجديدة لصالح الصندوق.

وقد تم تقديم طلب إلى البيئة تسجيل وطرح الأوراق المالية وإلى السوق المالية لدرج الأوراق المالية. ويفرّع أعضاء مجلس إدارة الشركة أنه تم استيفاء كافة المتطلبات النظامية الازمة لغرض عملية تحويل الدين. وبخلاف موافقة الجمعية العامة غير العاديه على القرار الخاص بعملية تحويل الدين، فقد تم الحصول على جميع الموافقات ذات العلاقة بعملية تحويل الدين من الهيئة والسوق المالية. ينبغي قراءة هذا التعيم بالكامل ودراسة البند الوارد تحت عنوان «إشعارهم» في الصفحة (٢) والقسم ٤-٣ «عوامل المخاطرة» من هذا التعيم على وجه التحديد بعناية قبل التصويت في الجمعية العامة غير العاديه بالموافقة أو عدم الموافقة على عملية تحويل الدين.

المستشار المالي



يحتوي هذا التعيم على معلومات فُدمت ضمن طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المسممة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالملمة العربية السعودية (المشار إليها بـ«البيئة») وطلب إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تطلبوا إساؤفهم على الصفحة (٤) مجتمعين ومتفرجين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا التعيم، ويفكونون مجبون لهم وافتاتهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجّه أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في التعيم إلى فعل أي إفادة واردة فيه مضللة ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتويات هذا التعيم، ولا تحيط بأي تأكيدات تتعلق بذلك منها أو اكتهامها. وتخلّي نفسهما صراحةً عن أي مسؤولية فيما كانت عن أي حسنة تفتح عماره ورد في هذا التعيم أو عن الاعتماد على أي جزء منه. وفي حال تعرّفه محتويات هذا التعيم، يجب استشارة مستشاره مالي مختص له.

كذلك، يُوكِد جميع أعضاء مجلس إدارة الشركة أنهن قاموا ببذل العناية الازمة كما يرونها مناسبة في ظل الظروف، وأن عملية تحويل الدين تصب في صالح الشركة ومساهمتها.

صدر هذا التعيم بتاريخ ٢٢ ذو الحجه ١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٠٢١ أغسطس).



المملكة العربية السعودية
مدينة الملك عبد الله الاقتصادية

إشعار مهم

أعدت الشركة هذا التعميم لتقديم معلومات لمساهمها (ويشار إليها فيما يلي بـ«المساهمون») ليتمكنوا من اتخاذ قرار مبني على دراية وإدراك عند التصويت على توصية مجلس إدارة الشركة بزيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين، وذلك من خلال إصدار مائتين وثلاثة وثمانين مليوناً وثلاثمائة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعة وثلاثين (٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤) سهماً عاديًّا جديداً بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم العادي الواحد لصالح الصندوق. وتم تحديد سعر الإصدار المتفق عليه بين الشركة والصندوق بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة.

وقد قامت الشركة بتقديم طلب إلى الهيئة تسجيل الأسهم الجديدة بالإضافة إلى تقديم طلب إلى السوق المالية لإدراج الأسهم الجديدة.

يقدم هذا التعميم تفاصيل وافية عن المعلومات المتعلقة بعملية تحويل الدين. وتكون أصوات المساهمين المصوتين على عملية تحويل الدين في الجمعية العامة غير العادية للشركة التي ستنعقد لهذا الغرض مبنية فقط على المعلومات التي يحتوتها هذا التعميم والتي يمكن الحصول على نسخ إلكترونية منها عبر زيارة الموقع الإلكتروني للشركة: (www.kaec.net) أو موقع المستشار المالي: (www.sfc.sa) أو موقع هيئة السوق المالية: (www.cma.org.sa) أو موقع السوق المالية: (www.tadawul.com.sa). ولا يجوز اعتبار تقديم هذا التعميم أو أي معلومات شفهية أو خطية متعلقة بعملية تحويل الدين أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال، على أنه وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تحقيق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

وقد تم التعاقد مع المستشار المالي والمستشار القانوني المذكورين في الصفحة (ج) للمساعدة في استكمال الأعمال الازمة لإتمام عملية تحويل الدين. إن المعلومات التي تضمنها هذا التعميم في تاريخ إصداره عرضة للتغيير. وعلى وجه الخصوص، فإن الوضع المالي للشركة وقيمة سهامها يمكن أن تتأثر سلباً نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم أو العوامل الاقتصادية أو السياسية وغيرها من العوامل الخارجية عن سيطرة الشركة (لمزيد من التفصيل، يرجى مراجعة القسم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذا التعميم). ولا يجوز اعتبار تقديم هذا التعميم أو أي معلومات شفهية أو خطية متعلقة بعملية تحويل الدين أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال، على أنها وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تحقيق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

ولا يُعد هذا التعميم توصيةً من جانب المستشار المالي أو المستشارين الآخرين بالتصويت لصالح عملية تحويل الدين.

لا تنوى الشركة اتخاذ أي إجراء لتسجيل هذا التعميم أو الأسهم الجديدة المقترن بإصدارها في أي دولة أخرى سوى المملكة. ويُحظر صراحةً توزيع هذا التعميم في أي دولة أخرى غير المملكة، ويتعين على جميع مستلمي هذا التعميم الاطلاع على كافة القيود النظامية التي تتعلق بهذا التعميم وإصدار الأسهم الجديدة ومراقبة التقيد بها. وقد تم تقديم طلب إلى الهيئة تسجيل وطرح الأسهم الجديدة وإلى تداول لإدراج الأسهم الجديدة بموجب هذا التعميم، على أن يخضع ذلك لموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مالها عن طريق عملية تحويل الدين كما هو مبين في هذا التعميم.

وفقاً لمتطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وقواعد الإدراج، ستقوم الشركة بتقديم تعميم مساهمن تكميلي إلى الهيئة في حال علمت الشركة في أي وقت بعد تاريخ نشر تعميم المساهمين وقبل انعقاد الجمعية العامة غير العادية بما يلي: (أ) وجود تغير مهم في أي أمور جوهرية واردة في هذا التعميم، أو (ب) ظهور مسائل إضافية مهمة كان يجب تضمينها في هذا التعميم. لا تنوى الشركة تحديث أو مراجعة أي معلومات واردة في هذا التعميم في غير الحالات المذكورة أعلاه، سواء كانت نتيجةً لمعلومات جديدة أو أحداث مستقبلية أو غير ذلك.

أعدت القوائم المالية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (ويشار إليها فيما يلي بـ«القوائم المالية لعام ٢٠١٨م») والقوائم المالية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (ويشار إليها فيما يلي بـ«القوائم المالية لعام ٢٠١٩م») والقوائم المالية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (ويشار إليها فيما يلي بـ«القوائم المالية لعام ٢٠٢٠م»)، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وتم تدقيقها من قبل شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون (ويشار إليها فيما يلي بـ«المحاسب القانوني»). وقد تم تضمين القوائم المالية للأعوام ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م في الملحق (أ) «ملحق أ - القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني» من هذا التعميم.

وقد تم إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م من قبل الإدارة بناءً على المعايير المعتمول بها ووفقاً لمتطلبات الواردة في الملحق الثالث عشر (١٢) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن الهيئة. وقد أصدر المحاسب القانوني تقرير التأكيد المعقول (وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات التأكيد (ISAE ٣٤٢٠)) (ارتباطات التأكيد لإعداد تقرير عن تجميع المعلومات المالية التصورية المُدرجة في نشرات الإصدار، كما هو معتمد في المملكة) على عملية إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وقد تم تضمين المعلومات المالية التصورية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م في الملحق (ب) «ملحق ب - المعلومات المالية التصورية الموحدة» من هذا التعميم.

تخضع المعلومات المالية والإحصائية التي يحتوي عليها هذا التعميم للتقرير، وعليه فإنه في حال تم جمع الأرقام الواردة في الجداول، قد يظهر اختلاف بسيط في الأرقام المذكورة في هذا التعميم مقارنة بتلك المذكورة في القوائم المالية.

للحصول على شرح لبعض المصطلحات والاختصارات الواردة في هذا التعميم، يرجى مراجعة القسم ١ «التعريفات والمصطلحات المستخدمة في هذا التعميم» من هذا التعميم.

دليل الشركة

عنوان الشركة	شركة إعمار المدينة الاقتصادية البليسان، وحدة رقم ١، شارع جمان مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ٢٥٢٢-٢٣٩٦٤ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ١٢٥١٠٦٨٧٢ فاكس: +٩٦٦ ١٢٥١٠٦٩٠٣ البريد الإلكتروني: SHA@kaec.net الموقع الإلكتروني: www.kaec.net
ممثل الشركة لدى الهيئة	الاسم: محمد نبيل محمد حسن حفي المنصب: عضو مجلس إدارة البليسان، وحدة رقم ١، شارع جمان مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ٢٥٢٢-٢٣٩٦٤ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ ١٢٦٧٧٨٨٨ فاكس: +٩٦٦ ١٢٥١٠٦٩٠٠ البريد الإلكتروني: SHA@kaec.net الموقع الإلكتروني: www.kaec.net
السوق المالية	تداول السعودية (تداول) طريق الملك فهد، العليا ٦٧٩٨ ص.ب. ٦٠٦١٢ الرياض ١١٥٥٥ المملكة العربية السعودية هاتف: +٩٦٦ (١١) ٩٢٠٠٠١٩١٩ فاكس: +٩٦٦ (١١) ٢١٨٩١٣٣ البريد الإلكتروني: www.saudiexchange.sa الموقع الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa



المستشارون

المستشار المالي

ال سعودي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital



شركة السعودي الفرنسي كابيتال
طريق الملك فهد
ص.ب. ٢٣٤٥٤ ، الرياض ١١٤٢٦
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١٢٨٢٦٦٦
فاكس: +٩٦٦ ١١٢٨٢٦٨٢٣
البريد الإلكتروني: info@fransicapital.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

المستشار القانوني

مكتب سلمان متubb السديري للمحاماة
THE LAW OFFICE OF SALMAN M.AL-SUDAIRI

مكتب سلمان متعب السديري للمحاماة
طريق الملك فهد
أبراج تطوير، البرج الأول، الدور السابع
ص.ب. ١٧٤١١ الرياض ١١٤٧٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١٢٠٧٢٥٠٠
فاكس: +٩٦٦ ١١٢٠٧٢٥٧٧٧
البريد الإلكتروني: info@alsudairilaw.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.alsudairilaw.com.sa

المحاسب القانوني



شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون
برج كي بي إم جي
طريق صلاح الدين - حي المizer
ص.ب. ٩٢٨٧٦ الرياض ١١٦٦٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ (١١) ٨٧٤٨٥٠٠
فاكس: +٩٦٦ (١١) ٨٧٤٨٦٠٠
البريد الإلكتروني: aalfozan@kpmg.com
الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com.sa

تنويه: قدم كل من المستشار المالي والمستشار القانوني والمحاسب القانوني الواردة أسماؤهم أعلاه موافقاتهم الخطية على الإشارة إلى أسمائهم وشعاراتهم وعلى تضمين إفادتهم في هذا التعميم بالشكل والمضمون الواردين فيها، ولم يقم أي منهم بسحب هذه الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم. كما لا يمتلك المستشار المالي والمستشار القانوني والمحاسب القانوني أو أيًّا من موظفِيهم (الذين يشكلون فريق العمل الذي قام بتقديم الخدمات للشركة) والأقارب التابعين لأيٍّ من هؤلاء الموظفين أيًّاً أسمًّاً أو مصلحةً مهماً كان نوعها في الشركة أو شركاتها التابعة بما قد يؤثُّر على استقلالهم كما في تاريخ هذا التعميم.

ملخص التعميم

شركة إعمار المدينة الاقتصادية، شركة مساهمة عامة سعودية تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٦٠٩ الصادر بتاريخ ١٤٢٧/٤/١٥ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٦/١٣)، و بموجب السجل التجاري الأولي رقم ١٦٤٢٦٩٤٠٣٠٠٥٨٤ و تاريخ ١٤٢٠٠٥٨٨٤ و تاريخ ٣٠/٣/١٤٣٦ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/٢٨) الصادر بمدينة جدة، والمعدل بالسجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ و تاريخ ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ و تاريخ ٣٠/٣/١٤٣٦ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/٢٨) الصادر بمدينة راغب، وقد تم إدراجهما في السوق المالية بتاريخ ١٤٢٧/٩/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٠/٧/٦)، وبقيمة رأس المال الحالي ثمان ملايين وخمسمائة مليون (٨٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى ثمانمائة وخمسين مليون (٨٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.

اسم الشركة ووصفها
وتأسيسها

تعمل الشركة في مجال تطوير العقارات والأراضي المستصلحة، والأراضي الأخرى في المناطق الاقتصادية الخاصة أو في غيرها باعتباره استخدام مختلط أو عمليات تطوير أخرى بما فيها البيئية الأساسية. كما تعمل الشركة في مجال ترويج وتسويق وبيع قطع الأرضي المملوكة للشركة بخدمات للتطوير أو لتمليكها للغير بالإضافة إلى إيجار الأراضي وعمليات التطوير للمباني والوحدات السكنية أو بناء المنشآت على الأرضي للغير وتطوير المناطق الاقتصادية والموانئ البحرية والشواطئ. وتقوم الشركة بإنشاء وتطوير وإدارة وتشغيل وتمويل معاهد التدريب والمدارس والجامعات والمستشفيات ومرافق إعادة التأهيل دور العرض والمسارح وصالات الاحتفالات، وإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة المولات ومرافق التسوق والمنتجعات والحدائق المائية ولعب الأطفال والمرافق الترفيهية بكافة أنواعها، وإنشاء وإدارة وصيانة وتشغيل محطات الطاقة والمياه وتحلية المياه وحرق الإبارا وإنشاء الطرق والمجرى والسيول والأمطار. كما تقوم الشركة باستيراد جميع مواد البناء والمعدات وأعتمدة الإنارة والمولدات الخاصة بالطاقة وجميع معدات التشيد والبناء والمقاولات وتتنفيذ أعمال المقاولات والإنشاءات والمشاريع بمختلف أنواعها بما في ذلك أعمال التشييد والبستنة سواء الحكومية أو الخاصة والقيام بأعمال التسويق للغير والسمسرة والوساطة في العقار.

ملخص أنشطة الشركة
بموجب نظامها
الأاسي

كما تقوم الشركة بتطوير مشروع مدينة الملك عبد الله الاقتصادية على مساحة قدرها ١٦٨,١٨٢,٩٧٧ متر مربع بالقرب من ساحل البحر الأحمر إلى الشمال من مدينة جدة. ويتمحور مشروع مدينة الملك عبد الله الاقتصادية حول إقامة مدينة متعددة الأغراض تتالف من عدة مناطق رئيسية وهي: الميناء البحري، والمنطقة الصناعية، وهي الأعمال المركزية، والمنتجعات، والأخاء السكنية.

يوضح الجدول التالي كبار المساهمين في الشركة كما في تاريخ هذا التعميم ونسبة ملكيتهم في الشركة قبل وبعد عملية تحويل الدين:

بعد عملية تحويل الدين			قبل عملية تحويل الدين			المساهم
نسبة الملكية	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	
%١٢,٥٩	١,٤٢٧,١٥,٧٠٠	١٤٢,٧١,٥٧٠	%١٦,٧٨	١,٤٢٧,١٥,٧٠٠	١٤٢,٧١,٥٧٠	شركة دائم الحديثة لإدارة العقارات
%٧,٠٦	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	%٩,٤١	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة ام اي رویال کاپیتال (ش.ذ.م.م.)
%٤,٤١	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	%٥,٨٨	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة إعمار الشرق الأوسط (ش.ذ.م.م.)
%٤,٤١	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	%٥,٨٨	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة ام اي استراتيجيك انستمنتز (ش.ذ.م.م.)
%٤,٤١	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	%٥,٨٨	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة ام اي هولدينجز (ش.ذ.م.م.)
%٤,٠٦	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	%٥,٤١	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة ام اي بارتنرز (ش.ذ.م.م.)

^(١) لا توجد ملكية غير مباشرة لأي من كبار المساهمين

يوضح الجدول التالي نسبة ملكية الجمهور والصنندوق (بصفته الدائن في تاريخ النهاية) في الشركة قبل وبعد عملية تحويل الدين:

بعد عملية تحويل الدين			قبل عملية تحويل الدين			المساهم
نسبة الملكية	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	
%٢٥,٠٠	٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠	٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	الصنندوق
%٣٨,٥٥	٤٣١٢,٨٩٤,٣٠٠	٤٣١,٢٨٩,٤٣٠	%٥,٧٤	٤٣١٢,٨٩٤,٣٠٠	٤٣١,٢٨٩,٤٣٠	الجمهور

^(١) الأرقام تقريبية

ثمان ملايين وخمسمائة مليون (٨٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.	رأس مال الشركة
ثمانمائة وخمسون مليون (٨٥,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي مدفوع القيمة بالكامل.	إجمالي عدد أسهم الشركة
عشرة (١٠) ريالات سعودية.	القيمة الاسمية للسهم
مائتان وثلاثة وثمانون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وأربعة وثلاثون (٢٨٣,٣٣٣,٣٤٠) سهم عادي جديداً.	إجمالي عدد الأسهم الجديدة
تمثل الأسهم الجديدة (٢٥٪) من رأس مال الشركة بعد الزيادة.	نسبة الأسهم الجديدة من رأس مال الشركة
تم تحديد سعر الإصدار بناءً على القيمة الاسمية للأسمم الجديدة والتي تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية.	سعر الإصدار
ملياران وثمانمائة وثلاثة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وأربعون (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريال سعودي.	إجمالي قيمة الإصدار

يادة رأس مال الشركة من خلال تحويل الدين الذي سيكون في ذمة الشركة للصندوق (بصفته الدائن في تاريخ النفاذ) بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل اصدار ما تبين وثلاثة وثمانين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعة وثلاثين (٢٠٣,٣٣٣,٣٤) سهماً عاديًّا جديداً للصندوق وذلك بسعر الإصدار المحدد بناءً على القيمة الاسمية للأسمى الجديدة وقدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد، ليتم تسوية جزء من قرض وزارة المالية وقدره ملليارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤) ريالاً سعودياً عبر منح الصندوق ملكية هذه الأسهم الجديدة حيث ستتم حوالته جزء من قرض وزارة المالية إلى الصندوق تلقائياً بالتزامن مع الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين حيث سيكون الصندوق هو الدائن المعني في عملية تحويل الدين، وبذلك سيتم إصدار جميع الأسمى الجديدة لصالح الصندوق وسيتم إيداعها في محفظة الصندوق خلال فترة خمسة (٥) أيام عمل تسبق تاريخ الاتمام وفقاً لما نصت عليه اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين.

عملية تحويل الدين

يشرط تنفيذ عملية تحويل الدين، سبتمبر النظر في كل جزء من رهن الأرضي المرهونة لصالح وزارة المالية بموجب موافقة وزارة المالية المشروطة لإعادة الدولة، وذلك بعد أن تقوم الشركة بتزويد وزارة المالية بخطة عملها الجديدة، والجدير بالذكر أن الشركة في صدد تعيين شركة استشارية لمساعدتها في وضع خطة العمل الجديدة (ولمزيد من التفاصيل حول عملية تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هنا [لتعيم](#)).

ستشارية لمساعدةها في وضع خطة العمل الجديدة. ويوضح الجدول التالي آلية إعادة جدولة قرض وزارة المالية بالتفصيل:

الأقساط في حال إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)	الأقساط في حال عدم إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)	تاريخ الاستحقاق	التفاصيل المهمة المتعلقة بعملية تحويل الدين
٣٦١,٥٠٠,٠٠	٧٦٠,٦٦٠,٧٥.	(موافق ٢٤٠٦/١٤٤٥/١٢/٢٤)	
٣٦١,٥٠٠,٠٠	٧٦٠,٦٦٠,٧٥.	(موافق ٢٥٠٦/١٤٤٦/١٢/٥)	
٣٦١,٥٠٠,٠٠	٧٦٠,٦٦٠,٧٥.	(موافق ٢٦٠٦/١٤٤٧/١٢/١٥)	
٣٦١,٥٠٠,٠٠	٧٦٠,٦٦٠,٧٥.	(موافق ٢٧٠٦/١٤٤٨/١٢/٢٦)	
٣٦١,٥٠٠,٠٠	٧٦٠,٦٦٠,٧٥.	(موافق ٢٨٠٦/١٤٤٩/١٢/٣٠)	
٣٦١,٥٠٠,٠٠	٧٦٠,٦٦٠,٧٥.	(موافق ٢٩٠٦/١٤٥١/١٢/٣٩)	
٣٦١,٦٣١,٦٦	٨٠,٠٠٠,٠٠	(موافق ٣٠٠٦/١٤٥٢/١٢/٣٩)	
٢,٥٣,٦٣١,٦٦	٥,٣٦٣,٩٦٤,٥٠٠	المجموع	(للمزيد من التفاصيل، حمل عملية تحويل الدين، بحث ماجحة القسم ٢-٦ «تفاصياً، مسندات عملية تحويل الدين» من هنا التعميم).

(والمزيد من التفاصيل حول عملية تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعليم)

برمت الشركة وكبار المساهمين اتفاقية الاقتراض وتحويل الدين مع الصندوق (مشروطة بموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة). ويوجب هذه الاتفاقية يتم زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين إلى أسهم جديدة في الشركة. وتكون القيمة الاسمية لتلك الأسهم الجديدة عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد وسيتم منح الصندوق كامل الأسهم الجديدة مقابل تسوية جزء من قرض وزارة المالية في ذمة الشركة (والذي ستم حوالته من وزارة المالية إلى الصندوق تلقائياً بالتزامن مع الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين)، علمًا بأنه تم تحديد سعر الإصدار بناءً على القيمة الاسمية للأسماء الجديدة. ويكون إتمام عملية تحويل الدين وتخصيص الأسهم الجديدة للصندوق بموجب أحكام هذه الاتفاقية مختلطة مخالصة وتسوية مائية بين الشركة والصندوق فيما يتعلق بذلك الجزء من قرض وزارة المالية. بما يشمل حماية الشركة بموجب تلك الاتفاقية من أي مطالبات مستقبلية متعلقة بذلك الجزء من قرض وزارة المالية ولمزيد من التفاصيل حول عملية تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم.

هيكل تحويل الدين

تحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة ووضعها الانتماني بما يوفر قدر أكبر من الملاحة المالية فيما يتعلق بالتزاماتها المالية، وزيادة قدرة الشركة على تحقيق أهدافها للنمو (ولمزيد من التفاصيل حول الغاية من تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ١-٣ «أسباب عملية تحويل الدين والآثار المرتبطة على الشركة» من هذا التعميم).

الغاية من تحويل الدين

الأطراف ذوي العلاقة

- لا تنتطوي عملية تحويل الدين على تعاملات مع أطراف ذوي علاقة.
- إنتمام شروط اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين (ومزيد من التفاصيل عن اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم).
- موافقة الهيئة ووزارة التجارة على الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية للشركة.
- تصويت مساهمي الشركة – بناءً على توصية من مجلس الإدارة – في الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين وأصدار أسهم جديدة مقابل تسوية جزء من قرض وزارة المالية الذي في ذمة الشركة (والذي ستنم حوالته من وزارة المالية إلى الصندوق تلقائياً بالتزامن مع الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين)، والموافقة على تعديل المواد الخاصة برأس المال في النظام الأساسي للشركة.
- إصدار وتسييل الأسهم الجديدة في الشركة لصالح الصندوق وادراجها في السوق المالية.
- تعديل النظام الأساسي وشهادة السجل التجاري للشركة.
- توفير أي متطلبات نظامية أخرى إن وجدت.
- يتعين على المساهمين قراءة كامل هذا التعميم بعناية، وعلى وجه الخصوص مراعاة ما ورد في قسم «إشعارهم» والقسم ٢ «عوامل المخاطرة» قبل اتخاذ قرار التصويت على زيادة رأس مال الشركة من خلال تحويل الدين.

الإجراءات الرئيسية

المطلوبة لإتمام عملية تحويل الدين

<p>تحمل الأسمى الجديدة الحقوق المنوحة للأسمى الأخرى الحالية، بما في ذلك الحق في الحصول على أي أرباح تُعلن وتُستحق بعد تاريخ إصدار تلك الأسمى وليس قبله وفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.</p>	حق المساهمين في الأرباح
<ul style="list-style-type: none"> ▪ موافقة الهيئة ووزارة التجارة على الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية للشركة. ▪ موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين. ▪ موافقة هيئة المدن الاقتصادية فيما يخص عملية تحويل الدين. ▪ موافقة الهيئة على طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية. ▪ موافقة السوق المالية المشروطة على طلب الإدراج المقدم بموجب قواعد الإدراج. ▪ توفير أي متطلبات نظامية أخرى إن وجدت. 	الموافقات المطلوبة لزيادة رأس المال
<p>يحمل كل سهم جديد حقوق التصويت المنوحة لأي من الأسمى الأخرى الحالية.</p>	حقوق التصويت للأسمى الجديدة
<p>لا يوجد أي قيود على الأسمى الجديدة.</p>	القيود على الأسمى الجديدة

يقدم ملخص التعميم هذا خلفيّةً موجزةً عن المعلومات الواردة في هذا التعميم، ولا يحتوي على كافة المعلومات التي قد تكون مهمة بالنسبة للمساهمين الحاليين. وعلاوة على ذلك، فإنه يجب قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذا التعميم وينبغي على المساهمين الحاليين قراءة ومراجعة هذا التعميم بالكامل، ويجب أن يبني أي قرار يتعلق بالموافقة على عملية تحويل الدين وإصدار الأسمى الجديدة من قبل المساهمين الحاليين على مراعاة هذا التعميم ككل. وعلى وجه الخصوص، يجب مراعاة ما ورد في قسم «إشعارهم» والقسم ٢ «عوامل المخاطرة» قبل اتخاذ قرار التصويت على زيادة رأس مال الشركة من خلال تحويل الدين.

التواريخ المهمة والمراحل الأساسية لعملية تحويل الدين

الفترة الزمنية المقترحة لعملية تحويل الدين	الحدث
التاريخ	
<p>(١) الإجراءات المطلوبة المتعلقة بالجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين</p>	
٤ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠٢١ م).	موافقة الهيئة ووزارة التجارة على الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية للشركة
٤ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠٢١ م).	الدعوة إلى اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين (على أن يُعد الاجتماع الثاني بعد ساعة من نهاية المدة المحددة للاجتماع الأول في حال لم يتحقق النصاب القانوني) والإعلان عن الدعوة في موقع السوق المالية
٥ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢ سبتمبر ٢٠٢١ م).	نشر تعليم المساهمين
بين الساعة ٩:٠٠ صباحاً حتى الساعة ٤:٠٠ مساءً ابتداء من تاريخ ١٤٤٣/١/٢٨ (الموافق ٢٠٢١/٩/٢٦ م) حتى تاريخ ١٤٤٣/٢/١٩ (الموافق ٢٠٢١/٩/٢٦ م).	إتاحة المستندات المتوفرة للمعاينة
ابتداء من الساعة ١:٠٠ صباحاً بتاريخ ١٤٤٣/٢/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/٩/٢٦ م). وحتى الساعة ٤:٠٠ مساءً بتاريخ ١٤٤٣/٢/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢١/٩/٢٦ م).	فترة التصويت بوسائل التقنية الحديثة لمساهمي الشركة للتصويت على عملية تحويل الدين
٢٠٢١/٩/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢١/٩/٢٦ م).	انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة
٢٠٢١/٩/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/٩/٢٧ م).	الإعلان عن نتائج الجمعية العامة غير العادية للشركة أو الإعلان عن عدم انعقاد الجمعية (في حال لم يتحقق النصاب القانوني)
<p>(٢) الإجراءات المطلوبة في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الأول للجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين</p>	
بعد ساعة من نهاية المدة المحددة لاجتماع الأول غير مكتمل النصاب.	اجتماع ثانى للجمعية العامة غير العادية (بعد النصاب متتحقق) في حال حضور عدد من المساهمين يمثّلون ربع رأس مال الشركة على الأقل
٢٠٢١/٩/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/٩/٢٧ م).	إعلان الشركة عن القرارات المتخذة في الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية
<p>(٣) الإجراءات المطلوبة في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين</p>	
٢٠٢١/٩/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٢١/٩/٢٩ م).	موافقة الهيئة ووزارة التجارة على الدعوة لعقد اجتماع ثالث للجمعية العامة غير العادية (في حال لم يتحقق النصاب القانوني في الاجتماعين الأول والثانى)
٢٠٢١/٩/٣٠ هـ (الموافق ٢٠٢١/٩/٣٠ م).	الدعوة إلى اجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية للشركة (في حال لم يتحقق النصاب القانوني في الاجتماعين الأول والثانى)
٢٠٢١/١٠/٢١ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢١ م).	انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الثالث للشركة (بعد الاجتماع الثالث صحيحًا أيًا كان عدد الأسهم الممثّلة فيه)
٢٠٢١/١٠/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٤ م).	إعلان الشركة عن نتائج الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية
<p>(٤) الإجراءات المطلوبة في حال عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين</p>	
إذا لم يتم الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين قبل تاريخ ١٤٤٣/٠٧/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٠٢ م). عدت موافقة الهيئة ملغاً.	في حال عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية على رفع رأس المال عن طريق تحويل الدين فإنه يجوز لمجلس الإدارة الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية أخرى خلال ستة (٦) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على طلب زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.
<p>(٥) الإجراءات المطلوبة في حال موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين</p>	
خلال عشرة (١٠) أيام من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	توزيع الهيئة بنسخة من محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية
خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	نشر تعديلات النظام الأساسي على البوابة الإلكترونية لوزارة التجارة قبل تدوينه رسميًا لدى وزارة التجارة
سيتم إصدار وتسجيل الأسهم الجديدة للشركة خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	إصدار وتسجيل الأسهم الجديدة للشركة وإدراجها في السوق المالية
خلال ثلاثة (٣) أسابيع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	تعديل النظام الأساسي للشركة وشهادة سجلها التجاري

جدول المحتويات

١	١- التعريفات والمصطلحات المستخدمة في هذا التعميم
٤	٤- عوامل المخاطرة
٤	٤- المخاطر التجارية
٤	٤- المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التدفق النقدي أو عدم القدرة على الحصول على القروض والتمويلات اللازمة أو عدم القدرة على توزيع أرباح مستقبلية
٤	٤- المخاطر المتعلقة بالالتزامات التمويل لدى الشركة
٥	٥- المخاطر المتعلقة بعدم إتمام عملية تحويل الدين
٥	٥- المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي
٥	٥- المخاطر المتعلقة بتقلب أسعار الفائدة
٥	٥- المخاطر المتعلقة بالسيولة والخسائر المتراكمة
٧	٧- المخاطر القانونية
٧	٧- المخاطر المتعلقة باتفاقية الإكتتاب وتحويل الدين
٧	٧- المخاطر المتعلقة بالدعوى القضائية
٧	٧- المخاطر المتعلقة باتفاقية حالة القرض
٧	٧- المخاطر المتعلقة باتفاقية القرض
٩	٩- المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة
٩	٩- المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق الهدف الرئيسي من عملية تحويل الدين
٩	٩- المخاطر المتعلقة بزيادة صعوبة تحقيق الربحية للسهم
٩	٩- المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم
٨	٨- المخاطر المتعلقة بتحديد سعر الإصدار للأسهم الجديدة بالقيمة الاسمية
٨	٨- المخاطر المتعلقة بسعر أسهم الشركة خلال فترة التداول
٨	٨- المخاطر المتعلقة بالتغيير في نسبة ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض حق التصويت المرتبط بها
٩	٩- عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال
٩	٩- أسباب عملية تحويل الدين والآثار المترتبة على الشركة
٩	٩- التغيرات في مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية نتيجة عملية تحويل الدين
٩	٩- هيكل الملكية الحالي قبل وبعد عملية تحويل الدين
١٠	١٠- تقدير الدين والأسهم الجديدة
١١	١١- الأطراف ذي العلاقة المباشرة أو غير المباشرة بعملية تحويل الدين
١٢	١٢- الفترة الزمنية المقترنة لعملية تحويل الدين
١٣	١٣- المعلومات المالية
١٣	١٣- مقارنة نتائج العمليات التصورية والمدققة لبيان أثر تحويل الدين
١٣	١٣- قائمة المركز المالي الموحدة
١٥	١٥- قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
١٧	١٧- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
١٨	١٨- مؤشرات الأداء الرئيسية
١٩	١٩- خسارة السهم
١٩	١٩- تطور سعر سهم الشركة

٢٠	ملخص القوائم المالية المدققة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٩ م	٥-٤
٢٠	قائمة المركز المالي الموحدة	٤-٥-٤
٢١	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	٤-٥-٥-٢
٢٢	قائمة التدفقات النقدية الموحدة	٤-٥-٣
٢٤	٥- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين	
٢٤	أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس	٥-٥
٢٤	تشكيل مجلس الإدارة	٥-١-١
٢٥	مسؤوليات مجلس الإدارة	٥-٢-١
٢٦	السيرة الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس	٥-٣-١
٢٩	٦- الإدارة العليا	
٢٩	نظرة عامة على الإدارة العليا	٦-١-٢
٢٩	السيرة الذاتية لكبار المسؤولين التنفيذيين	٦-٢-٢
٣٠	٧- المعلومات القانونية	
٣٠	إقرارات أعضاء مجلس الإدارة	٧-١
٣٠	تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين	٧-٢
٣١	اتفاقية القرض	٧-١-٢
٣١	اتفاقية حواله القرض	٧-٢-٣
٣٢	اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين	٧-٣-٢
٣٥	الموافقات النظامية والأطراف الأخرى الالزمة لإنجاز عملية تحويل الدين	٧-٣
٣٥	الدعاوى القضائية الجوهيرية	٧-٤
٣٦	الإفلاس	٧-٥
٣٦	الاعسار	٧-٦
٣٧	٨- إفادة الخبراء	
٣٨	٩- المصارييف	
٣٩	١٠- الإعفاءات	
٤٠	١١- المستندات المتاحة للمعاينة	
٤١	ملحق أ - القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني	
٤٦	ملحق ب - المعلومات المالية التصورية الموحدة	

فهرس الجداول

٩	جدول ١-٣: هيكل ملكية الشركة قبل وبعد تحويل الدين
١٠	جدول ٢-٣: بيان المبلغ الذي سيزداد به رأس مال الشركة باستخدام سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم لغرض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة
١١	جدول ٣-٣: توضيح عدد الأسهم الجديدة التي ستتصدر للصندوق نتيجة تحويل الدين باستخدام سعر الإصدار الذي تم استخدامه لغرض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة، والمحدد بناء على القيمة الاسمية للأسمدة الجديدة
١٢	جدول ٤-٣: إيضاح أثر تحويل الدين على سعر الأسهم باستخدام سعر إصدار الأسهم المستخدم لغرض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة
١٣	جدول ٥-٣: إيضاح أثر تحويل الدين على ملكية الأسهم لمساهم فردي على سبيل الاسترشاد باستخدام سعر إصدار الأسهم المستخدم لغرض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة
١٤	جدول ٦-٣: الفترة الزمنية المقترنة لعملية تحويل الدين وخطواتها المهمة
١٥	جدول ١-٤: مقارنة بين قائمة المركز المالي الموحدة المدققة والتصورية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
١٦	جدول ٢-٤: رأس مال الشركة الحالي والتصوري بعد تحويل الدين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
١٧	جدول ٣-٤: مقارنة بين قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المدققة والتصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
١٨	جدول ٤-٤: مقارنة بين مؤشرات الأداء الرئيسية للشركة بناء على القوائم المالية الموحدة والتصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
١٩	جدول ٥-٤: مقارنة بين مؤشرات الأداء الرئيسية لرأس المال العامل بناء على القوائم المالية الموحدة والتصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٢٠	جدول ٦-٤: أداء سعر سهم الشركة خلال سنة واحدة
٢١	جدول ٩-٤: قائمة المركز المالي الموحدة
٢٢	جدول ١٠-٤: قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٢٠١٩م
٢٣	جدول ١١-٤: قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٢٠١٩م
٢٤	جدول ١٥: أسماء أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس كما في تاريخ هذا التعميم
٢٥	جدول ٦-١: آلية إعادة جدولة قرض وزارة المالية
٢٦	جدول ٦-٢: ملخص اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين
٢٧	جدول ٦-٣: جدول الدعاوى القضائية الجوهرية

فهرس الرسوم البيانية

١٩	الشكل ١: أداء سعر سهم الشركة خلال سنة واحدة
----	---

-١- التعريفات والمصطلحات المستخدمة في هذا التعميم

<p>اتفاقية الائتمان وتحويل الدين إلى أسهم جديدة في الشركة.</p> <p>اتفاقية حواالة القرض.</p> <p>اتفاقية القرض.</p> <p>الأسم.</p> <p>الأسم الجديدة.</p> <p>تاريخ الإتمام.</p> <p>تعميم المساهمين أو التعميم.</p> <p>الجمعية العامة.</p> <p>الجمعية العامة العادلة.</p> <p>الجمعية العامة غير العادلة.</p> <p>الحكومة.</p> <p>الدين.</p> <p>ريال سعودي.</p> <p>رئيس المجلس أو رئيس مجلس الإدارة.</p> <p>زيادة رأس المال.</p> <p>السوق المالية أو تداول.</p> <p>سعر الإصدار.</p> <p>الشركة.</p> <p>تداول السعودية.</p> <p>مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.</p>	<p>اتفاقية الائتمان وتحويل الدين إلى أسهم جديدة في الشركة.</p> <p>اتفاقية حواالة القرض.</p> <p>اتفاقية القرض.</p> <p>الأسم.</p> <p>الأسم الجديدة.</p> <p>تاريخ الإتمام.</p> <p>تعميم المساهمين أو التعميم.</p> <p>الجمعية العامة.</p> <p>الجمعية العامة العادلة.</p> <p>الجمعية العامة غير العادلة.</p> <p>الحكومة.</p> <p>الدين.</p> <p>ريال سعودي.</p> <p>رئيس المجلس أو رئيس مجلس الإدارة.</p> <p>زيادة رأس المال.</p> <p>السوق المالية أو تداول.</p> <p>سعر الإصدار.</p> <p>الشركة.</p> <p>تداول السعودية.</p> <p>مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.</p>
--	--

<p>لدى الشركة سبع (٧) شركات تابعة وهي كالتالي:</p> <ol style="list-style-type: none"> ١- شركة تطوير المواقن، وهي شركة مساهمة مقبلة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٠٩٤ برأس مال وقدره خمسة مليارات ومائتين وعشرين مليوناً (٥٢١٠٠٠٠٠) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (٥٠٪) للشركة. ٢- شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٣١٣٠ برأس مال قدره خمسة مائة ألف (٥٠٠٠٠٥) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (١٠٠٪) للشركة. ٣- شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٢١١٩٩٥ برأس مال قدره خمسة مائة ألف (٥٠٠٠٠٥) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (٧٢٪) للشركة ونسبة (٩٨٪) لشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة (أي مملوكة بصفة مباشرة وغير مباشرة بنسبة (١٠٠٪) للشركة). ٤- شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٤٩٦٨ برأس مال قدره خمسة مائة ألف (٥٠٠٠٠٥) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (٦٧٪) للشركة ونسبة (٣٣٪) لشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة (أي مملوكة بصفة مباشرة وغير مباشرة بنسبة (١٠٠٪) للشركة). ٥- الشركة الرائدة لتطوير عقارات المدن الاقتصادية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٤٤٧٢ برأس مال وقدره خمسة مائة ألف (٥٠٠٠٠٥) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (٧٢٪) للشركة ونسبة (٩٨٪) لشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة (أي مملوكة بصفة مباشرة وغير مباشرة بنسبة (١٠٠٪) للشركة). ٦- شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٤٩٦٩ برأس مال وقدره خمسة مائة ألف (٥٠٠٠٠٥) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (٧٢٪) للشركة ونسبة (٩٨٪) لشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة (أي مملوكة بصفة مباشرة وغير مباشرة بنسبة (١٠٠٪) للشركة). ٧- شركة إعمار المعرف المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٤٦٦٢ برأس مال وقدره عشرة ملايين (١٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (٦٦٪) للشركة ونسبة (٣٤٪) لشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة ونسبة (١٠٪) لشركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ونسبة (١٠٪) لشركة الرائدة لتطوير عقارات المدن الاقتصادية ونسبة (١٠٪) لشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية (أي مملوكة بصفة مباشرة وغير مباشرة بنسبة (١٠٠٪) للشركة). <p>تستند قائمة الشركات التابعة المذكورة أعلاه إلى تعريف «الشركة التابعة» الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة وقواعدها، والتي تعني أن أي شركة أخرى تسيطر عليها تلك الشركة وذلك بامتلاكها نسبة تساوي (٣٪) من حقوق التصويت أو حقوق التعيين في الشركة الأخرى، وبختلاف التعريف المذكور عن التعريف المستخدم لغرض إعداد القوائم المالية الموحدة وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والذي عرف الشركات التابعة بأنها أي شركة أخرى تمتلك فيها الشركة حصة ملكية تساوي نسبة (٥٪).</p> <p>ولأغراض اتفاقية الاقتراض وتحويل الدين، يشمل تعريف الشركات التابعة شركة بيوت المطهورة للاستثمار العقاري والتي تملك الشركة ٢٠٪ من رأسمالها بشكل مباشر، وذلك لاتفاق كل من الشركة وكبار المساهمين والصادق على تضمين شركة بيوت المطهورة للاستثمار العقاري في تعرف الشركات التابعة لغرض تغطيتها في الضمانات والتهدئات المقدمة من الشركة وكبار المساهمين والتي تتنطبق فيما يخص الوضع المالي للشركات التابعة الأخرى (والتي تدرج في تعريف «الشركات التابعة» الوارد أعلاه).</p>	الشركات التابعة
<p>صندوق الاستثمارات العامة، وهو صندوق حكومي أنشئ في عام ١٣٩١هـ (١٩٧١م) بموجب المرسوم الملكي رقم /٢٤/، الصادر في شأنه نظام صندوق الاستثمارات العامة بموجب المرسوم الملكي رقم /٤١٤٤هـ/ (١٢٠١٩م)، ومقره في مدينة الرياض، المملكة. ويدرك صندوق الاستثمارات العامة إلى استثمار أمواله - نقداً أو عيناً - وفقاً لأفضل المعايير لتحقيق العائد بما يخدم المصلحة العامة ويسهم في دعم التنمية الاقتصادية في المملكة وتتنوع مصادر دخلها، ومراعاة مصلحة الأجيال القادمة.</p>	الصندوق
<p>يشمل مصطلح (طرف ذو علاقة) أو (أطراف ذو علاقة) في هذا التعليم ويوجب قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة وقواعدها، ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> أ- تابعي الشركة. ب- المساهمين الكبار في الشركة. ج- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في الشركة. د- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين التابعين للشركة. هـ- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة. و- أي أفراد للأشخاص المشار إليهم في (أ) و(ب) و(ج) و(د) و(هـ) أعلاه. ز- أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (أ) و(ب) و(ج) و(د) و(هـ) أعلاه. <p>ولأغراض الفقرة (ز)، يقصد بـ(السيطرة) القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، متفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو ثانية، من خلال أي من الآتي: (أ) امتلاك نسبة تساوي (٣٪) أو أكثر من حقوق التصويت في شركة، (ب) حق تعيين (٣٪) أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسر كلمة (المسيطرون) وفقاً لذلك.</p>	الطرف ذو العلاقة
<p>أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة.</p>	عضو مجلس الإدارة
<p>زيادة رأس مال الشركة من ثمانية مليارات وخمسة ملايين (٨٥٠٠٠٠٥) ريال سعودي مقسمة إلى ثمانمائة وخمسين مليوناً (٨٥٠٠٠٠٥) ريال سعودي عادي إلى أحد عشر ملياراً وثلاثمائة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (١٣٣٣٣٣٣٤٠) ريال سعودياً مقسمة إلى ملياري وثلاثمائة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (١١٣٣٣٣٣٣٤) ريالاً عادي، من خلال إصدار مائتين وثلاثة وثمانين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين وثلاثين (٢٨٣٣٣٣٣٤٠) ريالاً عادي بقيمة إجمالية قدرها ملايين وثمانمائة وثلاثة وثمانين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (٢٨٣٣٣٣٣٤٠) وقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد للصندوق مقابل تحويل الدين الذي سيكون في ذمة الشركة للصندوق (بصفته الدائن في تاريخ النفاد) وقدره ملايين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (٢٨٣٣٣٣٣٤٠) ريالاً سعودياً.</p> <p>هي جميع المستندات المتعلقة بعملية تحويل الدين، بما في ذلك اتفاقية القرض، اتفاقية حالة القرض، اتفاقية الاقتراض وتحويل الدين، وأي تعديلات طرأت على هذه المستندات، وأي مستندات أخرى يرى مجلس إدارة الشركة أهمية إرتباطها بعملية تحويل الدين.</p> <p>القرض المقدم من وزارة المالية للشركة بموجب اتفاقية القرض المبرمة بين وزارة المالية والشركة بتاريخ ٦/٢/١٤٣٦هـ (٢٠١١/٥/٢٣م) والمعدلة بتاريخ ١٢/٢/١٤٣٦هـ (٢٠١٥/٩/١٥م).</p>	مستندات تحويل الدين
<p>عملية تحويل الدين</p>	قرض وزارة المالية

الأراضي المرهونة	أراضي مملوكة للشركة تبلغ مساحتها أربعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وأربعة وعشرون ألفاً واربعمائة وثلاثة وعشرون (٢٤,٧٢٤,٤٢٣) متراً مربعاً تمثل القطع أرقام (٢ و ٣ و ٥ و ٦) المحددة بالصكوك أرقام (٢ و ٣ و ٥ و ٦) بتاريخ ١٤٣١/١٢/٢٤ (الموافق ٢٠١١/٣٠)، وهي مرهونة بموجب اتفاقية القرض كضمان لكامل مبلغ القرض لصالح وزارة المالية.
موافقة وزارة المالية لإعادة الجدولة	موافقة وزارة المالية على إعادة جدولة قرض وزارة المالية، بناءً علىطلب المقدم من الشركة، بحيث يصبح مستحق السداد على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٤٥/١٢/٤ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٧) مع عمولة مستحقة تدفع سنويًا حتى تاريخ ١٤٥٢/١٢/٩ (الموافق ٢٠٣٠/٠٦/٠١)، وذلك بشرط إتمام عملية تحويل الدين وإبرام تعديل لاتفاقية القرض بين وزارة المالية والشركة.
القواعد المالية لعام ٢٠١٨ م	القواعد المالية الموحدة للمراجعة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.
القواعد المالية لعام ٢٠١٩ م	القواعد المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.
القواعد المالية لعام ٢٠٢٠ م	القواعد المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.
المعلومات المالية التصورية	المعلومات المالية التصورية الموحدة المعدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، إذ تبين المعلومات المالية الموحدة التصورية كما لو كانت عملية تحويل الدين قد تمت في تاريخ ١ يناير ٢٠٢٠ م.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١٢٣-٣) بتاريخ ٢٠١٢/١٢/٢٧ (الموافق ١٤٣٩/٤/٩) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١٢٣-٣) بتاريخ ٢٠١٢-٢٠١٢/٧/٢ (الموافق ١٤٤٢/٠٧/٢) بتاريخ ٢٠١٢-٢٠١٢/٧/٢ (الموافق ٢٠١٩/٠٦/٢).
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢٠١٧-١٢٣-٣ (الموافق ١٤٣٩/٠٤/٩) (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٢) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠١٧-٧-١ (الموافق ١٤٤٢/٠٦/٠١) بتاريخ ٢٠١٧-٧-١ (الموافق ٢٠٢١/١٤).
القيمة الاسمية للسهم	عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم العادي الواحد.
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢٠١٧-٦-١٦ (الموافق ١٤٣٨/٥/١٦) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠١٩-٥-٧-٣ (الموافق ٢٠١٩/٥/٢٠).
اللجان	لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية.
قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة	قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٢٠٠٤-١١-٤ بتاريخ ٢٠٠٤/١١/٤ (الموافق ١٤٢٥/٠٨/٢٠).
قواعدها	والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠١٩-٥-٧-٣ (الموافق ٢٠١٩/٥/٢٠).
المبلغ المحال	جزء من مبلغ قرض وزارة المالية وباللغة قدره مليارات وثمانمائة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وألفاً وثلاثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤) ريالاً سعودياً من آخر الدفعات المستحقة لوزارة المالية بموجب اتفاقية القرض والذي سيتم حوالته من قبل وزارة المالية إلى الصندوق بموجب اتفاقية حواله القرض.
مجلس الإدارة أو المجلس	مجلس إدارة الشركة.
المجموعة	الشركة وشركاتها التابعة.
المحاسب القانوني	شركة كي بي أم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون.
مساهم كبير	شخص يملك ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة.
المساهمون	مساهمو الشركة.
كبار المساهمين	شركة دايم الحديثة لإدارة العقارات. شركة آم اي روبل كابيتال (ش.ذ.م.م.). شركة آم اي بارتنرز (ش.ذ.م.م.). شركة آم اي استرينجيك انفستمنتز (ش.ذ.م.م.). شركة آم اي هولدينجز (ش.ذ.م.م.). شركة إعمار الشرق الأوسط (ش.ذ.م.م.).
المستشار القانوني	مكتب سلمان متعب السديري للمحاماة.
المستشار المالي	شركة السعودية الفرنسي كابيتال.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة.
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣) بتاريخ ١٤٣٧/١٢/٨ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠)، وتعديلاته.
الهيئة أو هيئة السوق المالية	هيئة السوق المالية في المملكة.
وزارة التجارة	وزارة التجارة بالمملكة.
يوم العمل	أي يوم باستثناء أيام الجمعة والسبت والعطلات الرسمية في المملكة.

٢- عوامل المخاطرة

يجب على المساهمين الحاليين قراءة عوامل المخاطرة التالية والمرتبطة بزيادة رأس مال الشركة من خلال عملية تحويل الدين وإصدار أسهم جديدة بالإضافة إلى كافة المعلومات الواردة في هذا التعميم والتوصيل إلى استنتاجاتهم الخاصة قبل التصويت على عملية تحويل الدين في الجمعية العامة غير العادية.

يرى مجلس الإدارة حالياً أن المخاطر والشكوك الموضحة أدناه هي جميع المخاطر التي تتعلق بعملية تحويل الدين وإصدار الأسهم الجديدة. ومع ذلك، فإن هذه المخاطر والشكوك لا تشمل بالضرورة جميع المخاطر وقديم تجربة عوامل مخاطرة وشكوك إضافية متعلقة بعملية تحويل الدين وإصدار الأسهم الجديدة لا تكون معلومة لمجلس الإدارة أو لا يرى مجلس الإدارة أنها جوهرية في الوقت الحالي. بالإضافة إلى ذلك، هناك عوامل مخاطرة وشكوك إضافية غير متعلقة بعملية تحويل الدين وإصدار الأسهم الجديدة تتعرض لها الشركة. وقد يؤثر تحقق أي من هذه المخاطر أو الشكوك سلباً على نشاط الشركة ووضعها المالي ونتائج عملائها وفرص نجاحها. ونتيجة لذلك، قد ينخفض سعر الأسهم الجديدة وقد تقل قدرة الشركة على دفع الأرباح وأ فقد المساهمون كل استثماراتهم أو بعضها.

يؤكد أعضاء مجلس الإدارة أنه، بحسب علمهم ورؤيتهم ووفقاً للمعلومات المتاحة لهم كما بتاريخ هذا التعميم، لا توجد أي مخاطر جوهريه لم يُفصح عنها أدناه من الممكن أن تؤثر على قرار المساهمين الحاليين بالتصويت على عملية تحويل الدين وإصدار الأسهم الجديدة.

لم يتم ترتيب المخاطر المنصوص عليها أدناه حسب أهميتها أو تأثيرها المتوقع على الشركة وأسعار الأسهم.

١-٢ المخاطر التجارية

١-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التدفق النقدي أو عدم القدرة على الحصول على القروض والتمويلات الازمة أو عدم القدرة على توزيع أرباح مستقبلية

تحتاج الشركة إلى نفقات رأسمالية كبيرة للاستثمار بشكل مستمر في تطوير العقارات والأراضي، وتوسيع نطاق عملياتها، وإجراء أعمال صيانة وتحسين مستمرة لعقاراتها الموجودة في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية وذلك للالتزام بالمتطلبات النظمية ذات العلاقة أو الالتزام بمعايير جديدة تعتمدها الإدارة، أو لغرض مواجهة مسؤوليات والتزامات غير متوقعة.

لا يوجد ما يضمن أن عملية تحويل الدين ستساهم في كفاية التدفق النقدي الناتج من عمليات الشركة القائمة والاستثمارات الرأسمالية على المدى الطويل أو قدرة الشركة على توزيع أي أرباح مستقبلية، أو قدرة الشركة على الحصول على القروض المصرفية والتمويلات الخارجية الأخرى اللازمة لتمويل عمليات الشركة القائمة والاستثمارات الرأسمالية على المدى الطويل في وقت مناسب وبتكليف وشروط مناسبة، حيث أن إجمالي قيمة القروض على الشركة تبلغ ٨,٥٧٤,٣٤٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ونسبة الدين المراد تحويله من إجمالي حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م يبلغ ٤٤,٥٪، ومعدل القروض من حقوق الملكية قبل عملية تحويل الدين تبلغ ١٤٦,٩٪، وستبلغ ٦٦,٢٪ بعد عملية تحويل الدين. وفي حال عدم قدرة الشركة على الحصول على القروض والتمويلات الازمة أو عدم كفاية التدفق النقدي الخاص بالشركة، فسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج أعمالها وتطلعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتزامات التمويل لدى الشركة

قامت الشركة بتاريخ ٢٧/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/١٥) بالإعلان عن توقيع اتفاقية إعادة جدولة تمويل مراجحة مع «مصرف الإنماء» بقيمة ١,٧ مليار ريال ومراجعة شروط التمويل، إذ أن الشروط المعدلة للتمويل تتضمن تمويلاً بقيمة ٨٠٠ مليون ريال وتمويلًا بقيمة ٩٠٠ مليون ريال، وذلك بفترة سماح لمرة ثلاثة سنوات وفترة سداد ممتدة إلى سبع سنوات ونصف من خلال أقساط نصف سنوية. كما قامت الشركة بتاريخ ٢٠٢١/١٢/٣١هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/١٣) بالإعلان عن توقيع اتفاقية إعادة جدولة مع البنك السعودي الفرنسي ومراجعة شروط التسهيلات، حيث تشمل الشروط المعدلة للتمويل البالغ ٥٣٧,٥ مليون ريال سعودي، فترة سماح لمدة ثلاثة سنوات وفترة سداد ممتدة إلى سبعة سنوات (من عام ٢٠٢٣ إلى عام ٢٠٢٩م، شاملة كل العاين) من خلال أقساط نصف سنوية، بالإضافة إلى تسهيلات إضافية للتحوط من سعر الفائدة بقيمة ٥٠ مليون ريال سعودي.

وقدّمت الشركة بإبرام اتفاقية تسهيلات بتاريخ ٥/٢٧/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٧/٥) مع البنك السعودي البريطاني، والتي تم تجديدها بتاريخ ٥/٠٧/١٤٣٩هـ (الموافق ٢٠١٨/١٢/٥)، وقدم البنك السعودي البريطاني بموجهها تسهيلات للشركة بقيمة إجمالية تبلغ مليار (٢,٠٠٠,٠٠,٠٠) ريال سعودي. ويوجب هذه الاتفاقية، يتم تسديد كامل مبلغ التسهيلات المقدمة بعد سبع (٧) سنوات من التاريخ الأسبق ما بين: (أ) تاريخ أول سحب؛ أو (ب) تاريخ ٥/٢٧/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٣١)، مع العلم بأن أول سحب من هذه التسهيلات تم في عام ٢٠١٤م ويعادل المبلغ القائم الذي لم يتم سداده حتى تاريخ هذا التعميم تسعمائة وستة وسبعين مليوناً ومائتين وخمسين ألف (٩٧٦,٢٥,٠٠,٠٠) ريال سعودي. وتعمل الشركة حالياً على إعادة هيكلة المبلغ القائم من التسهيلات الذي في ذمها لصالح البنك السعودي البريطاني. وفي حال لم يتم الموافقة على إعادة جدولة هذا القرض بالهيكلة المطلوبة أو نتج عنها اشتراطات جديدة غير متوقعة أو عسيرة، فمن الممكن أن لا تتمكن الشركة من الحصول على القروض والتمويلات الازمة أو لا يكفي التدفق النقدي الخاص بالشركة لاستمرار أنشطتها بشكل مثالي، وسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج أعمالها وتطلعاتها المستقبلية.

٣-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم إتمام عملية تحويل الدين

بالإضافة إلى الموافقات المطلوبة لزيادة رأس المال، تتطلب استكمال عملية تحويل الدين نقل جزء من القرض الذي في ذمة الشركة لصالح وزارة المالية ليصبح لصالح الصندوق (بصفته الدائن في تاريخ النفاذ) بموجب اتفاقية حواالة القرض المبرمة بين وزارة المالية والصندوق. وبالرغم منأخذ موافقة الشركة على حواالة القرض حسب ما هو مطلوب بموجب اتفاقية حواالة القرض المبرمة بين وزارة المالية والصندوق، فحيث أن الشركة لا تعد طرفًا في اتفاقية حواالة القرض المبرمة بين وزارة المالية والصندوق، في حال إخلال أي من الطرفين بهذه الاتفاقية أو إهانتها وعدم إتمام اتفاقية حواالة القرض قبل وبعد صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين، فليس للشركة الحق في طالبة أي من الصندوق أو وزارة المالية بشأن استكمال اتفاقية حواالة القرض الذي يعتبر شرط مسبق لإتمام الاكتتاب وتحويل الدين بين الشركة والصندوق، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤-١-٢ المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي

تقوم الشركة بشكل دوري بتقييم فرص التوسيع والنمو الممكنة مثل التوسيع في مشاريع التطوير العقاري، والذي يتطلب وجود إدارة تنفيذية فعالة ونفقات رأسمالية كبيرة بالإضافة إلى استقطاب الموظفين والعاملين الذين يتمتعون بالمستويات المطلوبة من الخبرة والمهارة الفنية. ولا يوجد ما يضمن أن عملية تحويل الدين ستساهم في قدرة الشركة على تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي الخاصة بها. وفي حال عدم قدرة الشركة على تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي الخاصة بها فسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

بالإضافة إلى ما سبق، بعد إتمام عملية تحويل الدين، سيصبح الصندوق مساهمًا كبيرًا في الشركة وسيمتلك ما نسبته (٢٥٪) من رأس مال الشركة. كما يقع للصندوق بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين المبرمة بين الشركة وعدد من كبار مساهمتها والصندوق بتاريخ ١٤٤٢/٠١/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٨/٣١م) ترشيح ثلاثة (٣) أعضاء في مجلس إدارة الشركة. وبالتالي، سيكون للصندوق القدرة على التأثير على القرارات الاستراتيجية للشركة وتغيير استراتيجيتها ولا يوجد ضمان بأن أي تغيير في استراتيجية الشركة سيكون في مصلحتها وسيحقق نتائج إيجابية. مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بتقلب أسعار الفائدة

تتفاوت أسعار الفائدة بصفة أساسية على قروض الشركة في إطار التسويات الائتمانية التي تحصل عليها وشركائها التابعة. وقد تؤدي الزيادة في أسعار الفائدة المتغيرة وغير الخاضعة للحماية وفقًا لاتفاقيات التحوط إلى زيادة تكلفة قروض الشركة وزيادة مصروفات الفائدة وخفض التدفقات النقدية. كما تتأثر أسعار الفائدة بعوامل عديدة منها عوامل تتعلق بالسياسات الحكومية والنقدية والضرائبية والظروف الاقتصادية والسياسية الدولية والإقليمية، وعوامل أخرى خارجة عن نطاق سيطرة الشركة. فيما يتعلق بقرض الشركة متغيرة الفائدة، لا تقوم الشركة حالياً بالتحوط في عدد كبير منها ضد تعرضها لتقلبات أسعار الفائدة ومن ضمن ذلك اتفاقية القرض. وفي حال عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية على عملية تحويل الدين، فلن تتم اتفاقية حواالة القرض، كونها مشروطة بموافقة الجمعية العامة للشركة على عملية تحويل الدين. وسيبقى الدين قرضاً طويلاً الأجل، وسيترتب على ذلك التزام الشركة بدفع تكاليف مالية للدين حسب أسعار الفائدة السابقة في حينه. وعليه سبُّؤدي ذلك إلى تكبد الشركة تكاليف إضافية في حال ارتفعت أسعار الفائدة المتغيرة وغير الخاضعة للحماية وفقًا لاتفاقيات التحوط، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بالسيولة والخسائر المتراكمة

أعلنت الشركة بتاريخ ١٤٤٢/٠٨/١٨هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٣١م) عن بلوغ خسائرها المتراكمة ٣١,٣٪ من رأس مالها، ويعود ذلك إلى عدد من الأسباب منها تسجيل الشركة انخفاضاً في قيمة العقارات المتاحة للبيع وعقود الإيجار وبعض الأصول التشغيلية بعد إعادة التقييم بمبلغ ٣٦ مليون ريال سعودي خلال العام الحالي، مما أثر على نتائج الشركة، والذي تربّى عليه خصوص الشركة للإجراءات والتعليمات الخاصة بالشركات المدرجة لأعمال الشركة التي بلغت خسائرها المتراكمة ٢٠٪ فأكثر من رأس مالها. إن تكبد الشركة أي خسائر إضافية في المستقبل سيؤثر على توفر السيولة اللازمة لأعمال الشركة وخطتها، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. وفي حال بلغت نسبة الخسائر المتراكمة ٥٪ أو أكثر فإن الشركة ستتعرض لمتطلبات أكثر صرامة، بما في ذلك ما ورد في المادة ١٥٠ من نظام الشركات والتي تقضي بالزام أي مسؤول في الشركة أو مراجع الحسابات فور علمه ببلوغ الخسائر المتراكمة إلى ٥٪ أو أكثر من رأس مال الشركة بإبلاغ رئيس مجلس الإدارة بإبلاغ أعضاء المجلس فوراً بذلك، وعلى مجلس الإدارة - خلال ١٥ يوماً من علمه بذلك - دعوة الجمعية العامة غير العادية لاجتماع خلال ٤٥ يوماً من تاريخ علمه بالخسائر؛ لتقرر إما زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه - وفقاً لأحكام نظام الشركات - وذلك إلى الحد الذي تنخفض معه نسبة الخسائر إلى ما دون نصف رأس المال المدفوع، أو حل الشركة قبل الأجل المحدد في النظام الأساسي للشركة. وتعد الشركة منقضية بقوتها النظام إذا لم تجتمع الجمعية العامة غير العادية خلال المدة المحددة أعلاه، أو إذا اجتمعت وتعذر عليها إصدار قرار في الموضوع، أو إذا قررت زيادة رأس المال وفق الأوضاع المقررة في هذه المادة ولم يتم الاكتتاب في كل زيادة رأس المال خلال ٩٠ يوماً من صدور قرار الجمعية بالزيادة، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وتجدر الإشارة إلى أنه بتاريخ ١٤٤٢/٠٣/١٦هـ (الموافق ٢٠٢٠/١١/٠٢م) صدر الأمر الملكي الكريم رقم (١٦٠١٥) القاضي بتعليق العمل ببعض أحكام مواد نظام الشركات، وقد صدر قرار مالي وزير التجارة رقم (٣٤٨) بتاريخ ١٤٤٢/٠٤/١٠م بناءً على الأمر الملكي المذكور بتعليق العمل بالمادة ١٥٠ من نظام الشركات لمدة سنتين تبدأ من تاريخ ١٤٤١/٠٨/١هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٢٥م).

وستساهم علمية تحويل الدين في انخفاض الخسائر المتراكمة بمقدار ٨٨,٦٨٥ ألف ريال سعودي من أصل ٢,٦٦٨,٢٦٣ ألف ريال سعودي (ما يمثل ٣١,٤٪ من رأس مال الشركة) إلى ٢,٥٧٨,٥٧٩ ألف ريال سعودي (ما يمثل ٢٢,٨٪ من رأس مال الشركة) وذلك بسبب انخفاض صافي خسارة السنة الذي نتج عن استبعاد الأعباء التمويلية المحملة على الدين المحول للصندوق والتي بلغت ٩٠,٩٣٥ ألف ريال سعودي كما في ٢٠٢٠م.

ولمزيد من التفاصيل حول أثر عملية تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٤ «المعلومات المالية» من هذا التعميم.

المخاطر القانونية

٢-٢

١-٢-٢ المخاطر المتعلقة باتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين

أبرمت الشركة وكبار المساهمين اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين مع الصندوق (مشروع مراجعة الجمعية العامة غير العادية للشركة) بتاريخ ١٤٤٢/٠١/١٢هـ (الموافق ٢٠٠٨/٣١) (ولمزيد من التفاصيل حول هذه الاتفاقية، يرجى مراجعة القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعيم). وتحتوي هذه الاتفاقية على عدد من الشروط والأحكام مثل الحصول على موافقة كل من الهيئة والسوق المالية وهيئة المدن الاقتصادية والجمعية العامة غير العادية للشركة فيما يخص عملية تحويل الدين. وتتضمن الاتفاقية كذلك عدداً من التعهدات والضمادات المقدمة من الشركة وكبار المساهمين، مثل الضمادات المتعلقة بالقواعد المالية للشركة والشركات التابعة (شاملةً شركة بيوتات المتطرفة للاستثمار العقاري)، بما فيها تزويد الصندوق بجميع القوائم المالية ذات العلاقة وبأنها تعكس صورة حقيقة وصادقة لحال الشركة والشركات التابعة. وفي حال إخلال الشركة أو أي من كبار المساهمين بأي من تلك التعهدات والضمادات، فلتلزم الشركة وكبار المساهمين بتعويض الصندوق عن أي خسائر ناجحة عنها. وفي حال عدم قدرة الشركة على الالتزام بأي من التعهدات والضمادات المقدمة بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، فستكون الشركة مطالبة بتقديم تعويضات للصندوق عن أي خسائر ناجحة عن ذلك، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية (ولمزيد من التفاصيل عن اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعيم).

إضافة إلى ذلك، فإنه يحق للصندوق بموجب أحكام اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين إنهاء الاتفاقية في عدد من الحالات مثل حدوث انخفاض جوهري لسعر تداول الأوراق المالية بشكل عام أو أسهэм الشركة في السوق المالية في أي وقت قبل تاريخ الإتمام، علمًا بأنه لم يتم تعريف الانخفاض الجوهري في اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين وسيتم تحديده بناءً على الاتفاق بين أطراف الاتفاقية لكل حدث على حده. عليه، تجدر الإشارة إلى الخطير المستمر المتمثل في إمكانية إنهاء الاتفاقية من قبل الصندوق في حال حدوث انخفاض لسعر تداول الأوراق المالية بشكل عام أو أسهэм الشركة في السوق المالية في أي وقت قبل تاريخ الإتمام. وفي حال إنهاء اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين بناء على ذلك، فلن تستطيع الشركة تحقيق الأهداف المرجوة من عملية تحويل الدين، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية (ولمزيد من التفاصيل حول أهداف عملية تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ١-٣ «أسباب عملية تحويل الدين والأثار المتوقعة على الشركة» من هذا التعيم).

٢-٢-٣ المخاطر المتعلقة بالدعوى القضائية

إن الشركة معرضة - سواءً بصفتها مدعية أو مدعى عليها - لمخاطر إقامة الدعاوى القضائية واتخاذ الإجراءات القانونية في إطار عملية تحويل الدين، بما في ذلك ما يتعلق باتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، حيث أن الشركة معرضة للدعوى القضائية ومطالبات بالتعويض من الصندوق في حال قيامها بخرق أيًّا من التزاماتها بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين. والجدير بالذكر أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رفعت عدداً من الدعاوى على الشركة بخصوص الاعتراض على تقييمها الزكوي المعدل للشركة للأعوام ٢٠١٤ م حتى ٢٠١٨ م (ولمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة القسم رقم ٤-٦ «الدعوى القضائية الجوهريّة» من هذا التعيم). ومن شأن أي نتيجة في غير صالح الشركة من هذه الدعاوى أو المطالبات أو الإجراءات التأثير سلباً وبشكل جوهري على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية حسب أهميتها النسبية. بالإضافة إلى ذلك، وبغض النظر عن نتائج تلك الدعاوى أو الإجراءات، فقد يتربّط على هذه الدعاوى أو الإجراءات تكاليف عالية، وقد تتطلّب تكريس الشركة لموارد كبيرة للدفاع عنها، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣-٢-٢ المخاطر المتعلقة باتفاقية حالة القرض

أبرمت وزارة المالية والصندوق اتفاقية حالة جزئية بتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٣/٢٠) (ويشار إليها فيما يلي بـ«اتفاقية حالة القرض») لغرض حفظ حقوقه من قرض وزارة المالية للشركة بموجب اتفاقية القرض المبرمة بين وزارة المالية والشركة بتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٢٠هـ (الموافق ٢٠١١/٠٥/٢٣) والمعدلة بتاريخ ١٤٣٦/١٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٩/١٥) (ويشار إليها فيما يلي بـ«اتفاقية القرض») بمبلغ قدره مليارات وثمانمائة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وأربعون (٤٠,٢٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريالاً سعودياً من آخر الدفعات المستحقة لوزارة المالية بموجب اتفاقية القرض (ويشار إليه فيما يلي بـ«المبلغ المحال») بحيث يحل الصندوق محل وزارة المالية فيما يتصل باتفاقية القرض من حقوق والتزامات فيما يتعلق بالمبلغ المحال، واستحقاق المبلغ المحال ليصبح حال الأداء في تاريخ نفاذ اتفاقية حالة القرض. وقد قدمت الشركة موافقتها على الحالة واستحقاق المبلغ المحال بتاريخ ١٤٤٢/٠٨/١٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٣٠). ويصبح اتفاقية حالة القرض نافذة تلقائياً بالتزامن مع صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين، وبذلك سيتم إصدار جميع الأسهم الجديدة لصالح الصندوق وسيتم إيداعها في محفظة الصندوق خلال فترة خمسة (٥) أيام عمل تسبق تاريخ الإتمام. ولا تدخل هذه الحالة بأي من التزامات الشركة بشروط وأحكام اتفاقية القرض كما تعد اتفاقية القرض سارية بجميع شروطها وأحكامها وذلك فيما يتعلق بجميع الالتزامات والحقوق التي لم تحول للصندوق بموجب أحكام اتفاقية حالة القرض. وحيث لا تعد الشركة طرفاً في اتفاقية حالة القرض المبرمة بين وزارة المالية والصندوق، فهي حال إخلال أي من الطرفين بهذه الاتفاقية أو إيهامها وعدم إتمام اتفاقية حالة القرض قبل وبعد صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين، فليس للشركة الحق في مطالبة أي من الصندوق أو وزارة المالية بشأن استكمال اتفاقية حالة القرض الذي يُعد شرطاً مسبقاً لإتمام اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين فيما بين الشركة والصندوق، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤-٢-٢ المخاطر المتعلقة باتفاقية القرض

(أ) إعادة جدولة قرض وزارة المالية مشروطة بإتمام عملية تحويل الدين

الترمت الشركة في الأساس بسداد قرض وزارة المالية على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٣٦/٠٨/١٤ (الموافق ٢٠١٥/٠٦/١٤). ولكن بناءً على الطلب المقدم من الشركة قبل موعد استحقاق أي من الدفعات لصالح وزارة المالية. وقد أعادت وزارة المالية جدولة مبلغ قرض وزارة المالية بحيث يصبح مستحق السداد على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٤١/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/١٤) مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً حتى تاريخ ١٤٤٧/١٢/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/١٤). ولكن بناءً على الطلب المقدم من الشركة وقبل دفع أي من الدفعات لصالح وزارة المالية على إعادة جدولة قرض وزارة المالية للمرة الثانية (ويشار إليها فيما بعد بـ «موافقة وزارة المالية المشروطة لإعادة الجدوله») في تاريخ ١٤٤٢/١١/٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٧) بحيث يصبح القرض مستحق السداد على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٤٥/١١/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/١١) مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً حتى تاريخ ١٤٥٢/٠١/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٦/١٤). وذلك بشرط إتمام عملية تحويل الدين وإبرام تعديل لاتفاقية القرض بين وزارة المالية والشركة وإن لم يتم إبرام التعديل على اتفاقية القرض بين وزارة المالية والشركة فيما بعد، فإن الشركة ما زالت ملزمة بدفع مستحقات وزارة المالية بموجب اتفاقية القرض الحالية والتي تلزم الشركة بدفع مستحقات لا يمكن للشركة سدادها، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

(ب) فك رهن الأراضي المرهونة

تضمن اتفاقية القرض التزام الشركة بتقديم ضمان لكامل مبلغ القرض عن طريق رهن أرض مساحتها أربعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وأربعين وعشرون ألفاً وأربعمائة وثلاثة وعشرون (٢٤,٧٢٤,٤٢٣) متراً مربعاً تمثل القطع أرقام (٢ و ٣ و ٤ و ٥ و ٦ و ٧) المحددة بالصكوك أرقام (٢ و ٣ و ٤ و ٥ و ٦ و ٧) بتاريخ ١٤٣١/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٣/١١/١٤) (ويشار إليها فيما بعد بـ «الأراضي المرهونة») من الأراضي المملوكة للشركة في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية بمحافظة رابع لصالح وزارة المالية والتي تبلغ مساحتها الإجمالية ١٦٨,١٨٢,٩٧٧ متراً مربعاً. وسيستمر رهن الأرضي المرهونة كالالتزام على الشركة لصالح وزارة المالية بموجب اتفاقية القرض بغض النظر عن حواله المبالغ المحال للصندوق بموجب اتفاقية حواله القرض. في تاريخ ١٤٤٢/١١/٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٧) وبينما على طلب الشركة، أصدرت وزارة المالية خطاب موافقة وزارة المالية المشروطة لإعادة الجدوله والقاضي بإمكانية النظر في فك رهن الأرضي المرهونة، وذلك بعد أن تقوم الشركة بتزويد وزارة المالية بخطة عملها الجديدة، ولكن لا يوجد حتى تاريخ هذا التعميم أي اتفاق بين الشركة ووزارة المالية أو الصندوق بشأن فك رهن الأرضي المرهونة أو جزء منها فيما يتعلق بالمبلغ المحال ومن الممكن لوزارة المالية أو الصندوق رفض فك رهن الأرضي المرهونة أو فك جزء منها بنسبة انخفاض قرض وزارة المالية بسبب حواله المبالغ المحال بموجب اتفاقية حواله القرض، فلا تستطيع الشركة الانتفاع التام بالأراضي المرهونة حتى يتم فك رهن الأرضي المرهونة (أو جزء منها) أو إنهاء اتفاقية القرض، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣-٢ المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة

١-٣-٢ المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق الهدف الرئيسي من عملية تحويل الدين

إن هدف الشركة من عملية تحويل الدين هو تحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة ووضعيتها الائتمانية، وزيادة قدرتها على تحقيق أهدافها للنمو. وفي حال اعتماد الشركة على التمويلات المقدمة من مختلف الجهات الممولة في تمويل عملياتها ومشاريعها الحالية أو المستقبلية، فستبقى نسبة الدين إلى حقوق المساهمين في الشركة مرتفعة إذ ستبلغ ٦٥,٥٪ كما في نهاية ديسمبر ٢٠٢٠ م مما سيؤدي إلى عدم قدرة الشركة على تحقيق أهدافها المرجوة من عملية تحويل الدين.

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

عملية تحويل الدين تتطلب إصدار مائتين وثلاثة وثمانين مليوناً وثلاثمائة وأربعة وثلاثين (٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤) سهماً عاديًّا جديداً (أي الأسهم الجديدة) حيث سيبلغ عدد أسهم الشركة بعد الزيادة ملياراً وستة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وأربعة وثلاثين (١,١٣٣,٣٣٣,٣٣٤) سهماً عاديًّا. فمن المحتمل أن تقع أحدات مستقبلية لم تكن محتملة عند تنفيذ عملية تحويل الدين التي قد تؤدي إلى عدم تحقيق النتائج المرجوة من عملية تحويل الدين، وهذا من شأنه أن يؤثر سلباً على قدرة تحقيق ربحية لأسهم الشركة. وبما أن عملية تحويل الدين ستتم عن طريق إصدار أسهم جديدة في الشركة مما سيزيد عدد أسهمها، فإنه في حال لم تتحسن نتائج الشركة بعد عملية تحويل الدين بنسبة تفوق نسبة الزيادة في عدد الأسهم، فإن خسائر كل سهم من أسهم الشركة قد تزيد. وعليه ستضاعف زيادة عدد الأسهم المصدرة في الشركة أي أثر سلبي على ربحية السهم، وبالتالي قد يؤثر على سعر السهم.

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

قد تؤثر عملية تحويل الدين سلباً على سعر أسهم الشركة في السوق المالية إذا قام الصندوق ببيع عدداً كبيراً من الأسهم في السوق المالية بعد عملية تحويل الدين، لاسيما في ظل عدم خضوع الصندوق لأي فترة حظر نظامية أو اشتراطات تعاقدية مع الشركة تقييد التصرف بالأسهم الجديدة. ولا يمتلك الصندوق حالياً أي أسهم في الشركة وسيكون مالكاً لما نسبته (٢٥٪) من رأس المال الشركة بعد عملية تحويل الدين، بما يمثل ملياري وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألف و الأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٢,٣٤٠) ريال سعودي من القيمة السوقية للشركة.

٤-٣-٢ المخاطر المتعلقة بتحديد سعر الإصدار للأسهم الجديدة بالقيمة الاسمية

بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، اتفق كل من الشركة وكبار المساهمين والصندوق على تحديد سعر الإصدار بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة والتي تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية. وهذا السعر المتفق عليه ليس مؤشرًا للسعر السوفي وليس هناك أي ضمان بألا يقل السعر السوفي للأسهم الشركة نتيجة عملية تحويل الدين. وفي حال اختلفت القيمة السوقية للسهم عن سعر الإصدار المتفق عليه، قد يتعرض سعر سهم الشركة لانخفاض.

٥-٣-٢ المخاطر المتعلقة بسعر أسهم الشركة خلال فترة التداول

قد لا يكون سعر الإصدار الذي يبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية مؤشرًا على السعر السوفي للأسهم الشركة. وقد يكون سعر سهم الشركة غير مستقر ومن الممكن أن يتأثر تأثيراً كبيراً بالتقلبات الناتجة عن التغيرات في توجهات السوق فيما يتعلق بالأسهم الجديدة أو أسهم الشركة الحالية. ومن المحتمل أن تنتج هذه التقلبات أيضاً عن العديد من العوامل الأخرى، ومنها دون حصر، ظروف السوق المتعلقة بالأسهم وحدوث أي تغيرات تنظيمية على مجال أعمال الشركة أو ظروف واتجاهات مجال أعمال الشركة. كما قد يكون سبب تلك التقلبات انخفاض أداء الشركة أو عدم قدرتها على تنفيذ خططها المستقبلية أو دخول منافسين جدد إلى السوق أو إصدار الشركة أو أي من منافسيها إعلانات بشأن عمليات اندماج أو استحواذ، أو عقد تحالفات استراتيجية ومشاريع الائتلاف المشتركة، أو قيام الشركة ببيع أسهمها في أي من الشركات التابعة لها، أو حدوث تغييرات يجريها الخبراء والمحللون للأوراق المالية بشأن التوقعات المتعلقة بالأداء المالي. وربما يؤثّر قيام بعض المساهمين ببيع كميات كبيرة من الأسهم (أو وجود تصور لدى الجمهور بقيام المساهمين بذلك) تأثيراً سلبياً على سعر الأسهم في السوق.

٦-٣-٢ المخاطر المتعلقة بالتغيير في نسبة ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض حق التصويت المرتبط بها

بعد إتمام عملية تحويل الدين، ستنخفض نسبة ملكية الجمهور مما نسبته (٥٪٠،٧٤٪) إلى ما نسبته (٥٪٠،٣٨٪) وسيكون الصندوق مالكاً لما نسبته (٪٢٥) من رأس مال الشركة، وعليه ستنخفض قدرة المساهمين الحاليين على التصويت، وبالتالي ستكون لهم قدرة أقل على التأثير في قرارات الشركة، لا سيما الاستراتيجية منها والتي تتطلب موافقة مساهي الشركة في الجمعيات العامة كتعيين أعضاء مجلس الإدارة أو تعديل رأس مال الشركة أو اندماج الشركة والقرارات الأخرى المهمة بالنسبة للشركة.

٤-٣ عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال

٤-٣-١ أسباب عملية تحويل الدين والآثار المترتبة على الشركة

ستمنح الأسهم الجديدة للصندوق (بصفته الدائن في تاريخ النفاذ) كما هو مفصل في القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم مقابل المبالغ المستحقة له في ذمة الشركة كتسوية للدين بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، إذ سيكون إتمام عملية تحويل الدين وتخصيص الأسهم الجديدة للصندوق بموجب أحكام هذه الاتفاقية بمثابة مخالصة وتسوية بهائية بين الشركة والصندوق فيما يتعلق بجزء قرض وزارة المالية المحال إلى الصندوق (أي الدين). وقد أبرمت الشركة وكبار المساهمين اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين مع الصندوق (مشروطة بموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة). ويجب هذه الاتفاقية يتم زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين إلى أسهم جديدة في الشركة. وقد وافق الصندوق بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين على أن تتخذ الشركة جميع الإجراءات المطلوبة منها لدعم وتسهيل وتنفيذ عملية تحويل الدين. وسيترتب على عملية تحويل الدين انخفاض نسبة المستحقات الموجدة في ذمة الشركة لصالح وزارة المالية وستقل تكلفة قرض وزارة المالية حيث سينخفض المبلغ المتبقى من قرض وزارة المالية بمقدار المبلغ المحال للصندوق.

تهدف الشركة من عملية تحويل الدين إلى تحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة ووضعها الائتماني بما يوفر قدرًا أكبر من الملاعة المالية فيما يتعلق بالالتزامها المالية، وزيادة قدرة الشركة على تحقيق أهدافها للنمو. وستؤثر زيادة رأس المال عن طريق تحويل الدين تأثيراً إيجابياً على مؤشرات الأداء الحالية للشركة وتعزيز وضعها الائتماني مما سي Mukhaber من الحصول على تصنيف ائتماني أفضل يتبع مصادر تمويل تنافسي متعددة، وستعكس هذه التأثيرات انعكاساً مباشراً على تحقيق أهداف الشركة المستقبلية المتعلقة بالنمو الاستراتيجي (ولمزيد من التفاصيل حول آثار تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٤ «المعلومات المالية» من هذا التعميم).

تجدر الإشارة أنه بمجرد إكمال عملية تحويل الدين من خلال زيادة رأس مال الشركة، ستبلغ ملكية الصندوق في الشركة (٢٥٪)، وستنخفض ملكية الجمهور من (٣٨٪) إلى (٥٪).

٤-٣-٢ التغيرات في مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية نتيجة عملية تحويل الدين

في حال تمت الموافقة على عملية تحويل الدين، من المتوقع أن يتم تعيين ثلاثة (٣) أعضاء جدد في مجلس الإدارة يتم ترشيحهم من قبل الصندوق وذلك وفقاً لاتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، وسيخضع تعيين أي أعضاء جدد إلى المواقف النظامية المطلوبة. مع العلم بأن العدد الكلي للأعضاء مجلس الإدارة كما هو موضح في النظام الأساسي والبالغ عددهم تسعة (٩) أعضاء، وقد يترتب على تعيين الأعضاء الجدد في مجلس الإدارة إجراء تغييرات في عضويات لجان الشركة.

٤-٣-٣ هيكل الملكية الحالي قبل وبعد عملية تحويل الدين

جدول ٤-٣: هيكل ملكية الشركة قبل وبعد تحويل الدين^(١)

المساهم	قبل عملية تحويل الدين			بعد عملية تحويل الدين		
	نسبة الملكية	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم	نسبة الملكية	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	عدد الأسهم
شركة دائم الحديثة لإدارة العقارات	/١٢,٥٩	١,٤٢٧,١٥,٧٠٠	١٤٢,٧١,٥٧٠	/٦,٧٨	١,٤٢٧,١٥,٧٠٠	١٤٢,٧١,٥٧٠
شركة ام اي رویال کاپیتال (ش.ذ.م.م.)	/٧,٠٦	٨٠٠,٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠,٠٠٠	/٩,٤١	٨٠٠,٠٠,٠٠٠	٨٠,٠٠,٠٠٠
شركة إعمار الشرق الأوسط (ش.ذ.م.م.)	/٤,٤١	٥٠٠,٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠,٠٠٠	/٥,٨٨	٥٠٠,٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠,٠٠٠
شركة ام اي استراتيچيك انفستمنتز (ش.ذ.م.م.)	/٤,٤١	٥٠٠,٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠,٠٠٠	/٥,٨٨	٥٠٠,٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠,٠٠٠
شركة ام اي هولدينجز(ش.ذ.م.م.)	/٤,٤١	٥٠٠,٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠,٠٠٠	/٥,٨٨	٥٠٠,٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠,٠٠٠
شركة ام اي بارتنرز (ش.ذ.م.م.)	/٤,٠٦	٤٦٠,٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠,٠٠٠	/٥,٤١	٤٦٠,٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠,٠٠٠
الصندوق	/٢٥,٠٠	٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠	٢٨٣,٣٣٣,٣٤٠	-	-	-
الجمهور	/٣٨,٠٥	٤,٣١٢,٨٩٤,٣٠٠	٤٣١,٢٨٩,٤٣٠	/٥,٧٤	٤,٣١٢,٨٩٤,٣٠٠	٤٣١,٢٨٩,٤٣٠
الإجمالي	%١٠,٠٠	١١,٣٣٣,٣٣٣,٣٤٠	١,١٣٣,٣٣٣,٣٤٠	%١٠,٠٠	٨,٥٠,٠٠,٠٠٠	٨٥,٠٠,٠٠٠

المصدر: السوق المالية والشركة

^(١) الأرقام تقريبية.

٤-٣ تقييم الدين والأسهم الجديدة

يوضح الجدول التالي المبلغ الذي سيُزداد به رأس مال الشركة نتيجة تحويل الدين باستخدام سعر الإصدار الذي تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة، والمحدد بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة.

جدول ٢-٣: بيان المبلغ الذي سيُزداد به رأس مال الشركة باستخدام سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة

الزيادة في رأس المال (ريال سعودي) ^(١)	المبلغ المستحق والذي سيتم تحويله إلى أسهم (ريال سعودي)	طبيعة الدين	الجهة الدائنة (في تاريخ النفاذ)
٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠	٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠	قرض طويل الأجل	الصندوق

المصدر: الشركة.

^(١) تم حساب الزيادة في رأس المال بناء على سعر الإصدار الذي تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة، والمحدد بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة.

يوضح الجدول التالي عدد الأسهم الجديدة التي ستتصدر للصندوق نتيجة تحويل الدين باستخدام سعر الإصدار وهو قيمة السهم الاسمية التي تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد حيث تم استخدام سعر الإصدار لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة.

جدول ٣-٣: توضيح عدد الأسهم الجديدة التي ستتصدر للصندوق نتيجة تحويل الدين باستخدام سعر الإصدار الذي تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة، والمحدد بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة

رأس المال المدفوع الإضافي	عدد الأسهم الجديدة	سعر الإصدار ^(١)	الدين من الصندوق (ريال)
(ج)* القيمة الاسمية (٠١٠ ريال للسهم = د)	(ج)=(ج)	(ب)	(ج)
٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠	٢٨٣,٣٣٣,٣٤	١٠	٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠

المصدر: الشركة.

^(١) سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة، والمحدد بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة.

تبلغ القيمة الاسمية للأسهم الجديدة عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد. حيث سيتم تحديد عدد الأسهم الجديدة مقابل الدين المستحق للصندوق عبر تقسيم مبلغ الدين على سعر الإصدار (المحدد بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة).

يوضح الجدول التالي أثر تحويل الدين على سعر الأسهم باستخدام سعر الإصدار (المحدد بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة) والمستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة:

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

سعر السهم بعد تحويل الدين (ريال سعودي)	القيمة السوقية للشركة بعد تحويل الدين	قيمة الأسهم الجديدة	القيمة السوقية قبل تحويل الدين (ريال سعودي)	إجمالي عدد الأسهم المصدرة قبل تحويل الدين	عدد الأسهم المصدرة بعد تحويل الدين	رأس المال المقابـل للأسهم الجديدة (ريال سعودي)	عدد الأسهم التي سيتم إصدارها	سعر إغلاق الأسهم الإضافي بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية غير العادية (ريال سعودي) ^(١)	الدين الذي سيتم تحويله إلى أسهم (ريال سعودي)	
١٣,٥٤	١٥,٣٤٥,٣٣٣,٣٤٢	٣,٨٣٦,٣٣٣,٣٤٢	١١,٥٩,٠٠,٠٠	١,١٣٣,٣٣٣,٣٣٤	٨٥٠,٠٠,٠٠	٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠	٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤	١٣,٥٤	١٠	٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠
ي/ز=ك	ح+ط=ي	ج د=ط	ج X و=ح	د+و=ز	و	دXالقيمة الاسمية (٠١٠ ريال سعودي للسهم الواحد = ه)	أ/ب=د	ج	ب	أ

المصدر: الشركة.

^(١) سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة، والمحدد بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة.

تم احتساب سعر إغلاق الأسهم كما في ٢٨ يونيو ٢٠٢١م لغرض إيضاح طريقة احتساب أثر تحويل الدين على سعر الأسهم. وسوف يتم احتساب سعر الإقفال الفعلي للأسهم في اليوم الذي يسبق انعقاد الجمعية العمومية غير العادية وقد يختلف اختلافاً جوهرياً.

بناء على الأرقام الإيحائية في المثال السابق، سيبلغ سعر السهم بعد تحويل الدين ثلاثة عشر ريالاً وأربعة وخمسين هللة سعودية (١٣,٥٤) وستنخفض نسبة الملكية الحالية للمساهمين من الجمهور، بما في ذلك كبار المساهمين بعد إتمام تحويل الدين بحوالي (٢٥٪).

يوضح الجدول التالي أثر تحويل الدين على ملكية الأسهم لمساهم فرد على سبيل الاسترشاد باستخدام سعر الإصدار (المحدد بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة) المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة:

جدول ٥-٣: إيضاح أثر تحويل الدين على ملكية الأسهم لمساهم فردي على سبيل الاسترشاد باستخدام سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة

		البيان ^(١)
٨٥٠,٠٠,٠٠	أ	عدد الأسهم المصدرة الحالية
٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤	ب	عدد الأسهم الجديدة المصدرة
١١٣٣,٣٣٣,٣٣٤	أ+ب=ج	إجمالي الأسهم المصدرة بعد تحويل الدين
١٠٠,٠٠,٠٠	د	عدد الأسهم التي يملكها المستثمر (افتراضياً)
%١١,٨	ه/أ=ه	الملكية الفردية الإيضاحية قبل تحويل الدين (بالنسبة المئوية)
%٨,٨	و/ج=و	الملكية الفردية الإيضاحية بعد تحويل الدين (بالنسبة المئوية)
(٪٢٥,٠)	١٠٠ × [١-(ه/و)]	أثر عملية التحويل على الملكية الفردية الإيضاحية (بالنسبة المئوية)
٤٣١,٢٨٩,٤٣٠	ز	عدد الأسهم التي يملكها الجمهور (افتراضياً)
%٥٠,٧٤	ح/أ=ح	ملكية الجمهور الإيضاحية قبل تحويل الدين (بالنسبة المئوية)
%٣٨,٠٥	ط/ج=ط	ملكية الجمهور الإيضاحية بعد تحويل الدين (بالنسبة المئوية)
(٪١٢,٦٨)	ي-ط=ح	أثر عملية التحويل على ملكية الجمهور الإيضاحية (بالنسبة المئوية)

المصدر: الشركة.

^(١) سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة، والمحدد بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة.

٥-٣ الأطراف ذوي العلاقة المباشرة أو غير المباشرة بعملية تحويل الدين

لاتنطوي عملية تحويل الدين على تعاملات مع أطراف ذوي علاقة.

٦-٣ الفترة الزمنية المقترنة لعملية تحويل الدين

بين الجدول التالي الفترة الزمنية المقترنة لعملية تحويل الدين وخطواتها المهمة:

جدول ٦-٣: الفترة الزمنية المقترنة لعملية تحويل الدين وخطواتها المهمة

الحدث	الفترة الزمنية المقترنة لعملية تحويل الدين	التاريخ
(١) الإجراءات المطلوبة المتعلقة بالجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين		
موافقة الهيئة ووزارة التجارة على الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية للشركة	الدعوة إلى اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين (على أن يعقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من نهاية المدة المحددة لاجتماع الأول في حال لم يتحقق النصاب القانوني) والإعلان عن الدعوة في موقع السوق المالية	٢٤ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠٢٠ م).
نشر تعليمي للمساهمين	إتاحة المستندات المتوفرة للمعاينة	٢٥ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢ سبتمبر ٢٠٢٠ م).
فترة التصويت بوسائل التقنية الحديثة لمساهمي الشركة للتصويت على عملية تحويل الدين	ابتداء من الساعة ٠٠:٠٠ صباحاً حتى الساعة ٠٠:٠٠ مسأة انتهاء من تاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢١/٠٩/٢٠٢١ م).	٢٤ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠٢٠ م).
انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة	الإعلان عن نتائج الجمعية العامة غير العادية للشركة أو الإعلان عن عدم انعقادها (في حال لم يتحقق النصاب القانوني)	٢٠٢١/٠٩/٢٧ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٢ م).
(٢) الإجراءات المطلوبة في حال عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الأول للجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين		
اجتماع ثانى للجمعية العامة غير العادية (بعد النصاب متحققًا في حال حضور عدد من المساهمين يمثّلون ربع رأس مال الشركة على الأقل)	الدعوة إلى اجتماع الجمعية العامة غير العادية في الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية	بعد ساعة من نهاية المدة المحددة لاجتماع الأول غير مكتمل النصاب.
إعلان الشركة عن القراراتتخذة في الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية	الإعلان عن نتائج الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية	٢٠٢١/٠٩/٢٧ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٢ م).
(٣) الإجراءات المطلوبة في حال عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين		
موافقة الهيئة ووزارة التجارة على الدعوة لعقد اجتماع ثالث للجمعية العامة غير العادية (في حال لم يتحقق النصاب القانوني في الاجتماعين الأول والثاني)	الدعوة إلى الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية للشركة (في حال لم يتحقق النصاب القانوني في الاجتماعين الأول والثاني)	٢٠٢١/٠٩/٢٩ (الموافق ٢٢/١٤٤٣ هـ).
انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الثالث للشركة (بعد الاجتماع الثالث صحيحًا أي كان عدد الأسهم الممثّلة فيه)	إعلان الشركة عن نتائج الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية	٢٠٢١/٠٩/٣٠ (الموافق ٢٣/١٤٤٣ هـ).
إلغاء اجتماع الجمعية العامة غير العادية الثالث للشركة	في حال عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية على رفع رأس المال عن طريق تحويل الدين فإنه يجوز لمجلس الإدارة الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية أخرى خلال ستة (٦) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على طلب زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	٢٠٢١/١٠/٢١ (الموافق ١٥/١٤٤٣ هـ).
(٤) الإجراءات المطلوبة في حال عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين		
توزيع الهيئة بنسخة من محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية	نشر تعديلات النظام الأساسي على البوابة الإلكترونية لوزارة التجارة قبل تعديله رسميًا لدى وزارة التجارة	إذا لم يتم الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين قبل تاريخ ٢٠٢٢/٠٧/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٠١ م). عدّت موافقة الهيئة ملغاة.
إصدار وتسجيل الأسهم الجديدة للشركة وإدراجها في السوق المالية	تعديل النظام الأساسي للشركة وشهادة سجلها التجاري	خلال ثلاثة (٣) أسابيع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.

٤- المعلومات المالية

يجب قراءة قسم «المعلومات المالية» بالإضافة إلى المعلومات المالية التصورية الموحدة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م والقوائم المالية لعام ٢٠١٨ م و ٢٠١٩ م والتي تم تضمينها في هذا التعميم.

لا يمتلك المحاسب القانوني أو أيًّا من موظفِهم (الذين يشكلون فريق العمل الذي قام بتقديم الخدمات للشركة) أو الأقارب التابعين لأيٍ من هؤلاء الموظفين أيٍ أسهم أو مصلحة من أيٍ نوع سواءً في الشركة أو شركاتها التابعة والتي من شأنها أن تؤثر على استقلاليتهم. قدم المحاسب القانوني كما في تاريخ هذا التعميم موافقتهما الخطية على الإشارة الواردة في هذا التعميم بشأن دورهم كمحاسين قانونيين للشركة لسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م و ٢٠١٩ م، ولم يقم بسحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم.

تم إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة من قبل إدارة الشركة لتوضيح التأثير المالي على القوائم المالية لعام ٢٠٢٠ م الناتج عن تحويل الدين كما لو كان التحويل قد تم في ١ يناير ٢٠٢٠ م والتعديلات المتربعة على ذلك خلال بقية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. وقد أعدت المعلومات المالية التصورية الموحدة بناءً على سعر إصدار الأسهم الافتراضي عشرة (١٠) ريالات سعودية وذلك لأغراض توضيحية فقط. وتستند التعديلات التصورية على الافتراضات المبينة في الإيضاحات المرفقة بالمعلومات المالية التصورية الموحدة، ولا تمثل النتائج المالية الفعلية للمجموعة أو وضعها المالي، ولا تعطي أي مؤشر عن النتائج والوضع المالي المستقبلي لأنشطة المجموعة عند إتمام التحويل المذكور أعلاه.

١-٤ مقارنة نتائج العمليات التصورية والمدققة لبيان أثر تحويل الدين

١-٤-١ قائمة المركز المالي الموحدة

يوضح الجدول التالي مقارنة بين قائمة المركز المالي الموحدة المدققة والتصورية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م:

جدول ١-٤: مقارنة بين قائمة المركز المالي الموحدة المدققة والتصورية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			ألف ريال سعودي	الموجودات
٢٠٢٠ م (تصورية)	تعديلات تصورية	٢٠٢٠ م (مدقة)		الموجودات غير المتداولة
٥,٦٩,٦٦٠	-	٥,٦٩,٦٦٠		ممتلكات ومعدات
٨٤,٢٥٠	-	٨٤,٢٥٠		موجودات حق الاستخدام
٤,٩٠٦,٢٧٧	-	٤,٩٠٦,٢٧٧		عقارات استثمارية
٣٠٠,٨٤٨	-	٣٠٠,٨٤٨		إيرادات غير مفوتة
١,٣١٥,٤٩٤	-	١,٣١٥,٤٩٤		عقارات التطوير
٧,٨٧٧	-	٧,٨٧٧		موجودات غير ملموسة
٢,٤٤٥,٨٢٢	-	٢,٤٤٥,٨٢٢		استثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١١٧,٨٤٨	-	١١٧,٨٤٨		ذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
١٤,٧٨٨,٠٧٦	-	١٤,٧٨٨,٠٧٦		إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة				
٧,٧٨٥	-	٧,٧٨٥		الجزء المتداول من ذمم الموظفين المدينة - برنامج تملك منزل
٤٤٤,٦١٠	-	٤٤٤,٦١٠		إيرادات غير مفوتة
١٤٥,١٥٣	-	١٤٥,١٥٣		عقارات التطوير
٦٥٤,٧٧٦	-	٦٥٤,٧٧٦		الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
١٠١,٣٥٨	-	١٠١,٣٥٨		ودائع مراقبة لأجل لدى البنك
١٧٤,٩٠٤	-	١٧٤,٩٠٤		النقد وما في حكمه
١,٥٢٨,٥٨٦	-	١,٥٢٨,٥٨٦		إجمالي الموجودات المتداولة
١٦,٣١٦,٦٦٢	-	١٦,٣١٦,٦٦٢		إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات				
١١,٣٣٣,٣٢٣	٢,٨٣٣,٣٢٣	٨,٥٠٠,٠٠٠		حقوق الملكية
				رأس المال

المصدر: القوائم المالية لعام ٢٠٢٠م، والمعلومات المالية التصورية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

دأب الماء

ارتفاع رأس المال من ٨,٥٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١,٣٣٣ مليون ريال سعودي نتيجة إصدار ٢٨٣,٣٣٣ سهم جديد بقيمة ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي، بناءً على سعر إصدار الأسهم الافتراضي (١٠) ريالات سعودية وذلك مقابل تحويل الدين. وقد بُنيت افتراضات حجم تحويل الدين وسعر التحويل على اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين (ولمزيد من التفاصيل عن اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحجوا، الدين» من هذا التعميم).

وفيما يلهي تفاصيل التغيرة في ألسن الماء، بعد تجحيمها، الدليل:

جدول ٤-٢: أقسام الشبكة العمالية والتتصورى بعد تجويها، الدين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

كمـا في ٣١ ديسـبر ٢٠٢٠ م			ألف ريال سعودي	رأـس المـال
مـ ٢٠٢٠ (تصورـيـة)	تعديلـات تصورـيـة	مـ ٢٠٢٠ (مدقـقة)		مـصـدرـنـقدـاً
٩,٦٣٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	٦,٨٠٠,٠٠٠		مـصـدرـعـيـناً
١,٧٠٠,٠٠٠	-	١,٧٠٠,٠٠٠		المـجمـوع
١١,٣٣٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	٨,٥٠٠,٠٠٠		

المصدر: القوائم المالية لعام ٢٠٢٠، والمعلومات المالية التصورية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

الخسائر المتراكمة

انخفضت الخسائر المتراكمة بمقدار ٨٨,٦٨٥ ألف ريال سعودي، أي من ٢,٦٦٨,٢٦٣ ألف ريال سعودي (ما يمثل ٣١,٤٪ من رأس مال الشركة) إلى ٢,٥٧٩,٥٧٨ ألف ريال سعودي (ما يمثل ٢٢,٨٪ من رأس مال الشركة) وذلك بسبب انخفاض صافي خسارة السنة الذي نتج عن استبعاد الأعباء التمويلية المحملة على الدين المحمول للصندوق، والبالغت ٩٠,٩٣٥ ألف ريال سعودي، كما في ٢٠٢٠م.

قروض طويلة الأجل

بناء على القوائم المالية التصورية، يُعد الدين المحول جزءاً من القروض طويلة الأجل، وتم تخفيض القروض طويلة الأجل البالغة ٥,٤٧٥,١٦١ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بمقدار الدين المحول ٢,٨٣٣,٣٣٣ ألف ريال سعودي ليصل إلى ٢,٦٤١,٨٢٨ ألف ريال سعودي.

ذمم دائنة ومستحقات

انخفضت الذمم الدائنة والمستحقات نتيجة استبعاد جزء من الأعباء التمويلية المستحقة بمبلغ ٩٠,٩٣٥ ألف ريال سعودي والمتعلقة بالأعباء التمويلية المحمولة على الدين المحول للصندوق خلال عام ٢٠٢٠ م.

الزكاة المستحقة

أثر تحويل الدين على احتساب الوعاء الزكوي من خلال تأثيره على خسارة السنة قبل الزكاة، والتي انخفضت بمقدار ٩٠,٩٣٥ ألف ريال سعودي نتيجة انخفاض الأعباء التمويلية، وقد أدى هذا الانخفاض إلى زيادة الوعاء الزكوي بنفس المبلغ. وبناء عليه، ارتفع رصيد الزكاة المستحقة بمبلغ ٢,٢٥٠ ألف ريال سعودي من ١٠٨,٦٨٧ ألف ريال سعودي ليصل إلى ١١٠,٩٣٧ ألف ريال سعودي نتيجة ارتفاع مصاريف الزكاة بنفس المبلغ.

٢-٤ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

يوضح الجدول التالي مقارنة بين قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المدققة والتصريرية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

جدول ٣-٤: مقارنة بين قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المدققة والتصريرية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			ألف ريال سعودي
الإيرادات			
(٨٦٦,٣١٦)	-	(٨٦٦,٣١٦)	تكلفة الإيرادات
(٣١٩,٠٢٩)	-	(٣١٩,٠٢٩)	مجمل (الخسارة)/الربح
المصروفات			
(٧٩,٦٧٦)	-	(٧٩,٦٧٦)	مصاريف بيع وتسويق
(٢٧٧,٠٩٤)	-	(٢٧٧,٠٩٤)	مصاريف عمومية وإدارية
(١٦٧,٩٦٠)	-	(١٦٧,٩٦٠)	خسارة الانخفاض في القيمة
(١٩١,٧٨٦)	-	(١٩١,٧٨٦)	مصاريف الاستهلاك
(٨,٠٩٤)	-	(٨,٠٩٤)	مصاريف الإطفاء
(١,٤٣٦٣٩)	-	(١,٤٣٦٣٩)	الخسارة من العمليات الرئيسية
الإيرادات الأخرى / (المصروفات)			
٢,٥٣٦	-	٢,٥٣٦	دخل وديعة مراجحة
(٢٢٤,٦٣٣)	٩٠,٩٣٥	(٣١٥,٥٦٨)	الأعباء التمويلية
٤٨,٠٦٥	-	٤٨,٠٦٥	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١١٥,٢٤٢	-	١١٥,٢٤٢	إيرادات أخرى، بالصافي
(١,١٠٢,٤٢٩)	٩٠,٩٣٥	(١,١٩٣,٣٦٤)	خسارة السنة قبل الزكاة
(٥٧,٢٥٠)	(٢,٢٥٠)	(٥٥,...)	الزكاة
(١,١٥٩,٦٧٩)	٨٨,٦٨٥	(١,٢٤٨,٣٦٤)	صافي خسارة السنة
(الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر			
بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:			
(١٤,١٧٠)	-	(١٤,١٧٠)	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
بنود سيتم تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:			
٣,٥٥٢	-	٣,٥٥٢	إعادة قيام أرباح من التزامات المنافع المحددة

كمًا في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			ألف ريال سعودي	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
م ٢٠٢٠ (تصورية)	تعديلات تصورية	م ٢٠٢٠ (مدقة)		خسارة السهم
(١,١٧٠,٢٩٧)	٨٨,٦٨٥	(١,٢٥٨,٩٨٢)		خسارة الأسمى الأساسية والمخفضة العادلة إلى حملة الأسهم في الشركة الأم (بالريل السعودي للسهم)
(١,٠٢)	٠,٤٥	(١,٤٧)		المصدر: القوائم المالية لعام ٢٠٢٠، والمعلومات المالية التصورية الموحدة المعدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

أدى استبعاد جزء من القروض المتعلقة بالدين المحول خلال عام ٢٠٢٠ م إلى انخفاض الأعباء التمويلية بمبلغ ٩٠,٩٣٥ ألف ريال سعودي من ٣١٥,٥٦٨ ألف ريال سعودي إلى ٢٢٤,٦٣٣ ألف ريال سعودي.

الزكاة

ارتفع مصروف الزكاة بمقدار ٢٥٠ ألف ريال سعودي من ٥٥,٠٠٠ ألف ريال سعودي إلى ٥٧,٢٥٠ ألف ريال سعودي نتيجة انخفاض الأعباء التمويلية بمقدار ٩٠,٩٣٥ ألف ريال سعودي، مما أدى إلى زيادة الوعاء الركيوي وبالتالي ارتفاع مصروف الزكاة.

ولمزيد من التفاصيل حول الدعاوى القضائية المرتبطة بالزكاة، يرجى مراجعة جدول (٦ - ٣) «الدعاوى القضائية الجوهرية» من هذا التعميم.

صافي خسارة السنة

انخفض صافي خسارة السنة بمبلغ ٨٨,٦٨٥ ألف ريال سعودي من ١,٢٥٨,٩٨٢ إلى ١,١٧٠,٢٩٧ ألف ريال سعودي بسبب انخفاض الأعباء التمويلية بمقدار ٩٠,٩٣٥ ألف ريال سعودي وارتفاع مصروف الزكاة بمقدار ٢٥٠ ألف ريال سعودي بسبب تحويل الدين.

٤-١-٤ قائمة التدفقات النقدية الموحدة

يوضح الجدول التالي مقارنة بين قائمة التدفقات النقدية الموحدة المدققة والتصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

جدول ٤-٤: مقارنة بين قائمة التدفقات النقدية الموحدة المدققة والتصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

كمًا في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			ألف ريال سعودي	الأنشطة التشغيلية
م ٢٠٢٠ (تصورية)	تعديلات تصورية	م ٢٠٢٠ (مدقة)		خسارة السنة قبل الزكاة
(١,١٠٢,٤٢٩)	٩٠,٩٣٥	(١,١٩٣,٣٦٤)		تعديلات لتسوية خسارة السنة قبل الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:
٣٤١,٩١٢	-	٣٤١,٩١٢		استهلاك
٢٦٤,٩٨٩	-	٢٦٤,٩٨٩		خسارة الانخفاض في القيمة
٨,٠٩٤	-	٨,٠٩٤		إطفاء
٢٢٤,٦٣٣	(٩٠,٩٣٥)	٣١٥,٥٦٨		الأعباء تمويلية
(٤٨,٠٦٥)	-	(٤٨,٠٦٥)		الحصة في نتائج شركات مستثمر بها بطريقة حقوق الملكية
(٢,٥٣٦)	-	(٢,٥٣٦)		دخل ودعة مراجحة
(٣٩,٤٩٥)	-	(٣٩,٤٩٥)		عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة
(٥,٧١٧)	-	(٥,٧١٧)		أرباح من بيع عقارات استثمارية
٨,٢٦٤	-	٨,٢٦٤		مصروف منافع الموظفين - برنامج تملك منزل
١٣٧,٦٢٢	-	١٣٧,٦٢٢		مخصص عقارات التطوير
١٥,٩٣٠	-	١٥,٩٣٠		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(١٠,٠٦٢)	-	(١٠,٠٦٢)		ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٢٩٨,٦٦١	-	٢٩٨,٦٦١		إيرادات غير مفوتة - بالصافي

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			ألف ريال سعودي
٢٠٢٠ م (تصورية)	تعديلات تصورية	٢٠٢٠ م (مدققة)	
١١٠,٣٤٧	-	١١٠,٣٤٧	عقارات التطوير
(٨٤,٩٩١)	-	(٨٤,٩٩١)	الذمم المدينة وال موجودات المتداولة الأخرى
٨٨,٨٣٤	-	٨٨,٨٣٤	ذمم دائنة ومستحقات
(١٩١,١٧٥)	-	(١٩١,١٧٥)	أعباء تمويلية مدفوعة
(٣,٩٥٨)	-	(٣,٩٥٨)	أعباء تمويلية مدفوعة على مطلوبات عقود الإيجار
(٦٨,١٢٩)	-	(٦٨,١٢٩)	زكاة مدفوعة
(١٤,٣٠٩)	-	(١٤,٣٠٩)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٧١,٥٨٠)		(٧١,٥٨٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
١,٤٨١,٥٥٤	-	١,٤٨١,٥٥٤	استثمار في وديعة مرابحة لأجل
(١,٥٨٢,٣٥٩)	-	(١,٥٨٢,٣٥٩)	دفع نقدي لودائع مرابحة لأجل
٢,٥٣٦	-	٢,٥٣٦	دخل وديعة مرابحة
(١٤٤,٠٠٢)	-	(١٤٤,٠٠٢)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(١٢,١٦٨)	-	(١٢,١٦٨)	إضافات إلى العقارات الاستثمارية
١٣,٠٢٣	-	١٣,٠٢٣	متاحلات من بيع عقارات استثمارية
(٣,٤٥٥)	-	(٣,٤٥٥)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٢٤٤,٨٧١)	-	(٢٤٤,٨٧١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
٢٥٦,٩٤٦	-	٢٥٦,٩٤٦	المتحصل من قروض
(١٦٢,٧٥٠)	-	(١٦٢,٧٥٠)	مدفوعات قروض
١٧,٠١٣	-	١٧,٠١٣	الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
(٢٤,٢٤٧)	-	(٢٤,٢٤٧)	مدفوعات مطلوبات عقود الإيجار
٨٦,٩٦٢	-	٨٦,٩٦٢	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٢٢٩,٤٨٩)	-	(٢٢٩,٤٨٩)	النقد في النقد وما في حكمه
٤٠٤,٣٩٣	-	٤٠٤,٣٩٣	النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
١٧٤,٩٠٤		١٧٤,٩٠٤	النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة

المصدر: القوائم المالية لعام ٢٠٢٠ م، والمعلومات المالية التصورية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

خسارة السنة قبل الزكاة

انخفضت خسارة السنة قبل الزكاة بمقدار ٩٠,٩٣٥ ألف ريال سعودي من ١,١٩٣,٣٦٤ مليون ريال سعودي إلى ١,١٠٢,٤٢٩ مليون ريال سعودي نتيجة انخفاض الأعباء التمويلية بمقدار ٩٠,٩٣٥ ألف ريال سعودي.

الأعباء التمويلية

انخفضت الأعباء التمويلية بمقدار ٩٠,٩٣٥ ألف ريال سعودي من ٣١٥,٥٦٨ ألف ريال سعودي إلى ٢٢٤,٦٣٣ ألف ريال سعودي نتيجة استبعاد الأعباء التمويلية المتعلقة بالدين المحول خلال عام ٢٠٢٠ م.

٢-٤ مؤشرات الأداء الرئيسية

يوضح الجدول التالي مقارنة بين مؤشرات الأداء الرئيسية للشركة بناء على القوائم المالية الموحدة والمعلومات التصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

جدول ٤-٥: مقارنة بين مؤشرات الأداء الرئيسية للشركة بناء على القوائم المالية الموحدة والتصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		
م ٢٠٢٠ (تصورية)	م ٢٠٢٠ (مدقة)	
(٪٥٨,٣)	(٪٥٨,٣)	هامش إجمالي الربح (الخسارة) (%) ^(١)
(٪٢١١,٩)	(٪٢٢٨,١)	هامش صافي الربح (الخسارة) (%) ^(٢)
(٪٧,١)	(٪٧,٧)	العائد على الموجودات (%) ^(٣)
(٪١٣,٢)	(٪١٤,٤)	العائد على حقوق الملكية (%) ^(٤)
.٢٣	.٤٨	معدل القروض طويلة الأجل على إجمالي حقوق الملكية وإجمالي القروض طويلة الأجل (مرة) ^(٥)

المصدر: القوائم المالية لعام ٢٠٢٠ م، والمعلومات المالية التصورية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

^(١) تم احتساب هامش إجمالي الربح (الخسارة) بقسمة إجمالي الربح (الخسارة) على الإيرادات.

^(٢) تم احتساب هامش صافي الربح (الخسارة) بقسمة صافي الربح (الخسارة) للسنة على الإيرادات.

^(٣) تم احتساب العائد على الموجودات بقسمة صافي الربح (الخسارة) للسنة على إجمالي الموجودات.

^(٤) تم احتساب العائد على حقوق الملكية بقسمة صافي الربح (الخسارة) للسنة على إجمالي حقوق الملكية.

^(٥) تم احتساب معدل القروض طويلة الأجل على إجمالي حقوق الملكية وإجمالي القروض طويلة الأجل على مجموع إجمالي حقوق الملكية وإجمالي القروض طويلة الأجل.

أثر تحويل الدين تأثيراً مباشراً على الأعباء التمويلية من خلال استبعاد الجزء المحمول على المبلغ المحال، مما أدى إلى انخفاض الخسائر المحققة للسنة. وبناء على ذلك، تأثر هامش صافي الخسارة والعائد على الموجودات والعائد على حقوق الملكية تأثيراً إيجابياً طفيف، وقد ساهم ارتفاع حقوق الملكية بعد تحويل الدين في زيادة أكبر نسبية إلى العائد على حقوق الملكية.

كما انخفض معدل القروض طويلة الأجل على إجمالي حقوق الملكية وإجمالي القروض طويلة الأجل بسبب تحويل الدين البالغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي إلى حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي مقارنة بين مؤشرات الأداء الرئيسية لرأس المال العامل بناء على القوائم المالية الموحدة والمعلومات التصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

جدول ٤-٦: مقارنة بين مؤشرات الأداء الرئيسية لرأس المال العامل بناء على القوائم المالية الموحدة والتصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		
م ٢٠٢٠ (تصورية)	م ٢٠٢٠ (مدقة)	
(٪٤٧,٣)	(٪٥١,٠)	رأس المال العامل كنسبة مئوية من صافي خسارة للسنة (%) ^(١)
٦١	٦١	أيام المخزون (عقارات التطوير) (يوم) ^(٢)
٣٣٥	٣٣٥	أيام الذمم المدينة (يوم) ^(٣)
٢٤٣	٢٤٣	أيام الذمم الدائنة (يوم) ^(٤)
.٣٣	.٣٢	النسبة المتداولة (مرة) ^(٥)

المصدر: القوائم المالية لعام ٢٠٢٠ م، والمعلومات المالية التصورية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

^(١) تم احتساب رأس المال العامل كنسبة مئوية من صافي خسارة السنة بقسمة رأس المال العامل (إجمالي الموجودات المتداولة) (باستثناء النقد وما في حكمه وودائع المراجحة لأجل) مطروحاً منه إجمالي المطلوبات المتداولة (باستثناء الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل والقروض قصيرة الأجل ومطلوبات عقود الإيجار) على صافي خسارة السنة.

^(٢) تم احتساب أيام المخزون برصيد عقارات التطوير على تكلفة الإيرادات مضروباً في ٣٦٥ يوم.

^(٣) تم احتساب أيام الذمم التجارية بقسمة صافي الذمم المدينة التجارية على الإيرادات مضروبة في ٣٦٥ يوم.

^(٤) تم احتساب أيام الذمم الدائنة التجارية بقسمة صافي الذمم الدائنة التجارية على الإيرادات مضروبة في ٣٦٥ يوم.

^(٥) تم احتساب النسبة المتداولة بقسمة إجمالي الموجودات المتداولة على إجمالي المطلوبات المتداولة.

تجدر الإشارة إلى أن النسبة الموجبة تتحجت عن قسمة رأس المال العامل السالب على صافي الخسارة للسنة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، تجاوزت المطلوبات المتداولة للشركة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٢٣٠ مليون ريال سعودي. وانعكس ذلك على نسبة رأس المال العامل من صافي الخسارة للسنة أعلى. وقد أثر تحويل الدين على رأس المال العامل إذ انخفضت المطلوبات المتداولة نتيجة انخفاض الأعباء التمويلية المستحقة انخفاضاً أكبر من ارتفاع الزكاة المستحقة، مما أدى إلى ارتفاع النسبة المتداولة من .٣٢٠ إلى .٣٣٠ مرة.

٣-٤ خسارة السهم

يوضح الجدول التالي خسارة السهم للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م وتأثير تحويل الدين عليها.

جدول ٧-٤: مقارنة بين خسارة السهم في القوائم المالية الموحدة والتصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		
٢٠٢٠ م (تصورية)	٢٠٢٠ م (مدقة)	
(١,١٥٩,٦٧٩)	(١,٢٤٨,٣٦٤)	الخسارة العائدة لمالكي الأسهم العادية في الشركة الأم (ريال سعودي)
١,١٣٣,٣٣٣	٨٥٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (ألف سهم)
(١,٠٢)	(١,٤٧)	خسارة السهم (ريال سعودي)

المصدر: القوائم المالية لعام ٢٠٢٠ م، والمعلومات المالية التصورية الموحدة المعدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

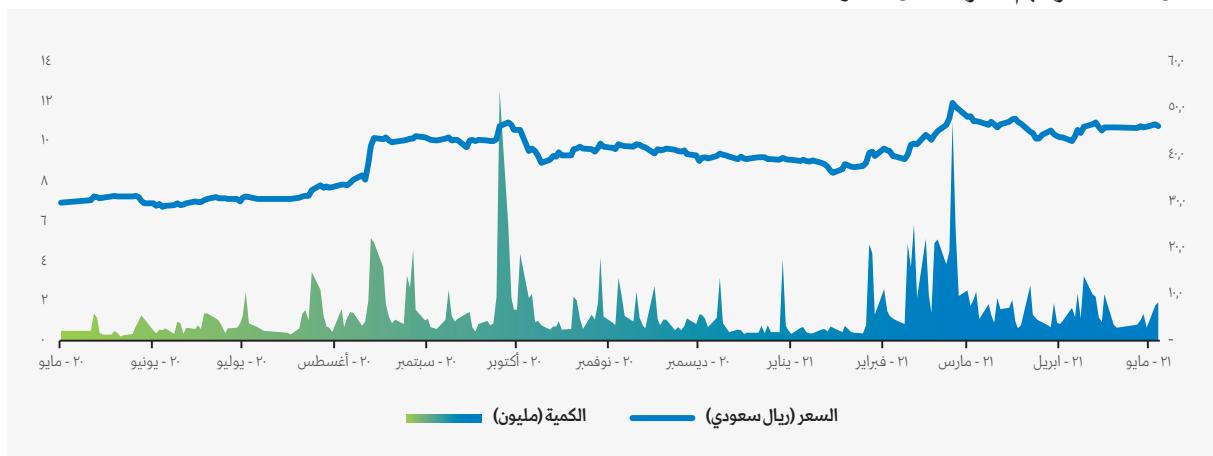
يتم احتساب ربحية أو خسارة السهم بقسمة الربح أو الخسارة للسنة العائدة إلى مالكي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

انخفضت خسارة السهم بعد عملية تحويل الدين الافتراضية من (١,٤٧) ريال سعودي للسهم في عام ٢٠٢٠ م إلى (١,٠٢) ريال سعودي للسهم. ويعود انخفاض الخسارة إلى انخفاض خسارة السنة لعام ٢٠٢٠ م من (١,٢٤٨) مليون ريال سعودي إلى (١,١٦٠) مليون ريال سعودي بسبب انخفاض الأعباء التمويلية المتعلقة بمبلغ الدين المحول. كما ساهم ارتفاع عدد الأسهم من ٨٥٠ مليون سهم إلى ١,١٣٣ مليون سهم الناتج عن تحويل الدين، في انخفاض خسارة السهم.

٤-٤ تطور سعر سهم الشركة

يوضح الشكل التالي تطور سعر سهم الشركة خلال سنة واحدة سابقة لتقديم الشركة إلى الهيئة لتسجيل وطرح أوراقها المالية وذلك من ٢١ مايو ٢٠٢٠ م إلى ٢٤ مايو ٢٠٢١ م.

الشكل ١: أداء سعر سهم الشركة خلال سنة واحدة



المصدر: السوق المالية (كما في ٢٤ مايو ٢٠٢١ م).

جدول ٤-٨: أداء سعر سهم الشركة خلال سنة واحدة

م٢٠٢١						م٢٠٢٠												السنة									
مايو		أبريل		مارس		فبراير		يناير		ديسمبر		نوفمبر		أكتوبر		سبتمبر		أغسطس		يوليو		يونيو		مايو		الشهر	
٥,٩	٦,٠	١٤,٦	٥,٣	٢,٩	٤,٥	٦,١	٩,٣	٨,٧	٥,٠	٣,٧	٢,٧	٢,١	٢,١	٢,١	٢,١	٢,١	٢,١	٢,١	٢,١	٢,١	٢,١	٢,١	٢,١	٢,١	٢,١		
١٠,٧	٨,٣	١٠,٧	٩,٠	٩,١	٩,٤	٩,٥	١٠,١	١٠,٠	٧,٦	٧,١	٧,٠	٤,٥	٤,٥	٤,٥	٤,٥	٤,٥	٤,٥	٤,٥	٤,٥	٤,٥	٤,٥	٤,٥	٤,٥	٤,٥	٤,٥		

المصدر: السوق المالية (كما في ٢٤ مايو ٢٠٢١م).

٥-٤ ملخص القوائم المالية المدققة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م

١-٥-٤ قائمة المركز المالي الموحدة

جدول ٩-٤: قائمة المركز المالي الموحدة

كمًا في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي			
٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م				
الموجودات						
الموجودات غير المتداولة						
٥,٦٩,٦٦٠	٥,٨٧٩,٧٤٧	٥,٤٦٦,٨٦٨	ممتلكات ومعدات			
٨٤,٢٥٠	١١٣,٣٣٢	-	موجودات حق استخدام			
٤,٩٦,٢٧٧	٥,٤٤٥,٠٦٠	٥,١٨٣,٠٣١	عقارات استثمارية			
٣٠,٨٤٨	٦٣٠,٩٧٥	١٨٣,٩٠١	إيرادات لم يصدر بها فواتير			
١,٣١٥,٤٩٤	٩٢٢,٧٦٣	١,٤٥٨,٣٢٤	عقارات التطوير			
٧,٨٧٧	١٢,٥١٦	١٨,٦١٦	موجودات غير ملموسة			
٢,٤٤٥,٨٢٢	٢,٤١١,٩٢٧	٢,٤٢٢,٥٦٥	استثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية			
١١٧,٨٤٨	١١٥,٣٨٢	١٠٤,٤٩٧	الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل استثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية			
١٤,٧٨٨,٠٧٦	١٥,١٣١,٧٠٢	١٤,٨٣٧,٨٠٢	إجمالي الموجودات غير المتداولة			
الموجودات المتداولة						
٧,٧٨٥	٧,٢١٣	٦,٢٧٨	الجزء المتداول من ذمم موظفين مدينة - برنامج تملك منزل			
٤٤٤,٦١٠	٤١٣,١٤٤	٥٠,٨,٣٩٥	إيرادات لم يصدر بها فواتير			
١٤٥,١٥٣	٧٢٠,٨٤٥	٣٤٧,٠٧٩	عقارات التطوير			
٦٥٤,٧٧٦	٦٥٦,٦٦١	٧٦١,٥٣٨	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى			
١٠١,٣٥٨	-	٥٠,٠٠٠	ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك			
١٧٤,٩٠٤	٤٠٤,٣٩٣	٦٠,٢٦٣٢	نقد وما في حكمه			
١,٥٢٨,٥٨٦	٢,٢٠٢,٢٥٦	٢,٢٧٥,٩٢٢	إجمالي الموجودات المتداولة			
١٦,٣١٦,٦٦٢	١٧,٣٣٣,٩٥٨	١٧,١١٣,٧٢٤	إجمالي الموجودات			
حقوق الملكية والمطلوبات						
حقوق الملكية						
٨,٥٠,٠٠٠	٨,٥٠,٠٠٠	٨,٥٠,٠٠٠	رأس المال			
١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	احتياطي نظامي			
(٢,٦٦٨,٢٦٣)	(١,٤٠٩,٢٨١)	(٨٦١,٤٧٠)	خسائر متراكمة			
٥,٨٤٣,٢٧٣	٧,١٠٢,٢٥٥	٧,٦٥٠,٠٦٦	إجمالي حقوق الملكية			
المطلوبات غير المتداولة						
٥,٤٧٥,١٦١	٦,٥٥٦,٢٥٠	٧,٠٥١,٢٥٠	قرض طويلة الأجل			

كما في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	
٥١,٣١٩	٨٠,٦٢٥	-	مطلوبات عقود إيجار
٦١,٩٣٧	٦٣,٨٦٨	٦٤,٢٢٠	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٩٣,٩٠٦	١١٦,٣٨٨	٦٨,٩١١	عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طولبة الأجل
٣١,٩٧٧	٣٠,٧٣٧	٢٦,٨٧١	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
٥,٧١٤,٣٠٠	٦,٨٤٧,٨٦٨	٧,٢١١,٢٥٢	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
١,٥١٠,٤٢٠	١,٣٥٠,١٠٨	١,٠٨٨,٠٦٣	ذمم دائنة ومستحقات
١٠,٨,٦٨٧	١٢١,٨١٦	١٥٦,٨٤٣	الزكاة المستحقة
٢,٦٢٦,٢٥٠	١,٥٥٧,٥٠٠	٨٥٧,٥٠٠	الجزء المتداول من القروض طولبة الأجل
٤٧٢,٩٣٣	٣٦٦,٣٩٨	١٥٠,٠٠٠	قروض قصيرة الأجل
٤٠,٧٩٩	٣٣,٠١٣	-	مطلوبات عقود إيجار
٤,٧٥٩,٠٨٩	٢,٣٨٣,٨٢٥	٢,٢٥٢,٤٠٦	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٠,٤٧٣,٣٨٩	١٠,٢٣١,٧٠٣	٩,٤٦٣,٦٥٨	إجمالي المطلوبات
١٦,٣١٦,٦٦٢	١٧,٣٣٣,٩٥٨	١٧,١١٣,٧٢٤	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٩ و ٢٠٢٠.

٢-٥-٤ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

جدول ١٠-٤: قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٩ و ٢٠٢٠.

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	
٥٤٧,٢٨٧	٩٤٦,٨٠٧	١,٠٠٨,٢٣٤	الإيرادات
(٨٦٦,٣١٦)	(٦٤٤,٨١٩)	(٦٦٩,٨٢٧)	تكلفة الإيرادات
(٣١٩,٠٢٩)	٣٠,٩٨٨	٣٣٨,٤٠٧	إجمالي الربح
(٧٩,٦٧٦)	(٧٩,٤٩١)	(٨١,٧٤٢)	البيع والتسيويق
(٢٧٧,٠٩٤)	(٢٩٠,٦٥٢)	(٢٦٣,٥٨٤)	عمومية وإدارية
(١٦٧,٩٦٠)	(٥٩,٨٨١)	(٤٩,٨٣٥)	خسارة الانخفاض في القيمة
(١٩١,٧٨٦)	(١٩٩,٥٢١)	(١٨٦,٥١٤)	استهلاك
(٨,٠٩٤)	(١٠,٤٧٩)	(١٢,٤٤٣)	إطفاء
(١,٤٣,٦٣٩)	(٣٣٨,٣٦)	(٢٥٥,٧١١)	الربح/(خسارة) من العمليات الرئيسية
٢,٥٣٦	٧٩١	٧,٧٣٧	دخل وديعة مراقبة
(٣١٥,٥٦٨)	(٢٦٨,٧٣٦)	(٥٩,٥٥٣)	أعباء تمويلية
٤٨,٠٦٥	٧,٩٨٣	٢٦,١٣٠	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١١٥,٢٤٢	١٠,٩,٦٠٧	٢٠,٩,٩,٩	إيرادات أخرى، بالصافي
(١,١٩٣,٣٦٤)	(٤٨٨,٣٩١)	(٧١,٥٨٨)	ربح/(خسارة) السنة قبل الزكاة
(٥٥,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	(٦٦,٠٠٠)	الزكاة
(١,٤٤٨,٣٦٤)	(٥٣٣,٣٩١)	(١٣٧,٥٨٨)	صافي ربح/(خسارة) السنة
الدخل/(خسارة) الشامل الآخر			
(١٤,١٧٠)	(١٨,٦٢١)	٧,٧٤٤	الحصة/(خسارة) في الدخل الشامل الآخر من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٣,٥٥٢	٤,٨١٠	١٨٣	إعادة قياس الربح من خطط المنافع المحددة

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	
(١,٢٥٨,٩٨٢)	(٥٤٧,٢٠٢)	(١٢٩,٦٦١)	
إجمالي الربح/(خسارة) الشاملة للسنة			إجمالي الخسارة العائدة إلى:
(١,٢٥٨,٩٨٢)			مساهمي الشركة الأم
-			حصص غير مسيطرة
(١,٤٧)			ربح/(خسارة) الأسهم الأساسية والمخفضة العادلة إلى حملة الأسهم في الشركة الأم

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ م.م

٤-٥-٤ قائمة التدفقات النقدية الموحدة

جدول ١١-٤: قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ م.م

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	
(١,١٩٣,٣٦٤)	(٤٨٨,٣٩١)	(٧١,٥٨٨)	الأنشطة التشغيلية
٣٤١,٩١٢	٣٤٩,٩٤٥	٢٩٢,٩٩١	خسارة السنة قبل الزكاة
٢٦٤,٩٨٩	٥٩,٨٨١	٤٩,٨٣٥	استهلاك
٨,٠٩٤	١٠,٤٧٩	١٢,٤٤٣	خسارة الانخفاض في القيمة
٣١٥,٥٦٨	٢٦٨,٧٣٦	٥٩,٦٥٣	إطفاء
(٤٨,٠٦٥)	(٧,٩٨٣)	(٢٦,١٣٠)	أعباء تمويلية
(٢,٥٣٦)	(٧٩١)	(٧,٧٣٧)	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٣٩,٤٩٥)	(٢,٦٢٢)	(١,٤٤٤)	دخل وديعة مراجحة
(٥,٧١٧)	(٣٨,٢٩٧)	(٨٤,١١٤)	عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة
-	١٤٠	-	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
٨,٢٦٤	٦,٩٧٩	١٠,٣٣٥	مصرفوف منافع الموظفين - برنامج تملك منزل
١٣٧,٦٢٢	-	(١,٣٢٩)	مخصص تطوير العقارات
١٥,٩٣٠	١٧,٢٣٤	١٥,١١٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(١٩٦,٧٩٨)	١٧٥,٣١٠	٢٤٨,٠٢٨	تعديلات رأس المال العامل
(١٠,٠٦٢)	(١٨,٧٩٩)	(٣٢,٨٥٧)	الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٢٩٨,٦٦١	(٣٦٧,٠٩٠)	(٢٨٧,٨١٢)	إيرادات غير مفوتة - بالصافي
١١٠,٣٤٧	١٧٩,٦٢٦	(٢٠,١,٨٢٦)	تطوير عقارات
(٨٤,٩٩١)	٤٢,٠٠٣	١٣,٥٣٠	الذمم المدينة وال موجودات المتداولة الأخرى
-	-	٢٤,٠٥٩	ذمم مدينة طوبيلة الأجل
٨٨,٨٣٤	١٥١,٩٥٧	(١٤,١٥٤)	ذمم دائنة ومستحقات
٢٠,٥٩١	١٦٣,٠٠٧	(٢٥١,٠٣٢)	صافي النقد الناتج/(المستخدم) في العمليات
(١٩١,١٢٥)	(٣١٨,٩٧٩)	(٢٨٩,٠٦٦)	أعباء تمويلية مدفوعة
(٣,٩٥٨)	(٥,٢٦٥)	-	أعباء تمويلية مدفوعة لمطلوبات عقود الإيجار
(٦٨,١٢٩)	(٨٠,٠٢٧)	(٦٢,٢٤٣)	الزكاة المدفوعة
(١٤,٣٩)	(١٢,٧٧٦)	(٣,٤٦٨)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٧١,٥٨٠)	(٢٥٤,٤٤٠)	(٦٠,٥٨,٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
الأنشطة الاستثمارية			
١,٤٨١,٥٥٤	(٨,٨٦٠,٨٩٤)	(١٣,٧٥٨,٧٤٦)	استثمار في وديعة مرابحة لأجل لدى البنوك
(١,٥٨٢,٣٥٩)	٨,٩١٠,٨٩٤	١٤,٢٣٢,٨٥٦	دفع نقدى لودائع مرابحة لأجل
-	-	-	صافي الحركة في ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك
٢,٥٣٦	١,٩٢٤	٧,٩٢٩	متحصلات من ودائع مرابحة لأجل
(١٤٤,٠٠٢)	(٣٧٨,٩١٠)	(٣٩٢,٥١٦)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(١٢,١٦٨)	(١٠,٦٥٥٧)	(١٥٩,٤٣٤)	إضافات للعقارات الاستثمارية
١٣,٠٢٣	٤٦,٥٠٦	-	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	١٤٠	-	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٣,٤٥٥)	(٤,٣٧٩)	(١٥,٨٦١)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٢٤٤,٨٧١)	(٣٩١,٢٧٦)	(٨٥,٧٧٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية			
٢٥٦,٩٤٦	١,٦٦٦,٣٩٨	٦٥,٠٠٠	المتحصلات من القروض
(١٦٢,٧٥٠)	(١,٢٤٥,٠٠٠)	(٥٩١,٢٥٠)	مدفوعات قروض
١٧,٠١٣	٥٣,٩٦٧	٧,٦٥٣	الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
-	(٥٠٧)	-	مدفوعات مطلوبات عقود الإيجار قصيرة الأجل
(٢٤,٢٤٧)	(٢٧,٧٨١)	-	مدفوعات مطلوبات عقود إيجار
٨٦,٩٦٢	٤٤٧,٠٧٧	٦٦,٤٠٣	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٢٢٩,٤٨٩)	(١٩٨,٢٣٩)	(٦٢٥,١٧٨)	الزيادة/(نقص) في النقد وما في حكمه
٤٠,٤٣٩٣	٦٠,٢٦٣٢	١,٢٢٧,٨١٠	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٧٤,٩٠٤	٤٠,٤٣٩٣	٦٠,٢٦٣٢	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

المصدر: القوائم المالية الموحدة للسنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ و ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ م.

٥- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

١-٥ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

١-١-١ تشكيل مجلس الإدارة

يتتألف مجلس إدارة الشركة من تسعة (٩) أعضاء تعينهم الجمعية العامة للشركة. ويحدد نظام الشركات ولائحة حوكمة الشركات والنظام الأساسي ولوائح الحكومة الداخلية للشركة مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة. وتكون مدة عضوية مجلس الإدارة بما فهم رئيس المجلس ثلاث (٣) سنوات كحد أقصى لكل دورة.

يوضح الجدول الآتي أسماء أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس لدورته الحالية والتي بدأت بتاريخ ٢٠٢٠/٩/٢٦هـ (الموافق ١٤٤٢/٩/٢٦) وتنتهي بتاريخ ٢٠٢٣/٩/٢٥هـ (الموافق ١٤٤٥/٣/١) كما في تاريخ هذا التعميم:

جدول ١-٥: أسماء أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس كما في تاريخ هذا التعميم

تاريخ التعيين ^(١)	نسبة الملكية غير المباشرة (%)			نسبة الملكية المباشرة (%) ^(١)			الاستقلالية	صفة العضوية	الجنسية	المنصب	الاسم
	بعد عملية تحويل الدين	قبل عملية تحويل الدين	بعد عملية تحويل الدين	قبل عملية تحويل الدين	عمر	المنصب					
١٤٤٢/٩/٢٦ (الموافق ٢٠٢٠/٩/٢٦) (م٢٠٢٠/٩/٢٦)	لا يوجد	لا يوجد	٠٠٠٣٦٢٣٨	٠٠٠٤٨٣١	غيرمستقل	غير التنفيذي	إماراتي	رئيس مجلس الإدارة	جمال ماجد خلفان بن ثنيه		
١٤٤٢/٩/٢٦ (الموافق ٢٠٢٠/٩/٢٦) (م٢٠٢٠/٩/٢٦)	لا يوجد	لا يوجد	٠٠٠٩٠٠	٠٠٠١٢٠	غيرمستقل	غير التنفيذي	سعودي	نائب رئيس مجلس الإدارة	عبد الله إبراهيم سليمان الهويش		
١٤٤٢/٩/٢٦ (الموافق ٢٠٢٠/٩/٢٦) (م٢٠٢٠/٩/٢٦)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	غيرمستقل	غير التنفيذي	سعودي	عضو مجلس الإدارة	محمد نبيل محمد حسن حفني		
١٤٤٢/٩/٢٦ (الموافق ٢٠٢٠/٩/٢٦) (م٢٠٢٠/٩/٢٦)	لا يوجد	لا يوجد	٠٠٠٨٨٢٤	٠٠٠١١٧٦	مستقل	غير التنفيذي	إماراتي	عضو مجلس الإدارة	عارف عبدالله عبد الرحمن البرمي البستكي		
١٤٤٢/٩/٢٦ (الموافق ٢٠٢٠/٩/٢٦) (م٢٠٢٠/٩/٢٦)	لا يوجد	لا يوجد	٠٠٠٨٨٢	٠٠٠١١٧	مستقل	غير التنفيذي	سعودي	عضو مجلس الإدارة	أسامي عمر سعيد عبد الله باريان		
١٤٤٢/٩/٢٦ (الموافق ٢٠٢٠/٩/٢٦) (م٢٠٢٠/٩/٢٦)	لا يوجد	لا يوجد	٠٠٠٨	٠٠٠١١	مستقل	غير التنفيذي	سعودي	عضو مجلس الإدارة	فالح معتصم فالح حاج		
١٤٤٢/٩/٢٦ (الموافق ٢٠٢٠/٩/٢٦) (م٢٠٢٠/٩/٢٦)	لا يوجد	لا يوجد	٠٠٠٨٨٢	٠٠٠١١٧	غيرمستقل	التنفيذي	سعودي	عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب	أحمد يوسف محمد سعيد بشناق		
١٤٤٢/٩/٢٦ (الموافق ٢٠٢٠/٩/٢٦) (م٢٠٢٠/٩/٢٦)	لا يوجد	لا يوجد	٠٠٠٤	٠٠٠٥	مستقل	غير التنفيذي	سعودي	عضو مجلس الإدارة	بدر هشام أحمد يوسف علي رضا		
١٤٤٢/٧/٦ (الموافق ٢٠٢١/٧/٨) (م٢٠٢١/٧/٨)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	غيرمستقل	غير التنفيذي	سعودي	عضو مجلس الإدارة	هاني عثمان باعتمان		
١٤٤٢/١١/٢٥ (الموافق ٢٠٢١/٧/٥) (م٢٠٢١/٧/٥)	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	-	-	سعودي	أمين سر مجلس الإدارة	أحمد عبد الوهاب بدوي		

المصدر: الشركة.

^(١) نسب المساهمة تقريرية بناءً على المعلومات الواردة في موقع تداول كما في تاريخ ١ يونيو ٢٠٢١ م.

التاريخ الوارد في هذا الجدول هي تاريخ التعيين في الدورة الحالية للمجلس. وتوضح السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة الواردة في القسم ٣-١-٥ «السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس» من هذا التعميم تاريخ تعيين كل منهم في مجلس الإدارة أو في أي منصب آخر.

٢-١-٥ مسؤوليات مجلس الإدارة

يتولى مهام الإشراف على الشركة مجلس إدارة يضم أشخاصاً من ذوي الخبرة العالية. وللمجلس كافة الصالحيات لإدارة أعمال الشركة والإشراف على شؤونها. كما يولي المجلس مسؤولية إدارة أعمال الشركة اليومية العامة إلى الإدارة العليا بالشركة.

كما أن لديه بعض الصالحيات المتعلقة بلجان منبثقة من المجلس وهي لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية (ويُشار إليها مجتمعتين باسم «اللجان»). ووفقاً للائحة الحكومية الداخلية للشركة المقررة من الجمعية العامة، يحق لمجلس الإدارة تشكيل لجان منبثقة عن المجلس ذات صالحيات محددة موضحة في لائحة عملها.

يمكن تلخيص مسؤوليات المجلس ورئيس وأمين سر المجلس على النحو التالي:

(أ) مجلس الإدارة

مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يكون لمجلس الإدارة أوسع السلطات في إدارة الشركة وتصريف أمورها ورسم السياسة العامة التي تسير عليها لتحقيق الغرض الذي قامته من أجله. وله في سبيل ذلك رسم سياساتها وتحديد استثمارتها والإشراف على أعمالها وأموالها، وتصريف أمورها داخل المملكة وخارجها. كما للمجلس الإدراة تمثيل الشركة في علاقتها مع الغير والجهات الحكومية وكافة الجهات والهيئات الخاصة والشركات والمؤسسات على اختلاف أنواعها، كما للمجلس حق التوقيع على كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات بما في ذلك دون حصر عقود التأسيس والأنظمة الأساسية للشركات التي تشتهر فيها الشركة مع كافة تعدياليها وملاحقها وقرارات التعديل وقرارات الشركاء بما فيها زيادة رأس المال وخفضه وبيع وشراء الحصص والأسماء والتنازل، والدخول في المنافسات الحكومية والخاصة والبيع والشراء والإفراج وقبوله ودفع الثمن والرهن وفك الرهن وقبوله للأراضي والعقارات والأسماء والحقوق وأصول الشركة بما فيها منقولات الشركة ومنشآتها، ودمج الصكوك والتجزئة والفرز واستلام الصكوك وتحديث الصكوك وإدخالها في النظام الشامل والتنازل عن النقص في المساحة والاستلام والتسلیم والاستئجار والتأجير وتوقع عقود الأجرة وتتجديدها وإلغائها وفسخها والقبض والدفع وبيع وشراء الأسهم والحقوق في الشركات التي تملك فيها الشركة وشراء الأسهم والحقوق في الشركات الأخرى وحضور جمعيات الشركاء والجمعيات العامة فيها والتصويت على قراراتها وتسجيل الاعتراضات والتحفظات، وإجراء كل ما يلزم للشركات التي تستثمر فيها الشركة أو تشتهر فيها من تعديل ودمج وتصفية وشراء وبيع وتنازل وتعيين المدراء والموظفين وعزلهم وتحديد أجورهم ومكافآتهم. كما للمجلس فتح الحسابات والاعتمادات والسحب والإيداع لدى البنك وتفضيل الغير فيها واعتماد السحب والإيداع الإلكتروني لدى البنك وتفضيل الغير فيها، وإصدار الضمانات المصرفية والت توقيع على كافة الأوراق والمستندات والشيكات واتفاقيات القروض والضمادات والكفالت وكافة المعاملات المصرفية بما فيها السنادات لأمر، وفتح المحافظ الاستثمارية وقفها والمناقلة بين المحافظ الاستثمارية وبيع وشراء الأسهم والأوراق المالية، كما له تعين الموظفين والعمال وعزلهم، وطلب التأشيرات واستقدام الأيدي العاملة من خارج المملكة. والتعاقد معهم وتحديد أجورهم ومكافآتهم، واستخراج الإقامات ونقل الكفالات والتنازل عنها، ولمجلس الإدارة عقد القروض مهما كان نوعها من صناديق ومؤسسات وهيئات التمويل الحكومي مهما بلغت قيمة القروض ومدتها وبما لا يتجاوز أجاليها نهاية مدة الشركة، وله عقد القروض مهما كان نوعها ومهما بلغت قيمة القروض ومدتها وبما لا يتجاوز أجاليها نهاية مدة الشركة وله في الحالات أعلاه تقديم الضمانات مهما كان نوعها، ويجوز لمجلس الإدارة إبراء ذمة مديبي الشركة من التزاماتهم وفق تقدير المجلس ومنها عدم جدوا المطالبة بهذه الالتزامات أو إذا كانت كلفة المطالبة أعلى من تحصيل الالتزام وغيرها من الحالات وفق ما تقتضيه مصلحة الشركة.

ولمجلس الإدارة تقديم الدعم المالي لأي من الشركات التابعة أو الزميلة وكذلك الشركات التي تشارك فيها الشركة بالقيمة والطريقة التي يراها المجلس، إضافة إلى أن لمجلس الإدارة تقديم الضمانات لقروض والتسهيلات الائتمانية بمختلف أنواعها التي تحصل عليها أي من الشركات التابعة أو الزميلة أو الشركات التي تشارك فيها الشركة وذلك حسب نسبة ملكيتها فيها.

ويكون للمجلس في حدود اختصاصاته وصلاحياته وسلطاته أن يوكِّل أو يفوض واحداً أو أكثر من أعضائه أو من الغير وذلك في مباشرة عمل أو أعمال معينة أو إجراء أو تصرف معين وله إلغاء هذا التفويض أو التوكيل. وتجدر الإشارة إلى أنه لا يتوقع أن يكون هناك أي تغييرات في اختصاصات وصلاحيات وسلطات المجلس نتيجة عملية تحويل الدين، حيث أن التعديلات التي سيتم اقتراحها لتعديل النظام الأساسي للشركة نتيجة زيادة رأس المال الشركة عن طريق تحويل الدين لن تشمل تغييرات في صالحيات المجلس.

(ب) رئيس مجلس الإدارة

يختص رئيس مجلس الإدارة بدعوة مجلس الإدارة لاجتماعاته ورئيسة الجمعيات العامة للمساهمين وتمثيل الشركة في علاقتها مع الغير والجهات الحكومية والرسمية والخاصة. وله حق المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والدفاع وسماع الدعاوى والرد عليها، والإقرار والإثکار والصلح والمخالصة وقبول الأحكام ونفيها والتنازل والإبراء وطلب المنع من السفر ورفعه وطلب الحجز والتنفيذ وطلب التحكيم وتعيين الخبراء والاستشاريين والمحكمين والطعن بتقارير الخبراء والمحكمين واستبدالهم والمطالبة بتنفيذ الأحكام وقبولها ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف والالتماس إعادة النظر والتمييز على صكوك الأحكام وطلب رد الاعتبار والشفاعة وطلب تنفيذ الأحكام، وطلب تنفيذ الأحكام ومعارضتها وقبض ما يحصل من التنفيذ. والتوقع على الاتفاقيات والصكوك أمام كاتب العدل والجهات الرسمية، واستلام المبالغ بشيكات باسم الشركة واستلام صكوك الأحكام، وطلب تنفيذ القضاة وطلب الإدخال والتدخل وذلك لدى كافة المحاكم الشرعية والمحاكم الإدارية (ديوان المظالم) والتجارية والعملية، ولدى لجان المنازعات المالية والمصرفية ومكاتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية والمصرفية، وكافة اللجان القضائية الأخرى، وهيئة الرقابة والتحقيق وهيئة التحقيق والإدعاء العام، ومراجعة الهيئة العامة للاستثمار وهيئة المدن الاقتصادية والتوقع على الهيئة العامة للاستثمار لها والدخول في المنافسات واستلام الاستثمارات. كما له حق الشراء والبيع وقبول الإفراج وقبول الهبة والإفراج والرهن وفك الرهن وقبول الرهن، والتأجير والاستئجار، وتوقيع عقود الأجراة وتجديدها واستسلام الإجراة والاستلام والتسلیم ومراجعة جميع الجهات ذات العلاقة وإنهاء جميع الإجراءات الالزمة والتوقع فيما يتطلب ذلك. كما له حق التوقيع على كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات بما في ذلك دون حصر عقود تأسيس الشركات والشركات التي تشتهر فيها الشركة أو تساهم فيها وقرارات الشركاء وملحق التعديل لدى كاتب العدل بما فيها بيع وشراء الحصص والأسماء والتنازل وزيادة رأس المال وخفضه فيها، وتوقيع جميع العقود الخاصة بالشركة مع الغير، وتعديل بند الإدارة ودخول وخروج شركاء، والدخول في شركات قائمة وتأسيس شركات جديدة وشراء وبيع الحصص والأسماء

ودفع وبض الشمن وبيع الحصص والأسهم واستلام القيمة والأرباح، وفتح الفروع للشركة وإغلاقها. كما له توقيع اتفاقيات القروض والضمادات والكفارات وتوفيق الكمبليات والسنادات لأمرو الشيكولات وفتح الحسابات لدى البنوك باسم الشركة وإغلاقها وتوفيق الغير، وفتح الاعتمادات والسحب والإيداع لدى البنوك وإصدار الضمادات المصرية، والتوقيع على كافة الأوراق والمستندات والشيكولات وكافة المعاملات المصرية، بما فيها فتح المحافظ الاستثمارية وقفها، وله تعين الموظفين وعزلهم وتحديد مرتباهم ومكافأتهم وطلب التأشيرات واستقدام الأيدي العاملة من خارج المملكة والتعاقد معهم، واستخراج الإقامات ونقل الكفالات والتنازل عنها. وله أن يعين الوكالء والمحامين والاستشاريين والمحكمين عن الشركة وإصدار الوكلالات الشرعية نيابة عن الشركة. وله تفويض أو توكيل العضو المنتدب أو واحداً أو أكثر من أعضاء المجلس أو من الغير في مباشرة عمل أو أعمال معينة وإلغاء التفويض.

(ج) أمين سر مجلس الإدارة

يختص أمين سر المجلس بتسجيل مداولات مجلس الإدارة وقراراته وتوجيهاته في محاضر اجتماعات مجلس الإدارة وحفظها، إلى جانب ممارسة الاختصاصات الأخرى التي يوكلاه إليه مجلس الإدارة.

٣-١-٥ السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

فيما يلي بيان بخبرات كل عضو في مجلس الإدارة وأمين سر المجلس ومؤهلات كل منهم ومناصبهم الحالية والسابقة:

(ا) الأستاذ جمال ماجد خلفان بن ثنيه، رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ جمال ماجد خلفان بن ثنيه، ٦٢ سنة، يشغل منصب عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠١٧ م. كما يشغل المناصب التالية في الوقت الحالي:

- رئيس مجلس الإدارة في شركة إعمار العقارية، وهي شركة مساهمة إماراتية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٠ م. عملاً أنه كان يشغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة إعمار العقارية منذ عام ٢٠١٢ م.
- عضو لجنة الاستثمار في شركة إعمار العقارية، وهي شركة مساهمة إماراتية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٩ م.
- عضو لجنة الاستثمار في شركة إعمار للتطوير، وهي شركة مساهمة إماراتية مدرجة، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٩ م.
- عضو مجلس إدارة في شركة تطوير الموانئ، وهي شركة مساهمة مقلفة، تعمل في مجال النقل، منذ عام ٢٠١٨ م.
- عضو مجلس إدارة في شركة إعمار للتطوير، وهي شركة مساهمة إماراتية مدرجة، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٩ م.

حصل على بكالوريوس في الإدارة العامة من جامعة الإمارات، دولة الإمارات العربية المتحدة، في عام ١٩٨١ م.

(ب) الأستاذ عبدالله إبراهيم سليمان الهويش، نائب رئيس مجلس الإدارة

الأستاذ عبدالله إبراهيم سليمان الهويش، ٥٩ سنة، يشغل منصب عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٠ م. كما يشغل المناصب التالية في الوقت الحالي:

- العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في شركة عسير للتجارة والسياحة والصناعة والزراعة والعقارات وأعمال المقاولات، وهي شركة مساهمة مدرجة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٩ م.
- عضو لجنة الاستثمار والتمويل في شركة عسير للتجارة والسياحة والصناعة والزراعة والعقارات وأعمال المقاولات، وهي شركة مساهمة مدرجة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٩ م.
- نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة حلواي إخوان، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال الصناعات الغذائية، منذ عام ٢٠١٩ م.
- عضو اللجنة التنفيذية في شركة حلواي إخوان، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال الصناعات الغذائية، منذ عام ٢٠١٩ م.
- نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة حلواي إخوان - مصر، وهي شركة مساهمة غير مدرجة مصرية، تعمل في مجال الصناعات الغذائية، منذ عام ٢٠١٩ م.
- عضو اللجنة التنفيذية في شركة حلواي إخوان - مصر، وهي شركة مساهمة غير مدرجة مصرية، تعمل في مجال الصناعات الغذائية، منذ عام ٢٠١٩ م.
- عضو لجنة المراجعة في الشركة، منذ عام ٢٠١٩ م.
- نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة صناعات العيسى، وهي شركة مساهمة مقلفة، تعمل في مجال الصناعة، منذ عام ٢٠١٩ م.
- رئيس اللجنة التنفيذية في شركة صناعات العيسى، وهي شركة مساهمة مقلفة، تعمل في مجال الصناعة، منذ عام ٢٠١٩ م.
- عضو لجنة المكافآت والترشيحات في شركة صناعات العيسى، وهي شركة مساهمة مقلفة، تعمل في مجال الصناعة، منذ عام ٢٠١٩ م.
- عضو مجلس إدارة في شركة سدكو كايتال، وهي شركة مساهمة مقلفة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٩ م.
- رئيس مجلس إدارة شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري، وهي شركة مساهمة مدرجة، تعمل في مجال التمويل العقاري، منذ عام ٢٠١٨ م.
- رئيس اللجنة التنفيذية في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري، وهي شركة مساهمة مدرجة، تعمل في مجال التمويل العقاري، منذ عام ٢٠١٣ م.

حصل على بكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك عبدالعزيز، المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٨٥ م.

(ج) الأستاذ محمد نبيل محمد حسن حفني، عضو مجلس الإدارة

الأستاذ محمد نبيل محمد حسن حفني، ٤٢ سنة، يشغل منصب عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٠ م. كما يشغل المناصب التالية في الوقت الحالي:

- عضو مجلس الإدارة في شركة مستشفى سمير عباس، وهي شركة مساهمة، تعمل في مجال الخدمات الطبية المتقدمة، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - عضو لجنة المراجعة في شركة مستشفى سمير عباس، وهي شركة مساهمة، تعمل في مجال الخدمات الطبية المتقدمة، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - عضو لجنة الترشيحات والمكافآت في شركة مستشفى سمير عباس، وهي شركة مساهمة، تعمل في مجال الخدمات الطبية المتقدمة، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - عضو مجلس مديرين في شركة صناف للخدمات اللوجستية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الخدمات اللوجستية، منذ عام ٢٠١٧ م.
 - عضو مجلس الإدارة في شركة المناخة للتطوير العقاري، وهي شركة مساهمة، تعمل في مجال تطوير المشاريع العقارية، منذ عام ٢٠١٦ م.
 - المدير التنفيذي لشركة كن للاستثمار القابضة، وهي شركة قابضة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٣ م.
- حصل على بكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠٢ م وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠١٧ م.

(د) الأستاذ عارف عبدالله عبد الرحمن الهرمي البستكي، عضو مجلس الإدارة

الأستاذ عارف عبدالله عبد الرحمن الهرمي البستكي، ٤٧ سنة، يشغل منصب عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٠ م. كما يشغل المناصب التالية في الوقت الحالي:

- عضو مجلس إدارة في شركة أرامكس، وهي شركة مساهمة إماراتية مدرجة، تعمل في مجال الخدمات اللوجستية، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - عضو اللجنة الاستراتيجية في شركة أرامكس، وهي شركة مساهمة إماراتية مدرجة، تعمل في مجال الخدمات اللوجستية، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - رئيس مجلس إدارة شركة أملك للتمويل والاستثمار العقاري - مصر، وهي شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال التمويل العقاري والاستثمار، منذ عام ٢٠١٠ م، علماً أنه كان يشغل عضوية مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٠٧ م.
 - الرئيس التنفيذي في شركة أملك للتمويل، وهي شركة مساهمة إماراتية، تعمل في مجال التمويل العقاري، من عام ٢٠٠٧ م.
- حصل على ماجستير إدارة أعمال دولية من جامعة لونغونغي دبي، دولة الإمارات العربية المتحدة، في عام ٢٠٠١ م.

(ه) الأستاذ أسامة عمر سعيد عبدالله باريان، عضو مجلس الإدارة

الأستاذ أسامة عمر سعيد عبدالله باريان، ٣٩ سنة، يشغل منصب عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٠ م. كما يشغل المناصب التالية في الوقت الحالي:

- مدير الاستثمار في شركة اقرأ العالمية للاستثمار، وهي شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠٢٠ م.
- رئيس الاستثمارات المالية في شركة ميثاق، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة قابضة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٧ م.
- نائب رئيس استثمارات الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في شركة سدكو كابيتال، وهي شركة مساهمة مغلقة مرخصة من هيئة السوق المالية، تعمل في مجال إدارة الأصول، منذ عام ٢٠١١ م.

حصل على بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠٦ م وماجستير في الإدارة المالية من جامعة موناش، أستراليا، في عام ٢٠٠٩ م.

(و) الأستاذ فالح معتصم فالح حجاج، عضو مجلس الإدارة

الأستاذ فالح معتصم فالح حجاج، ٣١ سنة، يشغل منصب عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٠ م. كما يشغل المناصب التالية في الوقت الحالي:

- الرئيس التنفيذي لشركة أمام العقارية التابعة لشركة دلة البركة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال إدارة وتطوير الأصول العقارية، منذ عام ٢٠١٩ م.
- الشريك والمدير التنفيذي لشركة معتصم فالح حجاج، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال إدارة الأصول العائلية الخاصة، منذ عام ٢٠١٥ م.

حصل على بكالوريوس في الاقتصاد والتطوير العقاري من جامعة شامبان، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠١٢ م ودبلوم في إطار العقارات والتطوير من كلية الأعمال بجامعة هارفارد، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠١٧ م.

(ز) الأستاذ أحمد يوسف محمد سعيد بشناق، عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب

الأستاذ أحمد يوسف محمد سعيد بشناق، ٤٣ سنة، يشغل منصب عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٠ م ومنصب العضو المنتدب في الشركة منذ عام ٢٠٢١ م. كما يشغل المناصب التالية في الوقت الحالي:

- عضو مجلس المديرين في شركة الرأي للصناعات الدوائية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال صناعة الأدوية، منذ عام ٢٠١٤ م.
- الشريك التنفيذي في شركة كورنرستون للاستشارات المالية والإدارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الاستشارات، منذ عام ٢٠١٣ م.

حصل على بكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة الملك عبدالعزيز، المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠١ م، وماجستير في إدارة الأعمال من كلية وارتون بجامعة بنسلفانيا، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠١٠ م.

(ح) الأستاذ بدر هشام أحمد يوسف علي رضا، عضو مجلس الإدارة

الأستاذ بدر هشام أحمد يوسف علي رضا، ٤١ سنة، يشغل منصب عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢٠ م. كما يشغل المناصب التالية في الوقت الحالي:

- مدير تنفيذي لشركة كن الرياضية العالمية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة سعودية، تعمل في مجال الرياضة واللياقة البدنية، منذ عام ٢٠١٩ م.
- حصل على بكالوريوس في الاقتصاد من جامعة براون، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠٠٢ م وماجستير في الإدارة من جامعة ليفربول، المملكة المتحدة، في عام ٢٠٠٩ م.

(ط) الأستاذ هاني عثمان باعثمان، عضو مجلس الإدارة

الأستاذ هاني عثمان باعثمان، ٥٢ سنة، يشغل منصب عضو مجلس الإدارة في الشركة منذ عام ٢٠٢١ م. كما يشغل المناصب التالية في الوقت الحالي:

- رئيس مجلس إدارة شركة سدراة المالية، وهي شركة مرخصة من هيئة السوق المالية، تعمل في مجال إدارة الأصول الاستثمارية وتقديم المشورة، منذ عام ٢٠٢٠ م.
- عضو مجلس إدارة في شركة أبناون جدة، وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال إدارة الأصول الاستثمارية وتقديم المشورة، منذ عام ٢٠٢٠ م.
- رئيس مجلس إدارة آيتكوس المالية، وهي شركة سويسرية، تعمل في مجال إدارة الأصول، منذ عام ٢٠١٤ م.
- نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة المرجان الدولية القابضة، وهي شركة استثمارية مرخصة من مركز دبي المالي العالمي، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١١ م.
- عضو مجلس إدارة في شركة الخازمي للادارة، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال تطوير العقارات، منذ عام ٢٠١٠ م.

حصل على بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة ريدينج في المملكة المتحدة في العام ١٩٩٥ م، وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة لندن - مدرسة إمبريال كوليج للإدارة - المملكة المتحدة في عام ٢٠٠١ م.

(ي) الأستاذ أحمد عبد الوهاب بدوي، أمين سر المجلس

الأستاذ أحمد عبد الوهاب بدوي، ٤٩ سنة، يشغل منصب أمين سر مجلس الإدارة في الشركة منذ ٢٠٢١ م. كما يشغل المناصب التالية في الوقت الحالي:

- الرئيس التنفيذي لشؤون الحكومة والمخاطر والالتزام في الشركة، منذ عام ٢٠٢١ م.
- حصل على بكالوريوس في العلوم - إدارة مالية من جامعة الملك فهد للبيتول والمعادن، المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٩٦ م.

٢-٥ الإدارة العليا

١-٢-٥ نظرة عامة على الإدارة العليا

تتألف الإدارة العليا من أعضاء مؤهلين ذوي خبرة يتمتعون بالمعرفة والخبرات الازمة لإدارة أعمال الشركة بما يتماشى مع أهداف وتوجهات المجلس وأصحاب المصلحة. وقد نجحت الشركة في الحفاظ على فريق الإدارة العليا لديها وعملت على تنمية قدرات الموظفين المؤهلين وترقيتهم إلى المناصب العليا فيها.

٢-٢-٥ السير الذاتية لكبار المسؤولين التنفيذيين

فيما يلي الخبرات والمؤهلات والمناصب الحالية والمناصب الأخرى لكل مسؤول من كبار المسؤولين التنفيذيين:

(ا) الأستاذ أحمد يوسف محمد سعيد بشناق، عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب

يرجى مراجعة القسم ٣-١-٥ «السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس» من هذا التعميم.

(ب) الأستاذ سيريل بيايا، الرئيس التنفيذي (ابتداءً من تاريخ ١٤٤٣/٠١/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢١/٩/٠١ م))

الأستاذ سيريل بيايا، ٤٧ سنة، سينضم للشركة في تاريخ ١٤٤٣/٠١/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢١/٩/٠١ م). وسيشغل منصب الرئيس التنفيذي.

حصل على ماجستير في الهندسة من المدرسة المركزية، ليل - فرنسا، في عام ١٩٩٨ م.

(ج) الأستاذ إيهاد عبد الرحيم، المدير المالي

الأستاذ إيهاد عبد الرحيم، ٤٩ سنة، انضم إلى الشركة في عام ٢٠١٩ م. ويشغل حالياً منصب المدير المالي.

حصل على بكالوريوس في المحاسبة والإدارة المالية من جامعة اليرموك، المملكة الأردنية الهاشمية، في عام ١٩٩٣ م، وعلى ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة ولونغوغ، دولة الإمارات العربية المتحدة، في عام ٢٠٠٨ م.

(د) الأستاذ أحمد عبد الوهاب بدوي، الرئيس التنفيذي لشؤون الحكومة والمخاطر والالتزام وأمين سر مجلس الإدارة

يرجى مراجعة القسم ٣-١-٥ «السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس» من هذا التعميم.

(ه) الأستاذ يوسف بن ناصر الصائغ، الرئيس التنفيذي للعمليات

الأستاذ يوسف ناصر الصائغ، ٥٩ سنة، انضم إلى الشركة في عام ٢٠٢١ م. ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي للعمليات.

حصل على بكالوريوس في العلوم الهندسية من جامعة كاليفورنيا ريفيرسايد، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٨٧ م.

(و) الأستاذة أرليدا عريف، الرئيس التنفيذي للتطوير

الأستاذة أرليدا عريف، ٥٧ سنة، انضمت إلى الشركة في عام ٢٠٢١ م. وتشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي للتطوير.

حصلت على بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة سيراكيوز، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٨٥ م، وماجستير في الهندسة الجيوبقنية (جيوبقنية) من جامعة كاليفورنيا بيركلي، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ١٩٨٦ م.

(ز) الأستاذ طارق محمود خان، الرئيس التنفيذي للتسويق

الأستاذ طارق محمود خان، ٣٨ سنة، انضم إلى الشركة في عام ٢٠٢١ م. ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي للتسويق.

حصل على بكالوريوس في العلوم - إدارة التسويق من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠٧ م، وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الأعمال والتكنولوجيا، المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠١٠ م.

(ح) الأستاذ علي بن محمد الجربوع، الرئيس التنفيذي لشؤون القانونية

الأستاذ علي بن محمد الجربوع، ٤٠ سنة، انضم إلى الشركة في عام ٢٠٢١ م. ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشؤون القانونية.

حصل على بكالوريوس في أصول الدين من جامعة القصيم، المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠٥ م، وماجستير في قانون تمويل واستثمار الشركات من جامعة ويستمانستر، المملكة المتحدة، في عام ٢٠١٢ م.

(ط) الأستاذ فارس هشام الصواف، الرئيس التنفيذي للاستراتيجية والاستثمار

الأستاذ فارس هشام الصواف، ٤٠ سنة، انضم إلى الشركة في عام ٢٠٢١ م. ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي للاستراتيجية والاستثمار.

حصل على بكالوريوس في العلوم -نظم المعلومات الإدارية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠٣ م.

٦- المعلومات القانونية

١-٦ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

يقر أعضاء مجلس الإدارة بما يلي:

- أ. تحويل الدين لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة.
- ب. لا يدخل تحويل الدين بأى من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
- ج. أن المنهجية المتبعة في تحديد سعر الأسهم الجديدة من خلال قبول العرض المقدم من الصندوق عادلة ومعقولة وتحقق مصلحة حملة الأسهم وجميع الأطراف ذات العلاقة بشكل عادل.
- د. لا يوجد هناك أي تغيير مزمع أو مخطط له في الإدارة التنفيذية للشركة نتيجةً لتحويل الدين. وفي هذا الصدد، تجدر الإشارة إلى أنه تم التمديد للعضو المنتدب لمدة ثلاثة أشهر تنتهي في تاريخ ٠٣/٠٥/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٠٢١/١١م) والموافقة على تعيين الرئيس التنفيذي والإعلان عن ذلك في موقع السوق المالية، كما أن المدير المالي التنفيذي للمجموعة سيغادر الشركة في تاريخ ٠٢/١٢/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٧م).
- هـ. تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في هذا التعميم.
- وـ. هذا القسم يتضمن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بمستندات تحويل الدين التي يجب على مساهمي الشركةأخذها بعين الاعتبار للتصويت بشكل مطلع.
- زـ. لا يوجد معلومات قانونية جوهرية أخرى لم ترد في هذا القسم يؤدي إغفالها إلى أن تصبح البيانات الأخرى مضللة.

٢-٦ تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين

١-٢-٦ اتفاقية القرض

أبرمت الشركة اتفاقية القرض مع وزارة المالية بتاريخ ٢٠/٠٦/١٤٣٢هـ (الموافق ٢٠١١/٥/٢٣م) والتي تم تعديلها بموجب الاتفاقية الإلحاقيه التي وقعتها الطرفان بتاريخ ١٧/٠٨/١٤٣٦هـ (الموافق ٢٠١٥/٤/٤م). قدمت وزارة المالية بموجب اتفاقية القرض قرضاً للشركة بمبلغ خمسة مليارات (٥,٠٠,٠٠,٠٠,٠٠) ريال سعودي خاضعة لعمولة سنوية حسب المعدلات التجارية السائدة، وذلك لغرض تطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية الواقعه بمحافظه رابع، المملكه العربيه السعوديه.

التزمت الشركة في الأساس بسداد قرض وزارة المالية على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٣٦/٠٨/١٤ (الموافق ٢٠١٥/٦/١٥م). ولكن بناءً على الطلب المقدم من الشركة قبل موعد استحقاق أي من الدفعات لصالح وزارة المالية وقد أعادت وزارة المالية جدولة مبلغ قرض وزارة المالية بحيث يصبح مستحق السداد على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٤١/١٠/٩هـ (الموافق ٢٠٢٠/٦/٠١م) مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً حتى تاريخ ١٥/١٢/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٠٢٦/٦/٠١م)، ولكن بناءً على الطلب المقدم من الشركة وقبل دفع أي من مستحقات وزارة المالية. أصدرت وزارة المالية «موافقة وزارة المالية المشروطه لإعادة الجدوله» في تاريخ ١١/٠٧/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٦/١٧م) بحيث تصبح قيمة القرض مستحق السداد ملياري وخمسمائه وثلاثين مليوناً وستمائة واحد وثلاثين ألفاً ومائة وستين (٢,٥٣٠,٦٣١,١٦٠) ريالاً سعودياً تدفع على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٤٥/١١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٦/٠١م) مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً حتى تاريخ ٢٩/١٢/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٦/٠١م)، وذلك بشرط إتمام عملية تحويل الدين وإجراء تعديل على اتفاقية القرض بين وزارة المالية والشركة. وفي حال عدم إتمام عملية تحويل الدين وإجراء تعديل على اتفاقية القرض بين وزارة المالية والشركة، سيكون القرض مستحق السداد خمسة مليارات وثلاثمائة وثلاثة وستون مليوناً وتسعمائه وأربعة وستون ألفاً وخمسمائه (٥,٣٦٣,٩٦٤,٥٠٠) ريال سعودي تدفع على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٤٥/١١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٦/٠١م) مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً حتى تاريخ ٢٩/١٢/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٣/٦/٠١م)، بحيث تبلغ قيمة كل قسط سبععمائه وستون مليون وستمائة وستون ألف وسبعمائه وخمسون (٨٠٠,٧٥٠,٧٦٠,٦٦٠,٧٦٠,٧٥) ريال سعودي باستثناء آخر قسط بقيمة ثمانمائة مليون (٨٠٠,٠٠,٠٠,٠٠) ريال سعودي. ويوضح الجدول التالي آليه إعادة جدوله قرض وزارة المالية بالتفصيل:

جدول ١-٦: آلية إعادة جدوله قرض وزارة المالية

الأقساط في حال إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)	الأقساط في حال عدم إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)	تاريخ الاستحقاق
٣٦١,٥٠,٠٠,٠	٧٦٠,٦٦٠,٧٥.	٢٤/٠٦/١٤٤٥هـ (الموافق ٢٠٢٤/٦/٠١م)
٣٦١,٥٠,٠٠,٠	٧٦٠,٦٦٠,٧٥.	٠٥/٠٦/١٤٤٦هـ (الموافق ٢٠٢٥/٦/٠١م)
٣٦١,٥٠,٠٠,٠	٧٦٠,٦٦٠,٧٥.	١٥/٠٦/١٤٤٧هـ (الموافق ٢٠٢٦/٦/٠١م)
٣٦١,٥٠,٠٠,٠	٧٦٠,٦٦٠,٧٥.	٢٦/٠٦/١٤٤٨هـ (الموافق ٢٠٢٧/٦/٠١م)
٣٦١,٥٠,٠٠,٠	٧٦٠,٦٦٠,٧٥.	٠٨/٠٦/١٤٥٠هـ (الموافق ٢٠٢٨/٦/٠١م)

الأقساط في حال إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)	الأقساط في حال عدم إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)	تاريخ الاستحقاق
٣٦١,٥٠,٠٠٠	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	١٤٥١/١٠/١٩ (الموافق ٢٠٢٩/٠٦/٠١)
٣٦١,٦٣١,١٦٠	٨٠,٠٠,٠٠٠	١٤٥٢/٠١/٢٩ (الموافق ٢٠٣٠/٠٦/٠١)
٢,٥٣٠,٦٣١,١٦٠		٥,٣٦٣,٩٦٤,٥٠٠ المجموع

تضمن اتفاقية القرض التزام الشركة بتقديم ضمان لكامل مبلغ القرض من خلال رهن أرض مساحتها أربعة وعشرون مليون وسبعين مائة وأربعين وعشرون ألف وأربعين مائة وثلاثة وعشرون (٢٤,٧٢٤,٤٢٣) متراً مربعاً تمثل القطع أرقام (٢٢ و ٣ و ٥ و ٦ و ٧) المحددة بالصكوك أرقام (٢ و ٣ و ٤ و ٥ و ٦ و ٧) بتاريخ ١٤٣١/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١١/١١/٣٠) (وال المشار إليها في هذا التعيم بـ«الأراضي المرهونة») من الأراضي المملوكة للشركة في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية بمحافظة رابغ لصالح وزارة المالية والتي تبلغ مساحتها الإجمالية ١٦٨,١٨٢,٩٧٧ متراً مربعاً. سيستمر رهن الأرضي المرهونة كالتزام على الشركة لصالح وزارة المالية بموجب اتفاقية القرض بصرف النظر عن حالة المبلغ المحال للصندوق بموجب اتفاقية حالة القرض. وفي تاريخ ١٤٤٢/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢١/٠٦/٢٠٢٠ م) وبناءً على طلب الشركة، أصدرت وزارة المالية خطاب موافقة وزارة المالية المشروطة لإعادة الجدولة والقاضي بإمكانية النظر في فك رهن الأرضي المرهونة، وذلك بعد أن تُردد الشركة وزارة المالية بخطبة عملها الجديدة، ولكن لا يوجد حتى تاريخ هذا التعيم أي اتفاق بين الشركة ووزارة المالية أو الصندوق بشأن فك رهن الأرضي المرهونة أو جزء منها فيما يتعلق بالمبلغ المحال ومن الممكن أن ترفض وزارة المالية أو الصندوق فك رهن الأرضي المرهونة أو فك جزء منها بنسبة انخفاض قرض وزارة المالية بسبب حالة المبلغ المحال بموجب اتفاقية حالة القرض. تم إبرام اتفاقية حالة القرض واتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين ليتم حفظ جزء من قرض وزارة المالية بما يعادل ميلارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليون وثلاثمائة وثلاثة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريال سعودي من آخر الدفعات المستحقة لوزارة المالية. التي ما زالت قائمة وغير مستوفاة من قبل الشركة بموجب اتفاقية القرض (أي قيمة الدين حسب ما هو معروف في هذا التعيم) لصالح الصندوق، وذلك لغرض تحويل الدين لأسمهم يمتلكها الصندوق في رأس مال الشركة.

٢-٦ اتفاقية حالة القرض

أبرمت وزارة المالية والصندوق اتفاقية حالة جزئية بتاريخ ٢٠٢١/٠٣/٢٠ هـ (الموافق ١٤٤٢/٠٨/٠٧) والتي سيتم بموجهاً حوالته جزء من قرض وزارة المالية لصالح الصندوق بمبلغ قدره ميلارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليون وثلاثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريال سعودي من آخر الدفعات المستحقة لوزارة المالية التي ما زالت قائمة وغير مستوفاة من قبل الشركة بموجب اتفاقية القرض (أي المبلغ المحال) بحيث يحل الصندوق محل وزارة المالية فيما يتصل باتفاقية القرض من حقوق والتزامات تتعلق بالمبلغ المحال، واستحقاق المبلغ المحال ليصبح حال الأداء في تاريخ نفاذ اتفاقية حالة القرض. ويصبح اتفاقية حالة القرض نافذة تلقائياً بالتزامن مع صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين حيث سيكون الصندوق هو الدائن المعني في عملية تحويل الدين، وبذلك سيتم إصدار جميع الأسهم الجديدة لصالح الصندوق وسيتم إيداعها في محفظة الصندوق خلال فترة خمسة (٥) أيام عمل سباق تاريخ الإتمام. وقد قدمت الشركة موافقتها على الحالة واستحقاق المبلغ المحال بتاريخ ١٤٤٢/٠٨/١٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٣٠) م). لاتخل هذه الحالة بأي من التزامات الشركة بشروط وأحكام اتفاقية القرض كما تعدد اتفاقية القرض سارية بجميع شروطها وأحكامها وذلك بخصوص جميع الالتزامات والحقوق التي لم تعول للصندوق بموجب أحكام اتفاقية حالة القرض حيث سيتم إعادة جدولة الدفعات المتبقية في ذمة الشركة لصالح وزارة المالية والنظر في فك جزء من رهن الأرضي المرهونة لصالح وزارة المالية بموجب موافقة وزارة المالية المشروطة لإعادة الجدولة، وذلك بعد أن تقوم الشركة بتزويد وزارة المالية بخطبة عملها الجديدة. والجدير بالذكر أن الشركة في صدد تعين شركة استشارية لمساعدتها في وضع خطة العمل الجديدة.

٣-٢-٦ اتفاقية الاقتراض وتحويل الدين

أبرمت الشركة وعدد من كبار مساهمتها اتفاقية الاقتراض وتحويل الدين مع الصندوق بتاريخ ١٤٤٢/١٢/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٨/٣١) (مشروع موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة) (ويشار إليها فيما يلي بـ «اتفاقية الاقتراض وتحويل الدين»). ويوجب هذه الاتفاقية، تم الاتفاق على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين إلى أسهم جديدة في الشركة لصالح الصندوق. ويكون إتمام عملية تحويل الدين وتصنيف الأسهم الجديدة للصندوق بموجب أحكام هذه الاتفاقية بمثابة مصالحة وتسوية نهائية بين الشركة والصندوق فيما يتعلق بالمبلغ المحال، بما يشمل حماية الشركة بموجب تلك الاتفاقية من أي مطالبات مستقبلية متعلقة بالمبلغ المحال. وفيما يلي ملخص لأهم بنود اتفاقية الاقتراض وتحويل الدين:

جدول ٢-٦: ملخص اتفاقية الاقتراض وتحويل الدين

البند	ملخص
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ الشركة (بصفتها الشركة محل عملية تحويل الدين). ▪ الصندوق (بصفته المكتتب في الأسهم الجديدة مقابل تحويل الدين). ▪ كبار المساهمين الحاليين (بصفتهم ضامنين للالتزامات وضمانات الشركة)، وهم: <ul style="list-style-type: none"> ▪ شركة دايم الحديثة لإدارة العقارات ▪ شركة أم اي روبل كابيتال (ش.ذ.م.م) ▪ شركة أم اي بارتنرز (ش.ذ.م.م.) ▪ شركة أم اي استراتيجيك انفستمنتز (ش.ذ.م.م) ▪ شركة أم اي هولدينجز (ش.ذ.م.م) ▪ شركة إعمار الشرق الأوسط (ش.ذ.م.م)
عدد الأسهم الجديدة	مائتان وثلاثة وثمانون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وأربعة وثلاثون (٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤) سهماً عاديًّا، بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
سعر الإصدار	تم تحديد سعر الإصدار بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
الشروط المسبقة للإتمام	<p>إن إتمام عملية تحويل الدين واقتراض الصندوق في الأسهم الجديدة مشروع بتحقق عدد من الشروط، وفيما يلي ملخص لأهم تلك الشروط:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة فيما يخص عملية تحويل الدين وتتعديل النظام الأساسي للشركة. ▪ الحصول على موافقة هيئة المدن الاقتصادية فيما يخص عملية تحويل الدين. ▪ الحصول على موافقة الهيئة والسوق المالية فيما يخص عملية تحويل الدين. ▪ إبرام اتفاقية حول حالة القرض. ▪ الحصول على الموافقات الخطية من البنوك الدائنة للشركة فيما يخص عملية تحويل الدين، ويجوز للصندوق بموجب إشعار خططي وفي أي وقت سابق ل التاريخ ١٤٤٢/٠١٥ هـ (الموافق ٢١/٥/٢٢) (ويشار إليه فيما يلي بـ «التاريخ الفاصل») إعفاء الشركة من هذا الشرط وبذلك يُسمح للشركة وكبار المساهمين بإتمام اتفاقية الاقتراض وتحويل الدين بغض النظر عن صدور الموافقات من قبل البنوك الدائنة، وتتجدر الإشارة إلى أنه تم الحصول على هذه الموافقات الخطية من قبل البنوك الدائنة للشركة فيما يخص عملية تحويل الدين. ▪ عدم وقوع أي إخفاق جوهري للالتزامات وضمانات الشركة وكبار المساهمين بموجب اتفاقية الاقتراض وتحويل الدين، أو حدوث أي تغير جوهري في الظروف من شأنه التأثير سلبيًا على المركز المالي أو تنافسية العمليات للشركة أو أي من الشركات التابعة، وذلك في تاريخ الإتمام أو قبله. ▪ في حال تم الإتمام في تاريخ لم يتمكن بحلوله الصندوق من ترشح ثلاثة (٣) أشخاص لعضوية مجلس إدارة الشركة تمهدًا لانتخابهم من قبل الجمعية العامة العادية، فيجب حصول مجلس إدارة الشركة على خطابات استقالة مقدمة من قبل ثلاثة (٣) من أعضاء مجلس الإدارة بما يفهم عضو غير تنفيذي، على أن يتم الاتفاق على هوية هؤلاء الأعضاء في وقت لاحق بين الأطراف، ويفهم مجلس إدارة الشركة بعد اجتماع لإصدار قراره بتعيين الأشخاص المرشحين خطيبًا من قبل الصندوق في أي وقت سابق لاجتماع مجلس الإدارة، وبعتبر هذا التعيين نافذًا من تاريخ الإتمام حتى نهاية الدورة الحالية لمجلس إدارة الشركة وذلك وفقًا لما ورد في نظام الشركة الأساس والأنظمة ذات العلاقة فيما يتعلق بوجود مركز شاغر في عضوية مجلس الإدارة، ويجوز للصندوق بموجب إشعار خططي وفي أي وقت سابق للتاريخ الفاصل منحه تعيينًا مؤقتًا.
تم الاتفاق على عدد من الشروط الواجب تحقيقها خلال ستة (٦) أشهر من تاريخ الإتمام (وهو تاريخ استيفاء التزامات الإتمام المنصوص عليها أدناه) (ويشار إليه فيما يلي بـ «تاريخ الإتمام»). وفيما يلي ملخص لأهم تلك الشروط:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ تعديل عقود تأسيس الشركات التابعة للشركة لتتوافق مع نظام الشركات الجديد. ▪ تعديل النظام الأساسي للشركة ليتوافق مع الأنظمة السارية. ▪ تعديل شهادة السجل التجاري للشركة لتوضح رأس مال الشركة بعد عملية تحويل الدين. ▪ تعديل ترخيص هيئة المدن الاقتصادية لتوضح رأس مال الشركة بعد عملية تحويل الدين. ▪ تجديد عدد من شهادات وترخيص الشركة والشركات التابعة للشركة منتهية الصلاحية. ▪ تقديم دليل كافي باتمام عملية زيادة رأس المال إلى مصرف الإنماء، وذلك خلال خمسة عشر (١٥) يومًا من تاريخ الإتمام. ▪ نشر النظام الأساسي المعديل للشركة على موقع وزارة التجارة.

ملخص	البند
بعد استيفاء كافة الشروط الميسقة، يجب على الأطراف الوفاء بالالتزامات التالية:	
<ul style="list-style-type: none"> ■ انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة، والتي يتم بموجبها: ■ قيام مجلس إدارة الشركة بتقديم بيان مراجع الحسابات الموقع من أعضاء مجلس الإدارة ومراجع الحسابات، والذي يتضمن منشأ الدين ومقداره. ■ موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة فيما يخص زيادة رأس المال وتعديل النظام الأساسي للشركة، وإصدار الأسهم الجديدة. ■ تقديم الشركة للهيئة نسخ من محضر ونتائج الجمعية العامة غير العادية. ■ إصدار جميع الأسهم الجديدة لصالح الصندوق وسيتم إيادتها في محفظة الصندوق خلال فترة الخمس (٥) أيام عمل التي تسبق تاريخ الائتمام. ■ موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تعد الشركة طرفاً فيها، بما في ذلك إعادة الموافقة على أي تعاملات تمت الموافقة عليها مسبقاً في الجمعية العامة غير العادية للشركة (وذلك وفقاً لأحكام المادة ٢١ من نظام الشركات). ■ قيام الجمعية العامة غير العادية للشركة بإصدار أي قرارات أخرى مطلوبة لتنفيذ الشركة التزاماتها بموجب هذه الاتفاقية. ■ توجيه أمين سر مجلس إدارة الشركة بتقديم أي قرارات أو تعديلات على النظام الأساسي للشركة للجهات ذات العلاقة وفي المدة المحددة لذلك، والحصول على سجل تجاري محدث يعكس التغييرات في رأس مال الشركة الناتجة عن عملية تحويل الدين. ■ إعلان الشركة عن نتائج الجمعية العامة غير العادية على موقع السوق المالية. ■ قيام الشركة وضمهما تسجيل الأسهم الجديدة وإدراجهما في السوق المالية في أقرب وقت ممكن عملياً. ■ قيام الشركة بنشر جميع الإعلانات الأخرى الملحوظة، وذلك وفقاً لأنظمة ذات العلاقة وأحكام اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين. 	الالتزامات الإلتام
قدمت الشركة للصندوق عدداً من الضمانات المتعلقة بالشركة والشركات التابعة للشركة لها وذلك بتاريخ اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين. وتتجدد هذه الضمانات وتدخل حيز التطبيق فوراً قبل تاريخ الإلتام، باستثناء ما يتعلق بالمسائل التي أصبح عنها للصندوق بموجب خطاب الإفصاح الذي يتضمن الإفصاحات المتعلقة بالضمانات والذي يتبعن على الشركة تقديمها للصندوق عند الإلتام. وفيما يلي ملخص لأهم تلك الضمانات:	
<ul style="list-style-type: none"> ■ الضمانات الأساسية للقدرة والسلطة ولكلية الأسهم والملاعة المالية. ■ الضمانات المتعلقة بالقوائم المالية، بما في ذلك تزويد الصندوق بجميع القوائم المالية ذات العلاقة وبأنها تقدم صورة حقيقة وصادقة لحال الشركة والشركات التابعة للشركة. ■ الضمانات المتعلقة بالدينون، بما في ذلك عدم وجود أي حالة تقصير أو ظروف أدت إلى أحقيه أي طرف بطلب أي دفعات متعلقة بديون الشركة أو الشركات التابعة للشركة. ■ الضمانات المتعلقة بالضرائب، بما في ذلك دفع جميع الضرائب المتبربة على الشركة والشركات التابعة للشركة وعدم وجود أي نزاع أو محاسبة قانونية من أي جهة حكومية. ■ الضمانات المتعلقة بالأنظمة والإعلانات، بما في ذلك توفر جميع التراخيص والموافقات الازمة لأعمال الشركة والشركات التابعة للشركة والتزام الشركة بجميع متطلبات الهيئة. ■ الضمانات المتعلقة بالأملاك والعقارات، بما في ذلك أن تكون جميع سكوك العقارات الموجودة في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية مسجلة باسم الشركة أو الشركات التابعة للشركة، وعدم وجود أي خلافات أو نزاعات متعلقة بعقارات الشركة أو الشركات التابعة لها. ■ الضمانات المتعلقة بالاتفاقيات، وهذا يعني أن إبرام اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين لن يؤدي إلى إعطاء أي طرف متعاقدين مع الشركة أو الشركات التابعة للشركة من أي التزامات جوهرية أو نشوء أي ضرر جوهرى للشركة أو الشركات التابعة للشركة. ■ الضمانات المتعلقة بحقوق الملكية الفكرية، بما فيها ملكية الشركة أو الشركات التابعة للشركة لجميع حقوق الملكية الفكرية الازمة لأعمالهم. ■ الضمانات المتعلقة بالبيئة، بما في ذلك عدم مخالفه أي أنظمة بيئية متعلقة بالتنوع، وحماية الصحة العامة، والمواد الكيميائية الضارة، وغيرها. وعدم وجود أي تلوث حالي قد يؤدي إلى ضرر (فعلي أو محتمل) للشركة أو الشركات التابعة للشركة. ■ الضمانات المتعلقة بالموظفين وحواجز الموظفين، بما في ذلك التقيد بجميع الأنظمة المتعلقة بالعمل وتأكيد الالتزام بالتسجيل في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية والتزامات برنامج التوطين. ■ الضمانات المتعلقة بالالتزامات والالتزامات، وهذا يتضمن عدم وجود أي نزاعات جوهرية تكون الشركة أو الشركات التابعة طرفاً فيها. ■ الضمانات المتعلقة بالتأمين، وهذا يشمل أن جميع وثائق التأمين سارية وقابلة للتنفيذ. ■ الضمانات المتعلقة بالمعلومات، بما فيها أن جميع المستندات والمعلومات المقدمة حقيقة ودقيقة. ■ الضمانات المتعلقة بحماية البيانات، بما فيها التقيد بجميع الأنظمة والقوانين المتعلقة بحماية البيانات، والحفاظ على الخصوصية وتسجيل الاتصالات. 	ضمانات الشركة
تعهد الشركة للصندوق بأن تposure الصندوق عن أي خسائر ناجحة عن:	
<ul style="list-style-type: none"> ■ أي إخلال بضمانات الشركة أو ناجحة عن أي التزامات وضمانات متعلقة بالضرائب تفرضها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، أو متعلقة بأي نزاع ينشأ قبل تاريخ الإلتام ومتصل بعقارات الشركة، وذلك لمدة أقصاها ثلاثة (٣) سنوات من تاريخ الإلتام ومحدودة في جميع الأحوال بقيمة إجمالية لا تتجاوز مبلغًا يعادل سبعمائه وثمانية مليون وثلاثمائة وثلاثين ألف وثلاثمائة وخمسة وثلاثين (٧٠,٨٣٣,٣٣٥) ريال سعودي. ■ أي إخلال بضمانات الشركة المترتبة على التزامات الشركة حسب الأصول، والقدرة على الاجتزاء، وتنفيذ اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، والحصول على جميع المواقف الازمة من الشركات والجهات الحكومية، والصلاحيات، وملكية الأسهم التي تؤهل الشركة لإبرام هذه الاتفاقية. وفيما يتعلق بآجال الشركات التابعة للمادة ١٨٠ من نظام الشركات السابق وبعد تمام الشركات التابعة بالمادة ١٨١ من نظام الشركات الحالي، وأي غرامات أو جرائم أو عقوبات تفرض على الشركات التابعة من أي جهة حكومية متعلقة بالصحة أو السلامة، وأي التزامات متعلقة بالضرائب تفرض من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وأي إخلال من الشركة فيما يتعلق بالأنظمة وأي غرامات أو جرائم أو عقوبات تفرض على الشركة من أي جهة حكومية فيما يتعلق بعمليات الالتزام بالفقرة (٦) من المادة ٤٣ من نظام حوكمة الشركات، وعن عدم وجود أو عدم قابلية الافتراض لأي من سكوك أو شهادات الملكية المتعلقة بعقارات أي من الشركات التابعة التي تدعي الشركة امتلاكهها، وعن أي تلوث أو إصلاح متعلق بالترابة أو مياه البحر، وذلك في حال حدوثها في تاريخ الإلتام أو قبله، وعن الشروط اللاحقة للإلتام، وأي مطالبات من أطراف أخرى فيما يخص عملية تحويل الدين واكتتاب الصندوق في الأسهم الجديدة، وذلك لمدة غير محددة من الزمن ولكن محدودة في جميع الأحوال، فيما إذا الضمانات المتعلقة بالضرائب، بقيمة إجمالية لا تتجاوز مبلغ يعادل مليرين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليون وثمانمائة وثلاثين ألف وثمانمائة وأربعين (٤٠,٢٨٣٣,٣٤) ريال سعودي. 	تعهدات الشركة بتعويض الصندوق

البند	
ضمانت كبار المساهمين	<p>قدم كبار المساهمين عدداً من الضمانات المتعلقة بالشركة والشركات التابعة للشركة للصندوق بتاريخ الاكتتاب وتحويل الدين وتتجدد هذه الضمانات وتدخل حيز التطبيق فوراً قبل تاريخ الإتمام. وفيما يلي ملخص لأهم تلك الضمانات:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ الضمانات الأساسية للقدرة والصلاحيات الممنوحة وملكية الأسهم والملاعة المالية. ▪ الضمانات المتعلقة بالقوائم المالية، بما في ذلك تزويد الصندوق بجميع القوائم المالية المعنية وتقديم صورة حقيقة ودقيقة لحال الشركة والشركات التابعة للشركة. ▪ الضمانات المتعلقة بالدين، بما فيها عدم وجود أي حالة تقصير أو ظروف أدت إلى أحقيه أي طرف بطلب أي دفعات متعلقة بديون الشركة أو الشركات التابعة للشركة. ▪ الضمانات المتعلقة بالضرائب، بما في ذلك دفع جميع الضرائب المتزيبة على الشركة والشركات التابعة للشركة وعدم وجود أي نزاع أو محاسبة قانونية من أي جهة حكومية. ▪ الضمانات المتعلقة بالأنظمة والإعلانات، بما في ذلك توفير جميع التراخيص والموافقات اللازمة لأعمال الشركة والشركات التابعة للشركة والتزام الشركة بجميع متطلبات البيئة. ▪ الضمانات المتعلقة بالأموال والعقارات، بما في ذلك أن تكون جميع صكوك العقارات الموجودة في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية مسجلة باسم الشركة أو الشركات التابعة للشركة، وعدم وجود أي خلافات أو نزاعات متعلقة بعقارات الشركة أو الشركات التابعة للشركة. ▪ الضمانات المتعلقة بالنزاعات والالتزامات، بما فيها عدم وجود أي نزاعات جوهرية تكون الشركة أو الشركات التابعة للشركة طرفاً فيها. <p>تعهد كبار المساهمين للصندوق بتعويض الصندوق عن أي خسائر ناجمة عن:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ أي اخلال بضمانات كبار المساهمين أو ناجمة عن أي ضمانات والتزامات متعلقة بالضرائب تفرضها هيئة الركوة والضربة والجمارك، أو متعلقة بأي نزاع ينشأ قبل الإتمام ومتصل بعقارات الشركة، وذلك لمدة أقصاها ثلاثة (٣) سنوات من تاريخ الإتمام ومحدودة في جميع الأحوال بقيمة إجمالية لا تتجاوز مبلغ يعادل سبعمائة وثمانية مليون وثلاثمائة وثلاثين ألف وثلاثمائة وخمسة وثلاثين (٧٠,٨٣٣,٣٥٥) ريال سعودي. ▪ أي اخلال بضمانات كبار المساهمين المتعلقة بتأسيس الشركة حسب الأصول، والقدرة على الإنجاز، وتنفيذ اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، والحصول على جميع الموافقات اللازمة من الشركات والجهات الحكومية، والصلاحيات، وملكية الأسهم التي تؤهل الشركة لإبرام هذه الاتفاقية، وفيما يتعلق بإخلال الشركات التابعة لمادة ١٨٠ من نظام الشركات السابق أو بعدم التزام الشركات التابعة بالمادة ١٨١ من نظام الشركات الحالي، وأي غرامات أو جرائم أو عقوبات تفرض على الشركات التابعة من أي جهة حكومية متعلقة بالصحة أو السلامة، وأي التزامات متعلقة بالضرائب تفرضها هيئة الركوة والضربة والجمارك، وأي إخلال من الشركة فيما يتعلق بالمادة ٢١ من نظام الشركات، وأي غرامات أو جرائم أو عقوبات تفرض على الشركة من أي جهة حكومية فيما يتعلق بعدم الالتزام بالفقرة (٦) من المادة ٤٣ من نظام حوكمة الشركات، وعن عدم وجود قابلية الإنفاذ لأي من صكوك أو شهادات الملكية المتعلقة بعقارات أي من الشركة أو الشركات التابعة التي تدعى الشركة امتلاكاً لها، وذلك في حال حدوثها في تاريخ الإتمام أو قبله، وعن الشروط اللاحقة للإتمام وأي مطالبات من أطراف أخرى فيما يخص عملية تحويل الدين واكتتاب الصندوق في الأسمى الجديد، وذلك لمدة غير محدودة من الزمن ولكن محدودة في جميع الأحوال، فيما عدا الضمانات المتعلقة بالضرائب، بقيمة إجمالية لا تتجاوز مبلغاً يعادل ملارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألف وثلاثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٤٠) ريال سعودي. <p>تكون الالتزامات والمسؤولية بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين على الوجه الآتي:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ مسؤولية منفردة بين الشركة وكبار المساهمين بصفتهم ضامنين. ▪ مسؤولية تضامنية بين كبار المساهمين (باستثناء شركة دائم العقارات كونها ليست جزءاً من مجموعة شركة إعمار الأم، بخلاف كبار المساهمين الآخرين) بصفتهم ضامنين تجاه بعضهم البعض. ▪ يحق لأي من أطراف اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين إنهاء الاتفاقيه بموجب إشعار خطى موجهٍ لبقية الأطراف في أي وقت قبل تاريخ الإتمام. ▪ يحق للصندوق إنهاء اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين بموجب إشعار خطى موجهٍ لبقية الأطراف في الحالات التالية: <ul style="list-style-type: none"> ▪ إخلال الشركة بأي بند من بنود اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين بشكل جوهرى. ▪ إرسال الشركة خطاب الإفصاح النهائي للصندوق والذي يتضمن الإفصاحات المتعلقة بالضمانات. ▪ عدم استيفاء أي من الشروط المسبقة للإتمام ما لم يتنازل عنها الصندوق. ▪ وجود أي تغير جوهرى سلبي يؤثر على أعمال أو عمليات أو أصول أو التزامات أو عقارات أو الوضع المالي أو التجاري أو نتائج العمليات أو الأفاق المستقبلية للشركة. ▪ وجود أي إفصاح جوهرى خاطئ أو مضلل في تعليم المساهمين. ▪ تعليق أو تقييد تداول أسهم الشركة في السوق المالية. ▪ انخفاض جوهرى لسعر تداول الأوراق المالية بشكل عام أو أسهم الشركة في السوق المالية في أي وقت قبل تاريخ الإتمام. ▪ اندلاع صراع مسلح أو تصعيد، أو أي حدث إرهابي متصل بالمملكة، أو إعلان المملكة حالة الطوارئ أو الحرب، أو أي أزمة أو حدوث تغير في الحالة المالية أو السياسية أو الاقتصادية، أو تغير أسعار صرف العملات أو أي ضوابط في أو متعلقة بالمملكة التي يعتقد الصندوق (إلى الحد المعقول) أنها تجعل من غير المجدي المضي قدماً في عملية تحويل الدين. ▪ يحق للشركة إنهاء اتفاقية الاكتتاب بموجب إشعار خطى لبقية الأطراف في حال إخلال الصندوق بأي بند من بنود اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين بشكل جوهرى أو أي من ضمانات الصندوق الأساسية (والتي تشمل الضمانات المتعلقة بالقدرة والصلاحيات الممنوحة وملكية الأسهم). ▪ ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بهذه الاتفاقية، يرجى مراجعة عامل المخاطرة رقم ١-٢-٢ «المخاطر المتعلقة باتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين» من هذا التعيم. <p>ما لم يتم انتخابهم في الجمعية العامة للشركة قبل تاريخ الإتمام، يحق للصندوق ترشيح ثلاثة (٣) أعضاء في مجلس الإدارة يتم تعيينهم من قبل المجلس بدلاً من ثلاثة (٣) أعضاء من مجلس الإدارة سيقومون باستقالتهم من المجلس في تاريخ الإتمام، على أن يعرض ذلك التعيين على الجمعية العامة للشركة للمصادقة عليه وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات.</p> <p> تخضع بنود الاتفاقيه لأنظمه المملكة وتختص محاكم المملكة بحل أي نزاعات تنشأ عنها.</p>
المسؤولية التضامنية	<p>▪ إنتهاء الاتفاقيه</p>
التعديلات	<p>▪ التغيير في مجلس الإدارة</p>
القانون المطبق و حل النزاعات	<p>▪ التغيير في مجلس الإدارة</p>

٣-٦ المواقف النظامية والأطراف الأخرى اللازمة لإتمام عملية تحويل الدين

ستقدم الشركة بطلب إلى الهيئة لعقد جمعية عامة غير عادية بمجرد الحصول على موافقها على هذا التعميم. وستقوم الشركة بعدها بالدعوة إلى اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة للتصويت على عملية تحويل الدين على أن يكون الاجتماع الثاني بعد ساعة من نهاية المدة المحددة للجتماع الأول في حال لم يتحقق النصاب القانوني. ويتم الإعلان عن الدعوة وجدول الأعمال والمستندات ذات الصلة (بما فيها التعميم) في موقع تداول كما يتم الإعلان عن الدعوة ونشرها في صحيفة يومية يومية قبل واحد وعشرين (٢١) يوماً من تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية. وفي حال لم يكتمل النصاب القانوني في الاجتماعين الأول والثاني، ستقدم الشركة بطلب إلى الهيئة للحصول على موافقها على الدعوة لعقد اجتماع ثالث للجمعية العامة غير العادية. كما تخضع عملية تحويل الدين لشرط حصول الشركة على موافقة هيئة المدن الاقتصادية.

٤-٦ الدعاوى القضائية الجوهرية

فيما عدا الجدول التالي، لا يوجد حالياً دعاوى قضائية أو مطالبات (بما في ذلك أي دعاوى قائمة أو محتملة) يمكن أن تؤثر تأثيراً جوهرياً في أعمال الشركة ومركزها المالي أو شركاتها التابعة. وتُعد الدعوى القضائية الجوهرية بالنسبة للشركة في حال مثلت ٥٪ أو أكثر من إيرادات الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

جدول ٣-٦: جدول الدعاوى القضائية الجوهرية

#	المدعى	المدعى عليه	ملخص النزاع	الحالة	قيمة المطالبة (ريال سعودي)
١	شركة رزيق عبدالله سعيد الجداوي الثبيتي وشركاؤه	الشركة	أبرمت الشركة عقد بيع مع المدعى لبيع سبعة وخمسين (٥٧) وحدة تكسوية لعدة عقود أخرى مبرمة مسبقاً مع المدعى. طالب المدعى بالغاء العقد واسترداد كامل قيمته نظراً لوجود تأخير في تسليم الوحدات المباعة حسب ما يدعي.	منظورة لدى المحكمة العامة	٣٤,٢١٦,٥٣٧
٢	هيئة الزكاة والضرائب والجمارك	الشركة	أصدرت الهيئة تقديرها الركيوي للشركة لعام ٢٠١٤م، مع مطالبات زكوية إضافية بقيمة ثمانية وستين مليون (٦٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. تقدمت الشركة بطلب اعتراض على التقييم الصادر من المستندات المؤيدة لاعتراضها، فأصدرت الهيئة تقريباً معدلاً حيث انخفضت فيه قيمة المطالبات الركيوية إلى ثلاثة وثلاثين مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.	تقديمت الشركة بطلب استئناف المطالبة لدى الأمانة العامة للجان الضريبية.	٣٣,٠٠٠,٠٠٠
٣	هيئة الزكاة والضرائب والجمارك	الشركة	أصدرت الهيئة تقديرها الركيوي للشركة للأعوام ٢٠١٥م حتى ٢٠١٨م، مع مطالبات زكوية إضافية بقيمة مائتين وأربعة وخمسين مليون (٢٥٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. تقدمت الشركة بطلب اعتراض على التقييم الصادر وطالبت بإعادة إجرائه، فأصدرت الهيئة في تاريخ ٢٢/٢/٤٤٢هـ (الموافق ٢٠١٧/٢/٢٤) تقريباً معدلاً حيث انخفضت فيه قيمة المطالبات الركيوية إلى مائتين وسعة وأربعين مليوناً وثمانمائة ألف (٢٤٧,٨٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.	تقديمت الشركة بطلب استئناف المطالبة لدى الأمانة العامة للجان الضريبية.	٢٤٧,٨٠٠,٠٠٠
٤	هيئة الزكاة والضرائب والجمارك	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية	أصدرت الهيئة تقديرها الركيوي للشركة للأعوام ٢٠١٥م حتى ٢٠١٧م، مع مطالبات زكوية إضافية بقيمة اثنين وسبعين مليوناً وأربعمائة ألف (٧٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. تقدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية بطلب اعتراض على التقييم الصادر وطالبت بإعادة إجرائه، فأصدرت الهيئة في تاريخ ٢٦/٢/٤٤٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٣/١٠) قرارها برفض الاعتراض المقدم من شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية وتأكيد مبلغ المطالبة.	تقديمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية بطلب استئناف المطالبة لدى الأمانة العامة للجان الضريبية.	٧٢,٤٠٠,٠٠٠

#	المدعي	المدعي عليه	ملخص النزاع	الحالة	قيمة المطالبة (ريال سعودي)
٥	وزارة النقل والخدمات اللوجستية	الشركة	طلبت وزارة النقل والخدمات اللوجستية من الشركة تقاسم التكاليف المتکبدة نتيجة مشروع إعادة توجيه خط سكة قطار الحرمين السريع عبر مدينة الملك عبد الله الاقتصادية والتي تبلغ مائتين وتسعة وعشرين مليوناً وثمانمائة وواحد وعشرين ألفاً وثلاثة وتسعين (٢٢٩,٨٢١,٠٣٩) ريالاً سعودياً. قدمت الشركة تفاصيل التكاليف التي تكبدتها فيما يتعلق بهذا المشروع، بما في ذلك قيمة الأرض التي قدمها الشركة وتكاليف لجسر الوصول إلى المحطة وتكاليف البنية التحتية الأخرى المرتبطة بها والتي بلغت مائة وخمسة وسبعين مليوناً وستمائة واحد وعشرين ألفاً ومائة واثنين وأربعين (١٧٥,٦٢١,١٤٢) ريالاً سعودياً.	ما يزال الطلب قيد المناقشة بين الشركة والوزارة.	٢٢٩,٨٢١,٠٣٩
٦	مجمع الفرسان الصناعي العالمي	الشركة	طالب مجمع الفرسان الصناعي العالمي بتغويضه عن أضرار عدم توفير الغاز الطبيعي والمياه الصناعية ومد المراافق وتوصيل الخدمات إضافة إلى أتعاب محاماة تقدر بخمس عشرة بالمائة من إجمالي قيمة ما تحكم به المحكمة.	صدر الحكم بصرف النظر عنها لعدم الاختصاص القضائي، ولم يرد الشركة حتى تاريخ هذا التعيم أي إبالغ برفع دعوى جديدة في أي محكمة أخرى	١١٤,٨٠٩,٨٧٥

المصدر: الشركة.

٥-٦ الإفلاس

يقر أعضاء مجلس الإدارة بعدم تعرض أي عضو من أعضاء المجلس أو أحد كبار التنفيذيين أو أمين سر المجلس الحالين إلى أي من حالات الإفلاس.

٦-٦ الإعسار

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

-٧- إفادة الخبراء

قدم كل من المستشار المالي والمستشار القانوني والمحاسب القانوني الواردة أسماؤهم في الصفحة (ج) موافقاتهم الخطية على الإشارة إلى أسمائهم وشعاراتهم وعلى تضمين إفاداتهم في هذا التعيم بالشكل والمضمون الواردین فيها، ولم يقم أي منهم بسحب هذه الموافقة حتى تاريخ هذا التعيم، كما لا يمتلك المستشار المالي والمستشار القانوني والمحاسب القانوني أوأياً من موظفهم (الذين يشكلون فريق العمل الذي قام بتقديم الخدمات للشركة) والأقارب التابعين لأي من هؤلاء الموظفين أي أسمهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة أو شركاتها التابعة بما قد يؤثر على استقلالهم كما في تاريخ هذا التعيم.

-٨ المصاريـف

ستتحمل الشركة جميع المصاريف والتكاليف المتعلقة بعملية تحويل الدين والتي تقدر بحوالي (أحد عشر مليون (١١) ريال سعودي)، وتشمل هذه المصاريف أتعاب المستشار المالي والمستشار القانوني والمحاسب القانوني وغيرها من المصاريف ذات العلاقة. وتتجدر الإشارة إلى أنه من المتوقع أن تظهر مصاريف إضافية لاحقاً.

-٩ الإعفاءات

لم تقدم الشركة إلى الهيئة بطلب الحصول على إعفاءات من أي من متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة وذلك فيما يتعلق بزيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.

١٠- المستندات المتابعة للمعاينة

ستكون المستندات التالية متابعة للمعاينة في المقر الرئيسي للشركة الواقع في البيلسان، وحدة رقم ١، شارع جمان، مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ٢٣٩٦٤، المملكة، وذلك بين الساعة ٩:٠٠ صباحاً حتى الساعة ٠٤:٠٠ مساءً ابتداءً من ١٤٤٣/٥/٢٨ (الموافق ٢٠٢١/٩/٥) حتى ١٤٤٣/٩/٢٦ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢) م، على الأقل تلك الفترة عن أربعة عشر (١٤) يوماً قبل اجتماع الجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس المال عن طريق تحويل الدين:

- ١- اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين والإشعار بحالة الدين واتفاقية حالة القرض.
- ٢- المعلومات المالية التصورية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.
- ٣- خطابات موافقة المستشار المالي والمستشار القانوني والمحاسب القانوني للشركة على استخدام أسمائهم وشعاراتهم وإفاداتهم في هذا التعميم.
- ٤- البيان المعد والموقع من قبل مجلس إدارة الشركة والمحاسب القانوني عن منشأ ومقدار الدين محل عملية تحويل الدين.

ملحق أ - القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني

القوائم المالية السنوية المدققة للشركة لسنوات الثلاث السابقة لتاريخ الطلب.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

مع تقرير مراجع الحسابات المستقل



KPMG Professional Services

Zahran Business Center
Prince Sultan Street
P.O. Box ٢٠٧٨
Jeddah ٢١٥٤
Kingdom of Saudi Arabia
Headquarter in Riyadh

Commercial Registration No. ٤٣٩٩٧٩١

Commercial Registration No ४०२९०७९१

کی بی ام جی للاستشارات المہنیہ

ي . ب . ي . ب . ي
مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان

ص.ب ٥٥٠٧٨

جده ۲۱۵۳۴

المملكة العربية السعودية

المركز الرئيسي الرياض

٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢ سجل تجاري رقم

تقرير مراجع الحسابات المستقل

لللسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الد أ

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة" أو "الشركة الأم") وشركتها التابعة ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإضافات، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م وأداتها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الـ AI

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

الشكل الحدود المترتبة بالاستمرارية

نفاد أن نلتفت الانتباه إلى الإيصال رقم ٣ من القوائم المالية الموحدة، الذي يشير إلى أن الشركة قد حققت خسارة بقيمة ١,٤٨٤ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وفي ذلك التاريخ تجاوزت المطالبات المتداولة بالشركة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٢٣٠ مليون ريال سعودي. تشير هذه الأحداث أو الظروف، إلى جانب أمور أخرى كما هو مبين في هذا الإيصال، إلى وجود شك جوهري قد يتغير شكلاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لماذا الاستقرارية، ولم يتم تعديل، أبداً فيما يتعلق بهذا الأمر.

امور المراجعة الرئيسية هي تلك الامور التي كانت، بحسب حكمتنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الامور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا ننوي رأيناً منفصلاً في تلك الامور. بالإضافة إلى الأمر المبين في قسم عدم التأكيد الجوهري المتعلق بالاستمرارية، فقد حدتنا الأمور الموضحة أدناه لتكون أمور المراجعة الرئيسية التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

أمر مراجعة رئيسى	إثبات الإيرادات	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
	<p>إن الإيرادات عنصر مهم لأداء وربحية المجموعة.</p> <p>إن إثبات الإيرادات من بيع العقارات، بما في ذلك الفلل والشقق وقطع الأراضي، يتضمن مخاطر جوهرية متصلة بسبب الحكم والتقدير. إن مراجعة الأحكام الخاصة بنسبة إنجاز المشاريع، بما في ذلك التكالفة المتکدة حتى تاريخه مقابل التكلفة الإجمالية للمشروع، والذي يتطلب اهتماماً جوهرياً أثناء المراجعة وبشكل خاص فيما يتعلق بما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • تحليل ما إذا كانت العقود تشتمل على التزام أداء واحد أو أكثر؛ • تحديد ما إذا كانت التزامات الأداء يتم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت محدد؛ • تقدير إجمالي التكاليف المطلوبة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء. <p>يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بإثبات الإيرادات والإيضاح ٧ للإفصاح المتعلق بالإيرادات.</p>	<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها استجابةً لأمر المراجعة الرئيسي هذا ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الحصول على فهم للآلية والضوابط الرئيسية المتعلقة بعمليات إثبات الإيرادات. • إجراءفحوص واختبارات للضوابط الرئيسية ذات الصلة لتحديد ما إذا كانت قد تم تصديقها وتتفيد أنها وتشغيلها بشكل فعال على مدار العام. • فحص العقود على أساس العينة بالنسبة لمبيعات العقارات وقطع الأراضي لتحديد التزامات الأداء المترتبة على المجموعة طبقاً لهذه العقود وتقييم فيما إذا كانت التزامات الأداء هذه قد تم استيفاؤها بمرور الوقت أو في وقت محدد، بناءً على متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. • على أساس العينة، قمنا بتقييم مدى ملاءمة نسبة الانجاز في تشييد العقارات بالرجوع إلى التكاليف المتکدة حتى تاريخه مقارنة بالتكلفة الإجمالية المقدرة، حيث يتم الوفاء بالالتزام الأداء بمرور الوقت. • إجراء فحص للتفاصيل، على أساس العينة، لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتکدة حتى تاريخه على التطوير قد تم تسجيلها بشكل ملائم. وكذلك قمنا بفحص توزيع هذه التكاليف بين الوحدات المباعة وغير المباعة اعتماداً على المساحة النسبية للمشروع المعنى. • قمنا بتقييم دقة توقعات المجموعة المرتبطة بتكاليف المشروع وتقدير تكاليف إكماله. • قمنا بإعادة احتساب الإيرادات، على أساس العينة، باستخدام طريقة الإدخال ومقارنتها بالاحتساب الذي قامت به الإدارة. • تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة بخصوص إثبات الإيرادات من بيع العقارات والإفصاحات المتعلقة بها في القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

المعلومات الأخرى

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

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

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، إذا خُصتنا إلى وجود تحريف جوهري فيه، تكون مطالبين بإبلاغ المكلفين بالحوكمة عن الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظام الشركة الأساسية، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، بحسب ما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، ما لم تكن هناك نية لدى الإدارة لتضفي 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 مما إذا كانت القوائم المالية الموحدة بكل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردتها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

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

- تحديد مخاطر التدفقات الجوهريّة في القوائم المالية الموحدة وتقديرها سواء بسبب عش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية و المناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويدع خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن عش أعلى من الخطير الناتج عن خطأ، لأن العش قد ينطوي على تواؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستثمارارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تشير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستثمار وفقاً لمبدأ الاستثمارارية. وإذا ثبتنا لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتبع علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا يتبعين علينا تعديل رأينا. وستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقيف المجموعة عن الاستثمار وفقاً لمبدأ الاستثمارارية.
- تقييم العرض العام، وهيكيل ومحفوظ القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضًا بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية و المناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونطلب الجهة الوحيدة المسئولة عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتقويم 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" أو "الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة").
- كما زودنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناء على ذلك تُعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر يتضمن إلا يتم إبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

ابراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة في ٣١ مارس ٢٠٢١ م
الموافق ١٨ شعبان ١٤٤٢ هـ

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

م ٢٠١٩	م ٢٠٢٠	الإيضاحات	
(معدل)			
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٩٤٦,٨٠٧	٥٤٧,٢٨٧	٧	إيرادات
(٦٤٤,٨١٩)	(٨٦٦,٣١٦)	٨	تكلفة إيرادات
٣٠,١,٩٨٨	(٣١٩,٠٢٩)		مجمل (الخسارة) / الربح
			المصروفات
(٧٩,٤٩١)	(٧٩,٦٧٦)	٩	البيع والتسويق
(٢٩٠,٦٥٢)	(٢٧٧,٠٩٤)	١٠	عمومية وإدارية
(٥٩,٨٨١)	(١٦٧,٩٦٠)	٢٠ و ١٦ و ١٤	خسارة الانخفاض في القيمة
(١٩٩,٥٢١)	(١٩١,٧٨٦)	١-١٥ و (١٤)	استهلاك
(١٠,٤٧٩)	(٨,٠٩٤)	١٧	إطفاء
(٣٣٨,٠٣٦)	(١,٠٤٣,٦٣٩)		الخسارة من العمليات الرئيسية
			الإيرادات الأخرى / (المصروفات)
٧٩١	٢,٥٣٦		دخل ودعة مراجعة
(٢٦٨,٧٣٦)	(٣١٥,٥٦٨)	١١	أعباء تمويلية
٧,٩٨٣	٤٨,٠٦٥	(١) ١٨	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١٠,٩,٦٠٧	١١٥,٢٤٢	١٢	إيرادات أخرى، بالصافي
(٤٨٨,٣٩١)	(١,١٩٣,٣٦٤)		خسارة السنة قبل الزكاة
(٤٥,٠٠٠)	(٥٥,٠٠٠)	٣١	الزكاة
(٥٣٣,٣٩١)	(١,٢٤٨,٣٦٤)		صافي خسارة السنة
			(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:			
(١٨,٦٢١)	(١٤,١٧٠)	(١) ١٨	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:			
٤,٨١٠	٣,٥٥٢	٢٩	إعادة قياس أرباح من التزامات المنافع المحددة
(١٣,٨١١)	(١٠,٦١٨)		
(٥٤٧,٢٠٢)	(١,٢٥٨,٩٨٢)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(٠,٦٣)	(١,٤٤٧)	١٣	خسارة الأسهم
			خسارة السهم الأساسية والمخفضة العادلة العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

م٢٠١٨	م٢٠١٩	م٢٠٢٠	الإيضاحات
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(معدل)	(معدل)		
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٥,٤٦٦,٨٦٨	٥,٨٧٩,٧٤٧	٥,٦٠٩,٦٦٠	ممتلكات ومعدات
-	١١٣,٣٣٢	٨٤,٢٥٠	موجودات حق الاستخدام
٥,١٨٣,٠٣١	٥,٠٤٥,٠٦٠	٤,٩٠٦,٢٧٧	عقارات استثمارية
١٨٣,٩٠١	٦٣٠,٩٧٥	٣٠٠,٨٤٨	إيرادات غير مفوتة
١,٤٥٨,٣٢٤	٩٢٢,٧٦٣	١,٣١٥,٤٩٤	عقارات التطوير
١٨,٦١٦	١٢,٥١٦	٧,٨٧٧	موجودات غير ملموسة
٢,٤٢٢,٥٦٥	٢,٤١١,٩٤٧	٢,٤٤٥,٨٢٢	استثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١٠,٤٤٧	١١٥,٣٨٢	١١٧,٨٤٨	ذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
١٤,٨٣٧,٨٠٢	١٥,١٣١,٧٠٢	١٤,٧٨٨,٠٧٦	إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٦,٢٧٨	٧,٢١٣	٧,٧٨٥	الجزء المتداول من ذمم الموظفين المدينة. برنامج تملك منزل
٥٠,٨,٣٩٥	٤١٣,١٤٤	٤٤٤,٦١٠	إيرادات غير مفوتة
٣٤٧,٠٧٩	٧٢٠,٨٤٥	١٤٥,١٥٣	عقارات التطوير
٧٦١,٥٣٨	٦٥٦,٦٦١	٦٥٤,٧٧٦	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
٥,٠...	-	١٠,١٣٥٨	ودائع مراجعة لأجل لدى البنوك
٦٠,٢,٦٣٢	٤٠,٤,٣٩٣	١٧٤,٩,٤	النقد وما في حكمه
٢,٢٧٥,٩٢٢	٢,٢٠,٢,٢٥٦	١,٥٢٨,٥٨٦	إجمالي الموجودات المتداولة
١٧,١١٣,٧٢٤	١٧,٣٣٣,٩٥٨	١٦,٣١٦,٦٦٢	إجمالي الموجودات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحد (يتبع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

م٢٠١٨	م٢٠١٩	م٢٠٢٠	الإيضاحات
ألف ريال سعودي (معدل)	ألف ريال سعودي (معدل)	ألف ريال سعودي	

حقوق الملكية والمطلوبات

حقوق الملكية

٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٥	رأس المال
١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	٢٦	احتياطي نظامي
(٨٦١,٤٧٠)	(١,٤٠٩,٢٨١)	(٢,٦٦٨,٢٦٣)		خسائر متراكمة
٧,٦٥٠,٦٦	٧,١٠٢,٢٥٥	٥,٨٤٣,٢٧٣		إجمالي حقوق الملكية

المطلوبات غير المتداولة

٧,٠٥١,٢٥٠	٦,٥٥٦,٢٥٠	٥,٤٧٥,١٦١	٢٧	قروض طويلة الأجل
-	٨٠,٦٢٥	٥١,٣١٩	٢-١٥	مطلوبات عقود الإيجار
٦٤,٢٢٠	٦٣,٨٦٨	٦١,٩٣٧	٢٩	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦٨,٩١١	١١٦,٣٨٨	٩٣,٩,٦		عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طولية الأجل
٢٦,٨٧١	٣٠,٧٣٧	٣١,٩٧٧	٢٤	إيرادات فاندة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
٧,٢١١,٢٥٢	٦,٨٤٧,٨٦٨	٥,٧١٤,٣٠٠		إجمالي المطلوبات غير المتداولة

المطلوبات المتداولة

١,٠٨٨,٦٣	١,٣٥,١٠٨	١,٥١٠,٤٢٠	٣٠	ذمم دائنة ومستحقات
١٥٦,٨٤٣	١٢١,٨١٦	١٠٨,٦٨٧	٣١	الرکاكة المستحقة
٨٥٧,٥٠٠	١,٥٥٧,٥٠٠	٢,٦٢٦,٢٥٠	٢٧	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٥٠,٠٠٠	٣٦٦,٣٩٨	٤٧٢,٩٣٣	٢٨	قروض قصيرة الأجل
-	٣٣,٠١٣	٤٠,٧٩٩	٢-١٥	مطلوبات عقود الإيجار
٢,٢٥٢,٤٠٦	٣,٣٨٢,٨٣٥	٤,٧٥٩,٠٨٩		إجمالي المطلوبات المتداولة
٩,٤٦٣,٦٥٨	١٠,٢٣١,٧٠٣	١٠,٤٧٣,٣٨٩		إجمالي المطلوبات
١٧,١١٣,٧٢٤	١٧,٣٣٣,٩٥٨	١٦,٣١٦,٦٦٢		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

إجمالي حقوق الملكية	الخصائر المتراكمة	الاحتياطي النظامي	رأس المال	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧,٣٥٤,٢٣١	(١,١٥٧,٣٠٥)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
(٢٥١,٩٧٦)	(٢٥١,٩٧٦)	-	-	تعديل تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٣ - قرار جدول الأعمال (الإيضاح ٥)
٧,١٠٢,٢٥٥	(١,٤٠٩,٢٨١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (معدل)
(١,٢٤٨,٣٦٤)	(١,٢٤٨,٣٦٤)	-	-	صافي خسارة للسنة
(١٠,٦١٨)	(١٠,٦١٨)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(١,٢٥٨,٩٨٢)	(١,٢٥٨,٩٨٢)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٥,٨٤٣,٢٧٣	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٧,٨٧٧,٤٥٩	(٦٣٤,٠٧٧)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
(٢٢٧,٣٩٣)	(٢٢٧,٣٩٣)	-	-	تعديل تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٣ - قرار جدول الأعمال (الإيضاح ٥)
٧,٦٥٠,٠٦٦	(٨٦١,٤٧٠)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (معدل)
(٧٠٩)	(٧٠٩)	-	-	تعديل عند التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦
٧,٦٤٩,٤٥٧	(٨٦٢,٠٧٩)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد المعدل كما في ١ يناير ٢٠١٩ م
(٥٣٣,٣٩١)	(٥٣٣,٣٩١)	-	-	صافي خسارة السنة
(١٣,٨١١)	(١٣,٨١١)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(٥٤٧,٢٠٢)	(٥٤٧,٢٠٢)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٧,١٠٢,٢٥٥	(١,٤٠٩,٢٨١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

م.٢٠١٩	م.٢٠٢٠	الإيضاح	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
(معدل)			
			الأنشطة التشغيلية
(٤٨٨,٣٩١)	(١,١٩٣,٣٦٤)		خسارة السنة قبل الزكاة
			تعديلات لتسوية خسارة السنة قبل الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:
٣٤٩,٩٤٥	٣٤١,٩١٢	١٤,١٥,١٦	استهلاك
٥٩,٨٨١	٢٦٤,٩٨٩	١٤,١٦,٢٠	خسارة الانخفاض في القيمة
١٠,٤٧٩	٨,٠٩٤	١٧	إطفاء
٢٦٨,٧٣٦	٣١٥,٥٦٨	١١	أعباء تمويلية
(٧,٩٨٣)	(٤٨,٠٦٥)	١٨	الحصة في نتائج شركات مستثمرة بها بطريقة حقوق الملكية
(٧٩١)	(٢,٥٣٦)		دخل وديعة مراقبة
(٢,٦٢٢)	(٣٩,٤٩٥)		عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة
(٣٨,٢٩٧)	(٥,٧١٧)	١٢	أرباح بيع عقارات استثمارية
١٤٠	-		أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٦,٩٧٩	٨,٢٦٤		مصروف منافع الموظفين - برنامج تملك منزل
-	١٣٧,٦٢٢	١٩	مخصص عقارات التطوير
١٧,٢٣٤	١٥,٩٣٠	٢٩	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٧٥,٣١٠	(١٩٦,٧٩٨)		تعديلات رأس المال العامل
(١٨,٧٩٩)	(١٠,٠٦٢)		ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
(٣٦٧,٠٩٠)	٢٩٨,٦٦١		إيرادات غير مفوتة - بالصافي
١٧٩,٦٢٦	١١٠,٣٤٧		عقارات التطوير
٤٢,٠٠٣	(٨٤,٩٩١)		الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
١٥١,٩٥٧	٨٨,٨٣٤		ذمم دائنة ومستحقات
١٦٣,٠٠٧	٢٠,٥٩٩١		صافي النقد الناتج من العمليات
(٣١٨,٩٧٩)	(١٩١,١٧٥)		أعباء تمويلية مدفوعة
(٥,٢٦٥)	(٣,٩٥٨)		أعباء تمويلية مدفوعة على مطلوبات عقود الإيجار
(٨٠,٠٢٧)	(٦٨,١٢٩)	٣١	زكاة مدفوعة
(١٢,٧٧٦)	(١٤,٣٠٩)	٢٩	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٢٥٤,٠٤٠)	(٧١,٥٨٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 قائمة التدفقات النقدية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

م ٢٠١٩	م ٢٠٢٠	الإيضاح
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(معدل)		

الأنشطة الاستثمارية		
(٨,٨٦٠,٨٩٤)	١,٤٨١,٥٥٤	استثمار في وديعة مرابحة لأجل
٨,٩١٠,٨٩٤	(١,٥٨٢,٣٥٩)	دفع نقدى لودائع مرابحة لأجل
١,٩٢٤	٢,٥٣٦	دخل وديعة مرابحة
(٣٧٨,٩١٠.)	(١٤٤,٠٠٢)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(١٠,٦٥٧)	(١٢,١٦٨)	إضافات إلى العقارات الاستثمارية
٤٦,٥٠٦	١٣,٠٢٣	محصلات من بيع عقارات استثمارية
١٤٠.	-	محصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٤,٣٧٩)	(٣,٤٥٥)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٣٩١,٢٧٦)	(٢٤٤,٨٧١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
١,٦٦٦,٣٩٨	٢٥٦,٩٤٦	المتحصل من قروض
(١,٢٤٥,...)	(١٦٢,٧٥٠)	مدفوعات قروض
٥٣,٩٦٧	١٧,٠١٣	الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
(٥,٧)	-	سداد قروض قصيرة الأجل لمطلوبات عقود الإيجار
(٢٧,٧٨١)	(٢٤,٢٤٧)	مدفوعات مطلوبات عقود الإيجار
٤٤٧,٠٧٧	٨٦,٩٦٢	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(١٩٨,٢٣٩)	(٢٢٩,٤٨٩)	النقص في النقد وما في حكمه
٦٠,٢,٦٣٢	٤٠,٤,٣٩٣	النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
٤٠,٤,٣٩٣	١٧٤,٩٠٤	النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٤ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١. معلومات عن الشركة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية («الشركة الأم» أو «الشركة الأم») هي شركة مساهمة سعودية تم تأسيسها و تعمل في المملكة العربية السعودية بموجب القرار الوزاري رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ (الموافق ٢٥٣٣ هـ) بتاريخ ٢٥٣٣ هـ (الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦م). حصلت الشركة على السجل التجاري الأولي رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ (الموافق ٢٦٠٢٠٥٨٨٤) بتاريخ ٦ ربى الأول ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٠٠٦ سبتمبر ٢٠٠٦م). تم نقل المقر الرئيسي المسجل للشركة إلى رابع سجل تجاري معدل بالرقم ٤٦٠٢٠٦٩٣٤ (الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٤م).

تزاول الشركة الأم أعمالها في مجال التطوير العقاري في المناطق الاقتصادية وغيرها، كما تقوم بأنشطة تطوير أخرى بما في ذلك البنى التحتية وترويج وتسويق وبيع الأراضي داخل مناطق التطوير ونقل ملكية / إيجار الأرضي وتطوير المباني والوحدات السكنية، وبناء منشآت بالنيابة عن آخرين. يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

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

الفرع	رقم السجل التجاري
جدة	٤٠٣٠١٦٤٢٦٩
الرياض	١٠١٠٩٣٧٥٤٩
رابع	٤٦٠٢٠٦٩٣٤

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

٢. أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة المرفقة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢-٢ أساس القياس

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢. أساس الإعداد (يتبع)

٣-٢ عملة النشاط والعرض

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي والذي يمثل أيضاً عملاً النشاط للشركة الأم، بالنسبة لكل منشأة، تقوم المجموعة بتحديد العملة الرئيسية ويتم قياس بنود كل منشأة في قوائمها المالية باستخدام عملاً النشاط المحددة. تم تقرير جميع الأرقام لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصر عنها والإفصاح عن المطلوبات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي. ومع ذلك أن عدم التأكيد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

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

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

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

إلا أنه، وفي ضوء عدم التأكيد الحالي نتيجة لجائحة كوفيد - ١٩ ، فقد يؤدي أي تغير مستقبلي في الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب تعديلات جوهيرية على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية، وبما أن الموقف يتتطور بسرعة في خضم الضبابية المستقبلية، فسوف تستمرة الإدارة في تقييم التأثير على ضوء التطورات المنظورة (انظر الإيضاح ٤٠).

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

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

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

تحديد أسعار المعاملات

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

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

توحيد الشركة التابعة

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

التقديرات والافتراضات

برامج المنافع المحددة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. الأحكام والتقديرات والأفتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والأفتراضات

مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية

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

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

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

تكلفة إنجاز المشاريع

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والافتراضات (يتبع)

الاستمرارية

تکبدت المجموعة خسارة صافية بمبلغ ١,٢٤٨ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، واعتباراً من ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة ٢,٦٦٨ مليون ريال سعودي، والتي تتجاوز ٠٢٪ من رأس المال. بالإضافة إلى ذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٢٣٠ مليون ريال سعودي. وتشير هذه الظروف إلى وجود عدم تأكيد جوهري قد يثير شكًّا كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وبالتالي قد تكون المجموعة غير قادرة على تحقيق أصولها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال العادية.

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

استجابت الإدارة والمكلفوون بالحوكمة بفاعلية للتغيرات في طلب السوق وعدلت إستراتيجيتها التشغيلية في الوقت المناسب. خلال معظم السنة المالية ٢٠٢٠م، تأثرت عمليات المجموعة بشدة بالإجراءات التي اتخذتها الحكومات لمعالجة الآثار الصحية لجائحة كوفيد - ١٩ العالمية. وشمل ذلك فرض قيود على السفر وإغلاق الحدود الدولية والمحلية، مما أعاد السفر الجوي بشكل كبير. أثر تفشي جائحة كوفيد - ١٩ على جميع قطاعات المجموعة (العقارات والضيافة) وهو ما انعكس في نتائجها المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

علاوة على ذلك، قامت الإدارة بإجراء تقييم شامل للتأثيرات الاتجاهي لفيروس كوفيد - ١٩ على العمليات الأساسية للمجموعة (انظر الإيضاح ٤٠). واتخذت تدابير مختلفة هدف إلى معالجة التحديات التشغيلية المتوقعة وفحوات السيولة. وتستكشف الإدارة حالياً عدداً من الخيارات المتاحة لها للحصول على تمويل كافٍ لتلبية متطلبات التمويل والمدفوعات المجدولة للمقرضين.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤. الأحكام والتقديرات والأفتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والأفتراضات (يتبع)

الاستمرارية (يتبع)

ويشمل ذلك، من بين أمور أخرى، إعادة هيكلة التزامات الديون الحالية، والحصول على تسهيلات تمويلية إضافية. وعلاوة على ذلك، فإن المناقشات بشأن إعادة هيكلة القروض وخطط السداد وتحويل الديون جارية بالفعل مع المقرضين المعنين فيما يلي أهم ملامح خطة تخفيف المخاطر:

الإجراءات المتخذة	الوصف	البند
في يناير ٢٠٢٠م، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة القسط الأول، الذي كان مستحق في يونيو ٢٠٢٠م، إلى يناير ٢٠٢١م مع دفع المبلغ الأساسي على سبعة أقساط، بدءاً من يناير ٢٠٢١م، والعمولة المستحقة على أساس سنوي. وتجرى المجموعة حالياً مناقشات مع وزارة المالية لإعادة جدولة منفوعات على مدى ١٠ سنوات على أساس فترة سماح ٣ سنوات والسداد على ٧ سنوات والمزيد من الدعم المالي بمبلغ ٥٦٦ مليون ريال سعودي، لاحقاً نهاية السنة، في يناير ٢٠٢١م، تلقت المجموعة مراسلات من وزارة المالية بتأجيل القسط المستحق كما في ١ يناير ٢٠٢١م والعمولة المستحقة، والتي يبلغ إجماليها ١٠٠٠ مليون ريال سعودي حتى ٣١ يناير ٢٠٢١م. تجري مناقشات لانهاء من تحويل القرض إلى حقوق ملكية، كما هو معлен، بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي، وإعادة جدولة مبلغ القرض المتبقى ودعم مالي إضافي، حسب ما سبق طلبه.	قرض مستحق إلى وزارة المالية - الإيضاح (٢٧) (أ).	١
خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقعت الشركة اتفاقية تسهيلات معدلة مع بنك تجاري للتسهيلات المستحقة بقيمة ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي. وبالتالي، فإن المبلغ الأصلي يستحق السداد الآن بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات من سنة ٢٠٢٠م إلى سنة ٢٠٢٢م، على أقساط متعددة نصف سنوية غير متساوية من سنة ٢٠٢٣م إلى سنة ٢٠٢٣م.	قرض مستحق إلى بنك تجاري - الإيضاح (٢٧) (ب) (المبلغ الأساسي: ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: لا شيء)	٢
خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، طلبت المجموعة من المقرض إعادة هيكلة إقراضه من خلال تأجيل المدفوعات المستحقة خلال الـ ١٢ شهراً القادمة، وإعادة جدولة سداد الرصدية المتبقية على مدى عشر سنوات، مهيكلة على فترة سماح مدتها ٣ سنوات وت Siddid على ٧ سنوات تبدأ من أبريل ٢٠٢٣م إلى أكتوبر ٢٠٢٩م على أقساط نصف سنوية. وقام المقرض بالفعل بتأجيل المدفوعات المستحقة في أبريل ٢٠٢٠م وأكتوبر ٢٠٢١م ولاحقاً نهاية السنة، في ٣ مارس ٢٠٢١م، تلقت المجموعة خطاباً من المقرض يؤكد الموافقة على طلب شركة إعمار المدينة الاقتصادية لإعادة هيكلة وشروط إعادة هيكلة المقترحة من قبل المقرض في انتظار موافقة مجلس الإدارة.	قرض مستحق إلى بنك تجاري - الإيضاح (٢٧) (ب) (المبلغ الأساسي: ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: ٢٥٠ مليون ريال سعودي)	٣

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٤. الأحكام والتقديرات والأفتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والأفتراضات (يتبع)

الاستمارية (يتبع)

البند	الوصف	الإجراءات المتخذة
إعادة هيكلة الديون (يتبع) ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي	قرض مستحق إلى بنك تجاري - الإيضاح ٢٧ (ب) ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي، والمبلغ درج تحت المطلوبات المتداولة: ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي).	خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، طلبت المجموعة من المقرض إعادة هيكلة إقراضه من خلال تأجيل المدفوعات المستحقة خلال الـ١٢ شهراً القادمة. وإعادة جدولة سداد الأرصدة المتبقية على مدى عشر سنوات، مبكرة على فترة سماح مدتها ٣ سنوات من ٢٠٢٣م إلى ٢٠٢٢م وتسديد على ٧ سنوات بأقساط نصف سنوية من ٢٠٢٣م إلى ٢٠٣٠م. وقام المقرض بتأجيل المدفوعات المستحقة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٣م و٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م إلى ٣٠ أبريل ٢٠٢٣م، وتعليق الموافقة على خطوة إعادة هيكلة المطلوبة.
إعادة ترتيب تسهيلات رأس المال العامل (يتبع) ١٧. ١٧ مليون ريال سعودي	تسهيلات رأس المال العامل مستحقة إلى البنك التجاري - الإيضاح ٢٨. (المبلغ الأساسي: ١٧. ١٧ مليون ريال سعودي)	خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م، وقفت المجموعة اتفاقية خطاب تسهيلات ائتمانية معدلة لتسهيلات رأس المال العامل بمبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي، معاد هيكلتها لفرض متوسط الأجل، على أن يتم سدادها على ٨ أقساط نصف سنوية متساوية على مدى ٤ سنوات تبدأ في ٢٨ فبراير ٢٠٢١م، مع بعض الضمانات التأمينية والتبعيدات. وتم الانتهاء من الخطط المحددة كضمان لحقها نهاية العام.
تحويل الدين إلى حقوق ملكية ٢٨٣,٣٣٣,٣٤٠ ٢٨٣,٣٣٣,٣٤٠ ريال سعودي	أبرمت المجموعة اتفاقية اكتتاب بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٢٠م بين المجموعة وضامنها وصندوق الاستثمارات العامة، يخضع استكمالها لعدد من الشروط بما في ذلك استبدال جزء من قرض وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة والإجراءات القانونية والتنظيمية. بالإضافة إلى ذلك، لا تزال المناشرات جارية بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة فيما يتعلق باستبدال جزء من القرض المستحق إلى وزارة المالية. وفقاً لاتفاقية القرض المبرمة مع وزارة المالية بتاريخ ٦/٢٠٢٠هـ، (الموافق ٢٣ مايو ٢٠٢١م) المعدل بتاريخ ٨/١٧٠٠٤٣٦هـ، (الموافق ٤ يونيو ٢٠١٥م) بمبلغ إجمالي قدره ٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠ ريال سعودي («التجديد»). بعد ذلك، ووفقاً لاتفاقية الاكتتاب، سيدخل صندوق الاستثمارات العامة كمستثمر في الشركة من خلال إصدار ٢٨٣,٣٣٣,٣٤٠ سهماً جديداً في الشركة، بالقيمة الاسمية البالغة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد، مقابل كامل الدين المستحق على الشركة لصندوق الاستثمارات العامة بموجب التجديد.	ستؤدي اتفاقية الاكتتاب، الخاصة لاستكمال الإجراءات القانونية والتنظيمية، إلى زيادة رأس المال وتسوية كامل الدين المستحق على المجموعة لصندوق الاستثمارات العامة بموجب التجديد البالغ ٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠ ريال سعودي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٤. الأحكام والتقديرات والأفتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والأفتراضات (يتبع)

الاستمرارية (يتبع)

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

بناءً على بيان المركز المالي الموحد الحالي للمجموعة، تم إعداد التوقعات التفصيلية للمجموعة باستخدام سيناريوهات مختلفة لتقييم حساسية الافتراضات الرئيسية المستخدمة وجميع التدفقات النقدية المحتملة بشكل معقول في هذا التوقيت والمبلغ، بما في ذلك الافتراضات المستقبلية التي تدعمها الظروف والحقائق المتوفرة، اعتباراً من تاريخ إصدار هذه القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك تأثير جائحة كوفيد - ١٩، وإعادة هيكلة المستمرة للديون، وتظل الإدارة والمكلفوون بالحكومة واثقين من وجود تسهيلات مناسبة وكافية وسيتم إتمام تحويل الديون إلى حقوق الملكية (انظر أعلى «تحويل جزء من قرض وزارة المالية إلى حقوق الملكية») بنجاح. ومع ذلك، لا توجد اتفاقيات إعادة هيكلة موقعة حتى الآن باستثناء ما تم الإفصاح عنه في خطة التخفيف، والإجراءات القانونية والتنظيمية المتعلقة بتحويل الدين إلى حقوق ملكية قيد التنفيذ.

لأسباب المذكورة أعلاه، تم إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس الاستمرارية. وإذا لم تحصل المجموعة على التمويل ولم تنجح شروط السداد المعاد جدولته وتحويل الدين إلى حقوق الملكية، فهناك عدم تأكيد جوهري قد يثيرشكًّا كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وبالتالي قد تكون المجموعة غير قادرة على تحقيق أصولها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال العادلة. ولا تحتوي القوائم المالية على أي تعديلات قد تكون مطلوبة إذا كانت المجموعة غير قادرة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل الشركة في إعداد القوائم المالية الموحدة موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل على جميع الفترات المعروضة، باستثناء التغيير في السياسة المحاسبية لتكليف الاقتراض بسبب اعتماد قرار جدول الأعمال - نقل البضائع المبنية بمرور الوقت - معيار المحاسبة الدولي ٢٣ تكاليف الاقتراض (راجع الإيضاح ٥).

أسس توحيد القوائم المالية

ت تكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

أساس توحيد القواعد المالية (يتبع)

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

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت 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 الثالث. ببدأ توحيد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو بيعها خلال السنة في القواعد المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقيف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

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

الاسم	بلد التأسيس	سنة التأسيس	نسبة رأس المال المحتفظ به (مباشرة أو غير مباشرة)	م٢٠١٩	م٢٠٢٠
شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة	المملكة العربية السعودية	٢٠١٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	المملكة العربية السعودية	٢٠١١	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة إعمار المعرف المحدودة	المملكة العربية السعودية	٢٠١٥	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠

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

عملا بالقرارات التي اتخذها مساهمو الكيانات المذكورة أعلاه خلال سنة ٢٠١٨م، استحوذت الشركة على ما تبقى من حصة في شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة. شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية. الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية وشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة. تم الانتهاء من الإجراءات القانونية المتعلقة بتحويل هذه الأسهم في عامي ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م.

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

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

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة نفوذاً هاماً ولكنها ليست سيدة على السياسات المالية والتشغيلية. المشروع المشترك هو المنشأة التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة عليها، ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية تستدعي الموافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية المحاسبية، يتم بدأهً 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 المودعة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة والمشروع المشترك. ويتم عرض أي تغير في الدخل الشامل الآخر للشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة لذلك، عندما يكون هناك تغيراً مدرجاً مباشراً في حقوق الملكية في الشركة الزميلة أو المشروع المستثرك، فإن المجموعة تقوم عندئذ بتسجيل حصتها من أي تغيرات، حسب مقتضى الحال، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة وشركة المحاسبة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك. تعد القوائم المالية للشركة الزميلة والمشروع المشترك في نفس فترة التقرير المالي ونفس الإطار المحاسبي للمجموعة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

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

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس أي استثمار متبقى وتسجله بقيمتها العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للمشروع المشترك عند فقدان السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المتبقى والمتحصلات من البيع في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

تصنيف المتداول مقابل تصنيف غير المتداول

الموجودات

تبوب المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحد كمتداولة وغير متداولة. يعتبر الأصل متداولًا في حال:

- من المتوقع تتحققه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
- الاحتفاظ بالأصل بغرض المتاجرة بشكل أساسي؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثنى عشر شهراً بعد تاريخ التقرير؛ أو
- كون الأصل نقداً أو في حكم النقد إلا إذا كان محظوراً تبادل الأصل أو استخدامه لتسوية التزام ما خلال اثنى عشر شهراً على الأقل من فترة التقرير المالي.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

المطلوبات

يعتبر الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حال:

- توقع تسويته خلال دورة الأعمال العادية؛
 - الاحتفاظ بالأصل بغرض المتاجرة بشكل أساسي؛
 - توقع تسويته خلال اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي؛ أو
 - لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثنى عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.
- تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

إثبات الإيرادات

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

إثبات الإيرادات (يتبع)

الإيراد من العقود مع العملاء من بيع العقارات

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

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

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

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

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

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

إذا كان المبلغ المزعزع دفعه في العقد يتضمن مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الذي تستحقه المجموعة مقابل نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل.

يمكن أن يختلف مبلغ قيمة المقابل المتعهد به إذا كان استحقاق المجموعة للمقابل مشروطاً بحدوث أو عدم حدوث حدث مستقبلي. قد يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الحسومات أو المبالغ المستردّة أو الاتمامات أو الحوافز أو العقوبات أو غيرها من البنود المماثلة. ويتم يتم ذكر التباين المتعلق بالمقابل المتعهد به من قبل العميل، إن وجد، صراحة في العقد. وبناءً عليه، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثـر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

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

١- حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة؛ أو

٢- أداء المجموعة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت إيجاد أو تحسين الأصل؛ أو

٣- أداء المجموعة للالتزام لا يُكون موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناء على العقد نظير المقابل الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوت للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهنا يزيد من مطالبات العقد.

إيرادات إيجارية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

إثبات الإيرادات (يتبع)

إيرادات خدمات

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

إيرادات ضيافة

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

إيرادات المدارس

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

إيرادات ودائع مرابحة لأجل

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

تكلفة إيرادات

تضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأرضي وتکاليف التطوير وتکاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتسند إلى التكلفة المتکبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تُحسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

المصروفات

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

الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً لأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تحويل مخصص الزكاة للشركة والزكاة التي تتعلق بملكية الشركة في الشركات التابعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم احتساب أي مبالغ إضافية، إن وجدت، والتي قد تصبح مستحقة، عند الانتهاء من الربط في نفس السنة المالية التي يتم فيها اعتماد الربط الزكوي.

ضريبة الاستقطاع

تستقطع المجموعة ضرائب على بعض المدفوعات الأجنبية كما هو مطلوب وفقاً لأنظمة الضريبة المعمول بها في المملكة العربية السعودية. ويتم تسجيل ضريبة الاستقطاع هذه كمطالبات.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ضريبة القيمة المضافة وضريبة المعاملات العقارية

خلال سنة ٢٠٢٠م، أعلنت الهيئة العامة للزكاة والدخل (المبيئة) أنه بموجب المرسوم الملكي رقم (٨٤ / ٨) بتاريخ ١ أكتوبر ٢٠٢٠م، سيكون التصرف في العقارات في المملكة العربية السعودية عن طريق معاملات معينة تؤدي إلى نقل الملكية أو الحيازة القانونية معملاً من ضريبة القيمة المضافة وبخضع لضريبة المعاملات العقارية بنسبة ٥٪. تسري ضريبة المعاملات العقارية على المعاملات التي تمت بتاريخ أو بعد تاريخ ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م. إلا أنه، وفقاً لنظام ضريبة المعاملات العقارية، يمكن للمطور العقاري المعتمد استرداد ضريبة القيمة المضافة على المدخلات على الممتلكات المباعة بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م.

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

العملات الأجنبية

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

يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات الأولية ولا يتم تعديلها 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 للبند.

الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

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

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الممتلكات والمعدات (يتبع)

الإثبات والقياس (يتبع)

يتم مراجعة الممتلكات والألات والمعدات للتأكد من حدوث انخفاض في القيمة عند وجوه 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 والخسارة والمدخل الشامل الآخر الموحدة. المبلغ القابل للاسترداد هو القيمة العادلة بعد خصم تكاليف بيع الممتلكات والمعدات أو قيمة الاستخدام، أهما أعلى. تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع الممتلكات والألات والمعدات في معاملة تم على أساس تجاري بينما قيمة الاستخدام هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقعة أن تنشأ من الاستخدام المستمر للممتلكات والمعدات ومن يبعها في نهاية عمرها الإنتاجي.

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

استهلاك

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

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

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

عقود الإيجار

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

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

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نموذجًًاً منفردًًا للاعتراف والقياس لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات المنخفضة القيمة. تعرف المجموعة بالتزام الإيجار لدفع دفعات الإيجار ويمثل حق استعمال الأصل الحق في استعمال الموجودات الأساسية.

موجودات حق الاستخدام:

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

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

مطلوبات عقود الإيجار:

في بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج التزامات الإيجار المُقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار طوال مدة الإيجار. تشمل مدفوعات الإيجار مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة) مطروحاً منها حواجز الإيجار المستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء الذي من المتوقع بقوته أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات المتصلة بإنهاء العقد فيما إذا كانت شروط الإيجار تعطي المجموعة الحق في إنهاء عقد الإيجار.

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

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

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وفي حال تعذر تحديد هذا السعر بسهولة، كما هو الحال بشكل عام بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، يتم استخدام معدل الاقتراض 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 بيئه اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما «يتعين على المجموعة دفعه»، وهو ما يتطلب تقديرًا عند عدم توفر معدلات قابلة لللاحظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة:

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

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومزايا الملكية بشكل جوهري من المجموعة كعقد إيجار تشغيلي. تبرم المجموعة عقود إيجار في محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، بناءً على تقدير شروط وأحكام الترتيبات، أن تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية الجوهرية لهذه العقارات، وبالتالي يتم احتسابها كعقد إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وفقاً لبنود عقود الإيجار على فترة العقد على أساس منظم باعتبار أن هذه الطريقة تمثل نموذج الوقت الذي يتم من خلاله الاستفادة من المنافع من الموجودات المؤجرة.

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

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

تكاليف الاقتراض

ت تكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتکالیف الأخرى التي تتکبدھا المنشأة فيما يتعلق باقتراض أموال. تتم رسملة تکالیف الاقتراض العائدۃ مباشرة إلى إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التکالیف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التکالیف العائدۃ مباشرةً إلى اقتناء أو إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، تتطلب فترة زمنية جوهرية لتجهیزه لغرض المحدد له أو لبيعه. فإن مثل هذه التکالیف يتم رسملتها كجزء من تکالیف الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تکالیف الاقتراض الأخرى كمصرفوفات في الفترة التي حدثت فيها.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

عقارات استثمارية

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

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

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

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

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

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

قياس القيمة العادلة

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

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
 - في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.
- يجب أن تكون السوق الرئيسية أو السوق الأجدى متاحة 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

قياس القيمة العادلة (يتبع)

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

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

الموجودات غير الملموسة

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

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

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حالة وجود أي دليل، أو عند طلب اختبار الانخفاض في القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاستداد. المبلغ القابل للاستداد للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاستداد لأصل واحد ما لم يكن الأصل غير مولد لتدفقات نقدية إلى داخل الشركة مستقلاً بشكل كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته أو قيمتها القابلة للاستداد فإنه يتم اعتبار منخفض القيمة ويتم خفض قيمته إلى قيمته القابلة للاستداد. عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقد. في سياق تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتمأخذ أحدث معاملات في السوق في الاعتبار. وفي حالة عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات، فيتم استخدام نموذج تقييم ملائم لهذا الغرض.

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

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

عقارات التطوير

تصنف العقارات التي يتم اقتناصها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة عقارات التطوير بشكل عام تكاليف الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديرية في سياق العمل العادي، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير بعد خصم تكاليف الإكمال ومصروفات البيع.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي.

تعمل دورة تشغيل العقارات التطويرية على أساس أن غالبية العقارات التطويرية من المتوقع أن يتم تحقيقها بعد فترة ١٢ شهراً من تاريخ التقرير. في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف العقارات التطويرية كموجودات متداولة أو غير متداولة بناءً على التاريخ المتوقع لتحقيقها.

الأدوات المالية

الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية

القياس الأولى

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

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

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

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

ب. تلك الموجودات التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

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

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

الموجودات المالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

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

أ. الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و

ب. الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

تضمن الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الذمم المدينية التجارية وذمم الموظفين لبرنامج تملك منزل وودائع مرابحة لأجل لدى البنك والبنك وما في حكمه.

بعد القياس الأولى، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعالة ناقصاً الانخفاض في القيمة (إن وجدت). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتضاء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعالة. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعالة ضمن إيرادات التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إعادة التصنيف

عندما، وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه، تغير نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنification جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

إلغاء الإثبات

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات أصل مالي (أو حسب مقتضى الحال جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي الموحد للمجموعة) عند انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

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

بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لعمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية في كل تاريخ تقرير مالي. بخلاف ذلك، يمكن أن تخثار المنشأة تكوين مخصص مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة على مدى العمر. اختارت المجموعة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر. وبالتالي، لا تقوم الشركة بتبني التغيرات في مخاطر الائتمان وعواضاً عن ذلك تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير مالي. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصص استناداً إلى الخبرة التاريخية لخسائر الائتمان ويتبع تعديليها وفقاً لعوامل الاستقراء المستقبلي الخاصة بالمديدين والبيئة الاقتصادية.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (يتبع)

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

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. بالنسبة للعملاء الأفراد، تقوم المجموعة بشكل فردي بإجراء تقييم فيما يتعلق بتوقيت ومقدار الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للاسترداد. لا تتوقع المجموعة أي استرداد جزء كبير من المبلغ المشطوب. إلا أن الموجودات المالية التي تم شطبها يمكن أن تكون مازالت خاضعة لأنشطة إلزامية للتماشي مع إجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متآخر عن السداد عندما يكون من غير المرجح أن يدفع الدين التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، دون اللجوء للمجموعة إلى إجراءات مثل تحريك أوراق مالية (إن وجدت أي منها).

المطلوبات المالية

القياس الأولى

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

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

التصنيف والقياس اللاحق

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

- أ. المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
- ب. المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- ج. عقود ضمان مالي.
- د. التزامات لت تقديم قرض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.
- هـ. المقابل المحتمل المثبت من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع أعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية^٣. يتم قياس هذا المقابل المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع التغيرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

التصنيف والقياس اللاحق (يتبع)

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

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

إعادة التصنيف

لا يمكن للمجموعة إعادة تصنيف أي مطلوبات مالية.

إلغاء إثبات

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

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحد فقط عند وجود حق حالياً نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتتوفر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

النقد وما في حكمه

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

ودائع مراقبة لأجل لدى البنوك

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

المخصصات

تدرج المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال أن يتطلب من المجموعة سداد هذا الالتزام من خلال تدفقات نقدية للموارد إلى خارج المجموعة تجسد منافع اقتصادية ويكون بالإمكان إجراء تقدير يعتمد به لمبلغ الالتزام. وحيثما تتوقع المجموعة سداد بعض أو كامل المخصص على سبيل المثال، بموجب عقد تأمين، فيتم إدراج السداد كأصل مستقل ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بعد خصم أي سداد.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

المخصصات (يتبع)

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية لقيمة 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.

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

منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

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

برامج المنافع المحددة

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

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

يتم إعادة قياس صافي مطلوبات المنافع المحددة، الذي يتكون من الأرباح والخسائر الإكتوارية في قائمة الدخل الشامل الآخر مباشرةً. 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 تقليلها، 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 مباشرةً.

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

التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المنشأة:

- ١- يشارك في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تتحقق له إيرادات ويتحمل بسببيها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات مع العناصر الأخرى للمجموعة؛
- ٢- نتائجه التشغيلية يتم تحليلها بشكل مستمر من قبل المسؤول الرئيسي عن صنع القرارات التشغيلية وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء؛ و
- ٣- المعلومات المالية التي توفر عنها بشكل مستقل.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقارير القطاعية (يتبع)

لمزيد من التفاصيل عن قطاعات الأعمال، يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣٤.

يقوم القطاع الجغرافي بتقديم منتجات أو خدمات ضمن بيئته اقتصادية معينة معرضة لمخاطر وعوائد تختلف عن قطاعات التشغيل في بيئة اقتصادية أخرى، وحيث أن المجموعة تزاول أعمالها في المملكة العربية السعودية فقط فلن يتم عرض قطاعات جغرافية في هذه القواعد المالية الموحدة.

٥. التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة

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

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

السياسة السابقة

ت تكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتکبدّها المنشأة فيما يتعلق باقتراض أموال. تم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرةً إلى اكتتاب أو إنشاء أو إنتاج أصل تتطلب فترة زمنية جوهرية لتجهيزه للغرض المحدد له أول للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاروفات في الفترة التي تحدث فيها.

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

السياسة المعدلة

ت تكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتکبدّها المنشأة فيما يتعلق باقتراض أموال. تم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل، باستخدام عقارات التطوير، باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرةً إلى اكتتاب أو إنشاء أو إنتاج أصل، باستخدام عقارات التطوير، تتطلب فترة زمنية جوهرية لتجهيزه للغرض المحدد له أول للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاروفات في الفترة التي تحدث فيها.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٥. التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

المبالغ المعدلة	التعديلات بموجب معيار المحاسبة الدولي ٢٣	حسب المدرج سابقاً	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			

قائمة المركز المالي

٩٢٢,٧٦٣	(١٣١,٦١٧)	١,٠٥٤,٣٨٠	عقارات تطوير- الجزء غير المتداول
٧٢٠,٨٤٥	(٦٩,٢٨١)	٧٩٠,١٢٦	عقارات تطوير- الجزء المتداول
٦٣٠,٩٧٥	(٨٣,٩٣٧)	٧١٤,٩١٢	إيرادات غير مفوتة - الجزء غير المتداول
٤١٣,١٤٤	٥١,٠٠٣	٣٦٢,١٤١	إيرادات غير مفوتة - الجزء المتداول
١٧,٣٣٣,٩٥٨	(٢٣٣,٨٣٢)	١٧,٥٦٧,٧٩٠	إجمالي الموجودات
(١١٦,٣٨٨)	(١٨,١٤٤)	(٩٨,٢٤٤)	عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طيبة الأجل
(٦,٨٤٢,٨٦٨)	(١٨,١٤٤)	(٦,٨٢٩,٧٢٤)	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
(١,٤٠٩,٢٨١)	(٢٥١,٩٧٦)	(١,١٥٧,٣٥٥)	خسائر متراكمة

قائمة المركز المالي

١,٤٥٨,٣٢٤	(١٤٤,٧٨٥)	١,٦٣,١٠٩	عقارات تطوير- الجزء غير المتداول
٣٤٧,٠٧٩	(٦٤,٠١٩)	٤١١,٠٩٨	عقارات تطوير- الجزء المتداول
١٨٣,٩٠١	(٢٥,٢٢٢)	٢٠٩,١٢٣	إيرادات غير مفوتة - الجزء غير المتداول
٥٠,٨٣٩٥	٦,٠٥١	٥٠,٢٣٤٤	إيرادات غير مفوتة - الجزء المتداول
١٧,١١٣,٧٢٤	(٢٢٧,٩٧٥)	١٧,٣٤١,٦٩٩	إجمالي الموجودات
(٦٨,٩١١)	٥٨٢	(٦٩,٤٩٣)	عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طيبة الأجل
(٧,٢١١,٢٥٢)	٥٨٢	(٧,٢١١,٨٣٤)	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
(٨٦١,٤٧٠)	(٢٢٧,٣٩٣)	(٦٣٤,٠٧٧)	خسائر متراكمة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٥. التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

السياسة المعدلة (يتبع)

المبالغ المعدلة	التعديلات بموجب معيار المحاسبة الدولي ٢٣	حسب المدرج سابقاً
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م		

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

٩٤٦,٨٠٧	(٤٠,٠٨١)	٩٨٦,٨٨٨	إيرادات
(٦٤٤,٨١٩)	٣٩,٦٤٩	(٦٨٤,٤٦٨)	تكلفة إيرادات
٣٠١,٩٨٨	(٤٢٢)	٣٠٢,٤٢٠	مجمل الربح
(٣٣٨,٠٣٦)	(٤٣٢)	(٣٣٧,٦٠٤)	خسارة من عمليات رئيسية
(٢٦٨,٧٣٦)	(٣١,٧٤٣)	(٢٣٦,٩٩٣)	أعباء تمويلية
١٠٩,٦٠٧	٧,٥٩٢	١٠٢,٠١٥	إيرادات أخرى
(٤٨٨,٣٩١)	(٢٤,٥٨٣)	(٤٦٣,٨٠٨)	خسارة السنة قبل الزكاة
(٤٥,٠٠٠)	-	(٤٥,٠٠٠)	الزكاة
(٥٣٣,٣٩١)	(٢٤,٥٨٣)	(٥٠٨,٨٠٨)	صافي خسارة السنة
(٥٤٧,٢٠٢)	(٢٤,٥٨٣)	(٥٢٢,٦١٩)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(٠,٦٣)	(٠,٠٣)	(٠,٦٠)	خسارة السهم (بالي ريال السعودي لكل سهم)
(٢٥١,٨٠٩)	(١١,٢٣٤)	(٢٤٠,٥٧٥)	أنشطة تشغيلية
(٣٩١,٢٧٦)	-	(٣٩١,٢٧٦)	أنشطة استثمارية
٤٤٤,٨٤٦	١١,٢٣٤	٤٣٣,٦١٢	الأنشطة التمويلية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٧. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القواعد المالية. تعتمد المجموعة تطبيق هذه المعايير، متى كان ذلك ممكناً، عندما تصبح سارية المفعول.

المعايير / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي
معايير المحاسبة الدولي ٣٩، المعايير الدولية للتقرير المالي ٤٦ و ٧٠، المعايير الدولية للتقرير المالي ٣٧	إصلاح المؤشر المرجعي لسعر الفائدة - المرحلة ٢	١ يناير ٢٠٢١
معايير المحاسبة الدولي ١٦	عقود غير مجدية - تكالفة تنفيذ عقد	١ يناير ٢٠٢٢
المعايير الدولية للتقرير المالي ١٦	التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي - دورة ٢٠١٨م -	١ يناير ٢٠٢٢
معايير المحاسبة الدولي ١٦	الممتلكات والآلات والمعدات: تحصيلات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢
المعايير الدولي للتقرير المالي ٣	إشارة إلى إطار المفاهيم	١ يناير ٢٠٢٢
المعايير الدولي للتقرير المالي ١٧	عقد تأمين	١ يناير ٢٠٢٣
معايير المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتدولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٣
المعايير الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو المساعدة بال موجودات بين المستثمر وشريكه الزميلية أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ و معيار المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق اختيارياً / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

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

٨. الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
(معدل)	

الإيرادات حسب قطاعات التشغيل:

٥٠٠,٤٦٢	٩٢,٦٣٣	أنشطة سكنية
٣٠٠,٨٠٣	٢٨١,٨١٠	تطوير صناعي
٧٣,٨٥٦	٩٨,١٩٦	ضيافة وترفيه
٧١,٦٨٦	٧٤,٦٤٨	آخر
٩٤٦,٨٠٢	٥٤٧,٢٨٧	

الإيرادات حسب الطبيعة:

٦٧٠,٢٨٢	٢٢٩,٤٦٨	بيع عقارات
١١٧,٥٤٢	١٣٥,٠٦٥	تأجير
٧٠,٥٦٦	٩٣,٠٣١	ضيافة
٨٨,٤١٧	٨٩,٧٢٣	آخر
٩٤٦,٨٠٧	٥٤٧,٢٨٧	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٨. تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي (معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي	
٢١٢,٩٨٢	١٦٩,٠٢٢	تكلفة العقارات (الإيضاح ١٩)
-	١٣٧,٦٢٢	مخصص عقارات التطوير (الإيضاح ١٩)
١٥٠,٤٢٤	١٥٠,١٢٦	استهلاك
٩٠,١١٩	٨٦,٦٦١	تكاليف موظفين
١٦,٤٧٤	٢١,٧٦٨	ضيافة
٥١٢	٦,١٩٩	تكاليف متعلقة بالتأجير
٦٠,١٥٤	٤٣,٢٥٠	صيانة
-	٥٩,٣٧١	تكاليف تجديد
-	٩٧,٠٢٩	الانخفاض في القيمة (الإيضاح ١٤)
١١٤,١٥٤	٩٥,٢٦٨	آخرى
٦٤٤,٨١٩	٨٦٦,٣١٦	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٩. مصروفات البيع والتسويق

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي	
٢٦,٨٣٨	٢٢,٨٨٥	تكاليف موظفين
٦,٥٠٨	٣٣,٥٧٣	مصروفات ترويج
١٧,٩٥٣	٩,٧٦١	تكلف علامات تجارية وتسويق
١٢,٨٤٨	٦,٨٩٧	تكلف إعلان
٢,٠٣٠	٢,٠٥٤	علاقات عامة
١٣,٣١٤	٤,٥٦	آخر
٧٩,٤٩١	٧٩,٦٧٦	

١٠. المصروفات العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي	
٢٠,٣٦٥٢	٢٠,٣١٩٨	تكليف موظفين
٣٣,١٧٢	٤٩,١٠٠	أتعاب مهنية
٢٣,٤٩٢	١٩,١٣٢	اتصالات ومصروفات مكتبية
١٠,٥٤٢	٦,٨٣٤	المرافق وخدمات إدارة المدينة
٣,٩٣١	٤,٩٤٢	إصلاحات وصيانة
١٥,٨٦٣	١٣,٨٨٨	آخر
٢٩٠,٦٥٢	٢٧٧,٠٩٤	

١١. الأعباء التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي	
(معدل)		
٢٥٩,٦٦٧	٣٠,٨٥٩٣	عمولة على قروض
٥,٢٦٥	٣,٩٥٨	أعباء تمويلية على عقود الإيجار (الإيجار (٢-١٥ الإيجار))
٣,٨٠٤	٣,٠١٧	أعباء بنكية
٢٦٨,٧٣٦	٣١٥,٥٦٨	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٢. الإيرادات الأخرى، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ ألف ريال سعودي	
(معدل)		
٥٥,٢٤٣	٤٧,٥٥٠	تعويض مصروفات (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٢٤,٧٧٩	٣٩,٤٩٥	إطفاء فائدة غير مكتسبة (انظر إيضاح (ب) أدناه)
١,٠٥٥	٣,٧١٧	عكس قيد مستحقات انتهى الغرض منها
٣٨,٢٩٧	٥,٧١٧	أرباح من بيع عقارات استثمارية (انظر الإيضاح (ج) أدناه)
(١٠,٠٠٠)	-	مخصص تسوية مطالبات (انظر الإيضاح (د) أدناه)
٢٣٣	١٨,٧٦٣	أخرى
١٠٩,٦٠٧	١١٥,٢٤٢	

أ. أبرمت المجموعة اتفاقية («الاتفاقية») مع طرفين خارجين لتطوير وتسيير وتمويل معهد أكاديمي تعليمي في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وفقاً لشروط الاتفاقية، فإن صافي خسارة التشغيل للعمر الانتاجي للمعهد يجب تمويلها من قبل أحد طرفي الاتفاقية وبحدود مبلغ ٥٨,٥ مليون دولار أمريكي. بالإضافة إلى ذلك، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تمت الموافقة على تمويل إضافي قدره ١٦ مليون دولار أمريكي. ونتيجة لذلك، تم سداد صافي الخسارة التشغيلية أو مصروفات المعهد المنذور والبالغة ٤٧,٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٥٥,٢ مليون ريال سعودي)، المتکبدة خلال السنة، تم المحاسبة عنه كإيرادات أخرى وفقاً لذلك.

ب. بلغ عكس قيد الفائدة على عنصر التمويل الجوهري مبلغ ٣٩,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٢٤,٧ مليون ريال سعودي).

ج. خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع عمالء معينين لبيع عقارات استثمارية مما نتج عنه ربح بلغ ٥,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٣٨ مليون ريال سعودي).

د. خلال سنة ٢٠١٩م، قامت هيئة حكومية بتقديم مطالبة ضد الشركة تتعلق بعمليات فيلات أوشيانا. واعتبرت الشركة على المطالبة بتقديم جميع المستندات المطلوبة، ولم يتم الوصول إلى قرار حتى الآن. ولإغلاق القضية، اقرحت الهيئة الحكومية مبلغ ١٠ مليون ريال سعودي، يتم دفعها على عشر أقساط متساوية، كتسوية كاملة ومهنية قبلها الشركة. وبناءً عليه، فقد تم إدراجها كمخصص في دفاتر الحسابات.

١٣. خسارة السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الربح للسنة العائد إلى مالكي الأسهم في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

١٣. خسارة السهم (يتبع)

يتم احتساب خسارة السهم على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(معدل)		
(٥٣٣,٣٩١)	(١,٢٤٨,٣٦٤)	الخسارة العائدة لمالكي الأسهم العادية في الشركة الأم
٨٥,٠٠٠	٨٥,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)
(٠,٦٣)	(١,٤٧)	خسارة السهم (بالريال السعودي) – الأساسية والمحضة

١٤. الممتلكات والمعدات

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

١٠ - ٢ سنة	تحسينات على عقارات مستأجرة	٥٠ - ١٠ سنة	مباني
١٠ - ٤ سنة	أثاث ومفروشات	١٠ - ٥ سنوات	معدات ثقيلة وماكينات
٤ سنوات	سيارات	٣ سنوات	معدات مكتبية
		٣٠ - ١٠ سنة	موجودات بنية تحتية

الإجمالي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	موجودات بنية تحتية	سيارات	معدات مكتبية	أثاث ومفروشات	معدات ثقيلة وماكينات	تحسينات على عقارات مستأجرة	مباني	أرض مملوكة
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

التكلفة:

٧,١٣٠,٥١٤	١,٨١٧,١٢٦	٣,١٧٠,٤٦٦	١٥,٨٩	٩٧,٤١٢	١٥٥,٩٨	٩٠,١٥	٣٣٦,٤٠٧	١,٣١٣,٥٤٨	١٣٥,٢٨٣	كم في بداية السنة
١٤٤,٠٠٢	١٣١,٣٨٧	٢٥	٢٩٥	٣,٩٢٥	٤,٨٢٩	١,٥٥٣	١,٩١٢	٧٦	-	إضافات
-	(١٢٢,٠٣٤)	١٩,٥٠٩	٤٧	٥,٢٥٩	١,٢٣١	-	٧٧٠	٩٥,٢١٨	-	تحويلات
(١٥٣,١٩٦)	(١٠,٩٩٩)	-	-	-	-	-	-	(١٤٢,١٩٧)	-	الانخفاض في القيمة (الإيجاضح (هـ) أدناه والإيجاضح (جـ))
٧,١٢١,٣٢٠	١,٨١٥,٤٨٠	٣,١٩٠,٠٠٠	١٥,٤٣١	١٠,٦,٥٩٦	١٦١,١٥٨	٩١,٦٥٨	٣٣٩,٠٨٩	١,٢٦٦,٦٢٥	١٣٥,٢٨٣	كم في نهاية السنة

الاستهلاك:

١,٢٥٠,٧٦٧	-	٦١٩,٠٢٨	١٢,٣٦٠	٧١,٥٧	١١٧,٨٧٩	٤٤,١٣٥	٩٣,١٨٧	٢٩٢,٦٧١	-	كم في بداية السنة
٢٦٠,٨٩٣	-	١٢٩,٨٦٧	٢,٦٣٥	١٥,٨٣٠	٢١,٢١٢	١٢,٨٩١	٢٦,٤٣٢	٥٢,٠٢٦	-	المحمل للسنة
١,٥١١,٦٦٠	-	٧٤٨,٨٩٥	١٤,٩٩٥	٨٧,٣٣٧	١٣٩,٠٩١	٥٧,٠٢٦	١١٩,٦١٩	٣٤٤,٦٩٧	-	كم في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

٥٦٩,٦٦٠	١,٨١٥,٤٨٠	٢,٤٤١,١٠٥	٤٣٦	١٩,٢٥٩	٢٢,٦٧	٣٤,٦٣٢	٢١٩,٤٧٠	٩٢١,٩٢٨	١٣٥,٢٨٣	كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
---------	-----------	-----------	-----	--------	-------	--------	---------	---------	---------	----------------------

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م

١٤. الممتلكات والمعدات (يتبع)

الإجمالي	أعمال رأسمالية	موجودات بنية تحتية	سيارات	معدات مكتبة	اثاث ومفروشات	معدات ثقيلة وماكينات	تحسينات على عقارات مستأجرة	مباني	أرض مملوكة
٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٢٠١٩م ألف ريال سعودي							

التكلفة:

٦,٤٥١,٤٧٨	١,٧٧١,٨٨١	٣,٠٢٣,٦٦٢	١٤,٩١٩	٧٩,٤٣٢	١٣٥,٣٤٢	٦٣,٢٠٣	١٥٧,٢٣١	١,٠٧,٥٢٥	١٣٥,٢٨٣
٥٠٣,١٨٠	٤٦٨,٦٣٢	-	٧٧٠	٦,٦٦٥	٣,٢١٥	١,٤٧٧	٢١,٧٠٧	٧١٤	-
-	(٤٢٣,٢٢٠)	١٤٦,٨٠٤	-	١١,٣١٥	١٦,٥٤١	٢٥,٤٢٥	١٥٠,٥٢٥	٧٢,٦١٠	-
١٧٦,٦٢٣	-	-	-	-	-	-	٦,٩٤٤	١٦٩,٦٧٩	المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ١٦)
(١٦٧)	(١٦٧)	-	-	-	-	-	-	-	الانخفاض في القيمة (الإيضاح ٥) (أدناه)
(٦٠٠)	-	-	(٦٠٠)	-	-	-	-	-	استبعادات
٧,١٣٠,٥١٤	١,٨١٧,١٢٦	٣,١٧٠,٤٦٦	١٥,٠٨٩	٩٧,٤١٢	١٥٥,٩٨	٩٠,١٥	٣٣٦,٤٠٧	١,٣١٣,٥٢٨	١٣٥,٢٨٣

النهاية:

٩٨٤,٦١٠	-	٤٩١,٠٢٩	١٠,٢٣٩	٥٨,٨٢٩	٩١,٤٦٥	٣٣,٤٧٢	٥٦,٩٠٢	٢٤٢,٦٧٤	كمـا في بداية السنة
٢٦٦,٧٥٧	-	١٢٧,٩٩٩	٢,٧٢١	١٢,٦٧٨	٢٦,٤١٤	١٠,٦٦٣	٣٦,٢٨٥	٤٩,٩٩٧	المحمل للسنة
(٦٠٠)	-	-	(٦٠٠)	-	-	-	-	-	استبعادات
١,٢٥٠,٧٦٧	-	٦١٩,٠٢٨	١٢,٣٦٠	٧١,٥٠٧	١١٧,٨٧٩	٤٤,١٣٥	٩٣,١٨٧	٢٩٢,٦٧١	كمـا في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

٥,٨٧٩,٧٤٧	١,٨١٧,١٢٦	٢,٥٥١,٤٣٨	٢,٧٢٩	٢٥,٩٠٥	٣٧,٢١٩	٤٥,٩٧٠	٢٤٣,٢٢٠	١,٠٢٠,٨٥٧	١٣٥,٢٨٣
كمـا في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م									

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

١٤. الممتلكات والمعدات (يتبع)

أ. تم توزيع الاستهلاك المحمول للسنة كما يلي:

٢٠٢٠ م ٣١ ديسمبر ألف ريال سعودي	٢٠٢٠ م ٣١ ديسمبر ألف ريال سعودي	تكلفة إيرادات
٦٩,٩٥٨	٧١,٩٩٠	
١٩٦,٧٩٩	١٨٨,٩٠٢	آخرى
٢٦٦,٧٥٧	٢٦٠,٨٩٣	

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

ج. تتضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ دفعات مقدمة مقابل خدمات بمبلغ ٩٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ م: ١٢٨ مليون ريال سعودي).

د. تبلغ قيمة الأرض المملوكة ١٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ م: ١٣٥ مليون ريال سعودي). تتعلق بشكل رئيسي بالبنية التحتية وموجودات التشغيل.

هـ. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، أثبتت الشركة خسارة انخفاض في القيمة بلغت ١٥٣,٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ م: ١٧,٠ مليون ريال سعودي).

تم توزيع الإطفاء المحمول للسنة كما يلي:

٢٠٢٠ م ٣١ ديسمبر ألف ريال سعودي	٢٠٢٠ م ٣١ ديسمبر ألف ريال سعودي	تكلفة الإيرادات (الإيضاح ٨)
-	٩٧,٠٢٩	
١٦٧	٥٦,١٦٧	آخرى
١٦٧	١٥٣,١٩٦	

أ. ممتلكات ومعدات بلغ مجمل قيمتها الدفترية ٣٢٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ م: ٢٧٢ مليون ريال سعودي) بالكامل ولكن لا تزال تعمل.

بـ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، تم رسملة مبلغ لاشيء ريال سعودي (٢٠١٩ م: ٩٦,٨ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء ممتلكات ومعدات.

جـ. قامت المجموعة بتحويل بعض التكاليف من / إلى الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية بناءً على التغيير في الاستخدام المرمع لهذه المشاريع.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٥. عقود الإيجار

١-١٥ موجودات حق الاستخدام

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام لاحتساب الاستهلاك:

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

الإجمالي	سيارات	معدات ثقيلة وماكينات	مباني	التكلفة
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	

١٦٦,٠٧٤	٦,٤٢٤	٥٤,٠٦٧	١٠٥,٥٨٣	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٠م
١,٢٠٧	-	١,٢٠٧	-	إضافات
(٢,٤٣٨)	-	(٢,٤٣٨)	-	التخفيض في الإيجارات
١٦٤,٨٤٣	٦,٤٢٤	٥٢,٨٣٦	١٠٥,٥٨٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٥٢,٧٤٢	٣,٣٧٨	٣٣,٨٦٢	١٥,٥٠٢	كم في ١ يناير ٢٠٢٠م
٢٧,٨٥١	١,٧٩٤	١٤,٤٤٧	١١,٦١٠	المحمل للسنة
٨٠,٥٩٣	٥,١٧٢	٤٨,٣٠٩	٢٧,١١٢	كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

الإجمالي	سيارات	معدات ثقيلة وماكينات	مباني	التكلفة
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	

١٦٢,٦٩٥	٦,٤٢٤	٥٢,٥٦١	١٠٣,٧١٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩م
٣,٣٧٩	-	١,٥٦	١,٨٧٣	إضافات
١٦٦,٠٧٤	٦,٤٢٤	٥٤,٠٦٧	١٠٥,٥٨٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٢,٥٢٨	١,٢٠٠	١٧,٢٢٨	٤,١٠٠	الاستهلاك المتراكم:
٣٠,٢١٤	٢,١٧٨	١٦,٦٣٤	١١,٤٠٢	كم في ١ يناير ٢٠١٩م
٥٢,٧٤٢	٣,٣٧٨	٣٣,٨٦٢	١٥,٥٠٢	المحمل للسنة
١١٢,٣٣٢	٣,٠٤٦	٢٠,٢٠٥	٩٠,٠٨١	كم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١٥. عقود الإيجار (يتبع)

١-١٥ موجودات حق الاستخدام (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمول للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي	
٢٧,٤٩٢	٢٤,٩٦٨	تكلفة إيرادات
٢,٧٢٢	٢,٨٨٣	آخر
٣٠,٢١٤	٢٧,٨٥١	

٢-١٥ مطلوبات عقود الإيجار

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي	
٨٠,٦٢٥	٥١,٣١٩	الجزء غير المتداول
٣٣,١٣	٤٠,٧٩٩	الجزء المتداول
١١٣,٦٣٨	٩٢,١١٨	

حركة مطلوبات عقود الإيجار:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي	
١٣٢,٧٧٥	١١٣,٦٣٨	الرصيد كما في ١ يناير
٣,٣٧٩	١,٢٠٧	إضافات
-	(٢,٤٣٨)	التخفيض في الإيجارات
٥,٢٦٥	٣,٩٥٨	أعباء تمويلية (الإيضاح ١١)
(٢٧,٧٨١)	(٢٤,٢٤٧)	مدفوعات
١١٣,٦٣٨	٩٢,١١٨	كما في ٣١ ديسمبر

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

١٥. عقود الإيجار (يتبع)

٢-١٥ مطلوبات عقود الإيجار (يتبع)

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

٢٠١٩ م	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار (ألف ريال سعودي)	٢٠٢٠	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار (ألف ريال سعودي)	
٣٣,٠١٣	٣٧,٥٠١	٤٠,٧٩٩	٥٢,٨١٩	خلال اثني عشر شهر
٤٤,٥٨٤	٥٤,٥٠٢	٣١,٩٨٠	٣٨,٦١٧	سنة إلى خمسة سنوات
٣٦,٠٤١	٣٩,٩٦٤	١٩,٣٣٩	٢٠,٥٧٢	أكثر من خمس سنوات
١١٣,٦٣٨	١٣١,٩٦٧	٩٢,١١٨	١١٢,٠٠٨	إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار
-	(١٨,٣٢٩)	-	(١٩,٨٩٠)	يخصم: أعباء تمويلية
١١٣,٦٣٨	١١٣,٦٣٨	٩٢,١١٨	٩٢,١١٨	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار

١٦. العقارات الاستثمارية

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

٣٠-١٠ سنوات	موجودات بنية تحتية	٣٠-٢٠ سنة	مباني	تحسينات على عقارات مستأجرة
الإجمالي م ٢٠٢٠	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	موجودات بنية تحتية	تحسينات على عقارات مستأجرة	أرض
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
				التكلفة:
٥,٣٦٦,٣١٣	١,١٢١,٤٥٦	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٩٤١,٠٤٥
١٢,١٦٨	١٢,٠٩٤	-	-	٧٤
(٨,٦٢٨)	(١,٢٠١)	-	-	(٦,٦٢٤)
(٦٥,٠٠٨)	(٦٥,٠٠٨)	-	-	-
(٢٥,٤٦٩)	-	-	-	(٢٥,٤٦٩)
٥,٢٢٩,٣٧٦	١,٠٦٧,٣٤١	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٩٠٩,٠٢٦
				كم في نهاية السنة
٢٧١,٢٥٣	-	١٠٢,٦٨٠	٩٤٥	١٦٧,٦٢٨
٥٣,١٦٨	-	١٥,٦٨٠	-	٣٧,٤٨٨
(١,٣٢٢)	-	-	-	(١,٣٢٢)
٣٢٣,٠٩٩	-	١١٨,٣٦٠	٩٤٥	٢٠٣,٧٩٤
				كم في نهاية السنة
٤,٩٠٦,٢٧٧	١,٠٦٧,٣٤١	٣١٣,٦٤٨	-	٧٠٥,٢٣٢
				صافي القيمة الدفترية
				٢,٨٢,٠٠٥٦
				في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٠

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

الإجمالي م٢٠١٩	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	موجودات بنية تحتية	تحسينات على عقارات مستأجرة	مباني	أرض	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
التكلفة:						
٥,٤٠,٣٦١٠	١,١٩٦,٧١١	٤٣٥,٥٣٠	٩٤٥	٩٤٥,٢١٧	٢,٨٢٥,٢٠٧	كما في بداية السنة
١٠,٦٥٧	١٠١,٤٠١	٥٢٠	-	٤,٦٣٦	-	إضافات
(١٧,٩٨٠)	(٣٣)	(٤,٠٤٢)	-	(١٣,١٠١)	(٨٠٤)	استبعادات
(١٧٦,٦٢٣)	-	-	(٦,٩٤٤)	(١٦٩,٦٧٩)	-	المحول إلى ممتلكات ومعدات (الإيقاص) (١٤)
(٣,٥٤٤)	-	-	-	-	(٣,٥٤٤)	المحول إلى عقارات تطوير (الإيقاص) (١٩)
-	(١٧٦,٦٢٣)	-	٦,٩٤٤	١٦٩,٦٧٩	-	تحويلات
٤,٢٩٣	-	-	-	٤,٢٩٣	-	عكس الانخفاض في القيمة عند البيع
٥,٣١٦,٣١٣	١,١٢١,٤٥٦	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٩٤١,٠٤٥	٢,٨٢٠,٨٥٩	كما في نهاية السنة
الاستهلاك:						
٢٢٠,٥٧٩	-	٨٢,٨١٧	٩٤٥	١٣٦,٨١٧	-	كما في بداية السنة
٥٢,٩٧٤	-	٢,٦٢٩	-	٣٢,٣٤٥	-	المحمل للسنة
(٢٣٠,٠)	-	(٧٦٦)	-	(١,٥٣٤)	-	استبعادات
٢٧١,٢٥٣	-	١٠,٢٦٨٠	٩٤٥	١٦٧,٦٢٨	-	كما في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية						
٥,٠٤٥,٠٦٠	١,١٢١,٤٥٦	٣٢٩,٣٢٨	-	٧٧٣,٤١٧	٢,٨٢٠,٨٥٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

أ. تم تخصيص أراضي فضاء مساحتها ١٦٨ مليون مترًا مربعًا تقريباً لعملية التطوير الرئيسية لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تشمل هذه الأرضية أرضاً مساحتها ٣٧ مليون مترًا مربعًا تقريراً قدمها أحد المساهمين كجزء من مساهمته في رأس المال مقابل مبلغ تم الاتفاق عليه مقداره ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي مقابل أسهم بنفس القيمة في الشركة (الإيضاح ٢٥). إن التوزيع المحدد للأرض الفضاء التي سيتم استخدامها لمختلف المشاريع والتي قد تكون للبيع أو للإيجار لم يكتمل بعد. وبالتالي، فإن الأرض الفضاء والتكاليف ذات صلة البالغة ٢,٤٦٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٢,٤٦٦ مليون ريال سعودي) تم تصنيفها كاستثمار عقاري. ولم يحتسب استهلاك حيث أن العقار الاستثماري يتكون من أراضي مملوكة فقط. تشمل الأرضية الفضاء ٢٤٧ مليون مترًا مربعًا مرهوناً لصالح وزارة المالية مقابل قرض طويل الأجل بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي (الإيضاح ٢٧(أ)). إن القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية مضمونة مقابل أراضي فضاء تابعة لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية ومع ذلك، فإن الإجراءات القانونية المتعلقة بضمان تلك القروض الإضافية قيد التنفيذ (الإيضاح ٢٧(ب)). وقد تم تخصيص أرض فضاء مساحتها ١٥,٩٥ مليون مترًا مربعًا للتأجيرها لعملاء صناعيين.

ب. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م على أساس عملية التقييم التي قامت بها شركة فاليوستارت (خبير التقييم العقاري). وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة. إن شركة فاليوستارت هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين («تقييم») وهي معتمدة أيضًا من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. وتحتكر شركة فاليوستارت المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم للأراضي والممتلكات ذات الصلة.

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

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

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٤٠,٤٨٤,٢٣٩	٤٠,٤٨٤,٢٣٩	-	-	
٤٧,٤١٢,٨٦٧	٤٧,٤١٢,٨٦٧	-	-	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

تحتوي التقييمات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م على فقرة عدم تأكيد من جانب المقيمين الخارجيين بسبب اضطراب السوق الناجم عن جائحة كوفيد -١٩، مما نتج عنه انخفاض في دليل المعاملات وعوائد السوق. لا يبطل هذا البند التقييم ولكنه يشير إلى وجود قدر أكبر من عدم التأكيد يفوق ما هو عليه في ظل ظروف السوق العادلة. يأخذ تقييم العقارات في الاعتبار مستوى الوباء والأثر الاقتصادي ذي الصلة والتعافي المتوقع بما في ذلك مستويات الإشغال ومكاسب العقارات. ونتيجة لاستمرار حالة عدم التأكيد، قد تحتاج هذه الافتراضات إلى المراجعة بشكل كبير في سنة ٢٠٢١م.

ج. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أثبتت الشركة خسارة انخفاض في القيمة بلغت ٤٥٤ مليون ريال سعودي.

د. قامت المجموعة بتحويل بعض التكاليف من / إلى الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية بناءً على التغيير في الاستخدام المزمع لهذه المشاريع.

هـ. فيما يلي تحليل العقارات الاستثمارية المحفظ بها لأغراض متنوعة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٢٢٤,٢٠١	٢,٠٨٦,٢٢١	إيرادات إيجارية
٢,٨٢٠,٨٥٩	٢,٨٢٠,٥٥٦	استخدام مستقبلي غير محدد في الوقت الحالي
٥,٠٤٥,٦٠	٤,٩٠٦,٢٧٧	

وـ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم تسجيل مبلغ لا شيء ريال سعودي (٢٠١٩م: ٢٣,٩٤ مليون ريال سعودي) تم رسمته كتكلفة اقتراض لبناء عقارات استثمارية.

زـ. قامت المجموعة بتحويل بعض التكاليف من الممتلكات إلى عقارات التطوير بناءً على التغيير في الاستخدام المزمع لهذه المشاريع.

١٧. الموجودات غير الملموسة

فيما يلي بيان للحركة في الموجودات غير الملموسة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩٩,١٦٧	١٠٣,٤٨٦	التكلفة: كما في بداية السنة
٤,٣٧٩	٣,٤٥٥	إضافات
١٠٣,٤٨٦	١٠٦,٩٤١	كما في نهاية السنة
		الإطفاء:
٨٠,٤٩١	٩٠,٩٧٤	كما في بداية السنة
١٠,٤٧٩	٨,٠٩٤	المحمل للسنة
٩٠,٩٧٠	٩٩,٠٦٤	كما في نهاية السنة
١٢,٥١٦	٧,٨٧٧	صافي القيمة الدفترية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

١٨. الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الرصيد كما في		حصة الملكية الفعلية (%)		
٢٠١٩ م ٣١	٢٠٢٠ م ٣١	٢٠١٩ م ٣١	٢٠٢٠ م ٣١	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي			
٢,٣٦٦,١٣٧	٢,٤٠٠,٠٣٢	%٥.	%٥.	استثمار في شركة تطوير الموانئ (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	%٢.	%٢.	استثمار في شركة بيوتات بروجرسيف للاستثمار العقاري والتنمية (بيوتات) (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٢,٤١١,٩٢٧	٢,٤٤٥,٨٢٢			

أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي الحركة في استثمار في شركة الموانئ للسنة:

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٣٧٦,٧٧٥	٢,٣٦٦,١٣٧	الرصيد كما في بداية السنة
٧,٩٨٣	٤٨,٠٦٥	حصة من نتائج السنة، صافي للزكاة المحملة
(١٨,٦٢١)	(١٤,١٧٠)	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى
٢,٣٦٦,١٣٧	٢,٤٠٠,٠٣٢	الرصيد كما في نهاية السنة

فيما يلي المعلومات الكمية لشركة تطوير الموانئ:

٢٠١٩ م ٣١	٢٠٢٠ م ٣١	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨,٠٠٤,٩٠٤	٨,٠٠٢,٠٦٤	موجودات غير متداولة
٣٤٣,٧٩٨	٤٤٢,٩٤٩	موجودات متداولة
(٢,٥٢٠,٩٦٩)	(٢,٦٨١,٩٨٧)	مطلوبات غير متداولة
(٥١٦,٢٩٣)	(٣٨١,٧٣٥)	المطلوبات المتداولة
٥,٣١١,٤٤٠	٥,٣٨١,٢٩١	حقوق الملكية
٢,٦٥٥,٧٢٠	٢,٦٩٠,٦٤٥	حصة المجموعة في حقوق الملكية - %٥٠ (٢٠١٩ م: %٥٠)
(٢٨٧,٧١٤)	(٢٩٠,٦١٣)	استبعاد الحصة فيربح من بيع أرض وإيرادات عمولة
(١,٨٦٩)	-	تعديلات متعلقة باستحواذ تدريجي وحصة في الزكاة
٢,٣٦٦,١٣٧	٢,٤٠٠,٠٣٢	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

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

(أ) شركة تطوير الموانئ (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	٢١ ديسمبر ٢٠٢١ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣٢٧,٧٦٣	٤٣٠,٠١٩		إيرادات
١٥,٩٦٦	٩٦,١٣٠		صافي الربح للسنة
(٣٧,٢٤٢)	(٢٨,٣٤٠)		الخسارة الشاملة الأخرى التي سيتم إعادة تصفيفها إلى ربح أو خسارة في السنوات اللاحقة
(١٦,٨٨٢)	٦٧,٧٩٠		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٧,٩٨٣	٤٨,٦٦٥		حصة المجموعية في ربح السنة، صافي الرزaka المحملة
(١٨,٦٢١)	(١٤,١٢٠)		حصة المجموعية في الخسارة الشاملة الأخرى للسنة

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

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

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

قدمت الشركة ضماناً لبنك تجاري، يقتصر على ١١٢,٥ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ، للسماح لشركة تطوير الموانئ بتأمين تسهيلات مرابحة للسلع متوافقة مع الشريعة الإسلامية، بحد أقصى ١٨٠ مليون ريال سعودي. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، استخدمت شركة تطوير الموانئ تسهيلات مرابحة بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي لتمويل متطلبات رأس المال العامل. تم زيادة التسهيل المذكور بمبلغ ١٨٠ مليون ريال سعودي خلال سنة ٢٠١٨ م. وفي هذا الصدد، قدمت الشركة أيضاً سندات لأمر بمبلغ ٧٥ مليون ريال سعودي، والتي تم زيتها إلى ٩٠ مليون ريال سعودي خلال سنة ٢٠١٩ م، زائداً أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

أ) شركة تطوير الموانئ (يتبع)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، دخلت شركة تطوير الموانئ في عقد مقايضة سعر فائدة («عقود المقايضة»)، مع البنوك التجارية المحلية، للتحوط من التقلبات السلبية المستقبلية في أسعار الفائدة على قرضها طول الأجل.

تم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة في البداية بالقيمة العادلة في التاريخ الذي تم فيه إبرام عقد مشتقات وتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كانت القيمة العادلة لعقود المقاييس بالسابع بمبلغ ١٠٧,١ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ م: ٧٨,٨ مليون ريال سعودي) استناداً إلى التقييم المحدد بواسطة نموذج وتأكيد من قبل البنوك التي تتعامل معها شركة تطوير الموانئ. تم تضمين هذه القيمة العادلة ضمن المطلوبات غير المتداولة في قائمة المركز المالي لشركة تطوير الموانئ مع المدين المقابل لقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. سجلت المجموعة بمبلغ ١٤,١ مليون ريال سعودي (٢٠١٩ م: ١٨,٦ ريال سعودي) ضمن الخسارة الشاملة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بصفته جزء من حصتها.

يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمترافق 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 المتطرفة للاستثمار والتطوير العقاري

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

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

فيما يلي الحركة في شركة بيوتات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٠٠	٢٠٠	استثمار أولي
٥٣,٧٥٥	٥٣,٧٥٥	استثمار إضافي
(٨,١٦٥)	(٨,١٦٥)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٩. عقارات التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي (معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
١,٨٥٣,٠٤٦	١,٧٠٢,٢٨٣	تكليف متکبدة حتى تاريخه
٣,٥٤٤	٦٥,٠٨	المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ١٦)
١,٨٥٦,٥٩٠	١,٧٦٧,٢٩١	المحول إلى تكلفة الإيرادات (الإيضاح ٨)
(٢١٢,٩٨٢)	(١٦٩,٠٢٢)	مخصص عقارات التطوير (الإيضاح ٨ و ٣-١٩)
-	(١٣٧,٦٢٢)	الجزء المتداول من عقارات التطوير
١,٦٤٣,٦٠٨	١,٤٦٠,٦٤٧	الجزء غير المتداول من عقارات التطوير
(٧٢٠,٨٤٥)	(١٤٥,١٥٣)	
٩٢٢,٧٦٣	١,٣١٥,٤٩٤	

١-١٩ تتضمن عقارات التطوير أرض بمبلغ ١٦٠,٦٢ مليون (٢٠١٩م: ١٦٣,٦٧ مليون ريال سعودي).

٢-١٩ قامت المجموعة بتحويل بعض التكاليف من عقارات الاستثمار إلى عقارات التطوير بناءً على التغيير في الاستخدام المزمع لهذه المشاريع.

٣-١٩ أجرت المجموعة تقديرًا لصافي القيمة القابلة للتحقيق لعقارات التطوير وأثبتت مخصص بمبلغ ١٣٧,٦ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

٢٠. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٦٥٦,٧٤٢	٧٣٩,٠٤٢	مجمل الذمم المدينة التجارية
(١٥٠,٤١٨)	(٢٣٦,٧٤٢)	بخصم: خسارة انخفاض في قيمة ذمم مدينة (انظر الإيضاح أدناه)
٥٠٦,٣٢٤	٥٠٢,٣٠	الذمم المدينة للمساهمات
٣٧,٦٦٤	٣٥,٤٨١	مدفوعات مقدماً
٣٣,٢٥٣	٣٧,٦٤٢	سلف إلى موردين
١٧,٥٠١	١٧,٣٨٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (الإيضاح ٣٢)
٧,٣٢٧	١٦,٠٦٨	عمولة مستحقة القبض من ودائع مراقبة لأجل
١,٦٤١	١,٠٨٨	أخرى
٥٢,٩٥١	٤٤,٨١٤	
٦٥٦,٦٦١	٦٥٤,٧٧٦	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٠. الذمم المالية والموجودات المتداولة الأخرى (يتبع)

أ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، الذمم المدينة بقيمة اسمية ٢٣٦,٧٠٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ١٥٠,٤ مليون ريال سعودي) تم تخفيف قيمتها. تتضمن الذمم المدينة غير منخفضة القيمة مبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٤١٧ مليون ريال سعودي) متداولة للاستحقاق، أكثر من دورة التجميع العادلة، ولكنها غير منخفضة القيمة. بناءً على الخبرة السابقة، من المتوقع أن يتم تحصيل جميع الذمم المدينة التي لم تخفيض قيمتها بالكامل. بالإضافة إلى الضمانات الأخرى في شكل سندات لأمر أو ضمانات بنكية، والحد الأدنى للضمانات مقابل بيع معاملة الممتلكات هو القيمة السوقية للممتلكات المباعة للعميل حيث تقوم المجموعة بنقل ملكية العقار إلى العميل فقط عند استلام كامل مبلغ العقد بطريقة مرضية.

ب. فيما يلي الحركة في خسارة الانخفاض في قيمة الذمم المدينة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	كم في بداية السنة
٦٤,٠٠٧	٨٦,٣٢٤	مخصص للسنة
١٥٠,٤١٨	٢٣٦,٧٤٢	كم في نهاية السنة

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

متجاوزة لتاريخ الاستحقاق ومنخفضة القيمة					غير متجاوز للاستحقاق ولا منخفض القيمة	الإجمالي	
١٨٠ < يوم	١٨٠ -٩١ يوم	٩٠ -٦١ يوم	٦٠ -٣٠ يوم	٣٠ > يوم	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٦١,٥٠١	٧٥,٢٣٩	٢١,٩٨٧	١٣,٦٠٠	١٩,١٥٥	٤٧,٥٦٠	٧٣٩,٠٤٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٥١٦,١٠٩	٥١,٠٠٩	١٤,٤٤٨	١٢,١٩	٢٨,٣٠٨	٣٤,٧٥٩	٦٥٦,٧٤٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

ج. بلغ الالتزام المستقبلي للذمم المدينة مقابل عقود المبيعات الموقعة اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، مبلغ ١,٣٧١ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ١,٥٣٠ مليون ريال سعودي).

٢١. الإيرادات غير المفوتة

فيما يلي الحركة في الإيرادات غير المفوتة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	كم في بداية السنة
(معدل)		إيرادات السنة
٦٩٢,٢٩٦	١,٠٤٤,١١٩	
٩٣١,٤٧٣	٤١٧,٧٣٧	
(٥٧٩,٦٥٠)	(٧١٦,٣٩٨)	فوائير مرتفعة خلال السنة
١,٠٤٤,١١٩	٧٤٥,٤٥٨	الحصة المتداولة من الإيرادات غير المفوتة
(٤١٣,١٤٤)	(٤٤٤,٦١٠)	الحصة غير المتداولة من الإيرادات غير المفوتة
٦٣٠,٩٧٥	٣٠٠,٨٤٨	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٢٢. ودائع المراقبة لأجل لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي	
٢٧٩,٨٠٦	١٤٧,٣٥٨	ودائع المراقبة
(٢٧٩,٨٠٦)	(٤٦,٠٠٠)	ودائع مراقبة قصيرة الأجل (الإيضاح ٢٢)
-	١٠١,٣٥٨	

٢٣. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي	
١٢٤,٥٨٧	١٢٨,٩٠٤	النقد والأرصدة البنكية
٢٧٩,٨٠٦	٤٦,٠٠٠	ودائع مراقبة قصيرة الأجل (انظر الإيضاح أدناه والإيضاح ٢٢)
٤٠٤,٣٩٣	١٧٤,٩٠٤	

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

يجب على الشركة الاحتفاظ ببعض الأرصدة بنسبة ٥٪ من المبالغ المحصلة من العملاء مقابل بيع عقارات تحت التطوير على الخارطة ويتم الاحفاظ بهذه الإيداعات في حسابات ضمان. بلغ الرصيد اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ١٠,٧ مليون ريال سعودي (٣٠,٣ مليون ريال سعودي). وهذه الإيداعات / الأرصدة غير مرهونة.

٢٤. الذمم للموظفين - برنامج تملك منزل

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	الجزء المتداول
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	مجمل الذمم المدينة	المقدمة الحالية لإجمالي الذمم المدينة	الجزء غير المتداول:
إيرادات فائدة الذمم غير مكتسبة								
٣,٣٧	٣,٥٧١	٣,٩٦	٤,٢١٤	٧,٢١٣	٧,٧٨٥			سنتاً إلى خمسة سنوات
١١,٨٠٣	١٢,٦٨٦	١٧,٥٠	١٨,٤٥٤	٢٨,٨٥٣	٣١,١٤٠			أكثر من خمس سنوات
١٨,٩٣٤	١٩,٢٩١	٦٧,٥٩٥	٦٧,٤١٧	٨٦,٥٢٩	٨٦,٧٠٨			
٣٠,٧٣٧	٣١,٩٧٧	٨٤,٦٤٥	٨٥,٨٧١	١١٥,٣٨٢	١١٧,٨٤٨			
٣٤,٠٤٤	٣٥,٥٤٨	٨٨,٥٥١	٩٠,٠٨٥	١٢٢,٥٩٥	١٢٥,٦٣٣			

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بيتع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٥. رأس المال

رأس مال الشركة الأم مقسم إلى ٨٥٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم (٢٠١٩م: ٨٥٠ مليون ريال سعودي).

٨٥ مليون حصة، قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي، موزعة كما يلي:

٢٠١٩م		٢٠٢٠م		مُصدر نقداً
رأس المال ألف ريال سعودي	عدد الأسهم بالألف	رأس المال ألف ريال سعودي	عدد الأسهم بالألف	
٦,٨٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	
١,٧٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	مُصدر عينياً (انظر الإيضاح (ج))
٨,٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	٨,٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	

٢٦. الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة المعتمد من قبل المساهمين خلال أبريل ٢٠١٧م، يجب على الشركة تجنيب ١٠٪ من صافي ربحها في كل سنة بعد تسوية خسائرها المتراكمة، إن وجدت، حتى يتم تكوين احتياطي يساوي ٣٪ من رأس المال. يمكن للشركة أن تقرر التوقف عن تحويل الاحتياطي النظامي متى ما بلغ ذلك الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. نظراً لتكبد الشركة لخسارة صافية خلال السنة، لم يتم عمل هذا التحويل.

٢٧. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	قرض من وزارة المالية (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٥,٠٠,٠٠٠	٥,٠٠,٠٠٠	أخرى (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٣,١١٣,٧٥٠	٣,١٠١,٤١١	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل (انظر الإيضاح (أ) و (ب) أدناه)
٨,١١٣,٧٥٠	٨,١٠١,٤١١	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
(١,٥٥٧,٥٠٠)	(٢,٦٢٦,٢٥٠)	
٦,٥٥٦,٢٥٠	٥,٤٧٥,١٦١	

أ. خلال السنة ٢٠١١م، استلمت الشركة الأم قرضاً بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. القرض مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون متر مربعًا من أرض فضاء ويتطلب على القرض عمولة سنوية حسب الأسعار التجارية وكان مستحق السداد أصلًا لوزارة المالية وقد منحت الشركة مهلة مدتها ثلاثة سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠١٥م. ولكن وبناءً على الطلب المقدم من المجموعة قبل موعد استحقاق السداد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥م جدولة القرض بتمديد فترة الإمهال إلى خمس سنوات إضافية. خلال يناير ٢٠٢٠م، بناءً على المناقشات التي أجريت مع وزارة المالية بإعادة جدولة الدفع الأولى المستحقة في يونيو ٢٠٢٠م إلى يناير ٢٠٢١م. وبالتالي فإن المبلغ الأساسي مستحق السداد الآن على سبعة أقساط ابتداءً من يناير ٢٠٢١م مع عمولة مستحقة تُدفع سنويًا.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٢٧. القروض طويلة الأجل (يتبع)

بـ. خلال سنة ٢٠١٤ م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ٢,٠٠٠ مليون ريال سعودي. يترتب على تسهيلات المراحة للتمويل عمولة حسب الأسعار التجارية. وبلغ الرصيد القائم للقرض طول الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بمبلغ ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط سنوية اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. وتم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهراً بمبلغ ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي كمطالبات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بقيمة ١,٦٦٩ مليون ريال سعودي، بناءً على التعرض الحالي القائم من قبل الشركة. تحفظ بها الشركة الأم وبسند لأمر بمبلغ ١,٦٤٢,٥ مليون ريال سعودي وفقاً لآخر خطاب اتفاقية التسهيلات المعدلة.

خلال سنة ٢٠١٥ م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية. وبلغ الرصيد القائم للقرض طول الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بمبلغ ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط سنوية اعتباراً من ٢٠ أكتوبر ٢٠١٩ م حتى ٢٠ أبريل ٢٠٢٣ م. وتم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهراً بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي كمطالبات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي منها نسبة ٩٢٪ تم استكماله فعلياً والجزء المتبقى قيد الإجراء. القرض مضمون أيضاً بسند لأمر بمبلغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال السنتين ٢٠١٤ و ٢٠١٥ م، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية تسهيلات مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لكل اتفاقية ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية السائدة. بلغ الرصيد المستحق لتسهيلات القرض المعنى، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي). وفقاً لبنود الاتفاقية، فإن مدي القرضين الإجمالية هي ثمانية سنوات من البداية حتى النهاية مع فترة إمداد ثلاثة سنوات اعتباراً من تاريخ الاتفاقتين. وفرض التماشي مع مبادئ الشريعة. فقد تم ترتيب تسهيل إضافي من قبل البنك بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي مرتبط بكل اتفاقية من الاتفاقيتين لتسهيلات السماح بالتدوير (السداد والسحب) بحيث يكون أصل القرض متاحاً للشركة خلال فترة الثلاث سنوات الأولى من القرض. خلال الفترة الممتدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، وقعت الشركة اتفاقية تسهيلات مع بنك تجاري لتسهيلات المستحقة بقيمة ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي. وبالتالي، فإن المبلغ الأصلي يستحق السداد الآن بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات من سنة ٢٠٢٠ م إلى سنة ٢٠٢٢ م، على أقساط متعددة نصف سنوية غير متساوية من سنة ٢٠٢٣ م إلى سنة ٢٠٣٠ م، إن تسهيلات القرض مضمونة مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ٣,٠٠٠ مليون ريال سعودي. وتسهيلات القرض أيضاً مضمونة بسند لأمر بمبلغ ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي.

وعلاوة على ذلك، فإن المناقشات بشأن إعادة هيكلة القروض وتحويل الدين إلى حقوق ملكية وخطط السداد مع المقرضين الآخرين جارية بالفعل. للتفاصيل، يرجى الرجوع إلى الإيضاح.^٣

٢٨. القروض قصيرة الأجل

خلال سنة ٢٠١٨ م، استفادت الشركة من تسهيلات قصيرة الأجل من بنك تجاري بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي، ويترتب عليها عمولة حسب الأسعار التجارية السائدة، بهدف تمويل مطالبات رأس المال العامل. تم تخفيض تسهيلات القرض المعنى إلى ٢٠٠ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٩ م، وتم تقسيمهما إلى ١٧٠ مليون ريال سعودي لرأس المال العامل و ٣٠ مليون ريال سعودي للتسهيل الائتماني المستندي، وهي مضمونة بسند أمر بقيمة ٢٠٠ مليون ريال سعودي. وبلغ رأس المال العامل والتسهيلات الائتمانية المستندة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بمبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ١٧٠ مليون ريال سعودي) ولا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٣,٧٠ مليون ريال سعودي)، على التوالي. خلال الفترة الممتدة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، وقعت المجموعة قائمة مطالبات موجودات أجنبية معدلة لتسهيلات رأس المال العامل بمبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي، معداً هيكلتها لقرض متوسط الأجل، على أن يتم سدادها على ٨ أقساط سنوية متساوية على مدى ٤ سنوات تبدأ في ٢٨ فبراير ٢٠٢١ م، مع بعض الضمانات التأمينية والتهدّيات. تم الانتهاء من الخطة المحددة كضمان لاحقاً نهاية العام.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٢٨. القروض قصيرة الأجل (يتبع)

علاوة على ذلك، استخدمت الشركة، من تسهيلات قصيرة الأجل الحالية البالغة ٤٠٠ مليون ريال سعودي من بنك آخر، مبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي خلال سنة ٢٠١٩ م بهدف تمويل متطلبات رأس المال العامل. تحمل تسهيلات القرض المذكور عمولة بالأسعار التجارية السائدة وهي مضمونة مقابل سند لأمر بمبلغ ١,٦٤٢,٥ مليون ريال سعودي. وبلغ رأس المال العامل والتسهيلات الائتمانية المستندية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م مليون ريال سعودي ١٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٤٢,٧ مليون ريال سعودي) و٦٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ١٥٠ مليون ريال سعودي)، على التوالي.

بالإضافة إلى ما سبق، فقد استفادت الشركة أيضًا من تسهيلات قصيرة الأجل بمبلغ ٩٥ مليون ريال سعودي من بنك تجاري آخر، بأسعار تجارية سائدة، وتم تقسيمها إلى ٥٠ مليون ريال سعودي لرأس المال العامل و٤٥ مليون ريال سعودي للتسهيل الائتماني المستند. وبلغ رأس المال العامل والتسهيلات الائتمانية المستندية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بمبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: لا شيء) ٣٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: لا شيء)، على التوالي.

٢٩. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

الوصف العام للخطة

تدبر المجموعة برنامجاً معتمداً غير ممول لمنافع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لنظام العمل في المملكة العربية السعودية. فيما يلي الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين للسنة المنتهية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
٦٤,٢٢٠.	٦٣,٨٦٨	الرصيد كما في بداية السنة
١٤,٤٢١	١٤,٠٣٢	المدرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
٢,٨١٣	١,٨٩٨	تكلفة الخدمة الحالية
١٧,٢٣٤	١٥,٩٣٠.	تكلفة الفوائد
		المدرج في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
(٤٤٨)	(١٥٦)	ربح إعادة القياس الناشئ عن:
(٤,٣٦٢)	(٣,٣٩٦)	افتراضيات المالية
(٤,٨١٠.)	(٣,٥٥٢)	تعديلات الخبرة
(١٢,٧٧٦)	(١٤,٣٩)	ربح إكتواري
٦٣,٨٦٨	٦١,٩٣٧	منافع مدفوعة
		الرصيد كما في نهاية السنة

الافتراضات الإكتوارية

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

٢٠١٩	٢٠٢٠	
%٢,٩٧	%٣,٠	معدل الخصم
%٣,٥	%٣,٥	معدل زيادة الرواتب المستقبلي/المتوقع
%١,١٧	%١,١٧	معدل التوفيات
حسب العمرومة الخدمة - متوسط		معدل تسريح الموظفين من الخدمة
٦ سنة	٦ سنة	سن التقاعد

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٢٩. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (يتبع)

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

التأثير على مطلوبات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين الزبادة / (النقص)				التغير في الافتراض بمقدار	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	الزيادة في المعدل	النقص في المعدل		
النقص في المعدل	الزيادة في المعدل	النقص في المعدل	الزيادة في المعدل		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٥,٨٨١	(٥,٩٦)	٥,٥٩٩	(٤,٨٥٦)	%١	معدل الخصم
(٥,١١٨)	٥,٧٨٩	(٤,٨٧٨)	٥,٥١٣	%١	معدل زيادة الرواتب المستقبلي/المتوقع
١٧	(١٢)	١٦	(١٦)	%١٠	معدل الوفيات
٦٢٠	(٥٧٩)	٥٧٨	(٥٤٠)	%١٠	معدل تسريح الموظفين من الخدمة

٣٠. الذمم الدائنة والمستحقات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣٤٠,٢٥٦	٣٦٣,٦٣٠	ذمم دائنة تجارية
٢١٨,٠٢٤	٢٣٨,٤٥٩	أعباء تمويلية مستحقة
٢٨٤,٧٧٢	٢٥١,٠٦٣	مبالغ محتجزة دائنة
١٥٤,٠٨٣	٢٥٠,٨٤٨	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
١٣٢,٢٢٣	١٨٧,٢٢٨	تكليف عقود مستحقة الدفع
٩٤,٠٦٩	٦٤,٥٥٦	سلف من عملاء
٤٤,٣٢١	٤١,٠٥٩	مبالغ سيتم التبرع بها لأغراض خيرية (انظر الإيضاح أدناه)
١٥,١٠٦	٤,٥٥٨	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (الإيضاح ٣٢)
٣,٧٣٧	-	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٣,٣٠٧	٣,٥٧١	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل (الإيضاح ٢٤)
١٥,٢١٠	٥,٤٤٨	أرباح غير مكتسبة
١,٣٥,١٠٨	١,٥١٠,٤٢٠	

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (ب一丝)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣١. الزكاة

المحمل للسنة / الفترة الحالية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٤٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	مخصص السنة الحالية
-	٢٠,٠٠٠	مخصص السنة السابقة
٤٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	

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

الحركة في المخصص

فيما يلي بيان للحركة في مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
١٥٦,٨٤٣	١٢١,٨١٦	في بداية السنة
٤٥,٠٠٠	٣٥,٠٠٠	المحمل للسنة الحالية
-	٢٠,٠٠٠	المحمل للسنة السابقة
(٨٠,٠٢٧)	(٦٨,١٢٩)	مدفوعات خلال السنة
١٢١,٨١٦	١٠٨,٦٨٧	في نهاية السنة

موقع الريوط

الشركة الأم - إعمار المدينة الاقتصادية

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») ربطاً زكرياً للسنوات من ٢٠٠٦م إلى ٢٠٠٨م طالبت بزكاة إضافية ضريبة استقطاع بمبلغ ٩٠,٤ مليون ريال سعودي إضافةً إلى غرامة تأخير على ضريبة الاستقطاع. تمشياً مع إجراءات الاستئناف دون الاعتراف بالالتزام، قامت شركة إعمار المدينة الاقتصادية بتقديم ضمان بنكي والدفع مع الاعتراض على فروقات ضريبة الاستقطاع.

لم يقبل ديوان المظالم التظلم على الزكاة من وجهة نظر «النموذج». قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية التمامساً إلى الديوان الملكي طالبت فيه ديوان المظالم بإعادة النظر في الحكم وإعادة دراسة القضية. لم يقبل ديوان المظالم الالتماس وحصلوا على الحكم السابق.

خلال سنة ٢٠١٩م، أصدرت الهيئة خطاب لتحصيل التزام زكاة إضافي بمبلغ ٨٦,٦ مليون ريال سعودي متعلقة بالسنوات من ٢٠٠٦ إلى ٢٠٠٨م. قامت الشركة بتسوية نسبة ٤٣٪ و٢٠٪ من إجمالي المطلوبات في سنة ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م على التوالي. علاوة على ذلك، وافقت الهيئة على السماح بدفع مطلوبات الرصيد على أقساط.

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

قامت شركة إعمار المدينة الاقتصادية بتسوية التزامات الزكاة الإضافية وإيهاء الريوط للسنوات من ٢٠٠٩م إلى ٢٠١١م مع الهيئة. قدمت الشركة إقرارات السنوات ٢٠١٢م و ٢٠١٩م. أصدرت الهيئة شهادة الزكاة لسنة ٢٠١٩م سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (يتابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٣١. الزكاة (يتابع)

أصدرت الهيئة الربط الزكوي لسنة ١٤٢٠م، وطالبت بمبلغ زكاة إضافي بقيمة ٦٧٦ مليون ريال سعودي. قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية التماس ضد ربط الهيئة وأصدرت الهيئة ربطاً معدلاً في ٨ أكتوبر ٢٠٢٠م بانخفاض مطلوبات الزكاة إلى ٣٣ مليون ريال سعودي. قامت الشركة بتقديم استئناف ضد الربط المعدل المذكور أعلاه لدى الأمانة العامة للجان الضريبية.

أصدرت الهيئة أيضاً ربوطاً زكوية بتاريخ ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٠م إلى ٢٠١٨م بمتطلوبات زكاة إضافية بمبلغ ٢٥٤ مليون ريال سعودي. وقدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية استئنافاً ضد ربط الهيئة. لاحقاً نهاية السنة، في ٢٤ فبراير ٢٠٢١م، أصدرت الهيئة ربطاً معدلاً بالتزام زكوي مخفض يبلغ ٢٤٧ مليون ريال سعودي. تقوم الشركة بمراجعة الربط المعدل ومن المرجح أن تقدم استئنافاً إلى لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية.

طلبت شركة إعمار المدينة الاقتصادية من الهيئة دفع الرصيد المتبقى البالغ ٣١,٥ مليون ريال سعودي على أقساط للسنوات ٢٠٠٦م وحتى عام ٢٠٠٨م ولمطلوبات الزكاة البالغة ٤٤,٣ مليون ريال سعودي متعلقة بسنة ٢٠١٩م. سمحت الهيئة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية بتسوية المطلوبات المستحقة بمبلغ ٧٥,٨ مليون ريال سعودي على عشرة (١٠) أقساط شهريّة متساوية بمبلغ ٧,٥ مليون ريال سعودي تبدأ من أغسطس ٢٠٢٠م. قامت شركة إعمار المدينة الاقتصادية بدفع أربع أقساط مستحقة من أغسطس حتى نوفمبر ٢٠٢٠م، وطالبت من الهيئة إرجاء الأقساط المستحقة في ديسمبر ٢٠٢٠م ويناير ٢٠٢١م، وهو ما تم قوله في حينه من قبل الهيئة. لاحقاً نهاية السنة، قامت شركة إعمار المدينة الاقتصادية بتسوية القسط المستحق في شهر فبراير ٢٠٢١م.

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

أنهت شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة إقرارها حتى سنة ١٤٢٠م وقدمت إقرارات زكاة / معلومات حتى سنة ١٩٢٠م. أصدرت الهيئة شهادة الزكاة لسنة ١٩٢٠م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م.

أنهت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة موقفها الزكوي حتى سنة ١٤٢٠م. أصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٥م، وطالبت بمبلغ زكاة إضافي بقيمة ٤٦ مليون ريال سعودي. واعتبرت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة على تقبيط الهيئة، حيث قدمت المستندات الداعمة لموقفها. أحالت الهيئة القضية إلى الأمانة العامة للجان الضرائب وسجلت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة أيضاً استئنافاً على البوابة الإلكترونية للأمانة. عقدت لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية جلسة الاستئناف في ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٠م، وقدمنت قرارها في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٠م، ورفضت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة القرار. قدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة التماساً ضد قرار لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية لدى لجنة استئناف الخلافات والنزاعات الضريبية.

قدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ١٩٢٠م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م.

قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ١٩٢٠م، أصدرت الهيئة شهادات زكاة نهاية لسنة ١٩٢٠م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م. أصدرت الهيئة ربوطاً زكوية بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٠م للسنوات من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٧م بمتطلوبات زكاة إضافية بمبلغ ٧٢,٤٥ مليون ريال سعودي. تقدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية باستئناف ضد الربط وأصدرت الهيئة قرارها في ١٠ مارس ٢٠٢١م، برفض استئناف شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية لأسباب فنية. تقوم الشركة بمراجعة الربط المعدل ومن المرجح أن تقدم استئنافاً إلى لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية.

قدمت شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية وشركة إعمار المعرف المحدودة إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ١٩٢٠م. أصدرت الهيئة شهادات زكاة نهاية لسنة ١٩٢٠م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م.

٣٢. معاملات الأطراف ذات العلاقة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٤٢. معاملات الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

الرصيد كما في		مبالغ المعاملات		طبيعة المعاملات	طرف ذو علاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

٣,٢١١	٧٢١	٤,٦١٦	٢,٣٥٤	إيجارات عقود وخدمات عامة ومصروفات خدمة وأخرى	أطراف ذات علاقة أخرى
١,٦٥٠	٢٠,٨٩	٥,٦٤٠	١٤,١٨١	بيع عقارات	
٩٧١	١١,٦٥٣	١,٤٩٧	١٠,٨٥٠	مصروفات عقود وإيجارات ومرافق	مشروع مشترك
٨٩٥	٢٦١	١,١٧٩	-	بيع عقارات وخدمات عامة ومصروفات خدمة	
٢٢٢	٣٤٤	٢٢٢	٤١٤	إيرادات إيجارية	موظفي الإدارة العليا
٢٣١	-	١٦٤	-	بيع عقارات وخدمات عامة ومصروفات خدمة	
١٤٧	-	١٤٧	٣١٦	إيرادات إيجارية	مجلس الإدارة
٧,٣٢٧	١٦٠,٦٨				
الإجمالي					

المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة

(٢,٦١٩)	-	-	-	مصروفات متکبدة بالنيابة عن المجموعة	أطراف ذات علاقة أخرى
(٤١٥)	(٣)	٣٨٩	٣,١٤٥	خدمات مقدمة إلى المجموعة	
(٧,٩٦١)	-	-	-	دفعه مقدمة مقابل بيع عقارات ووحدات مؤجرة	أطراف أخرى ذات صلة لها تأثير جوهري
-	-	٢٠	-	شراء بضائع	
(٨٩)	(٤٥٥)	-	١١	مصروفات متکبدة بالنيابة عن المجموعة	موظفي الإدارة العليا
-	-	١٦,٢٦٣	٩,٩٧٣	مكافآت	
(٤,٠٠٣)	(٤,١٠٠)	٤,٠٠٣	٤,١٠٠	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	مجلس الإدارة
(١٩)	-	-	-	مبالغ مقدمة مقابل خدمات	
(١٥,١٠٦)	(٤,٥٥٨)				الإجمالي

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤٢. معاملات الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

تعويضات موظفي الإدارة العليا للمجموعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٣,١٥٩	٨,٨٣٠	منافع الموظفين قصيرة الأجل
٣٤٦	٣٨٤	منافع غير نقدية
١,٣٤٧	٧٥٢	منافع ما بعد التوظيف
١,٤١١	٧	مكافأة إنهاء الخدمة
١٦,٢٦٣	٩,٩٧٣	
٧,٩٠١	٧٥٢	مبلغ مستحق لموظفي الإدارة العليا

٤٣. الالتزامات والارتباطات المحتملة

بالإضافة إلى الإفصاح المبين في الإيضاحات ١٨ و ٢٧ و ٣١، فإن الالتزامات والارتباطات المحتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م هي كما يلي:

أ. لدى المجموعة التزامات قائمة متعلقة ببنفقات مستقبلية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في السنوات القليلة القادمة بمبلغ ٦٤٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٧٧١ مليون ريال سعودي).

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

ج. طلبت جهة حكومية من الشركة تقاسم التكاليف التي تتකبدها الجهة الحكومية على حساب إعادة توجيه خط قطار الحرمين السريع عبر مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وقدمت الشركة تفاصيل التكاليف التي تتකبدها بالفعل فيما يتعلق بهذا المشروع والتي تضمنت قيمة الأرض التي ساهمت بها الشركة لمحطة القطار والتكاليف المتقدمة لجسر الوصول إلى المحطة وتكاليف البنية التحتية الأخرى المرتبطة بها. الإدارة بقصد التفاوض مع الجهة الحكومية، بدعم من هيئة المدن الاقتصادية والمناطق الخاصة، وتتوقع أن تكون نتائج لصالحها. ولذلك، لم يتم تكوين مخصص في هذه القوائم المالية الموحدة.

د. التزامات عقود الإيجار التشغيلي:

المجموعة كمؤجر

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٤٩,١١٢	٤٧,٤٩٦	خلال سنة
١٩١,٣٤٨	١٨٦,٢٥٥	بعد سنة واحدة ولكن أقل من خمس سنوات
٥٧٤,١٦٩	٥١٦,٩٧٠	أكثر من خمس سنوات
٨١٤,٦٢٩	٧٥٠,٧٢١	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

٤٤. المعلومات القطاعية

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

القطاعات التشغيلية

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

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

الإيرادات والربحية حسب القطاعات

الأنشطة سكنية	تطوير صناعي	ضيافة وترفيه	أخرى	تعديلات وإلغاءات	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي				

للسنة المنتهية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ م

الإيرادات

٥٤٧,٢٨٧	-	٧٤,٦٤٨	٩٨,١٩٦	٢٨١,٨١٠	٩٢,٦٣٣	عملاء خارجيين
-	(١٤٧,٣٠.٨)	٩١,٥٦٩	٣١,٦٦٦	٦,٤٤٢	١٧,٦٣١	بين القطاعات
٥٤٧,٢٨٧	(١٤٧,٣٠.٨)	١٦٦,٢١٧	١٢٩,٨٦٢	٢٨٨,٢٥٢	١١٠,٢٦٤	

النتائج

(٤٩١,١١)	١٠,٩,٩١١	(٦٤,٠٩٩)	(٢٩,٠٠٩)	(٤٨,٤٩٥)	(٤٥٩,٣١٩)	تكلفة مخزون وخدمات مثبتة كمصروفات
(١٦٧,٩٦.)	-	(٧٣,٥٢١)	(١٠,٣٩٣)	-	(٨٤,٠٤٦)	خسارة الانخفاض في القيمة
(٣١٥,٥٦٨)	-	(٣٠٣,٢٢٤)	(٤,١٠٨)	(٨,٠١٥)	(٢٢١)	أعباء تمويلية
٢,٥٣٦	-	٢,٥٣١	-	-	٥	دخل ودبيعة مراجحة
(٣٤١,٩١٢)	-	(١٧٨,٨٥٧)	(٨٨,٥٩٠)	(٢٤,٢٧٥)	(٥٠,١٩٠)	استهلاك
(٨,٠٩٤)	-	(٧,٦٤٧)	(٢١)	-	(٤٢٦)	إطفاء
٤٨,٠٦٥	-	٤٨,٠٦٥	-	-	-	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٤٦٦,٧٠٧)	-	(٣٢٩,٦٥٦)	(٨٣,٤٦٩)	(٣,٨٨٧)	(٤٩,٦٩٥)	إيرادات / (مصاريف) أخرى
(١,١٩٣,٣٦٤)						الخسارة قبل الزكاة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٤٤. المعلومات القطاعية (يتبع)

قطاعات التشغيل (يتبع)

الإجمالي	التعديلات والإلغاءات	أخرى	ضيافة وترفيه	تطوير صناعي	أنشطة سكنية	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
للسنة المنتهية:						
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م						
الإيرادات						
٩٤٦,٨٠٧	-	٧١,٦٨٦	٧٣,٨٥٦	٣٠٠,٨٠٣	٥٠٠,٤٦٢	عملاً خارجين
-	(١٤٩,٠٩٣)	٩٧,٨٠٧	٣١,٦٣٤	٤,٦٥١	١٥,٠٠١	بين القطاعات
٩٤٦,٨٠٧	(١٤٩,٠٩٣)	١٦٩,٤٩٣	١٠٥,٤٩٠	٣٠٥,٤٥٤	٥١٥,٤٦٣	
النتائج						
(٢٢٥,٤٤٨)	١٠٩,٨١٠	(٦٥,٥٧٨)	(١٧,٤٣٥)	(٥٨,٤٦٠)	(١٩٣,٧٨٥)	تكلفة مخزون وخدمات مثبتة كمصرفات
(٥٩,٨٨١)	-	(٥٥,٨٢٤)	(٣,٥٦٤)	-	(٤٩٣)	خسارة الانخفاض في القيمة
(٢٦٨,٧٣٦)	-	(٢٦٤,٠١٢)	(٤,٤٢٤)	-	(٣٠)	أعباء تمويلية
٧٩١	-	٦١٦	٦	١١٣	٥٦	دخل وديعة مراجحة
(٣٤٩,٩٤٥)	-	(١٩١,٣١٢)	(٨٥,٢٦٤)	(٢٣,٨٤٦)	(٤٩,٥٢٢)	استهلاك
(١٠,٤٧٩)	-	(١٠,٢٢٤)	(٢٠)	-	(٢٣٥)	إطفاء
٧,٩٨٣	-	٧,٩٨٣	-	-	-	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٥٢٩,٤٨٣)	-	(٣٣٩,٥٦٦)	(٩٦,٤٤٠)	١٤,٢٠٩	(١٠٧,٦٨٦)	إيرادات / (مصرفات) أخرى
(٤٨٨,٣٩١)						الخسارة قبل الزكاة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (بيتع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤٥. إدارة مخاطر الأدوات المالية

نظرة عامة

قد تتعرض أنشطة المجموعة إلى مخاطر مالية متعددة، يركز برنامج إدارة المخاطر على إدارة السيولة القوية ومراقبة متغيرات السوق المتعددة ذات الصلة، وبالتالي السعي باستمرار إلى تقليل التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- أ. مخاطر الائتمان؛
- ب. مخاطر أسعار العملات؛
- ج. مخاطر العملات؛ و
- د. 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 لدى المجموعة (الرسمية وغير الرسمية) لتحديد وتحليل المخاطر التي واجهتها المجموعة من أجل وضع حدود مخاطر ملائمة وضوابط ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. يتم مراجعة سياسة إدارة المخاطر والأنظمة بصورة منتظمة لعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة المراجعة في المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للتقييد بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. تم مساعدة لجنة المراجعة بالمجموعة القيام بدورها الرقابي بواسطة المراجعة الداخلية. تقوم المراجعة الداخلية بالفحص المنتظم والمؤقت لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والناتج المصح عنها للجنة المراجعة.

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

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

أ) مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان خسارة مالية تتعرض لها المجموعة في حال إخفاق عميل أو طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة أساسية من ذممها المدينة ومتطلباتها المتداولة الأخرى بالإضافة إلى ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك.

يتم تقييم مخاطر ائتمان العملاء من قبل المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. يتم تقييم الجدارة الائتمانية للعميل بناءً على إجراءات التصنيف الائتماني.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤٥. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

أ) مخاطر الائتمان (يتبع)

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

تعمل المجموعة على الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء عن طريق مراقبة الذمم المدينة القائمة. تنص اتفاقيات البيع مع العملاء على أن صك ملكية العقار سيتم نقله إلى العملاء فقط عند استلام سعر البيع بشكل كامل. يمثل أكبر خمسة عملاء نسبة ١٣٪ (١١,٥٪: ٢٠,٩٪) من الذمم المدينة المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. تختلف فترة السداد من منتج إلى منتج مع بعض الاستثناءات على مستوى العميل.

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

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٧٥٦,٣٢٥	٨٣٤,٥٥٥	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
-	١٠١,٣٥٨	ودائع مراجحة لأجل لدى البنوك
٤٠,٣٤١٣	١٧٣,٧٥٩	نقد لدى البنوك
١,١٥٩,٧٣٨	١,١١١,٦١٠	

تركيز المخاطر الزائد

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣م

٤٥. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

ب) مخاطر أسعار العمولات

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

إن تعرض المجموعة لمخاطر التغير في أسعار العملة في السوق يتعلّق بصورة أساسية بالقروض طويلة الأجل للمجموعة وودائع المراجحة لأجل لدى البنوك بأسعار عمولات متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العملة عن طريق المراقبة المنتظمة لأسعار العملة لأدواتها المالية التي يتربّع عليها عواملة.

حساسية أسعار العمولات

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

التأثير على الربح	الزيادة / النقص	
قبل الزكاة	في نقاط الأساس	
ألف ريال سعودي		
(٨١,٠١٣)	١٠٠+	٢٠٢٠م
٨١,٠١٣	١٠٠-	
(٨١,١٣٨)	١٠٠+	٢٠١٩م
٨١,١٣٨	١٠٠-	

تستند الحركة المفترضة في نقاط الأساس لحساسية أسعار العملة إلى بيئه السوق الممكن ملاحظتها حيث تظهر تقلبات أعلى بكثير مما كانت عليه في السنوات السابقة.

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

ج) مخاطر العملات

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

د) مخاطر السيولة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤٥. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

د) مخاطر السيولة (يتبع)

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

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

الإجمالي	أكثر من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهر	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨,٥٧٤,٣٤٤	٥,٤٧٥,١٦١	٢,٩٩,١٨٣	قرص
١١٢,٠٠٨	٥٩,١٨٩	٥٢,٨١٩	مطلوبات عقود إيجار
١,٤٣٢,٢٨٦	-	١,٤٣٢,٢٨٦	ذمم دائنة ومستحقات
١٠,١١٨,٦٣٨	٥,٥٣٤,٣٥٠	٤,٥٨٤,٢٨٨	
الإجمالي	أكثر من ١٢ شهر	أقل من ١٢ شهر	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨,٤٨٠,١٤٨	٦,٥٥٦,٢٥٠	١,٩٢٣,٨٩٨	قرص
١٣١,٩٦٧	٩٤,٤٦٦	٣٧,٥٠١	مطلوبات عقود إيجار
١,١٧٣,٦٧٥	-	١,١٧٣,٦٧٥	ذمم دائنة ومستحقات
٩,٧٨٥,٧٩٠	٦,٦٥٠,٧١٦	٣,١٣٥,٠٧٤	

٤٦. إدارة رأس المال

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

تدير المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديلاته على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. وللحافظة على وتعديل رأس المال يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعية توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الحركة وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائد صافي الدين. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، كانت نسبة المديونية للمجموعة ٥٩٪ (٥٤٪).

ومن أجل تحقيق هذا الهدف العام تهدف المجموعة من خلال إدارة رأس المال إلى التأكيد من أنها تفي بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. بجانب أمور أخرى، إن عدم الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة سيسمح للبنك بالطالبية بسداد القروض فوراً. لم تكن هناك حالات خرق للتعهدات المالية لأية قروض في السنة الحالية. لم تكن هناك تغيرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٣٧. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

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

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

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

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

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

تثبت المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، يتم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للشركة على أنها مقارية لقيمها الدفترية ويتم تصنيفها تحت المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم يتم تطبيق مدخلات جوهيرية في تقييم الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.

لم تكن هناك حركة بين المستويات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.

٣٨. التغيرات في المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣٩. الشركات التابعة المهمة

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

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٩٤٣,٧٦٧	٤٦٧,٠٩٣	١,٤٤٥,٢٤٤	١,٤٢٢,٧٧٦	٣,٩٥١,٩١٦	إجمالي الموجودات
٧٤٤,٧٢٦	١٥٠,١٦٩	٣٤٢,٣٩٣	١١٤,٢٠١	٢٣,٧٤٥	إجمالي المطلوبات
١,١٩٩,٠٤١	٣١٦,٩٢٤	١,١٠٢,٨٥١	١,٣٠٨,٥٧٥	٣,٩٢٨,١٧١	إجمالي حقوق الملكية

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي للشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٩٤٦,٧٢٥	٥٥٥,٦٩٠	١,٥٧٤,٢٠٧	١,٣٣٦,٣٣٦	٤,٣٣٥,٩٠٧	إجمالي الموجودات
٥٧١,٩١٦	١٢٧,٣٤٧	٣٠٩,٦٠٤	١١٢,٩٤٨	٢٢,٧١٤	إجمالي المطلوبات
١,٣٧٤,٨٠٩	٤٢٨,٣٤٣	١,٢٦٤,٦٠٣	١,٢٢٣,٣٨٨	٤,٣١٣,١٩٣	إجمالي حقوق الملكية

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

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٢,٤٥٩	٣٤,٠٣٦	١٠,٩١٤٨	١٦١,٨٦٧	١٥١	إيرادات
(٦٨,٢٦٧)	(١١٣,٢٧١)	(١٦٢,٦٢٤)	١٠١,٢٦٦	(٢٤٨,٩٤٧)	(خسارة) / ربح السنة
(٦٩,٦٣٧)	(١١١,٤١٩)	(١٦١,٧٥٢)	١٠٣,١١٤	(٢٤٥,٣٤٧)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤٩. الشركات التابعة المهمة (يتبع)

يلخص الجدول التالي قائمة الربح والخسارة لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٢,٤٠١	٣٦,٨٦٣	٩٤,٥٣	٢٠١,١٨١	٦,٦٢٥	إيرادات
(٨١,١٥٤)	(٣٢,٣٥٦)	(١٠,٨,٣١١)	١٢٦,٤٢٥	(٩٦,٦٦٤)	(خسارة) / ربح السنة
(٧٧,٧٧٩)	(٣١,٩٨٦)	(١٠,٨,٠٢٨)	١٢٦,٠٥٢	(٩,٢٧١٨)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

٤٠. تأثير فيروس كوفيد - ١٩

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

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. تأثير فيروس كوفيد - ١٩ (يتبع)

أجرت المجموعة تقييماً للتأثير بسبب عدم اليقين الناجم عن فيروس كوفيد - ١٩، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، على النحو التالي:

٠ مخصوص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية

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

٠ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

وتأثر قطاع الضيافة في المجموعة من انخفاض مستويات الإشغال والإغلاق المؤقت الناجم عن الخطوات التي اتخذتها الحكومة لاحتواء تفشي جائحة كوفيد - ١٩. مع بدء تخفيف الإغلاق واستئناف السفر في النصف الثاني من سنة ٢٠٢٠م، شهدت المجموعة زيادة في مبيعات العقارات وتحسين الإشغال في الفنادق مقارنةً بوقت بدء الجائحة في مطلع سنة ٢٠٢٠م. وتشمل المجالات الرئيسية للتقييم تقييمات حول تأثير التدفقات النقدية المستقبلية بسبب انخفاض الإشغال ومعدلات الخصم، مما يعكس حالة عدم التأكيد المتزايدة. قامت المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات لانخفاض في قيمة جميع الموجودات الغير مالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقامت المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الموجودات أو الوحدات المولدة للنقد واستخدمت توقعات الدفق النقدي المتعددة المرجحة الاحتمالية بسبب الوضع السريع للتطور ونظرت في توقعات الاقتصاد الكلي لحساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية بعد تطبيق معدل الخصم الذي يعكس تقييم السوق الحالي للقيمة الزمنية للنقد. قامت المجموعة بتأليف شركة فاليوستارت (خبير التقييم العقاري)، وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة، لإجراء التقييم العادل لممتلكات ومعدات المجموعة وعقاراتها الاستثمارية، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. إن شركة فاليوستارت هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين («تقييم») وهي معتمدة أيضاً من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. وتمتلك شركة فاليوستارت المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم الأراضي والممتلكات ذات الصلة. وأجرت المجموعة تقييماً لانخفاض قيمة الموجودات غير المالية مع الأخذ في الاعتبار درجة عدم اليقين في التقدير الموجود في تقييم القيمة القابلة للاسترداد وحساسية المبلغ القابل للاسترداد للتغيرات المحتملة بشكل معقول في الافتراضات الرئيسية. نتيجة لذلك، تستنتج المجموعة أن الانخفاض المتوقع في التدفقات النقدية المستقبلية من هذه الموجودات ليس جوهرياً ليؤدي إلى خسارة انخفاض في قيمة الموجودات غير المالية، باستثناء الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية وعقارات التطوير، كما هو موضح أدناه.

٠ الممتلكات والمعدات

يعتبر تقييم الممتلكات والمعدات ذاتياً بطبيعته نظراً للخصائص الفريدة لكل عقار وموقعه وعائداته المتوقعة ومعدل نمو الإيرادات ومعدلات الخصم التي تعكس حالة عدم التأكيد المتزايد. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أثبتت الشركة خسارة انخفاض في القيمة بلغت ١٥٣,١ مليون ريال سعودي (انظر الإيضاح ١٤).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. تأثير فيروس كوفيد - ١٩ (يتبع)

٠ العقارات الاستثمارية

يعتبر تقييم العقارات الاستثمارية ذاتياً بطبيعته نظراً للخصائص الفريدة لكل عقار وموقعه وعائداته المتوقعة ومعدل نمو الإيجارات ومعدلات الخصم التي تعكس حالة عدم التأكيد المتزايد. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أثبتت الشركة خسارة انخفاض في القيمة بلغت ٢٥,٤ مليون ريال سعودي (انظر الإيضاح ١٦).

٠ عقارات التطوير

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

٠ الإيرادات وتكليف إنجاز المشاريع

قامت المجموعة بمراجعة التغيرات في التكلفة المقدرة، إن وجدت، لإنجاز المشاريع وتحديد التكلفة العائدة إلى الإيرادات المثبتة. وتضمنت هذه التقديرات أحکاماً هامة ونعم يقين يتعلق بالتغييرات في التكلفة المقدرة للبناء، وأوامر التغيير، وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء والبنود الأخرى نتيجة التقلبات الناجمة عن فيروس كوفيد - ١٩. ونتيجة لذلك، أثبتت المجموعة تغيراً في تكلفة المشاريع تقدر بمبلغ ١٤,٨ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م.

٠ الإيرادات من التأجير وقطاع التجزئة

جزء من التزام المجموعة بتقديم الدعم لمستأجريها أثناء تفشي جائحة - ١٩، قدمت المجموعة ترتيبات طوعية للإعفاء من الإيجار لمستأجرين معينين لديها، والتي يتم احتسابها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ «عقود الإيجار». بالإضافة إلى ذلك، ترى الإدارة أنه من الأقرب الاعتراف فقط بإيرادات عقود الإيجار إلى الحد الذي تعتبر فيه إيرادات عقود الإيجار قابلة للتحصيل. يتناول هذا النهج مخاوف إثبات الإيرادات عندما يكون التحصيل غير مؤكداً.

تواصل المجموعة تقييم تأثير جائحة كوفيد - ١٩ على عملياتها. وضعت المجموعة في الاعتبار الآثار المحتملة للتقلبات الاقتصادية العالمية في تحديد المبالغ المدرجة للموجودات المالية وغير المالية للمجموعة وتعتبر ذلك أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات القابلة لللحظة. ومع ذلك، تتخل الأسوق متقلبة وتبقى المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات السوق.

ومع ذلك، فإن التفتيسي يتتطور بسرعة، بسبب وجود عدم تأكيد جوهري حول المدة المتوقعة وتأثيره المحتمل على الاقتصاد الكلي وأيضاً على عمليات المجموعة. ونتيجة لذلك، من الصعب تقييم تأثير مثل هذه الحالة المتطرفة بشكل مؤكد في هذه المرحلة، مع الأخذ في الاعتبار المعلومات الاقتصادية المحدودة المتاحة لتحديد تأثير تفشي الجائحة على الاقتصاد والقطاع العقاري.

٤. الموافقة على القوائم المالية الموحدة

تم الموافقة على القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١ الموافق ١٤٤٢ هـ

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل



+٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٥٩٥
+٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٤٩٤
www.kpmg.com.sa
هاتف فاكس إنترنت
كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون وماراجون قانونيون مركز زهران للأعمال، الدور الناتس شارع الأمير سلطان ٥٥٧٨ ص، ب، جدة ٢١٥٣ المملكة العربية السعودية
ترخيص رقم ٤٣٢٢ صادر في ١١/٣/١٩٩٢

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للساقة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة الأم" أو "الشركة الأُم") وشركتها التابعة ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، والقواعد الموحدة للربح أو الخسارة، والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة تعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

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

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقواعد الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقواعد المالية كل، وعند تكوين رأينا فيها، ولم نقدم رأياً منفصلاً في تلك الأمور.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

أمر المراجعة الرئيسي	كيف عالجت مراجعتنا أمور المراجعة الرئيسية
إثبات الإيرادات	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها استجابةً لهذا الأمر المهم ما يلي:
•	الحصول على فهم لآلية والضوابط الرئيسية المتعلقة بعملية إثبات الإيرادات. لقد فحصنا الضوابط الرئيسية ذات الصلة وتتبنا عملية التنفيذ لتحديد فيما إذا قد تمت عملية تحديد وتنفيذ وتشغيل هذه الضوابط بشكل فعال طوال السنة.
•	فحص عقود العمالء فيما يتعلق ببيع العقارات وقطع الأرضي، على أساس العينة، لتحديد التزامات الأداء المترتبة على المجموعة طبقاً لهذه العقود وتقدير فيما إذا كانت التزامات الأداء هذه قد تم استيفاؤها بشكل مقنع مع مرور الوقت أو في أي وقت محدد، بناءً على متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. كما ركزت إجراءاتنا على تحديد فيما إذا كان لدى المجموعة قوة نافذة لإلزام العمالء على الدفع مقابل ما تم إنجازه حتى تاريخه.
•	إجراء فحص للتفاصيل، على أساس العينة، لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتکبدة حتى تاريخه على التطوير قد تم تسجيلها بشكل ملائم. وكذلك قمنا بفحص توزيع هذه التكاليف بين الوحدات المباعة وغير المباعة اعتماداً على المساحة النسبية للمشروع المعنى.
•	فحص عملية تقدير التكلفة لتقدير مدى فعالية آلية تدبير التكلفة مع التركيز بشكل خاص على إجمالي التكلفة التقديرية للمشاريع.
•	تقدير احتمالية تحصيل مقابل المبيعات من خلال الصنمات البنكية والسنادات لأمر.
•	قمنا باعادة احتساب الإيرادات، على أساس العينة، ومقارنتها بالاحتساب الذي قامته به الإداره.
•	تقدير مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعه من المجموعة لإثبات الإيرادات من بيع العقارات والإفصاحات المتعلقة بها في القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

كيف عالجت مراجعتنا أمور المراجعة الرئيسية	أمر المراجعة الرئيسي
من أجل تدبير تقييم الإدارة لانخفاض في القيمة، قمنا بإجراء ما يلي:	مراجعة الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات
مناقشة الإدارة بخصوص إجراءات تحديد مؤشرات الانخفاض في القيمة ونتائج التقييم.	● تقوم المجموعة بتقييم مدى وجود مؤشرات على الانخفاض في قيمة عقاراتها الاستثمارية والممتلكات والمعدات بشكل مستمر.
مراجعة مدى ملائمة تحديد الإدارة لوحدات توليد النقد والتدفقات النقدية المتوقعة من وحدات توليد النقد، على أساس العينة، وإشراك أخصائي التقييم الداخلي لدينا لتقييم تقييم انخفاض القيمة من الإدارة، بما في ذلك مراجعة الافتراضات التي تقوم عليها القيمة في حسابات الاستخدام وإجراء المراجعة باثر رجعي، على أساس المعرفة بالأعمال والصناعة وظروف السوق السائدة. قام أخصائيوна أيضًا بتقييم ما إذا كان النهج والأساليب المستخدمة لغرض تقييم انخفاض القيمة تتوافق مع المعايير المعمول بها. تقييم ما إذا كانت بيانات المصدر المستخدمة دقيقة ومقولة رياضيًّا من خلال مقارنة بيانات المصدر المستخدمة في التقييم بتقارير الإدارة.	لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظرًا لأن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة تشمل افتراضات وتقديرات جوهرية. إن أي تباين في التقديرات أو الافتراضات يمكن أن يكون له تأثيرًا جوهريًا على القوائم المالية الموحدة. وكجزء من هذا التقييم تقوم المجموعة بفحص ومراجعة مؤشرات تشمل على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية المتوقعة من الوحدات المولدة للنقد والظروف الحالية للسوق ومؤشرات أخرى للأداء. كما تعتبر المجموعة بعض الموجودات بما في ذلك الأرض المملوكة ومحوّلات البنية التحتية كمحوّلات عامة للشركة، وتقوم بتحميم صافي التدفقات النقدية المتوقعة من جميع الوحدات المولدة للنقد المرتبطة بهذه الموجودات العامة لأغراض تقييم الانخفاض.
تقييم مؤهلات وخبرات الممثلين من طرف ثالث من شاركوا في تقييم العقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كانت هناك أي مسائل اثرت على موضوعيتها و	● بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، تقوم المجموعة باستخدام ممثلين خارجين للقيام بتنفيذ التقييمات لعقاراتها الاستثمارية لتحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية.
تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة المتعلقة بالانخفاض في قيمة الموجودات طويلة الأجل والإقصادات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة.	يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية لانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة والإيضاحين ١٣ و ١٥ للإقصادات المتعلقة بالممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية على التوالي.



تقرير مراجعة الحسابات المستقل

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

المعلومات الأخرى

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

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أنشأنا لن نبدي أي شكل من أشكال التأكيد بهذا الخصوص.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها معرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، إذا خلصنا إلى وجود تحريف جوهري فيه، تكون مطالبين بإبلاغ المكلفين بالحكومة عن الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكومة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسئولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والأحكام المعمول بها في نظام الشركات ونظم الشركة الأساسية، وهي المسئولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكنها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

وعند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة هي المسئولة 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 لتخصيف المجموعة أو إيقاف عملياتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن 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 معمول عن ما إذا كانت القوائم المالية الموحدة بكل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجعة الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعمول هو مستوى عالي 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 تتشاء التحريفات عن غش أو خطأ، وُعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معمول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجعة الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجعة الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

وكمجزء من المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، فإننا نمارس الحكم المهني ونحافظ على نزاهة الشك المهني خلال المراجعة. علينا أيضاً:

- تحديد مخاطر التحريرات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة وتقديرها سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة ل توفير أساس لإبداء رأينا.
- وبعد خطر عدم اكتشاف تحرير جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على توافر أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى مقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإداراة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا ثبت لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتبعنا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإننا يتبعنا تعديل رأينا. و تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقيف الشركة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكيل ومحفوبي القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. وننظر الجهة الوحيدة المسئولة عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحكومة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتقويم المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية والشركات التابعة لها ("المجموعة").
- كما زودتنا المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، تحديد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناء على ذلك تعدد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر يتبعه إلا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن/كي بي أم جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

إبراهيم عبود باعشن
ترخيص رقم ٢٨٢



جدة في ١ شعبان ١٤٤١ هـ
الموافق ٢٥ مارس ٢٠٢٠ م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

الإيضاح	م٢٠١٩	م٢٠١٨	البيانات
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	الإيضاح
الإيرادات	٩٨٦,٨٨٨	١,٠٠٨,٢٣٤	
تكلفة إيرادات	(٦٨٤,٤٦٨)	(٦٦٩,٨٢٧)	
إجمالي الربح	٣٢,٤٤٠	٣٣٨,٤٠٧	
المصروفات			
البيع والتسويق	(٧٩,٤٩١)	(٨١,٧٤٢)	
عمومية وإدارية	(٢٩٠,٦٥٢)	(٢٦٣,٥٨٤)	
خسارة الانخفاض في القيمة	١٩٠,١٥,١٣	(٤٩,٨٣٥)	
استهلاك	١٤,١,٠١٣	(١٩٩,٥٢١)	
إطفاء	١٦	(١٠,٤٧٩)	
الخسارة من العمليات الرئيسية	(٣٣٧,٦٠٤)	(٢٥٥,٧١١)	
الإيرادات / (المصروفات) الأخرى			
دخل ودعة مراجحة	٧٩١	٧,٧٣٧	
أعباء تمويلية	(٢٣٦,٩٩٣)	(٥٩,٦٥٣)	
الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	(٧,٩٨٣)	٢٦,١٣٠	
إيرادات أخرى، بالصافي	١٠,٢,٠١٥	٢٠,٩,٩,٩	
خسارة السنة قبل الزكاة	(٤٦٣,٨٠٨)	(٧١,٥٨٨)	
الزكاة	(٤٥,٠٠٠)	(٦٦,٠٠٠)	
صافي خسارة السنة	(٥٠,٨,٨٠,٨)	(١٣٧,٥٨٨)	
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر			
بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:			
الحصة في (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	(١٨,٦٢١)	٧,٧٤٤	
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:	(١٧)	(١٧)	
إعادة قياس الربح من خطط المنافع المحددة	٤,٨١٠	١٨٣	
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة العائدية إلى:	(١٣,٨١١)	٧,٩٢٧	
مساهمو الشركة الأدم	(٥٢٢,٦١٩)	(١٢٩,٦٦١)	
حصص غير مسيطرة	-	(٢,٥,٣)	
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة العائدية إلى:	(٥٠,٨,٨٠,٨)	(١٣٧,٥٨٨)	
مساهمو الشركة الأدم	(٥٢٢,٦١٩)	(١٢٧,١٥٨)	
حصص غير مسيطرة	-	(٢,٥,٣)	
خسارة السهم	(٥٢٢,٦١٩)	(١٢٩,٦٦١)	
خسارة السهم الأساسية والمخفضة العادية العائدية إلى حملة الأسهم في الشركة الأدم (بالي ريال السعودي للسهم)	(٠,٠٦)	(٠,٠٦)	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 قائمة المركز المالي الموحد
 كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

الإيضاح	م ٢٠١٩ ألف ريال سعودي	م ٢٠١٨ ألف ريال سعودي
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
ممتلكات ومعدات	٥,٥١٧,٧٥١	٥,٩٣٠,٦٣٠
موجودات حق استخدام	-	١١٣,٣٣٢
عقارات استثمارية	٥,١٣٢,١٤٨	٤,٩٩٤,١٧٧
إيرادات لم يصدر بها فواتير	٢٠٩,١٢٣	٧١٤,٩١٢
عقارات التطوير	١,٦٠٣,١٠٩	١,٠٥٤,٣٨٠
موجودات غير ملموسة	١٨,٦١٦	١٢,٥١٦
استثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٢,٤٢٢,٥٦٥	٢,٤١١,٩٢٧
الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل	١٠٤,٤٩٧	١١٥,٣٨٢
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١٥,٠٠٧,٨٠٩	١٥,٣٤٧,٢٥٦
الموجودات المتداولة		
الجزء المتداول من ذمم موظفين مدينة برنامج تملك منزل	٦,٢٧٨	٧,٢١٣
إيرادات لم يصدر بها فواتير	٥٠,٢٣٤٤	٣٦٢,١٤١
عقارات التطوير	٤١١,٠٩٨	٧٩٠,١٢٦
الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى	٧٦١,٥٣٨	٦٥٦,٦٦١
ودائع مراقبة لأجل لدى البنك	٥٠,٠٠٠	-
نقد وما في حكمه	٦٠,٢,٦٣٢	٤٠,٤,٣٩٣
إجمالي الموجودات المتداولة	٢,٣٣٣,٨٩٠	٢,٢٢٠,٥٣٤
إجمالي الموجودات	١٧,٣٤١,٦٩٩	١٧,٥٦٧,٧٩٠
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
رأس المال	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	١١,٥٣٦	١١,٥٣٦
خسائر متراكمة	(٦٣٤,٠٧٧)	(١,١٥٧,٣٠٥)
إجمالي حقوق الملكية	٧,٨٧٧,٤٥٩	٧,٣٥٤,٢٢١

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحد (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

الإيضاح	م٢٠١٩ ألف ريال سعودي	م٢٠١٨ ألف ريال سعودي
المطلوبات غيرالمتداولة		
قرص طولية الأجل	٦,٥٥٦,٢٥٠	٧,٠٥١,٢٥٠
مطلوبات عقود إيجار	٨٠,٦٢٥	-
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	٦٣,٨٦٨	٦٤,٢٢٠
عنصرتمويل غيرمكتسبة من ذمم مدينة طولية الأجل	٩٨,٢٤٤	٦٩,٤٩٣
إيرادات فائدة غيرمكتسبة - برنامج تملك منزل	٣٠,٧٣٧	٢٦,٨٧١
إجمالي المطلوبات غيرالمتداولة	٦,٨٢٩,٧٢٤	٧,٢١١,٨٣٤
المطلوبات المتداولة		
ذمم دائنة ومستحقات	١,٣٠٥,١٠٨	١,٠٨٨,٠٦٣
الزكاة المستحقة	١٢١,٨١٦	١٥٦,٨٤٣
الجزء المتداول من قروض طولية الأجل	١,٥٥٧,٥٠٠	٨٥٧,٥٠٠
قرص قصيرة الأجل	٣٦٦,٣٩٨	١٥٠,٠٠٠
مطلوبات عقود إيجار	٣٣٠,١٣	-
إجمالي المطلوبات المتداولة	٣,٣٨٣,٨٣٥	٢,٢٥٢,٤٠٦
إجمالي المطلوبات	١٠,٢١٣,٥٥٩	٩,٤٦٤,٢٤٠
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	١٧,٥٦٧,٧٩٠	١٧,٣٤١,٦٩٩

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٩ 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 ٢٠١٩

العائد إلى مساهمي الشركة الأم							
إجمالي حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	الإجمالي	تأثير تخفيف نسبه حصة الملكية في شركة تابعة	خسائر متراكمة	احتياطي نظامي	رأس المال	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧,٨٧٧,٤٥٩	-	٧,٨٧٧,٤٥٩	-	(٦٣٤,٠٧٧)	١١,٥٣٦	٨,٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩ م
(٦٠٩)	-	(٦٠٩)	-	(٦٠٩)	-	-	التأثير على التطبيق الأولي للمعيار الدولي للنفاذ المالي ١٦ ((إيضاح ٥))
٧,٨٧٦,٨٥٠	-	٧,٨٧٦,٨٥٠	-	(٦٣٤,٦٨٦)	١١,٥٣٦	٨,٥٠,٠٠٠	الرصيد المعدل كما في ١ يناير ٢٠١٩ م
(٥٠,٨,٨,٨)	-	(٥٠,٨,٨,٨)	-	(٥٠,٨,٨,٨)	-	-	صافي خسارة السنة
(١٣,٨١١)	-	(١٣,٨١١)	-	(١٣,٨١١)	-	-	خسارة شاملة أخرى للسنة
(٥٢٢,٦١٩)	-	(٥٢٢,٦١٩)	-	(٥٢٢,٦١٩)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٧,٣٥٤,٢٣١	-	٧,٣٥٤,٢٣١	-	(١,١٥٧,٣٠٥)	١١,٥٣٦	٨,٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
٨,٠٠٧,١٢٠	(٢,٠٦٩)	٨,٠٠٩,١٨٩	(٨٦)	(٥,٢٢٦)	١١,٥٣٦	٨,٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨ م
(١٣٧,٥٨٨)	(٢,٥٠٣)	(١٣٥,٠٨٥)	-	(١٣٥,٠٨٥)	-	-	صافي خسارة السنة
٧,٩٤٧	-	٧,٩٤٧	-	٧,٩٤٧	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١٢٩,٦٦١)	(٢,٥٠٣)	(١٢٧,١٥٨)	-	(١٢٧,١٥٨)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
-	٤,٥٧٢	(٤,٥٧٢)	٨٦	(٤,٦٥٨)	-	-	اكتساب حقوق غير مسيطرة ((إيضاح ٤))
٧,٨٧٧,٤٥٩	-	٧,٨٧٧,٤٥٩	-	(٦٣٤,٠٧٧)	١١,٥٣٦	٨,٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

م.٢٠١٨	م.٢٠١٩	الإيضاح	
الأنشطة التشغيلية			
(٧١,٥٨٨)	(٤٦٣,٨٠٨)		خسارة السنة قبل الزكاة
تعديلات لمطابقة خسارة السنة قبل الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:			
٢٩٢,٩٩١	٣٤٩,٩٤٥	١٥,١٤,١٣	استهلاك
٤٩,٨٣٥	٥٩,٨٨١	١٩,١٥,١٣	خسارة الانخفاض في القيمة
١٢,٤٤٣	١٠,٤٧٩	١٦	إطفاء
٥٩,٦٥٣	٢٣٦,٩٩٣	١٠	أعباء تمويلية
(٢٦,١٣٠)	(٧,٩٨٣)	١٧	الحصة في نتائج شركات مستثمروها بطريقة حقوق الملكية
(٧,٧٣٧)	(٧٩١)		دخل ودعة مراجحة
(١,٤٤٤)	(٢,٦٢٤)		عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة
(٨٤,١١٤)	(٣٠,٨٢٦)	١١	ربح من بيع عقارات استثمارية
-	(١٤٠)		ربح من بيع ممتلكات ومعدات
١٠,٣٣٥	٦,٩٧٩		مصروف منافع الموظفين - برنامج تملك منزل
(١,٣٢٩)	-	١٨	مخصص تطوير العقارات
١٥,١١٣	١٧,٢٣٤	٢٧	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢٤٨,٠٢٨	١٧٥,٣٤١		تعديلات رأس المال العامل
الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل			
(٣٢,٨٥٧)	(١٨,٧٩٩)		إيرادات غير مفوتة - بالصافي
(٢٨٧,٨١٢)	(٣٦٥,٥٨٦)		تطوير العقارات
(٢٠,١,٨٢٦)	١٩١,٠٧٩		الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
١٣,٥٣٠	٣٩,٧٣٧		ذمم مدينة طويلة الأجل أخرى
٢٤,٠٥٩	-		ذمم دائنة ومستحقات
(١٤,١٥٤)	١٥٤,٧٠٠		صافي النقد الناتج / (المستخدم) في العمليات
(٢٥١,٠٣٢)	١٧٦,٤٧٢		أعباء تمويلية مدفوعة
(٢٨٩,٠٦٦)	(٣١٨,٩٧٩)		أعباء تمويلية مدفوعة لطلبيات عقود الإيجار
-	(٥,٢٦٥)	٢٩	الزكاة المدفوعة
(٦٢,٢٤٣)	(٨٠,٠٢٧)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٣,٤٦٨)	(١٢,٧٧٦)	٢٧	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
(٦,٥٨,٠٩)	(٢٤٠,٥٧٥)		

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تممة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

م. ٢٠١٨	م. ٢٠١٩	الإيضاح
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	

الأنشطة الاستثمارية

(١٣,٧٥٨,٧٤٦)	(٨,٨٦٠,٨٩٤)		استثمار في وديعة مرابحة لأجل لدى البنوك
١٤,٢٣٢,٨٥٦	٨,٩١٠,٨٩٤		جزء إيداع مرابحة لأجل
٧,٩٢٩	١,٩٢٤		متحصلات من ودائع مرابحة لأجل
(٣٩٢,٥١٦)	(٣٧٨,٩١٠)		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(١٥٩,٤٣٤)	(١٠٦,٥٥٧)	١٥	إضافات للعقارات الاستثمارية
-	٤٦,٥٠٦		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	١٤٠		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(١٥,٨٦١)	(٤,٣٧٩)	١٦	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٨٥,٧٧٢)	(٣٩١,٢٧٦)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

٦٥,٠٠٠	١,٦٦٦,٣٩٨		المتحصل من القروض
(٥٩١,٢٥٠)	(١,٢٤٥,٠٠٠)		مدفوعات قروض
٧,٦٥٣	٣٥,٢٣٩		الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
-	(٥,٩)		مدفوعات مطلوبات عقود الإيجار قصيرة الأجل
-	(٢٢,٥١٦)		مدفوعات مطلوبات عقود إيجار
٦٦,٤٠٣	٤٣٣,٦١٢		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٦٢٥,١٧٨)	(١٩٨,٢٣٩)		النقد في النقد وما في حكمه
١,٢٢٧,٨١٠	٦٠٢,٦٣٢	٢١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٦٠٢,٦٣٢	٤٠٤,٣٩٣	٢١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١. معلومات عن الشركة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية («الشركة» أو «الشركة الأم») هي شركة مساهمة سعودية تم تأسيسها و تعمل في المملكة العربية السعودية بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٣٣ بتاريخ ٣ رمضان ١٤٢٧هـ الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦م. حصلت الشركة على السجل التجاري الأولي رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ بتاريخ ٨ رمضان ١٤٢٦هـ (الموافق ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م). تم نقل المقر الرئيسي المسجل للشركة إلى رابع بسجل تجاري معدل بالرقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ تاريخ ٦ ربيع أول ١٤٣٦هـ الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٤م.

تزاول الشركة الأم أعمالها في مجال التطوير العقاري في المناطق الاقتصادية وغيرها، كما تقوم بأنشطة تطوير أخرى بما في ذلك البُنى التحتية وترويج وتسويق وبيع الأراضي داخل مناطق التطوير ونقل ملكية / إيجار الأرضي وتطوير المبني والوحدات السكنية وبناء منشآت بالنيابة عن الآخرين. يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

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

الفرع	رقم السجل التجاري
جدة	٤٠٣٠١٦٤٢٦٩
الرياض	١٠١٠٩٣٧٥٤٩
رابع	٤٦٠٢٠٠٦٩٣٤

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

٢. أسس الإعداد

١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القواعد المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

٢-٢ أسس القياس

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

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

كما هو مطلوب من قبل هيئة السوق المالية من خلال تعديمهها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦ ، تحتاج المجموعة إلى تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية والأصول غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لمدة ثلاثة سنوات تبدأ من تاريخ اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، قامت هيئة السوق المالية بفحص مدى ملاءمة الاستثمار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو اختيار إعادة التقييم واتخذت القرارات التالية:

- إلزام الشركات المدرجة بالاستثمار في استخدام نموذج التكلفة لقياس الملكية (معايير المحاسبة الدولي ١٦) والعقارات الاستثماري (معايير المحاسبة الدولي ٤٠) في البيانات المالية المعدة للفترات المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة التقويمية ٢٠٢٢م.
- السماح للشركات المدرجة بختار السياسة لاستخدام نموذج القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بعد القياس الأولي أو اختيار السياسة لاستخدام نموذج إعادة تقييم الممتلكات (معايير المحاسبة الدولي ١٦) بعد الاعتراف المبدئي في البيانات المالية المعدة للفترات المالية خلال السنة المالية. سنوات تبدأ خلال السنة التقويمية ٢٠٢٢م أو بعد ذلك.

٣-٢ عملة النشاط والعرض

يتم عرض هذه القواعد المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي والذي يمثل أيضاً عملاً النشاط للشركة الأم. بالنسبة لكل منشأة، تقوم المجموعة بتحديد العملة الرئيسية ويتم قياس بنود كل منشأة في قوائمها المالية باستخدام عملة النشاط المحددة. تم تقرير جميع الأرقام لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القواعد المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات وال موجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاح عن المطلوبات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي. إلا أن عدم التأكيد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

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

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

الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

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

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

تحديد أسعار المعاملات

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

عند تحديد أثر المقابل المتغير، تستخدم المجموعة طريقة «المبلغ الأكثر ترجيحاً» في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية - ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر ترجيحاً في مجموعة من مبالغ المقابل المحتملة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

خيارات التمديد لعقود الإيجار

لدى المجموعة الخيار بموجب بعض عقود الإيجار لاستئجار الأصول لفترات إضافية تراوح بين سنة وخمس سنوات. تطبق المجموعة الحكم في تقدير ما إذا كان من المؤكّد بشكل معقول ممارسة خيار التجديد. أي أنها تتظر في جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً لها لممارسة التجديد. بعد تاريخ البدء، تقوم المجموعة بإعادة تقدير مدة الإيجار إذا كان هناك حدث هام أو تغير في الظروف التي تفعّل تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (على سبيل المثال ، تغيير في استراتيجية الأعمال).

التزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية وتجزئة في محفظتها العقارية الاستثمارية. حددت المجموعة ، بناءً على تقدير لشروط وأحكام الترتيبات ، أنها تحافظ بجميع المخاطر والمكافآت الهامة لهذه العقارات ، وبالتالي ، فإنها تحتسب العقود كعقود إيجار تشغيلية.

توحيد الشركة التابعة

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

التقديرات والافتراضات

خطط المنافع المحددة

يتم تحديد تكلفة برنامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقديرات اكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونتيجة للتعقيدات الخاصة بعملية التقدير وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. يتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي. إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم والزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقى على سندات الشركات العالمية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة. قد تتغير استقراءات جداول الوفيات على فترات استجابةً للتغيرات السكانية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح ٢٧.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة

تستخدم المجموعة مخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للحسابات المدينة. تستند المخصصات مبدئياً على معدلات المجموعة الملاحظة تاريخياً. تقوم المجموعة بتعديل الخبرة السابقة لخسارة الائتمان مع معلومات تطلعية في كل تاريخ تقرير. إن تقدير الازدياد بين معدلات التخلف عن السداد الملاحظة تاريخياً ، والظروف الاقتصادية المتوقعة ، والخطط الائتمانية المتوقعة هي تقديرات مهمة. كمية الخسائر الائتمانية المتوقعة حساسة للتغيرات في الظروف والظروف الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة المجموعة السابقة لخسارة الائتمان وتوقعاتها للظروف الاقتصادية مثلية للتقصير الفعلي للعملاء في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة للمجموعة في إيضاح ١٩.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. الأحكام والتقديرات والأفتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والأفتراضات (تابع)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

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

تكلفة إنجاز المشاريع

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات لانخفاض في قيمة جميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الموجودات غير المالية لتحديد الانخفاض في القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استداد القيم الدفترية. عندما يتم احتساب قيمة الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. تظهر العقارات التطويرية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة، أهما أقل.

الإيجارات - تقدير معدل الاقراظ الإضافي

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمي في عقد الإيجار. إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة، وهو بشكل عام هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، يتم استخدام معدل الاقراظ الإضافي للمستأجر، وهو السعر الذي يجب على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة إلى حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة. وبالتالي فإن معدل الاقراظ الإضافي يعكس ما «يتعين على المجموعة دفعه»، الأمر الذي يتطلب التقدير عندما لا تتوفر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس أحكام وشروط عقد الإيجار.

الاستمرارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودة الحالية بمبلغ ١,١٦٣ مليون ريال سعودي، ويعزى ذلك في المقام الأول إلى القرض طويل الأجل - الجزء المتداول، والذي يستحق في الأشهر الائتني عشر المقبلة. لدى المجموعة تسهيلات إضافية معتمدة (راجع الإيضاح ٢٥) وهي في الوقت الحالي بصدده سحب المبالغ المطلوبة المناسبة في النصف الأول من سنة ٢٠٢٠م.

علاوة على ذلك ، فإن المناقشات بشأن إعادة جدولة القروض وخطط السداد جارية بالفعل مع البنوك المعنية. علاوة على ذلك، بعد نهاية العام ، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة الدفعة الأولى المستحقة في يونيو ٢٠٢٠م إلى يناير ٢٠٢١م. وبالتالي، فإن المبلغ الأساسي قابل للسداد الآن على سبعة أقساط سنوية، تبدأ من يناير ٢٠٢١م، مع عمولة مستحقة الدفع على أساس سنوي.

قام مجلس الإدارة بتقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة بناءً على خطط التشغيل وتوقعات التدفق النقدي وليسوا لديهم أي مظاهر عدم تأكيد جوهرية قد تلقي بالشك بأن لديها الموارد اللازمة للاستمرار في العمل والوفاء بالتزاماتها عند وحال استحقاقها في سياق الأعمال الاعتيادية في المستقبل المنظور. ولذلك، فقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة على أساس الاستثمارية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل الشركة في إعداد القواعد المالية الموحدة موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ م (راجع الإيضاح ٥).

أسس التوحيد

ت تكون القواعد المالية الموحدة من القواعد المالية للشركة وشركتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

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

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

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة 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. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم اقتناصها أو التصرف فيه خلال السنة في القواعد المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقيف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

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

يتم استبعاد المكاسب غير المحققة الناتجة من المعاملات مع الشركات المستثمر فيها المحاسبة بحقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد حصة المجموعة في الشركة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة مثل الأرباح غير المحققة، ولكن فقط إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على انخفاض القيمة.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

نسبة المساهمة في رأس المال (مباشرة أو غير مباشرة)	سنة التأسيس	بلد التأسيس	الاسم
			٢٠١٨
%١٠٠	٢٠١٠	المملكة العربية السعودية	شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة ("إي سي أي إتش سي")
%١٠٠	٢٠١١	المملكة العربية السعودية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ("أي زد دي سي إل")
%١٠٠	٢٠١٣	المملكة العربية السعودية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ("أرإي أو إم")
%١٠٠	٢٠١٣	المملكة العربية السعودية	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية ("أرإي إم")
%١٠٠	٢٠١٣	المملكة العربية السعودية	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية ("أرإي دي")
%١٠٠	٢٠١٥	المملكة العربية السعودية	شركة إعمار المعارف المحدودة ("إي كي سي")

تم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية باستخدام نفس الإطار المحاسبي للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لجعل سياساتها المحاسبية تماشياً مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

عملاً بالقرارات التي اتخذها مساهمو الكيانات المذكورة أعلاه خلال سنة ٢٠١٨م، استحوذت الشركة على ما تبقى من حصص في شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة، وشركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، وشركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية، والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية، وشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية. لاتزال الإجراءات القانونية المتعلقة ببنقل هذه الأسهم قيد التنفيذ. تم الانتهاء من الإجراءات القانونية فيما يتعلق ببنقل هذه الأسهم لشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة خلال العام ، وبالنسبة لشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية وشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية وشركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية، فقد تم الانتهاء منها بعد نهاية العام. بالنسبة لشركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، ما زالت قيد التنفيذ

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة نفوذاً هاماً ولكنها ليست سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية. المشروع المشترك هو المنشأة التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة عليها ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية تستدعي الموافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية. يتم بدأهً إدراج الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. تعكس قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة والمشروع المشترك. ويتم عرض أي تغير في الدخل الشامل الآخر للشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة لذلك، عندما يكون هناك تغيراً مدرجاً مباشراً في حقوق الملكية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإن المجموعة تقوم عندئذ بتسجيل حصتها من أي تغيرات، حسب مقتضى الحال، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناجمة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة وشركة المحاسبة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك.

تعد القواعد المالية للشركة الزميلة والمشروع المشترك في نفس فترة التقرير المالي للمجموعة.

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

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

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

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

الموجودات

تبوب المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحد كمتداولة وغير متداولة. يعتبر الأصل متداولًا عندما:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو توجديه لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
 - محفوظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛
 - يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير؛ أو
 - النقد وما في حكمه، ما لم يكن ممنوعاً من الصرف أو الاستخدام لتسوية التزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ المركز المالي.
- يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولات.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة عندما:

- يتوقع تسويتها في دورة التشغيل العادلة؛
- محتفظ بها بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛
- من المقرر تسويتها خلال اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثنى عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتبويب جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

إثبات الإيرادات

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

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

الإيرادات من العقود مع العملاء من بيع العقارات

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

الخطوة ١. تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.

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

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

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

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

إذا تضمن المقابل الموعود في العقد مبلغاً متغيراً، يجب على المجموعة تقدير مبلغ المقابل الذي يحق للمجموعة مقابل نقل السلع أو الخدمات الموعودة إلى العميل.

يمكن أن يختلف المقابل الموعود به إذا كان حق المجموعة في المقابل مرهوناً بوقوع أو عدم حدوث حدث مستقبلي. يمكن أن يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الخصومات أو المبالغ المسترددة أو الاعتمادات أو الحواجز أو العقوبات أو البنود المماثلة الأخرى. يتم ذكر التغيير المتعلق بالمقابل الذي وعد به العميل، إن وجد، بشكل صريح في العقد. وفقاً لذلك، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء لبيع الممتلكات ، بالإضافة إلى نموذج الخطوات الخمس ، فإن الشركة تفي بالتزام أداء وتثبت الإيرادات بمرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- ١- حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع؛ و
- ٢- أداء المجموعة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت إيجاد أو تحسين الأصل؛ أو
- ٣- أداء المجموعة لالتزام لا يكون موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

إثبات الإيرادات (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء من بيع العقارات (تابع)

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المعهود بتقديمها، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناء على العقد نظير المقابل الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفتوح للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من مطلوبات العقد.

إيرادات إيجارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتحملة أو الحوافز في التفاوض ويعتبر ترتيب عقد إيجار تشغيلي جزءاً لا يتجزأ من القيمة الدفترية لعقد الإيجار ويتم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيرادات خدمات

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

إيرادات ضيافة

ت تكون الإيرادات من الفنادق من إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة. ويتم إثبات الإيرادات بعد الخصومات على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات.

إيرادات المدرسة

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

إيرادات ودائع مراقبة لأجل

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

تكلفة إيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأرضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تستند تكلفة الإيرادات إلى نسبة التكلفة المتکبدة إلى التاريخ المتعلق بالوحدات التي بيعت إلى مجموع التكاليف التقديرية لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تُحسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

المصروفات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الزكاة

تحسب الزكاة وفقاً لأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تحويل مخصص الزكاة للشركة والزكاة التي تتعلق بملكية المجموعة في الشركات التابعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم احتساب أي مبالغ إضافية، إن وجدت، والتي قد تصبح مستحقة، عند الانتهاء من الربط في نفس السنة المالية التي يتم فيها اعتماد الربط الزكوي.

ضريبة استقطاع

تستقطع المجموعة ضرائب على بعض المعاملات مع جهات غير مقيدة في المملكة العربية السعودية كما هو مطلوب وفقاً لأنظمة الضريبة المعول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تسجيل ضريبة الاستقطاع المتعلقة بالمدفوعات الأجنبية كمطالبات.

ضريبة القيمة المضافة

تخضع المجموعة لضريبة القيمة المضافة («ضريبة القيمة المضافة») للأعمال العقارية وغيرها من الخدمات باستثناء التوريدات المغفأة وفقاً لأنظمة 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 المخصوصة») ناقصاً ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على المشتريات («ضريبة القيمة المضافة المحسوبة»). 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 المحسوبة المتعلقة بالتوريدات المغفأة إلى تكلفة المشتريات، في حين تم المطالبة بضريبة القيمة المضافة المحسوبة على التوريدات المختلطة باستخدام معادلة السعر الافتراضي.

العملات الأجنبية

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

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

الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

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

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والمعدات (تابع)

استهلاك

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القيمة القابلة للاستهلاك، وهي تكلفة الأصل أو أي مبلغ آخر يزيد عن التكلفة بعد خصم قيمته المتبقية. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم حساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات ذات الصلة. يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمال الإنتاجية والقيم المتبقية بصفة دورية وتعدلها إذا لزم الأمر.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

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

عقود الإيجار

تطبيق السياسة ابتداء من ١ يناير ٢٠١٩

عند بدء العقد ، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار. العقد هو عقد إيجار، أو يحتوي عليه ، إذا تضمن العقد الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل مقابل. لتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد ، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- يتضمن العقد استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك صراحةً أو ضمنياً ويجب أن يكون ممثلاً مادياً أو يمثل بشكل أساسي كل سعة الأصول المميزة فعليًا. إذا كان للمورد حق استبدال جوهري ، فلن يتم تحديد الأصل ؛
- للمجموعة الحق في الحصول بشكل جوهري على جميع الفوائد الاقتصادية من استخدام الأصل طوال فترة الاستخدام ؛ و
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. تمتلك المجموعة هذا الحق عندما يكون لديها حقوق صنع القرار الأكثر صلة بتغيير طريقة استخدام الأصل ولائي غرض. في حالات نادرة حيث يكون القرار بشأن كيفية استخدام الأصل ولائي غرض محدد سلفاً ، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:
- يحق للمجموعة تشغيل الأصل ؛ أو
- قامت المجموعة بتصميم الأصل بطريقة تحدد سلفاً كيف ولائي غرض سيتم استخدامه.

الشركة كمستأجر

طبق المجموعة نهج الاعتراف والقياس الفردي لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار والإيجارات قصيرة الأجل للموجودات منخفضة القيمة. تعرف المجموعة بمطلوبات الإيجار لتسديد مدفوعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الأصول الأساسية.

موجودات حق الاستخدام:

تثبت الشركة موجودات حق استخدام ومطلوبات عقود الإيجار في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض في القيمة، ويتم تعديله لأي عملية إعادة قياس لمطلوبات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على القياس الأولي لمطلوبات عقود الإيجار المعدلة لأية مدفوعات إيجار تمت في أو قبل تاريخ البدء، وأي تكاليف مباشرة أولية متحملة وتقدير لتكاليف التي سيتم تفكيكها، ناقصاً أي حافز إيجاري تم استلامه. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لموجودات حق الاستخدام على نفس الأساس الخاص بالممتلكات والمعدات. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة الإيجار.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار (تابع)

إذا كانت ملكية الأصول المؤجرة تحويلات إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء ، يتم حساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

مطلوبات عقود الإيجار:

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات مطلوبات الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لمدفووعات الإيجار التي ستتم على مدى فترة الإيجار. تشمل مدفووعات الإيجار على مدفووعات ثابتة (بما في ذلك المدفووعات الثابتة المضمنة) ناقصاً أي حواجز تأجير مستحقة ، ومدفووعات إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفووعات الإيجار أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكّد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات ل إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنتهاء.

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كنفقات في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الحالة التي تؤدي إلى الدفع. عند حساب القيمة الحالية لمدفووعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمي في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ البدء ، يتم زيادة مبلغ مطلوبات الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيف مدفووعات الإيجار التي تم دفعها. بالإضافة إلى ذلك ، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات الإيجار إذا كان هناك تتعديل ، أو تغير في مدة الإيجار ، أو تغير في مدفووعات الإيجار (على سبيل المثال ، التغييرات في المدفووعات المستقبلية الناتجة عن تغير في مؤشر أو سعر يستخدم لتحديد مثل هذا مدفووعات الإيجار) أو تغير في تقدير خيار شراء الأصل الأساسي.

عقود الإيجار قصيرة الأجل ومتطلبات عقود الإيجار منخفضة القيمة:

اختارت الشركة عدم إثبات موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدة إيجارها ١٢ شهراً أو أقل وإيجارات الموجودات منخفضة القيمة. ثبتت الشركة مدفووعات الإيجار المرتبطة بعقد الإيجار هذه كمصرف على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تقوم فيها المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى عقود إيجار تشغيلية. تدخل المجموعة في عقود إيجار لمحفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة ، بناءً على تقديرها لشروط وأحكام الترتيبات ، أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمكافآت الهامة لملكية هذه العقارات وحسابات العقود كإيجارات تشغيلية. يتم الاعتراف بإيراد الإيجار في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدار فترة الإيجار على أساس منجي ، حيث إن هذه الطريقة أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استخدام الفوائد من الأصول المؤجرة.

يتم الاعتراف بحواجز الإيجار أو أي تصعيد في إيجار الإيجار كجزء لا يتجزأ من إجمالي عقود الإيجار المستحقة القبض ويتم احتسابها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيراد في الفترة التي يتم ربحها.

تدبر المجموعة «مخطط ملكية منزل الموظف» الذي تم تسميته كإيجار تمويلي. بموجب هذا المخطط ، تبيع المجموعة الوحدات المبنية للموظفين بموجب عقد إيجار تمويلي بدون فوائد لمدة عشرين عاماً. بشكل عام ، يحق للموظف الاستمرار في البرنامج ، حتى بعد التقاعد أو الاستقالة أو الإهانة من المجموعة. يتم الاعتراف بالقيمة الإجمالية لمدفووعات الإيجار كمدين بموجب مخطط ملكية منزل الموظف. يتم الاعتراف بالفرق بين إجمالي الدعم المديني والقيمة الحالية للمستحق كإيراد فوائد غير مكتسبة مع تأثير مماثل في بيان الربح أو الخسارة المودع والدخل الشامل الآخر كمصرف مزايا الموظفين. يتم إثبات إيرادات الفوائد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع على مدى فترة الإيجار باستخدام معدل الفائدة الفعلية. في حالة إلغاء عقد ملكية منزل الموظف من قبل الموظف ، يتم مصادرة المبلغ الذي دفعه الموظف بموجب المخطط ويتم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة المودع والدخل الشامل الآخر.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار (تابع)

عقود الإيجار

يعتمد تحديد ما إذا كان الترتيب (أو يحتوي على) عقد إيجار على جوهر الترتيب في بداية عقد الإيجار. الترتيب عبارة عن عقد إيجار أو احتواه إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل (أوأصول) معين ويقل الترتيب حق استخدام الأصل (أوالأصول)، حتى إذا كان ذلك الأصل (أو تلك الأصول) الأصل غير محددة صراحة في الترتيبات.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقد الإيجار في تاريخ البدء على أنه عقد إيجار تمويلي أو إيجار تشغيلي. يتم تصنيف عقد الإيجار الذي يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية إلى المجموعة على أنه عقد إيجار تمويلي. الإيجار التشغيلي هو إيجار بخلاف عقد الإيجار التمويلي. بشكل عام ، فإن جميع عقود الإيجار التي تدخلها المجموعة هي عقود إيجار تشغيلية ولا يتم الاعتراف بالموجودات المؤجرة في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة. يتم الاعتراف بتكلفة الإيجار التشغيلي كمصروفات تشغيلية في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع على أساس القسط الثابت على حسب شروط عقد الإيجار.

المجموعة كمؤجر

لم تتغير محاسبة المؤجر بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ بشكل جوهري كما هو الحال في معيار المحاسبة الدولي ١٧ . وبناء على ذلك ، تم تطبيق نفس السياسة المحاسبية بشكل ثابت بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ .

تكاليف اقتراض

ت تكون تكاليف الاقتراض من تكاليف الفوائد والتکالیف الأخرى التي تتکبدھا المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل تتطلب فترة زمنية جوهريّة لتجهيزه لغرض المحدد له أو للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها.

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

عقارات استثمارية

العقارات الاستثمارية هي العقارات التي يتم اقتناها لأغراض اكتساب إيرادات إيجار أو تحقيق مكاسب رأسمالية أو كلاهما معاً إضافة إلى تلك التي يتم اقتناها لاستعمالات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية لكن ليس بفرض البيع ضمن دورة الأعمال العادية واستعمالات في مجال إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات لأغراض إدارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة، إن وجدت. يتم استهلاك العقارات الاستثمارية بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي التقديري للموجودات ذات الصلة. لا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية (تابع)

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

يتم رسملة المصادر المكتسبة لاستبدال مكونات بناء الاستثمار العقاري ، والتي يتم احتسابها بشكل منفصل ، ويتم شطب القيمة الدفترية للمكون المستبدل. تتم رسملة المصروفات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المضمنة في بند الممتلكات الاستثمارية ذات الصلة. يتم إثبات جميع المصروفات الأخرى في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد عند تكديها.

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

قياس القيمة العادلة

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

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
 - في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.
- يجب أن تكون السوق الرئيسية أو السوق الأجدى متاحة أمام المجموعة.

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

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل استخدام له أو بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل بأعلى وأفضل استخدام له.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي توفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة لللحظة ذات الصلة وينقص من استخدام المدخلات غير القابلة لللحظة.

موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل مبدئياً بالتكلفة. وبعد الإثباتات الأولى، يتم إثبات الموجودات غير الملموسة بالتكلفة بعد خصم أي إطفاء متراكם وأي خسائر انخفاض في القيمة المتراكمة. لا تتم رسملة الموجودات غير الملموسة المولدة داخلياً ويتم إظهار المصروفات ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي تم تكديها.

يتم تقييم الأعمال الإنتاجية للموجودات غير الملموسة سواءً كان لها أعمار إنتاجية محددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة على مدى أعمارها الإنتاجية ويتم تقييمها لمعرفة إن كان هناك انخفاضاً إضافياً في قيمتها حيثما توافق مؤشر على احتمالية تعرضها للانخفاض في القيمة. يتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذي العمر الإنتاجي المحدد على الأصل في نهاية كل فترة تقريري مالي. يتم الأخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النموذج المتوقع لاستهلاك الممتلكات الكامنة في الأصل من أجل تعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يتلاءم، ويتم التعامل مع هذه التغيرات كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات غير الملموسة (تابع)

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتقدير ما إذا كان هناك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حالة وجود أي دليل، أو عند طلب اختبار الانخفاض في القيمة السنوية للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصًا تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات الفردية، إلا إذا كان الأصل لا يدر تدفقات نقدية تكون مستقلة إلى حد كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو لوحدة محققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد فإن الأصل يعتبر منخفض في القيمة ويتم خفضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقد. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف إنعام البيع، يتم مراعاة أحدث المعاملات السوقية. وفي حال تغير تحديد هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب.

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

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

تطوير العقارات

تصنف العقارات التي يتم اقتناصها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة عقارات التطوير بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديرية ضمن دورة الأعمال العادية ناقصًا تكاليف التقديرية للتكميلة ومصروفات البيع.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي.

تعمل دورة تشغيل العقارات التطويرية على أساس أن غالبية العقارات التطويرية من المتوقع أن يتم تحقيقها بعد فترة ١٢ شهراً من تاريخ التقرير. في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف العقارات التطويرية كموجودات متداولة أو غير متداولة بناءً على التاريخ المتوقع لتحققها.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية

الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

الموجودات المالية

القياس الأولي

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

يتم قياس الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلاً 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:

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

ب. تلك الموجودات التي سيتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

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

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

موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

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

أ. الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و

ب. الشروط التعاقدية للأصل المالي تؤدي إلى تدفقات نقدية في تاريخ محددة تمثل فقط مدفوعات من أصل المبلغ وفائدة على أصل المبلغ القائم.

تضمن الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الذمم المدينة التجارية وذمم الموظفين لبرنامج تملك منزل وودائع مراجحة لأجل لدى البنوك.

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعالة ناقصاً الانخفاض في القيمة (إن وجدت). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتضاء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعالة. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعالة ضمن إيرادات التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

إعادة التصنيف

عندما، وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.
عندما، وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

إلغاء الإثبات

يتم بشكل رئيسي إلغاء إثبات أصل مالي (أو حسب مقتضى الحال جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية متماثلة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي الموحد للمجموعة) عند انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة أي أصل مالي أو مجموعة من الموجودات المالية. يظهر انخفاض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر إذا كان للدرج الأولي للأصل تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية من الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية والتي يمكن قياسها بصورة يعتمد بها. قد يتضمن دليل انخفاض القيمة مؤشرات على أن المدينين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية كبيرة، أو تقصيرًا أو تأخيرًا في دفع الفائدة أو المدفوعات الرئيسية، واحتمال دخولهم في الإفلاس أو إعادة تنظيم مالي آخر، وحيث تشير البيانات القابلة لللاحظة إلى وجود حالة قابلة للقياس وهي انخفاض في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالافتراضيات.

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

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهراً من الخسائر المتوقعة، أو (ب) خسائر متوقعة للعمر الكلي. في حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تحويل مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية للعمر الكلي. بالنسبة للذمم المدينية التجارية التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة ميسنة بحيث لا توجد حاجة لعمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية في كل تاريخ تقرير مالي. بدلاً من ذلك، يمكن أن تختر المنشأة تحويل المخصص مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة للعمر الكلي. اختارت المجموعة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي. بالنسبة للذمم المدينية التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتوجب على المنشأة استخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي.

بالنسبة للمدينين التجاريين، مع مكون تمويل هام، يتوفّر نهج بسيط، حيث لا يلزم اجراء تقييم للزيادة في مخاطر الائتمان في كل تاريخ إبلاغ، وبدلاً من ذلك، يمكن للمنشأة أن تختار تعويض الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة. اختارت المجموعة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة مدى الحياة. لذلك، لا تقوم المجموعة بتبني التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلاً من ذلك تعرف بمخصص الخسارة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة في تاريخ كل تقرير. قامت المجموعة بتأسيس مصفوفة مخصصة تستند إلى خبرتها السابقة في خسارة الائتمان، معدلة لعوامل تطعيم خاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

بالنسبة للمدينين التجاريين الذين ليس لديهم مكون تمويل هام، يجب على المنشأة اتباع الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة.

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تستمر إيرادات العمولات في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بعرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض. عندما لا يكون هناك نظرة واقعية لاسترداد المستقبلي وتم تتحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى المجموعة. وفي حال زاد أو نقص في سنة لاحقة. مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديري بسبب حدوث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليل خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد أصل مالي بالكامل أو جزء منه. للعملاء الأفراد، تقوم المجموعة بإجراء تقدير فردي فيما يتعلق بتوقيت ومبيلغ الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول بالتعافي. لا تتوقع المجموعة استرداداً جوهرياً من المبلغ المشطوب. ومع ذلك ، فإن الأصول المالية المشطوبة يمكن أن تظل عرضة لأنشطة التنفيذ من أجل الامتثال لإجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

تعتبر المجموعة أن الموجودات المالية متغيرة عندما من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد الرصيد المستحق للمجموعة بالكامل، دون لجوء المجموعة إلى إجراءات مثل تحقيق الضمان (إن وجد).

المطلوبات المالية

القياس الأولي

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

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

التصنيف والقياس اللاحق

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

- أ. المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
- ب. المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
- ج. عقود ضمان مالي.
- د. التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.

هـ المقابل المحتمل المثبت من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع أعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية ٣. يتم قياس هذا المقابل المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع التغيرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

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

إعادة التصنيف

لا يمكن للمجموعة إعادة تصفيف أي مطلوبات مالية.

إلغاء الإثبات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحد فقط عند وجود حق حالياً نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتتوفر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

نقد وما في حكمه

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

ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك

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

مخصصات

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

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

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

منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

يتم احتساب منافع الموظفين القصيرة الأجل عند تقديم الخدمة ذات الصلة. يتم إثبات الالتزام للمبلغ المتوقع دفعه إذا كان لدى المجموعة التزام قانوني حالياً 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 لإنتهاء الخدمة / مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لقانون العمل السعودي.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

منافع الموظفين (تابع)

خطط المنافع المحددة (تابع)

يتم إثبات إعادة قياس صافي مطلوبات المنافع المحددة، الذي يتكون من الأرباح والخسائر الاكتوارية في قائمة الدخل الشامل الآخر مباشرةً. 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 المقلص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرةً.

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

التقارير القطاعية

قطاع الأعمال هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت:

- ١- يشارك في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تتحقق له إيرادات ويتحمل بسببيها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات مع العناصر الأخرى للمجموعة؛
- ٢- يتم تحليل نتائج عملياته بشكل مستمر من قبل الرئيس المسؤول عن صنع القرار التشغيلي وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقسيم الأداء؛ و
- ٣- التي توفر لها المعلومات المالية بشكل مستقل.

لمزيد من التفاصيل عن قطاعات الأعمال، يرجى الرجوع إلى الإيضاح .٣٢

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

أ) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

تبنت المجموعة، حسب الاقتضاء، المعايير الجديدة والمعدلة التالية لمجلس معايير المحاسبة الدولية. اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩ م:

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ محل معيار المحاسبة الدولي ١٧ «عقود الإيجار» وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ «تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار»، وتفسير لجنة التفسيرات السابقة ١٥ «عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز»، وتفسير لجنة التفسيرات السابقة ٢٧ «تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار». يحدد المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار ويطلب من المستأجرين المحاسبة على جميع عقود الإيجار بموجب نموذج مركز مالي واحد مماثل لنموذج المحاسبة على عقود الإيجار التمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧.

لم تتغير طريقة محاسبة المؤجرين بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ بشكل جوهري بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧. سيستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقد إيجار تشغيلي أو تمويلي باستخدام مبادئ مماثلة كما في معيار المحاسبة الدولي ١٧. لذلك، لم يكن للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ أي تأثير على عقود الإيجار عند كون المجموعة تمثل الطرف المؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدل في التطبيق مع التطبيق المبدئي في ١ يناير ٢٠١٩ م. بموجب هذه الطريقة، يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي مع التأثير التراكمي لتطبيق المعيار المعترف به في تاريخ التطبيق الأولي. اختارت المجموعة استخدام وسيلة التحول العملية التي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً كعقود إيجار تطبق معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار في تاريخ التطبيق الأولي. لذلك، تم تطبيق تعريف عقد الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ فقط على العقود البرمجة حصل عليها تغيير في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. عند تطبيق نهج التعديل بأثر رجعي ، لا يقوم المستأجر بإعادة صياغة أرقام المقارنة. وبدلًا من ذلك ، يعترف المستأجر بالتأثير التراكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة في تاريخ التطبيق الأولي.

اختارت المجموعة أيضاً استخدام الإثباتات لعقود الإيجار التي، في تاريخ البدء، متبقى فيها ١٢ شهراً أو أقل ولا تحتوي على خيار شراء («عقود إيجار قصيرة الأجل») وعقود الإيجار التي تكون فيها الأصل الأساسي ذو قيمة منخفضة («الموجودات منخفضة القيمة»).

التأثير عند التحول

عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ ، قامت الشركة بإثبات الفرق في الأرباح المبكرة. فيما يلي ملخصاً بالتأثير عند التحول:

١ يناير ٢٠١٩ م	
ألف ريال سعودي	
١٤٠,١٢٧	موجودات حق استخدام
(١٤٠,٧٧٦)	مطلوبات عقود إيجار
(٦٠٩)	أرباح مبكرة موحدة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات (تابع)

تسوية مسؤولية الإيجار

يمثل الجدول التالي تسوية الإيجار كما في ١ يناير ٢٠١٩

ألف ريال سعودي	
٩١,٢٨١	الالتزامات عقود الإيجار التشغيلي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
٦١,٧٠٠	عقود إيجار إضافية عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦
١٥٢,٩٨١	الالتزامات عقود التأجير التشغيلي كما في ١ يناير ٢٠١٩
٧٤,٢٠	معدل الاقتراض الإضافي كما في ١ يناير ٢٠١٩
١٤١,٢٨٤	الالتزامات عقود الإيجار التشغيلي المخصومة في ١ يناير ٢٠١٩
(٥,٩)	الالتزامات المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل
(٨,٠٠)	تعديل مدفوعات مقدما
١٣٢,٧٧٥	تم الاعتراف بمطلوبات الإيجار كما في ١ يناير ٢٠١٩ (إيضاح ١٤,٢)

التأثير على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ - عقود الإيجار، زادت الخسائر التشغيلية للمجموعة بمقدار ٧,٥٩ مليون ريال سعودي، بسبب الزيادة في مصروف الاستهلاك وتكلفة الفائدة بمقدار ٢٠,٢١ مليون ريال سعودي و ٥,٢٧ مليون ريال سعودي على التوالي. من خلال تخفيض الإيجارات التشغيلية بمبلغ ٢٧,٨٩ مليون ريال سعودي.

في فترة المقارنة ، تم تصنيف الموجودات المحافظة بها بموجب عقود إيجار تشغيلية على أنها عقود إيجار تشغيلية ولم يتم إدراجها في بيان المركز المالي للمجموعة. تم إثبات المدفوعات بموجب عقود الإيجار التشغيلي في بيان الربح أو الخسارة الموحد على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

ب) قرار جدول الأعمال - نقل الوحدات المبنية بموروث الوقت - معيار المحاسبة الدولي ٢٣ تكاليف الاقتراض

خلال عام ٢٠١٩ م، نشرت لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية قراراً بجدول الأعمال «مع موروث الوقت للوحدات المبنية، تكاليف الاقتراض» (يشير إليها فيما يلي باسم «قرار جدول الأ أعمال»).

ينص قرار جدول الأ أعمال على أن المخزون (قيد الإنشاء) للوحدات غير المباعة التي تعرف بها المجموعة، ليست أصولاً مؤهلة. يوضح قرار جدول الأ أعمال أن هذه الأصول جاهزة للبيع في حالها الحالية. أي تعتمد المجموعة بيع الوحدات المكونة جزئياً بمجرد العثور على العملاء المناسبين، وعند التوقيع على العقد مع العميل ستنتقل السيطرة على أي عمل قيد التنفيذ يتعلق بهذه الوحدة للعميل، فهذا ليست أصولاً مؤهلة وبالتالي لا تستوفي معايير معيار المحاسبة الدولي ٢٣ لرسملة تكاليف الاقتراض.

وبما أن هذا سيكون تغييراً في السياسة المحاسبية، فإن مجلس معايير المحاسبة الدولية يسمح للكيانات بتنفيذ التغييرات الناتجة في غضون فترة زمنية كافية، والتي تعتمد على الحقائق والظروف الخاصة، وتغيير السياسة المحاسبية، وتقارير الشركة.

إن الإدارة بصدد تقييم التأثيرات المحاسبية المتعلقة بالنظام، مع الأخذ في الاعتبار المعلومات الإضافية اللازمة والتعقيدات التي ينطوي عليها تحديد التعديلات بسبب طبيعة وحجم ومقاييس الأعمال، تتوقع الإدارة تنفيذ هذه التغييرات خلال عام ٢٠٢٠ م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات (تابع)

ج) المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق حتى تاريخ إصدار القوائم المالية. تعتمد المجموعة تطبيق هذه المعايير، مقنًى بذلك ممكناً، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار/ التفسير	الوصف	بعد التاريخ التالي	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو
إطار المفاهيم	التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٠	١ يناير ٢٠٢٠
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تعريف الأعمال (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)	١ يناير ٢٠٢٠	١ يناير ٢٠٢٠
معايير المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف الأهمية النسبية (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١ ومعايير المحاسبة الدولي ٨)	١ يناير ٢٠٢٠	١ يناير ٢٠٢٠
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	عقود تأمين	١ يناير ٢٠٢١	١ يناير ٢٠٢١
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعايير المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشريكه الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعايير المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق اختيارياً / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى	متاح للتطبيق اختيارياً / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

تقوم المجموعة حالياً بتحقيق قابلية تطبيق المعايير أو التعديلات أو التفسيرات المذكورة أعلاه على بياناتها المالية عند التبني ، حيثما ينطبق ذلك.

٦. الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

الإيرادات حسب القطاعات التشغيلية:

٥٦١,٦٢٦	٥٢٢,٧٨٩	الأنشطة السكنية
٢٥١,٠٤٧	٣١٨,٦٥٢	التطوير الصناعي
٤٢,٢٥٣	٧٥,٩٤٥	ضيافة وترفيه
١٥٣,٣٠٨	٦٩,٥٠٢	آخر
١,٠٠٨,٢٣٤	٩٨٦,٨٨٨	

الإيراد حسب طبيعته:

٧٥٧,٤١٢	٧١٠,٣٦٣	بيع ممتلكات
١٣٢,٧١٤	١١٧,٥٤٢	تأجير
٥٤,١٣٤	٧٠,٥٦٦	ضيافة
٦٣,٩٧٤	٨٨,٤١٧	آخر
١,٠٠٨,٢٣٤	٩٨٦,٨٨٨	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٧. تكلفة الإيرادات

ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٢٧٠,٣٢٤	٢٥٢,٩٤٦	تكلفة عقارات
١٥٥,٩٥٥	١٥٠,٤٣٦	اسهالك
٧٣,٤٧٤	٨٠,٤٠٠	تكاليف موظفين
٢١,٧٤٩	١٦,٤٧٤	ضيافة
١٩٨,٣٧٥	١٨٤,٢١٢	آخرى
٦٦٩,٨٢٧	٦٨٤,٤٦٨	

٨. مصروفات البيع والتسويق

ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٢٥,٤٣٢	٢٦,٨٣٨	تكاليف موظفين
٢٨,٦٥٢	١٧,٩٥٣	تكلف تسجيل وطرح علامات تجارية
٦,٩٢٨	١٢,٨٤٨	دعاية وترويج
٧,١٤٩	٢,٠٣٠	علاقات عامة
١٣,٥٨١	١٩,٨٢٢	آخرى
٨١,٧٤٢	٧٩,٤٩١	

٩. المصاريف العمومية والإدارية

ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
١٧٣,٦٦	٢٠٠,٤٠	تكاليف موظفين
٣٤,٨٣٧	٣٣,١٧٢	ألعاب مهنية
٢٠,٠٣٢	٢٣,٤٩٢	اتصالات ومصاريف مكتبية
١٢,٦١٨	١٤,١٥٤	خدمات المرافق وإدارة المدينة
٦,١٨٧	٣,٢٧٣	إيجار
٤,٦٧٧	٣,٩٣١	إصلاح وصيانة
١١,٦٢٧	١٢,٥٩٠	آخرى
٢٦٣,٥٨٤	٢٩٠,٦٥٢	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٠. الأعباء التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٥,٧٤١	٢٢٧,٩٢٤	فوائد القروض
-	٥,٢٦٥	أعباء تمويلية على عقود الإيجار (الإيضاح ٢-١٤)
٣,٩١٢	٣,٨٠٤	أعباء بنكية
٥٩,٦٥٣	٢٣٦,٩٩٣	

١١. الدخل الآخر، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥١,٠٤٠	٥٥,٢٤٣	تعويض مصروفات (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٣٠,٨٠٧	٢٤,٦٥٨	إطفاء فائدة غير مكتسبة (انظر إيضاح (ب) أدناه)
٢٤,٣٤٢	١,٠٥٥	عكس قيد مبالغ مستحقة الدفع انتهى الغرض منها
٨٤,١١٤	٣٠,٨٢٦	أرباح من استبعاد عقارات استثمارية (انظر إيضاح (ج) أدناه)
-	(١٠,٠٠٠)	مخصص تسوية المطالبة (انظر الإيضاح (د) أدناه)
-	١٤٠	أرباح استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
١٩,٦٦	٩٣	أخرى
٢٠,٩٩٩	١٠,٢٠١٥	

أ. أبرمت المجموعة اتفاقية («الاتفاقية») مع طرفين خارجين لتطوير وتمويل وتشغيل معهد أكاديمي تعليمي في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وفقاً لشروط الاتفاقية، فإن صافي خسارة التشغيل للدورة الحياتية للمعهد يجب تمويلها من قبل أحد طرفي الاتفاقية وبحدود مبلغ ٥٨,٥ مليون دولار أمريكي. ونتيجة لذلك، صافي الخسارة التشغيلية للمعهد المذكور وبالنسبة ٥٥,٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٨ م: ٥١ مليون ريال سعودي) متکدة خلال السنة والمحاسبة على الخسارة كإيرادات أخرى وفقاً لذلك.

ب. بلغ عكس قيد الفائدة على عنصر التمويل الجوهري مبلغ ٢٤,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٣٠,٨ مليون ريال سعودي).
ج. خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع عمالء معينين لبيع عقارات استثمارية مما نتج عنه ربح بلغ ٣١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٨٤ مليون ريال سعودي).

د. قدمت وكالة حكومية دعوى ضد الشركة تتعلق بعمليات فلل أوشيانا. دافعت المجموعة عن المطالبة بتقديم جميع المستندات المطلوبة، دون حل. ولاغلاق القضية، اقررت الوكالة مبلغ ١٠ ملايين ريال كتسوية كاملة ونهائية قبلها المجموعة. وعليه فقد تم إدراجها كمخصص في دفاتر الحسابات. وثائق التسوية لا تزال جارية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٢. خسارة السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الربح أو الخسارة للسنة العائدة إلى حملة الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجع لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب الربحية المخضبة للسهم بقسمة الربح أو الخسارة العائدة إلى حملة الأسهم العادية للشركة الأم (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجع لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجع لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخضبة المحتملة إلى أسهم عادية. وبما أن المجموعة ليس لديها أي أسهم قابلة للتحويل فإن الربحية الأساسية للسهم تساوي الربحية المخضبة للسهم. علاوة على ذلك، لم يتم عرض احتساب ربحية منفصلة للسهم من العمليات المستمرة نظراً للعدم وجود عمليات متوقفة خلال السنة.

يتم احتساب خسارة السهم على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(١٣٥,٠٨٥)	(٥,٨٨٠,٨)	الخسارة العائدة لحملة الأسهم العادية في الشركة الأم
٨٥,٠٠٠	٨٥,٠٠٠	المتوسط المرجع لعدد الأسهم العادية (بآلاف الريالات)
(٠,٦)	(٠,٦)	خسارة السهم (ريال سعودي) – الأساسية والمخضبة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤. الممتلكات والمعدات

فيما يلي الأعمارات الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

٤ سنوات	سيارات	٣ سنوات	معدات مكتبية
٤ سنوات	أثاث ومفروشات	٥٠-١٠ سنة	معدات وماكنات ثقيلة
٤ سنوات	تحسينات على عقارات مستأجرة	٥٠-١٠ سنة	مباني

الإجمالي	أعمال رأسمالية	موجودات بنية تحتية	سيارات	معدات مكتبية	أثاث ومفروشات	معدات وماكنات ثقيلة	تحسينات على عقارات مستأجرة	مباني	أراضي مملوكة
٦,٥٠٢,٣٦١	١,٧٧١,٨٨١	٣,٠٢٣,٦٦٢	١٤,٩١٩	٧٩,٤٣٢	١٣٥,٣٤٢	٦٣,٢٠٣	١٥٧,٢٣١	١,١٢١,٤٠٨	١٣٥,٢٨٣

٥٠٣,١٨٠	٤٦٨,٦٣٢	-	٧٧٠	٦,٦٦٥	٣,٢١٥	١,٤٧٧	٢١,٧٧	٧١٤	-
-	(٤٢٢,٢٢٠.)	١٤٦,٨٠٤	-	١١,٣١٥	١٦,٥٤١	٢٥,٤٢٥	١٥٠,٥٢٥	٧٢,٦١٠	-
١٧٦,٦٢٣	-	-	-	-	-	-	٦,٩٤٤	١٦٩,٦٧٩	المحول من عقارات استثمارية (الإيجار) (١٥)
(٦٠)	(٦٠)	-	-	-	-	-	-	-	الانخفاض في القيمة (الإيجار) (هـ) أدناه
٧,١٨١,٣٩٧	١,٨١٧,١٢٦	٣,١٧٠,٤٦٦	١٥,٠٨٩	٩٧,٤١٢	١٥٥,٩٨	٩٠,١٠٥	٣٣٦,٤٠٧	١,٣٦٤,٤١١	١٣٥,٢٨٣

٩٨٤,٦١٠	-	٤٩١,٠٢٩	١٠,٢٣٩	٥٨,٨٢٩	٩١,٤٦٥	٣٣,٤٧٢	٥٦,٩٠٢	٢٤٢,٦٧٤	في بداية السنة
٢٦٦,٧٥٧	-	١٢٧,٩٩٩	٢,٧٢١	١٢,٦٧٨	٢٦,٤١٤	١٠,٦٦٣	٣٦,٢٨٥	٤٩,٩٩٧	المحمل للسنة
(٦٠)	-	-	(٦٠)	-	-	-	-	-	استبعادات
١,٤٥٠,٧٦٧	-	٦١٩,٠٢٨	١٢,٣٦٠	٧١,٥٠٧	١١٧,٨٧٩	٤٤,١٣٥	٩٣,١٨٧	٢٩٢,٦٧١	في نهاية السنة

٥,٩٣٠,٦٣٠	١,٨١٧,١٢٦	٢,٥٥١,٤٣٨	٢,٧٢٩	٢٥,٩٠٥	٣٧,٢١٩	٤٥,٩٧٠	٢٤٣,٢٢٠	١,٠٧١,٧٤٠	١٣٥,٢٨٣
-----------	-----------	-----------	-------	--------	--------	--------	---------	-----------	---------

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤. الممتلكات والمعدات (تابع)

الإجمالي ٢٠١٨ ألف ريال Saudi	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال Saudi	موجودات بنية تحتية ألف ريال Saudi	سيارات ألف ريال Saudi	معدات مكتبة ألف ريال Saudi	أثاث ومفروشات ألف ريال Saudi	معدات وماكنات ثقيلة ألف ريال Saudi	تحسينات على عقارات مستأجرة ألف ريال Saudi	مباني ألف ريال Saudi	أراضي ملوكة ألف ريال Saudi	التكلفة:
---------------------------------------	--	--	--------------------------------	--	---------------------------------------	--	--	----------------------------	--	----------

٥,٨٣٧,٠٧٥	٢,٠٦٢,٠٨٨	٢,٣٣٠,٥٤٨	١٠,٢٨٣	٥٩,٥٨٥	٩٣,٨٦٩	٥٠,٢٦٠	١٤٥,٠٨٩	٩٥٠,٠٧٠	١٣٥,٢٨٣	في بداية السنة
٦٥٦,١٤٤	٦٢٣,٥٣٣	١,٣٢٩	١٨٧	٩,٣٣٨	٤,٠٢٢	٥,١١٢	١٢,١٤٢	٤٨١		إضافات
(٩٢٢,٨٨٢)	٦٩١,٧٨٥	٤,٤٤٩	١٠,٥٩	٣٧,٤٥١	٧,٨٣١	-	١٧٠,٨٥٧			تحويلات
١٧,٠٥١	١٧,٠٥١									المحول من عقارات استشارية (الإيجار (١٢
(٧,٩٠٩)	(٧,٩٠٩)									انخفاض في القيمة (الإيجار (د) أدناه)
٦,٥٠٢,٣٦١	١,٧٧١,٨٨١	٣,٠٢٣,٦٦٢	١٤,٩١٩	٧٩,٤٣٢	١٣٥,٣٤٢	٦٣,٢٠٣	١٥٧,٢٣١	١,١٢١,٤٠٨	١٣٥,٢٨٣	في نهاية السنة

٧٤٥,٦٤٢		٣٦٩,٦١٠	٦,٦٩٠	٤١,١١٢	٦٠,٧٨٥	٢٥,٥٢٠	٣٨,٨٩٩	٢٠,٣,٠٢٦		الاستهلاك:
٢٣٨,٩٦٨		١٢١,٤١٩	٣,٥٤٩	١٧,٧١٧	٣٠,٦٨٠	٧,٩٥٢	١٨,٠٠٣	٣٩,٦٤٨		المحمل للسنة
٩٨٤,٦١٠		٤٩١,٠٢٩	١٠,٢٣٩	٥٨,٨٢٩	٩١,٤٦٥	٢٣,٤٧٢	٥٦,٩٠٢	٢٤٢,٦٧٤		في نهاية السنة

٥,٥١٧,٧٥١	١,٧٧١,٨٨١	٢,٥٣٢,٦٣٣	٤,٦٨٠	٢٠,٦٣	٤٣,٨٧٧	٢٩,٧٣١	١٠٠,٣٢٩	٨٧٨,٧٣٤	١٣٥,٢٨٣	صافي القيمة الدفترية ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
-----------	-----------	-----------	-------	-------	--------	--------	---------	---------	---------	--

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤. الممتلكات والمعدات (تابع)

أ. تم توزيع الاستهلاك المحمول للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	تكلفة إيرادات
٥٢,٤٥٤	٦٩,٩٥٨	
١٨٦,٥١٤	١٩٦,٧٩٩	أخرى
٢٣٨,٩٦٨	٢٦٦,٧٥٧	

- ب. تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بشكل أساسى تكاليف إنشاء تتعلق بالبنية التحتية ومشاريع أخرى في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
- ج. تتضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ دفعات مقدمة مقابل خدمات بمبلغ ١٢٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨: م١٩٨ مليون ريال سعودي).
- د. تبلغ قيمة الأرض المملوكة ١٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٨: م١٣٥ مليون ريال سعودي)، تتعلق بشكل رئيسي بموجودات البنية التحتية.
- هـ. خلال السنة سجلت المجموعة خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ١٧,٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٨: م٧,٩ مليون ريال سعودي) مقابل المشاريع التي لم يتم بعد لها أي نشاط.
- وـ. ممتلكات ومعدات بلغ مجموع قيمتها الدفترية ٣٥٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٨: م١٨٥,٥ مليون ريال سعودي) تم استهلاكها بالكامل ولكن لا تزال ت العمل.
- زـ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، تم رسملة مبلغ ٩٦,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨: م١٠٨,٨ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء ممتلكات ومعدات.
- حـ. قامت المجموعة بتحويل تكاليف معينة من / إلى ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية بناءً على التغيير في الاستخدام المقصود لهذه التطورات

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤. عقود الإيجار

١-١٤ موجودات حق استخدام

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام لاحتساب الاستهلاك:

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

المباني	سيارات	معدات وماكينات ثقيلة	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

التكلفة:				
١٦٢,٦٩٥	٦,٤٢٤	٥٢,٥٦١	١٠,٣٧١.	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩ م
٣,٣٧٩	-	١,٥٠٦	١,٨٧٣	إضافات
١٦٦,٠٧٤	٦,٤٢٤	٥٤,٠٦٧	١٠,٥٥٨٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

الاستهلاك المتراكم:				
٢٢,٥٢٨	١,٢٠٠	١٧,٢٢٨	٤,١٠٠	كما في ١ يناير ٢٠١٩ م
٣٠,٢١٤	٢,١٧٨	١٦,٦٣٤	١١,٤٠٢	المحمل للسنة
٥٢,٧٤٢	٣,٣٧٨	٣٣,٨٦٢	١٥,٥٠٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

صافي القيمة الدفترية:				
١١٣,٣٣٢	٣,٠٤٦	٢٠,٢٠٥	٩٠,٠٨١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

تم توزيع استهلاك السنة كما يلي:

تكلفة الإيرادات				
٢٧,٤٩٢				
٢,٧٢٢				أخرى
٣٠,٢١٤				

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٤. عقود الإيجار (تابع)

٢-١٤ مطلوبات عقود الإيجار

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

م ٢٠١٩ ريال سعودي	
٨٠,٦٢٥	الجزء غير المتداول
٣٣,٠١٣	الجزء المتداول
١١٣,٦٣٨	

حركة مطلوبات عقود إيجار:

م ٢٠١٩ ريال سعودي	
١٣٢,٧٧٥	كما في ١ يناير ٢٠١٩ م (إضافة ٥)
٣,٣٧٩	إضافات
٥,٢٦٥	أعباء مالية (إضافة ١٠)
(٢٧,٧٨١)	مدفوعات
١١٣,٦٣٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلي اعتباراً من ٣١ ديسمبر:

م ٢٠١٩ القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار	
٣٣,٠١٣	٣٧,٥٠١	خلال اثني عشر شهر
٤٤,٥٨٤	٥٤,٥٠٢	سنة إلى خمسة سنوات
٣٦,٠٤١	٣٩,٩٦٤	أعلى من خمس سنوات
١١٣,٦٣٨	١٣١,٩٦٧	إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار
-	(١٨,٣٢٩)	بخصم: أعباء تمويلية
١١٣,٦٣٨	١١٣,٦٣٨	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥. العقارات الاستثمارية

فيما يلي الأ العمارات الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

مبيان	تحسینات على عقارات مستأجرة	سنة ٢	موجودات بنية تحتية	مبيان	سنة ٣٠-١.
-------	----------------------------	-------	--------------------	-------	-----------

أراضي	مباني	تحسینات على عقارات مستأجرة	موجودات بنية تحتية	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي م ٢٠١٩
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	٥,٣٥٢,٧٢٧

التكلفة:

٥,٣٥٢,٧٢٧	١,١٤٥,٨٢٨	٤٣٥,٥٣٠	٩٤٥	٩٤٥,٢١٧	٢,٨٢٥,٢٠٧	في بداية السنة
١٠٦,٥٥٧	١٠١,٤٠١	٥٢٠	-	٤,٦٣٦	-	إضافات
(١٧,٩٨٠)	(٣٣)	(٤,٠٤٢)	-	(١٣,١٠١)	(٨٠٤)	استبعادات
(١٧٦,٦٢٣)	-	-	(٦,٩٤٤)	(١٦٩,٦٧٩)	-	محول إلى ممتلكات ومعدات (الإيضاح ١٣)
(٣,٥٤٤)	-	-	-	-	(٣,٥٤٤)	محول إلى عقارات تطوير
-	(١٧٦,٦٢٣)	-	٦,٩٤٤	١٦٩,٦٧٩	-	تحويلات
٤,٢٩٣	-	-	-	٤,٢٩٣	-	عكس انخفاض القيمة عند البيع
٥,٢٦٥,٤٣٠	١,٠٧٠,٥٧٣	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٩٤١,٠٤٥	٢,٨٢٠,٨٥٩	في نهاية السنة

الاستهلاك:

٢٢٠,٥٧٩	-	٨٢,٨١٧	٩٤٥	١٣٦,٨١٧	-	في بداية السنة
٥٢,٩٧٤	-	٢٠,٦٢٩	-	٣٢,٣٤٥	-	المحمل للسنة
(٢,٣٠٠)	-	(٧٦٦)	-	(١,٥٣٤)	-	استبعادات
٢٧١,٢٥٣	-	١٠٢,٦٨٠	٩٤٥	١٦٧,٦٢٨	-	في نهاية السنة
٤,٩٩٤,١٧٧	١,٠٧٠,٥٧٣	٣٢٩,٣٢٨	-	٧٧٣,٤١٧	٢,٨٢٠,٨٥٩	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥. العقارات الاستثمارية (تابع)

الإجمالي م ٢٠١٨	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	موجودات بنية تحتية	تحسينات على عقارات مستأجرة	مباني	أراضي	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	

التكلفة:

٥,٢٥٣,٢٠٣	١,٠٠٦,١٩٨	٤٣٥,٥٣٠	٩٤٥	٩٥٢,٨٨٥	٢,٨٥٧,٦٤٥	في بداية السنة
١٥٩,٤٣٤	١٥٦,٦٨١	٢,٧٥٣	-	-	-	إضافات
(١٣,٢٨٢)	-	(٢,٧٥٣)	-	(٧,٦٦٨)	(٢,٨٦١)	تحويلات
(٢٩,٥٧٧)	-				(٢٩,٥٧٧)	المحول إلى عقارات تطوير (الإيضاح ١٨)
(١٧,٥٥١)	(١٧,٥٥١)	-	-	-		محول إلى ممتلكات ومعدات (الإيضاح ١٣)
						في نهاية السنة
٥,٣٥٢,٧٢٧	١,١٤٥,٨٢٨	٤٣٥,٥٣٠	٩٤٥	٩٤٥,٢١٧	٢,٨٢٥,٢٠٧	

الاستهلاك:

						في بداية السنة
١٦٧,٧٦٤	-	٦٥,٥٧٠	٩٤٥	١٠١,٢٤٩	-	المحمل للسنة
٥٤,٠٢٣	-	١٧,٢٤٧	-	٣٦,٧٧٦	-	استبعادات
(١,٢٠٨)	-	-	-	(١,٢٠٨)	-	في نهاية السنة
٢٢٠,٥٧٩	-	٨٢,٨١٧	٩٤٥	١٣٦,٨١٧	-	صافي القيمة الدفترية
٥,١٣٢,١٤٨	١,١٤٥,٨٢٨	٣٥٢,٧١٣	-	٨٠,٨٤٠	٢,٨٢٥,٢٠٧	في ٣١ ديسمبر م ٢٠١٨

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥. العقارات الاستثمارية (تابع)

أ. تم تخصيص أراضي فضاء مساحتها ١٦٨ مليون مترًا مربعًا تقريباً لعملية التطوير الرئيسية لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تشمل هذه الأرضية أرضاً مساحتها ٣٧ مليون مترًا مربعًا تقدماً أحد المساهمين كجزء من مساهمته في رأس المال مقابل مبلغ تم الاتفاق عليه مقداره ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي مقابل أسهم بنفس القيمة في الشركة (الإيضاح ٢٣). إن التوزيع المحدد للأرض الفضاء التي سيتم استخدامها لمختلف المشاريع والتي قد تكون للبيع أو الإيجار لم يكتمل بعد. وبالتالي، فإن الأرض الفضاء والتکاليف ذات الصلة البالغة ٢,٤٠٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٨ م: ٢,٤١٢ مليون ريال سعودي) تم تصنيفها كاستثمار عقاري. لم يحتسب استهلاك حيث أن العقار الاستثماري يتكون من أراضي مملوكة فقط. تشمل الأرضية الفضاء ٢٤,٧ مليون مترًا مربعًا مرهوناً لصالح وزارة المالية مقابل قرض طول الأجل بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي (الإيضاح ٢٥ (أ)). إن القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية مضمونة مقابل أراضي فضاء تابعة لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. ومع ذلك، فإن الإجراءات القانونية المتعلقة بضمان تلك القروض الإضافية قيد التنفيذ (الإيضاح ٢٥ (ب)). وقد تم تخصيص أرض فضاء مساحتها ١٥,٩٥ مليون مترًا مربعًا لتأجيرها لعملاء صناعيين.

ب. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م على أساس عملية التقييم التي قامت بها شركة فاليوستارت (خبرير التثمين العقاري)، وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة. شركة فاليوستارت هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين («تقييم») وهي معتمدة أيضًا من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. تمتلك شركة فاليوستارت المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم للأراضي والممتلكات ذات الصلة.

لتحديد القيمة العادلة للأرض التي لم يتحدد استعمالها المستقبلي من خلال قيام خبير التثمين العقاري بتطبيق أسلوب تقييم الأرضي السكنية الناهضة بحسب السعر الأقصى التي يمكن أن يدفعه مطور أو مستثمر افتراضي مقابل الأرض لتحقيق أدنى معدل عائد مقبول على الاستثمار بناءً على أعلى سعر وأفضل استغلال للأرض بما يتناسب مع أوضاع السوق الحالية. بالنسبة للممتلكات الأخرى، تم تحديد القيمة العادلة على أساس أسلوب التناقض السائد في السوق والذي يعكس أسعار المعاملات الأخيرة لعقارات مماثلة وطريقة الرسملة لصافي الدخل. وبالنسبة لطريقة صافي الدخل، يتم تقييم إيجارات السوق لجمع الوحدات العقارية المتاحة للتأجير بالرجوع إلى الإيجارات المحققة من الوحدات المتاحة للتأجير وغيرها من العقارات ذات المزايا المشابهة في المناطق التي تحيط بها. ويتم اعتماد معدل الرسملة بالرجوع إلى معدلات العائد التي يرصدها المقيمون للعقارات المماثلة في المنطقة ويتم تعديلها بناءً على خبرة المقيمون بالعوامل المحددة للعقارات ذات الصلة. وعند تقدير القيمة العادلة للعقارات، فإن الاستعمال الأعلى والأفضل للعقارات يعتبر الاستعمال الحالي.

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

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	٤٧,٤١٢,٨٦٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٤٧,٤١٢,٨٦٧	-	٤٧,٤١٢,٨٦٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٤٧,٧٣٨,٨٠٧	-	٤٧,٧٣٨,٨٠٧

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٥. العقارات الاستثمارية (تابع)

- ج. قامت المجموعة بتحويل تكاليف معينة من / إلى عقارات ومعدات واستثمارات عقارية بناءً على التغيير في الاستخدام المقصود لهذه التطورات
- د. فيما يلي تحليل العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لأغراض متنوعة:

م ٢٠١٨	م ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٣٠٦,٩٤٠	٢,١٧٣,٣١٩	إيرادات إيجارية
٢,٨٢٥,٢٠٨	٢,٨٢٠,٨٥٨	استخدام مستقبلي غير محدد في الوقت الحالي
٥,١٣٢,١٤٨	٤,٩٩٤,١٧٧	

هـ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تم رسملة مبلغ ٢٣,٩٤ مليون ريال سعودي (م ٢٠١٨: ٣٧,٨٣ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لبناء عقارات استثمارية.

١٦. الموجودات غير الملموسة

فيما يلي بيان للحركات في الموجودات غير الملموسة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
التكلفة:		
٨٣,٢٤٦	٩٩,١٠٧	في بداية السنة
١٥,٨٦١	٤,٣٧٩	إضافات
٩٩,١٠٧	١٠,٣٤٨٦	في نهاية السنة
الإطفاء:		
(٦٨,٠٤٨)	(٨٠,٤٩١)	في بداية السنة
(١٢,٤٤٣)	(١٠,٤٧٩)	المحمل للسنة
(٨٠,٤٩١)	(٩٠,٩٧٠)	في نهاية السنة
١٨,٦١٦	١٢,٥١٦	صافي القيمة الدفترية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٧. الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الرصيد كما في		حصة الملكية الفعلية (%)		
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي			
٢,٣٧٦,٧٧٥	٢,٣٦٦,١٣٧	%٥.	%٥.	استثمار في شركة تطوير الموانى (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٤٥,٧٩٠.	٤٥,٧٩٠.	%٢٠	%٢٠	استثمار في شركة بيوتات بروجرسيف للاستثمار العقاري والتنمية ("بيوتات") (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٢,٤٢٢,٥٦٥	٢,٤١١,٩٢٧			

(أ) شركة تطوير الموانى

فيما يلي الحركة في استثمار في شركة الموانى للسنة:

م ٢٠١٨	م ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٣٤٢,٩٠١	٢,٣٧٦,٧٧٥	الرصيد في بداية السنة
٢٦,١٣٠	٧,٩٨٣	حصة من نتائج السنة، صافي للزكاة المحملة
٧,٧٤٤	(١٨,٦٢١)	حصة من الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
٢,٣٧٦,٧٧٥	٢,٣٦٦,١٣٧	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي المعلومات الكمية لشركة تطوير الموانى:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧,٩٠٠,٥٥٥	٨,٠٠٤,٩٠٤	موجودات غير متداولة
٤٥٧,١٠٠	٣٤٣,٧٩٨	الموجودات المتداولة
(٢,٤٣٩,٤٤٥)	(٢,٥٢٠,٩٦٩)	مطلوبات غير متداولة
(٥٨٥,٤٩٤)	(٥١٦,٢٩٤)	المطلوبات المتداولة
٥,٣٣٢,٧١٦	٥,٣١١,٤٤٠	حقوق الملكية
٢,٦٦٦,٣٥٨	٢,٦٥٥,٧٢٠	حصة المجموعة في حقوق الملكية - %٥٠ (٢٠١٨: م ٥٠%)
(٢٨٧,٧١٤)	(٢٨٧,٧١٤)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض ودخل عمولة
(١,٨٦٩)	(١,٨٦٩)	تعديلات متعلقة باستحواذ تدريجي وحصة في الزكاة
٢,٣٧٦,٧٧٥	٢,٣٦٦,١٣٧	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٧. استثمار في شركات تابعة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تابع)

أ) شركة تطوير الموانئ (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣١٧,٨٤٤	٣٢٧,٧٦٣	الإيرادات
٥٥,١١٠	١٥,٩٦٦	صافي الربح للسنة
١٥,٤٨٩	(٣٧,٢٤٢)	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى ربح أو خسارة في السنوات اللاحقة
٧٠,٦٠٠	(١٦,٨٨٢)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٢٦,١٣٠	٧,٩٨٣	حصة المجموعية في ربح السنة، صافي الزكاة المحملة
٧,٧٤٤	(١٨,٦٢١)	حصة المجموعية في الربح / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة

بتاريخ ١٤٣١ جمادى الأولى هـ (الموافق ٢٩ أبريل ٢٠١٠ م) تم تأسيس شركة تطوير الموانئ، شركة مساهمة مغلقة سعودية في المملكة العربية السعودية والتي تعمل على تطوير وتشغيل وصيانة ميناء الملك عبد الله في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (الميناء). خلال السنة ٢٠١١ م، قام المساهمون في شركة تطوير الموانئ بتوقيع اتفاقية وتم من خلالها الاتفاق على هيكل رأس المال وأالية التمويل لشركة تطوير الموانئ. وبموجب شروط الاتفاقية، فإن الحصة في رأس المال شركة تطوير الموانئ هي ٣٤٪. في ٢٠١٢ م، قامت الشركة الأم بالمساهمة في جزء من تمويل حقوق الملكية بموجب الاتفاقية واستثمرت مبلغ ٤٥ مليون ريال سعودي على شكل أرض وبنية تحتية وتکاليف تطوير أخرى.

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

قدمت الشركة ضمان شركة مع سندات لأمر إلى بنك تجاري بحدود بمبلغ ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي زائد أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ للسماح لشركة تطوير الموانئ في الحصول على تسهيلات مرابحة متواقة مع الشريعة لتمويل تكاليف إنشاء الميناء بشكل جزئي. وكذلك القرض مضمن برهن أسهم الشركة في شركة تطوير الموانئ.

قدمت الشركة ضماناً لبنك تجاري، يقتصر على ١١٢,٥ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ للسماح لشركة تطوير الموانئ بتأمين تسهيلات مرابحة للسلع متواقة مع الشريعة الإسلامية، بحد أقصى ١٨٠ مليون ريال سعودي. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م، استخدمت شركة تطوير الموانئ تسهيلات مرابحة بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي لتمويل متطلبات رأس المال العامل. تم تعزيز التسهيل المذكور بمبلغ ١٨٠ مليون ريال سعودي خلال سنة ٢٠١٨ م. وفي هذا الصدد، قدمت الشركة أيضاً سندات لأمر بمبلغ ٧٥ مليون ريال سعودي، والتي تعززت إلى ٩٠ مليون ريال سعودي، زائداً أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٧. استثمار في شركات تابعة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تابع)

(أ) شركة تطوير الموانئ (تابع)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، دخلت شركة تطوير الموانئ في عقد مقايضة أسعار فائدة («عقود المقايضة»)، مع البنوك التجارية المحلية، للتحوط من التقلبات السلبية المستقبلية في أسعار الفائدة على قرضها طويل الأجل.

تم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة في البداية بالقيمة العادلة في التاريخ الذي تم فيه إبرام عقد مشتقات وتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كانت القيمة العادلة لعقود المقاييس بالسابع بمبلغ ٧٨,٨ مليون ريال سعودي (١٨٠٤٠٠٦٢م: ملايين ريال سعودي) استناداً إلى التقييم المحدد بواسطة نموذج وتأكيد من قبل البنوك التي تتعامل معها شركة تطوير الموانئ. تم تضمين هذه القيمة العادلة ضمن المطلوبات غير المتداولة في قائمة المركز المالي لشركة تطوير الموانئ مع المدين المقابض لقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. سجلت المجموعة بمبلغ ١٩٠٠٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨٢٧م: ٢٠١٨٧٢ ريال سعودي) ضمن الدخل الشامل الآخر / (الخسارة) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بصفته جزء من حصتها.

تم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمترافقه في حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة في الفترات التي يكون فيها البند المتحوط له يؤثر على الربح أو الخسارة، في نفس الخط كبند تحوط معترف به.

(ب) شركة بيوتات المتطرفة للاستثمار والتطوير العقاري

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

تمتلك الشركة أسيها بنسبة ٢٠٪ من رأس مال شركة بيوتات. وطبقاً لاتفاقية المساهمين، فقد قامت الشركة باستثمار إضافي بمبلغ ٥٤ مليون ريال سعودي لتطوير المشروع. علاوةً على ذلك، خلال سنة ٢٠١٦م باعت الشركة قطعة أرض إلى بيوتات بمبلغ ٥٤ مليون ريال سعودي.

فيما يلي الحركة في شركة بيوتات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٠٠	٢٠٠	استثمار أولي
٥٣,٧٥٥	٥٣,٧٥٥	استثمار إضافي
(٨,١٦٥)	(٨,١٦٥)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٨. عقارات التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٢٥٦,٢٨٣	٢,٠٩٥,٢٣٧	تكاليف متکبدة حتى تاريخه
٢٩,٥٧٧	٣,٥٤٤	المحول من عقارات استثمارية (إيضاح ١٥)
٢,٢٨٥,٨٦٠	٢,٠٩٨,٧٨١	
(٢٧٠,٣٢٤)	(٢٥٢,٩٤٦)	المحول إلى تكلفة الإيرادات (إيضاح ٧)
(١,٣٢٩)	(١,٣٢٩)	مخصص عقارات التطوير
٢,٠١٤,٢٠٧	١,٨٤٤,٥٦	
(٤١١,٠٩٨)	(٧٩,٠,١٣٦)	الجزء المتداول من عقارات التطوير
١,٦٠٣,١٠٩	١,٠٥٤,٣٨٠	الجزء غير المتداول من عقارات التطوير

تتضمن عقارات التطوير أرض بمبلغ ١٦٣,٦ مليون (٢٠١٨ م: ١٧٦,٨ مليون ريال سعودي).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، تم رسملة مبلغ ٢٩,٣٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨ م: ١٢٨ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لبناء عقارات تطوير.

قامت المجموعة بتحويل تكاليف معينة من عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية بناءً على التغيير في الاستخدام المقصود لهذه المشاريع.

١٩. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦٤٧,٢٠٤	٦٥٦,٧٤٢	مجموع الذمم المدينة التجارية
(٨٦,٤١١)	(١٥٠,٤١٨)	بخصوص: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (انظر الإيضاحات أدناه)
٥٦,٧٩٣	٥٠٦,٣٢٤	
١٨,٤٢٧	٣٧,٦٦٤	مساهمة مستحقة القبض
٤١,٧٧٢	٣٣,٢٥٣	مدفوعات مقدماً
٣٢,٢٢٢	١٧,٥٠١	سلف لموردين
٣١,٣٩٤	-	ضريبة قيمة مضافة مستحقة القبض
١٥,٥٥٣	٧,٣٢٧	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٣٠)
٥٠٨	١,٦٤١	عمولة مستحقة القبض من ودائع مرابحة لأجل
٦١,٣٥٩	٥٢,٩٥١	أخرى
٧٦١,٥٣٨	٦٥٦,٦٦١	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١٩. الدعم المديني والموجودات المتداولة الأخرى (تابع)

أ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، الدعم المديني بقيمة اسمية ١٥٠,٤٠٠ مليون ريال سعودي (٨٦,٤٠٠ ألف ريال سعودي) تم تخفيض قيمتها. تتضمن الدعم المديني غير منخفضة القيمة مبلغ ٤١٤ مليون ريال سعودي (٤٤٣ ألف ريال سعودي) مستحقة الدفع، أكثر من دورة التجميع العادية، ولكنها غير منخفضة القيمة. بناءً على الخبرة السابقة، من المتوقع أن يتم تحصيل جميع الدعم المديني التي لم تخفض قيمتها بالكامل. يتم إثبات الدعم المديني فيما يتعلق ببيع العقارات عن طريق سندات لأمر وضمانات بنكية، إن الحد الأدنى للضمانات مقابل بيع المعاملات العقارية هو القيمة السوقية للعقار المباع للعميل حيث تقوم المجموعة بتحويل سند الملكية للعميل فقط عند الاستلام المرضي لكافل قيمة العقد.

ب. فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٤٩,٦٩٦	٨٦,٤١١	في بداية السنة
٣٧,٢٠٠	٦٤,٠٠٧	مخصصات للسنة
(٤٨٥)	-	دون مشكوك في تحصيلها مشطوبة
٨٦,٤١١	١٥٠,٤١٨	في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر، بلغت أعمار الدعم المديني كما يلي:

متجاوزة لتاريخ الاستحقاق ولكن غير منخفضة القيمة					غير متاخرة السداد وغير منخفضة القيمة		
١٨٠ < يوم	١٨٠-٩١ يوم	٩٠-٦١ يوم	٦٠-٣٠ يوم	٣٠ > يوم		الإجمالي	
ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	
٥١٦,١٩	٥١,٠٩	١٤,٤٤٨	١٢,١٠٩	٢٨,٣٠٨	٣٤,٧٥٩	٦٥٦,٧٤٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
٤٧٨,٤١٤	٥٠,٨٥٤	١٧,٠٣٤	٣٥,٦٩٥	١٨,٠٣٨	٤٧,١٦٩	٦٤٧,٢٠٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

ج. بلغ الالتزام المستقبلي للدعم المديني مقابل عقود المبيعات الموقعة اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، مبلغ ١,٥٣٠ مليون ريال سعودي (٨٠١٨)، ١,٢٦٩,٨ مليون ريال سعودي).

د. الحركة في الإيرادات غير المفوتة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦٣٢,٧٧٨	٧١١,٤٦٧	الرصيد في بداية السنة
٩٢٢,٩٧٧	٨٨٩,٠١٧	الإيرادات للسنة
(٨٤٤,٢٨٨)	(٥٢٣,٤٣١)	فوائض صدرت خلال السنة
٧١١,٤٦٧	١,٠٧٧,٠٥٣	الجزء المتداول لإيرادات غير مفوتة
(٥٠٢,٣٤٤)	(٣٦٢,١٤١)	الجزء غير المتداول لإيرادات غير مفوتة
٢٠٩,١٢٣	٧١٤,٩١٢	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠. ودائع المراقبة لأجل لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٩٨,٦٥٥	٢٧٩,٨٠٦	ودائع مراقبة (الإيضاح ٢١)
(٥٤٨,٦٥٥)	(٢٧٩,٨٠٦)	ودائع مراقبة قصيرة الأجل (الإيضاح ٢١)
٥,٠٠٠	-	

٢١. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٣,٩٧٧	١٢٤,٥٨٧	نقد وأرصدة لدى البنوك
٥٤٨,٦٥٥	٢٧٩,٨٠٦	ودائع مراقبة قصيرة الأجل (انظر الإيضاح أدناه والإيضاح ٢٠)
٦٠٢,٦٣٢	٤٠٤,٣٩٣	

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

يجب على الشركة الاحتفاظ ببعض الإيداعات / الأرصدة بنسبة ٥٪ من المبالغ المحصلة من العملاء مقابل بيع عقارات تحت التطوير ويتم الاحفاظ بهذه الإيداعات في حسابات ضمناً. بلغ رصيد هذه الحسابات اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ٣٠,٣ مليون ريال سعودي (١١,٧ مليون ريال سعودي). وهذه الإيداعات / الأرصدة غير مرهونة.

٢٢. الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
إيرادات فائدة غير مكتسبة		القيمة الحالية لاجمالي الذمم المدينة				مجموع الذمم المدينة
٢,٨١٦	٢,٣٧	٢,٤٦٢	٣,٩٦	٦,٢٧٨	٧,٢١٣	الجزء المتداول
						الجزء غير المتداول:
١٠,٠٧٨	١١,٨٠٣	١٥,٠٣٣	١٧,٠٥٠	٢٥,١١١	٢٨,٨٥٣	سنة إلى خمسة سنوات
١٦,٧٩٣	١٨,٩٣٤	٦٢,٥٩٣	٦٧,٥٩٥	٧٩,٣٨٦	٨٦,٥٢٩	أكثر من خمس سنوات
٢٦,٨٧١	٣٠,٧٣٧	٧٧,٦٢٦	٨٤,٦٤٥	١٠٤,٤٩٧	١١٥,٣٨٢	
٢٩,٦٨٧	٣٤,٠٤٤	٨١,٠٨٨	٨٨,٥٥١	١١٠,٧٧٥	١٢٢,٥٩٥	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٣. رأس المال

رأس مال الشركة الأم مقسم إلى ٨٥٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم (٢٠١٨م؛ ٨٥٠ مليون حصة، قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي) موزعة كما يلي:

٢٠١٨م		٢٠١٩م		
رأس المال (بالألف ريال Saudi)	عدد الأسهم (بألف)	رأس المال (بالألف ريال Saudi)	عدد الأسهم (بألف)	
٦,٨٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	مصدر نقداً
١,٧٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	مصدر عينياً (انظر الإيضاح ١٥ (أ))
٨,٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	٨,٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	

٢٤. الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة المعتمد من قبل المساهمين خلال أبريل ٢٠١٧م، يجب على الشركة تجنب ١٠٪ من صافي ربحها في كل سنة بعد تسوية خسائرها المتراكمة. إن وجدت، حتى يتم تكوين احتياطي يساوي ٣٪ من رأس المال. يمكن للشركة أن تقرر التوقف عن تحويل الاحتياطي النظامي مقى ما بلغ ذلك الاحتياطي ٣٪ من رأس المال. هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. نظراً لتكبد الشركة لخسارة صافية خلال السنة، لم يتم تحويل هذا المخصص.

٢٥. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥,٠٠,٠٠٠	٥,٠٠,٠٠٠	قرض من وزارة المالية (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٢,٩٠,٨,٧٥٠	٢,١١٣,٧٥٠	أخرى (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٧,٩٠,٨,٧٥٠	٨,١١٣,٧٥٠	
(٨٥٧,٥٠٠)	(١,٥٥٧,٥٠٠)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل (انظر الإيضاح (أ) و (ب) أدناه)
٧,٠٥١,٢٥٠	٦,٥٥٦,٢٥٠	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٥. القروض طويلة الأجل (تابع)

أ. خلال سنة ٢٠١١م، استلمت الشركة الأم قرضاً بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. القرض مضمنون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون متراً مربعاً من أرض فضاء ويترتب على القرض عمولة سنوية حسب الأسعار التجارية وكان مستحقاً السداد أصلاً لوزارة المالية وقد منحت الوزارة الشركة مهلة مدتها ثلاثة سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية اعتباراً من ١ يونيو ٢٠١٥م، ولكن وبناءً على الطلب المقدم من المجموعة قبل موعد استحقاق السداد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥م جدولة القرض بتمديد فترة الإمهال إلى خمس سنوات إضافية، بناءً على النقاش الذي دار خلال السنة، أعادت وزارة المالية جدولة الدفعات الأولى المستحقة في الفترة من يونيو ٢٠١٥م إلى يناير ٢٠٢٠م، وبالتالي فإن المبلغ الأساسي للقرض مستحق السداد الآن على سبعة أقساط سنوية اعتباراً من يونيو ٢٠٢١م مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً.

ب. خلال سنة ٢٠١٤م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ٢,٠٠٠ مليون ريال سعودي. يترتب على تسهيلات المرابحة للتمويل عمولة حسب الأسعار التجارية بلغ الرصيد القائم للقرض طول الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١,٥٠٨,٧٥ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠٢١م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثنى عشر شهراً بمبلغ ٥٣٢,٥ مليون ريال سعودي. كمطبيات متداولة. القرض مضمنون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بقيمة ٣,٠٠٢ مليون ريال سعودي، تحفظ بها الشركة الأم وبسند لأمر بمبلغ ٢,٥٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال سنة ٢٠١٥م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية. بلغ الرصيد القائم للقرض طول الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٥٠٠ مليون ريال سعودي)، وفقاً لشروط الاتفاقية. يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من ٢٠١٩٠٢٢م حتى ٢٠٢٣م. تم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثنى عشر شهراً بمبلغ ١٢٥ مليون ريال سعودي. كمطبيات متداولة. القرض مضمنون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي منها نسبة ٩٢٪ تم استكماله فعلياً والجزء المتبقى قيد الإجراء. القرض مضمنون أيضاً بسند لأمر بمبلغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال السنين ٢٠١٤ و ٢٠١٥، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية تسهيلات مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لكل اتفاقية ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية السادسة. بلغ الرصيد القائم للقرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٩٠٠ مليون ريال سعودي). وفقاً لبيانات الاتفاقيتين، فإن مدة القرضين الإجمالية هي ٨ سنوات من البداية حتى النهاية مع فترة إمهال ٣ سنوات اعتباراً من تاريخ الاتفاقيتين. وفرض التمثي مع مبادئ الشريعة، فقد تم ترتيب تسهيل إضافي من قبل البنك بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي مرتبطة بكل اتفاقية من الاتفاقيتين للسماح بالتدوير (السداد والسحب) بحيث يكون أصل القرض متاحاً للشركة خلال فترة الـ ٣ سنوات الأولى من القرض. تم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثنى عشر شهراً بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي. كمطبيات متداولة. إن تسهيلات القرض مضمنة مقابل جزء من أراض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ٣,٠٠٠ مليون ريال سعودي. وتسهيلات القرض أيضاً مضمنة بسند لأمر بمبلغ ٢,٥٠٠ مليون ريال سعودي.

٢٦. القروض قصيرة الأجل

خلال سنة ٢٠١٨م، استفادت الشركة من تسهيلات قصيرة الأجل من بنك تجاري بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي، ويترتب عليها عمولة حسب الأسعار التجارية السادسة، بهدف تمويل متطلبات رأس المال العامل. تم تخفيض تسهيل القرض المذكور إلى ٢٠٠ مليون ريال سعودي خلال السنة الحالية وهو مضمنون بسند أولي قدره ٢٠٠ مليون ريال سعودي. بلغ الرصيد القائم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٥٠ مليون ريال سعودي).

علاوة على ذلك، استخدمت الشركة، من التسهيلات قصيرة الأجل الحالية البالغة ٤٠٠ مليون ريال سعودي، بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي خلال السنة الحالية بهدف تمويل متطلبات رأس المال العامل. تحمل تسهيلات القرض المذكور عمولة بالأسعار التجارية السادسة وهي مضمنة مقابل سند لأمر بمبلغ ٢,٥٠٠ مليون ريال سعودي (راجع الإيضاح ٢٥ (ب)). بلغ الرصيد القائم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي.

بالإضافة إلى ما سبق، تمتلك الشركة تسهيلات ائتمانية مستندية بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي من بنك تجاري. بلغ الرصيد القائم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٤٢,٧ مليون ريال سعودي.

علاوة على ذلك، هناك تسهيلات تكميلية من بنك تجاري آخر، بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي. بلغ الرصيد القائم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بمبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٧. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

الوصف العام للخطة

تدير المجموعة برنامجاً معتمداً غير ممول لمنافع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لنظام العمل في المملكة العربية السعودية. فيما يلي الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين للسنة المنتهية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٢,٧٥٨	٦٤,٢٢٠	الرصيد في بداية السنة
		المدرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
١٣,٢٥٧	١٤,٤٢١	تكلفة الخدمة الحالية
١,٨٥٦	٢,٨١٣	تكلفة الفوائد
١٥,١١٣	١٧,٢٣٤	المدرج في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
		مكاسب إعادة القياس الناتجة عن:
٥٨٦	(٤٤٨)	الافتراضات المالية
(٧٦٩)	(٤,٣٦٢)	تعديلات
(١٨٣)	(٤,٨١٠)	ربح أكتواري
(٣,٤٦٨)	(١٢,٧٧٦)	منافع مدفوعة
٦٤,٢٢٠	٦٣,٨٦٨	الرصيد في نهاية السنة

الافتراضات الأكتوارية

فيما يلي الافتراضات الأكتuarية الأساسية التي جرى تطبيقها في تاريخ التقرير:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
%٤,٣٨	%٢,٩٧	معدل الخصم
%٥	%٣,٥	معدل زيادة الرواتب المستقبلي/المتوقع
%١,١٧	%١,١٧	معدل الوفيات
على أساس العمر والخدمة - معتدل	على أساس العمر والخدمة - معتدل	معدل تسريح الموظفين من الخدمة
٦ سنة	٦٠ سنة	سن التقاعد

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٧. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تابع)

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

التأثير على مطلوبات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين الزيادة/(النقص)				التغيير في الافتراضات بمقدار	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	النقص في المعدل	الزيادة في المعدل		
ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi		
٥,٤٨١	(٤,٧٥٣)	٥,٨٨١	(٥,٠٩٦)	%١	معدل الخصم
(٤,٧٦٩)	٥,٣٩١	(٥,١١٨)	٥,٧٨٩	%١	معدل زيادة الرواتب المستقبلي / المتوقع
١٧	(١٧)	١٧	(١٧)	%١٠	معدل الوفيات
٦٢٨	(٥٨٦)	٦٢٠	(٥٧٩)	%١٠	معدل تسريح الموظفين من الخدمة

٢٨. الذمم الدائنة والمستحقات

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	
٣١٢,٧١٤	٤٠١,٩٠٧	ذمم دائنة تجارية
١٥٥,١٧٠	٢١٨,٠٢٤	أعباء تمويل مستحقة
٢٠٠,٤٨٤	٢٢٣,١٢١	محتجزات دائنة
١١٧,٦٢٠	١٣٢,٢٢٣	تكليف عقود مستحقة الدفع
٩٢,٤٩٠	٩٤,٠٦٩	دفعات مقدمة من عملاء
٤٩,٨٤٧	٤٤,٣٢١	مبالغ تبرعات لأغراض خيرية (انظر الإيضاح أدناه)
٢٣,٠٥٣	١٥,١٠٦	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (الإيضاح ٣٠)
-	٣,٧٣٧	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
١٠٣,٦٢٥	١٥٤,٠٨٣	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٢,٨١٦	٣,٣٠٧	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل (الإيضاح ٢٢)
٣٠,٢٤٤	١٥,٢١٠	ربح غير مستحق
١,٠٨٨,٠٦٣	١,٣٠٥,١٠٨	

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٩. الزكاة

المحمل للسنة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	مخصص السنة الحالية
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦٦,٠٠	٤٥,٠٠	

يستند المخصص للسنة على الوعاء الزكوي لكل من الشركة الأم وشراكتها التابعة.

الحركة في المخصص

فيما يلي بيان للحركة في مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	في بداية السنة
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	المحمل للسنة
١٥٣,٨٦	١٥٦,٨٤٣	٦٣,٧٧
٦٦,٠٠	٤٥,٠٠	(٢١,٧٧)
(٦٦,٢٤٣)	(٨٠,٠٢٧)	٨٠,٠٢٧
١٥٦,٨٤٣	١٢١,٨١٦	٣٥,٠٣

موقف الربوط

الشركة الأم - إعمار المدينة الاقتصادية

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») رطلاً زكرياً للسنوات من ٢٠٠٦ م إلى ٢٠٠٨ م طالبت بزكاة إضافية وفروقات ضريبة استقطاع بمبلغ ٩٠,٤ مليون ريال سعودي إضافةً إلى غرامة تأخير. كانت القضية منظورة لدى ديوان المظالم. تمشياً مع إجراءات الاستئناف دون إثبات الالتزام، قامت الشركة بتقديم ضمان بنكي تحت الاحتجاج على فروقات ضريبة الاستقطاع.

لم يقبل ديوان المظالم الاعتراض من الناحية الشكلية. قدمت الشركة التماساً إلى الديوان الملكي طالبت فيه ديوان المظالم بإعادة النظر في الحكم وإعادة دراسة القضية. لم يتم قبول الالتماس من قبل ديوان المظالم وأبقى الديوان على القرار السابق.

خلال سنة ٢٠١٩ م، أصدرت الهيئة خطاباً لتحصيل التزام زكاة إضافي بمبلغ ٨٦,٦ مليون ريال سعودي. قامت الشركة بتسوية ٢٠٪ من إجمالي المطلوبات في عام ٢٠١٩ م و٤٣٪ من إجمالي المطلوبات بعد نهاية العام، علاوة على ذلك، وافقت الهيئة على السماح بأربعة أقساط شهرية لسداد التزام الزكاة.

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

قامت الشركة بتسوية التزامات الزكاة الإضافية وإنهاء الربوط للسنوات من ٢٠٠٩ م إلى ٢٠١١ م. قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية للسنوات حتى ٢٠١٨ م وحصلت على شهادات زكاة مقيدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤٩. الزكاة (تابع)

الشركات التابعة - شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة، وشركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، وشركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية، والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية، وشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية.

أنهت شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة ريطها حتى سنة ٢٠١٢م وقدمت إقراراً لها الزكوية حتى سنة ٢٠١٨م وحصلت على شهادات زكاة مقيدة. طلبت الهيئة معلومات إضافية بخصوص السنوات من ٢٠١٤م حتى ٢٠١٨م والذي تم الرد عليها بشكل وافي.

أنهت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة موقفها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢م. أصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٥م، وطالبت بمبلغ زكاة إضافي بقيمة ٦٤ مليون ريال سعودي. واعتبرت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة على تقدير الهيئة، حيث قدمت المستندات الداعمة لموقفها. أحالت الهيئة القضية إلى الأمانة العامة للجانضرائب وسجلت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة أيضًا استئنافاً على البوابة الإلكترونية للأمانة. قدمت الهيئة تعليقاتها على الاستئناف المقدم الذي استجاب له في حينه ولا يزال الرد متظراً.

قدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة الإقرارات الزكوية حتى سنة ٢٠١٨م وحصلت على شهادات الزكاة.

قدمت شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية، والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية، وشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقراراً لها الزكوية للفترة /للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٨م وحصلت على شهادات زكاة غير مقيدة.

قدمت شركة إعمار المعارف المحدودة إقراراً لها الزكوي للفترة /للسنوات من ٢٠١٦م إلى ٢٠١٨م وحصلت على شهادات زكاة غير مقيدة.

٤٠. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

خلال السير الاعتيادي للأعمال، دخلت الشركة في معاملات مع المنشآت الأخرى التي تقع ضمن تعريف الطرف ذي العلاقة في معيار المحاسبة الدولي ٢٤. تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئисين وموظفي الإدارة العليا في المجموعة والمنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً يتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادلة بشروط لم تكن أفضل من تلك المتوفرة أو التي كانت معقولة ومن المتوقع أن تكون هذه المعاملات المماثلة مع أطراف ذات العلاقة، أي ما يعادل تلك المعاملات الطويلة السائد. بالإضافة إلى الإيضاح ١٧، فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة والأرصدة المتعلقة بها:

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٠. إيضاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

الرصيد كما في	مبالغ المعاملات	طبيعة المعاملات	العلاقة	طرف ذو علاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

٧,٩٤١	٣,٢١١	٧,٣٤٩	٤,٦١٦	إيجارات عقود وخدمات عامة ومصروفات خدمة	شركات شقيقة
-	١,٦٥٠	٢٧,٧٦٢	٥,٦٤٠	بيع عقارات	
٢,٢٤١	٩٧١	١,٢٠٨	١,٤٩٧	مصاريف عقود وإيجارات ومرافق	مشروع مشترك
٢٠٣	٨٩٥	١٨٦	١,١٧٩	بيع عقارات وخدمات عامة ومصروفات خدمة	
-	٢٢٢	-	٢٢٢	إيرادات إيجارية	موظفي الإدارة العليا
٤,٦٦٨	٢٣١	٥٨٠	١٦٤	بيع عقارات وخدمات عامة ومصروفات خدمة	
-	١٤٧	-	١٤٧	إيرادات إيجارية	مجلس الإدارة
١٥,٥٣	٧,٣٢٧				

المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة

(٢,٦١٩)	(٢,٦١٩)	-	-	مصاريف متکيدة بالنيابة عن المجموعة	شركات شقيقة
(٣٠٥)	(٤١٥)	٤,١٨٧	٣٨٩	خدمات مقدمة إلى المجموعة	
(٧,٩٦٥)	(٧,٩٦١)	-	-	دفعه مقدمة مقابل بيع عقارات ووحدات مؤجرة	موظفي الإدارة العليا
-	-	٢٧٦	٢٠	مشتريات بضائع	
(٨٩)	(٨٩)	-	-	مصاريف متکيدة بالنيابة عن المجموعة	شركات شقيقة ذات تأثير كبير
(٧,٨٧٥)	-	٢٣,١٩٧	١٦,٢٦٣	مكافآت	
(٤,٢٠٠)	(٤,٠٠٣)	٤,٢٠٠	٤,٠٠٣	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	مجلس الإدارة
-	(١٩)	-	-	مبالغ مقدمة مقابل خدمات	
(٢٣,٠٥٣)	(١٥,١٦)				الإجمالي

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٠. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

تعويضات موظفي الإدارة العليا للمجموعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٥,٩٨١	١٣,١٥٩	متانع الموظفين قصيرة الأجل
٤٠١	٣٤٦	متانع غير نقدية
٢,٤٣٤	١,٣٤٧	متانع ما بعد التوظيف
٢,٣٧٥	١,٤١١	مكافأة إنهاء الخدمة
٢٠٠٦	-	متانع طولية الأجل أخرى
٢٣,١٩٧	١٦,٢٦٣	
٨,٣٧٥	٧,٩٠١	المبلغ المستحق لموظفي الإدارة الرئيسيين

٣١. الالتزامات والارتباطات المحتملة

بالإضافة إلى الإفصاح المبين في الإيضاحات ١٧ و ٢٩ و ٢٥ فإن في الالتزامات والارتباطات المحتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م هي كما يلي:

أ. لدى المجموعة التزامات قائمة متعلقة بنفقات مستقبلية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في السنوات القليلة القادمة بمبلغ ٧٨١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ١,٢٧١ مليون ريال سعودي).

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

ج. التزامات عقود الإيجار التشغيلي:

المجموعة كمُؤجّل

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٣,٧٤٠	٤٩,١١٢	خلال سنة
٢٠,١٩٤١	١٩١,٣٤٨	بعد سنة واحدة ولكن أقل من خمس سنوات
٦١٧,٣١٥	٥٧٤,١٦٩	أكثر من خمس سنوات
٨٧٢,٩٩٦	٨١٤,٦٢٩	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٢. المعلومات القطاعية

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

قطاعات الأعمال

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

فريق القيادة التنفيذية هو رئيس صانع القرار التشغيلي ويراقب النتائج التشغيلية لوحدات الأعمال الخاصة به بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقدير الأداء. يتم تقدير أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة ويتم قياسه بشكل متsonق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

الإيرادات والربحية حسب القطاعات

الإجمالي	التعديلات والالغاء	أخرى	ضيافة وترفيه	تطوير صناعي	أنشطة سكنية	للسنة المنتهية:
ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م

الإيرادات

٩٨٦,٨٨٨	-	٦٩,٥٠٢	٧٥,٩٤٥	٣١٨,٦٥٢	٥٢٢,٧٨٩	العملاء الخارجيون
-	(١٤٨,٩٢٠.)	٩٧,٧٦٩	٣١,٦٣٣	٤,٦٥١	١٤,٨٦٧	بين القطاعات
٩٨٦,٨٨٨	(١٤٨,٩٢٠.)	١٦٧,٢٧١	١٠,٧,٥٧٨	٣٢٢,٣٠٣	٥٣٧,٦٥٦	

النتائج

تكلفة المخزون والخدمات

(٤٥٨,٨١٣)	(١١٠,٦٢٤)	(١٦١,٢٤٨)	(٣٤,٣٦٦)	(٦٣,١٠٦)	(٣١٠,٧١٦)	معترف به كمصروف
(٥٩,٨٨١)	-	(٥٥,٨٢٤)	(٣,٥٦٤)	-	(٤٩٣)	خسارة انخفاض
(٢٣٦,٩٩٣)	-	(٢٣٢,٢٦٩)	(٤,٤٢٤)	-	(٣٠.)	أعباء مالية
٧٩١	-	٦١٦	٦	١١٣	٥٦	إيرادات مراجحة
(٣٤٩,٩٥٦)	-	(١٩٩,٩٦٢)	(٨٤,٨٧٤)	(٢٣,٨٤٦)	(٤١,٢٧٤)	الاستهلاك
(١٠,٤٧٩)	-	(١٠,٢٢٤)	(٢٠.)	-	(٢٣٥)	الاطفاء
٧,٩٨٣	-	٧,٩٨٣	-	-	-	حصة نتائج حقوق الملكية المستثمر فيها
١٠٢,١٥	-	٦٠,٨٧٨	(١١,٥٤٥)	٣٢,٨١٠	١٩,٨٧٢	دخل / (مصاريف) أخرى
(٤٤٥,٣٦٣)	-	-	-	-	-	إيرادات / (مصاريف) أخرى غير مخصصة
-	-	-	-	-	-	استبعاد المعاملات بين الشركات
(٤٦٣,٨٠٨)						الخسارة قبل الزكاة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٢. المعلومات القطاعية (تابع)

الإجمالي	التعديلات والالغاء	أخرى	ضيافة وترفيه	تطوير صناعي	أنشطة سكنية	للسنة المنتهية:
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٠٠٨,٢٣٤	-	١٥٣,٣٠٨	٤٢,٢٥٣	٢٥١,٠٤٧	٥٦١,٦٢٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
-	(١٣٦,٣٨٨)	٨٥,١٣٦	٣٤,١٨٠	٤,٠٦٨	١٣,٠٠٤	الإيرادات
١,٠٠٨,٢٣٤	(١٣٦,٣٨٨)	٢٣٨,٤٤٤	٧٦,٤٣٣	٢٥٥,١١٥	٥٧٤,٦٣٠	
النتائج						
تكلفة المخزون والخدمات						
(٤٩٤,٦١٣)	٨٥,٧٥١	(١٧٨,٤٩٩)	(٣,٩٤٢)	(٤٩,٨٢٦)	(٣٤٨,٠٩٧)	معترف به كمصرف
(٤٩,٨٢٥)	-	(٤٧,٣٦٢)	(١,٥٩٣)	-	(٨٨,٠)	خسارة انخفاض
(٥٩,٦٥٣)	-	(٥٨,٩٧٨)	(٦٢٤)	(٣)	(٤٨)	أعباء مالية
٧,٧٣٧	-	٦٨٦	١,٧٧٧	٢,٧٠٢	٢,٥٧٢	إيرادات مراقبة
(٢٩٢,٤١٩)	-	(١٨٥,٥١١)	(٤٩,٥٣٣)	(٢١,٩٠٢)	(٣٥,٤٧٣)	الاستهلاك
(١٢,٤٤٣)	-	(١٢,٤٠٢)	-	-	(٤١)	الاطفاء
٢٦,١٣٠	-	٢٦,١٣٠	-	-	-	حصة ناتج حقوق الملكية المستثمرة فيها
٢٠,٩٩٩	-	٧٧,٠٣٣	١,٢٩٥	٩٠,٣٥٣	٤١,٢٢٨	دخل / (مصاريف) أخرى
(٤١٤,٦٣٥)	-	-	-	-	-	إيرادات / (مصاريف) آخر غير مخصصة
(٧١,٥٨٨)						الخسارة قبل الزكاة

٣٣. إدارة مخاطر الأدوات المالية

نظرة عامة

قد تتعرض أنشطة المجموعة إلى مخاطر مالية متنوعة. يركز برنامج إدارة المخاطر على إدارة السيولة القوية ومراقبة متغيرات السوق المتعددة ذات الصلة، وبالتالي السعي باستمرار إلى تقليل التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- أ. مخاطر الائتمان:
- ب. مخاطر أسعار العملات:
- ج. مخاطر العملات؛ و
- د. مخاطر السيولة.

يمثل هذا الإيضاح معلومات حول تعرّض المجموعة لكل نوع من أنواع المخاطر أعلاه، وأهداف المجموعة وسياساتها وإجراءاتها بخصوص قياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤٣. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

نظرة عامة (تابع)

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

تشرف لجنة المراجعة في المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للتقييد بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التيواجهها المجموعة. وتساعد لجنة المراجعة في المجموعة بدورها الرقابي من خلال المراجعة الداخلية. ويقوم التدقير الداخلي بالمراجعة الدورية وغير الدورية لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والتنتائج التي يتم إطلاع لجنة المراجعة عليها.

تضمن المطلوبات المالية للمجموعة بشكل رئيسي من الذمم الدائنة والمستحقات والقروض طويلة الأجل. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، ذمم الموظفين المدينة - برنامج تملك متزلاً، وذمم مدينة وودائع مراجحة لأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه.

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

أ) مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان خسارة مالية تتعرض لها المجموعة في حال إخفاق عميل أو طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة أساسية من ذممها المدينة ووجودها المتداولة الأخرى بالإضافة إلى ودائع مراجحة لأجل لدى البنوك.

تقوم المجموعة بتقييم مخاطر ائتمان العملاء وفقاً لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر ائتمان العملاء. يتم تقييم الجودة الائتمانية للعميل بناءً على عملية التصنيف الائتماني.

يتم إجراء تحليلاً لانخفاض القيمة في كل تاريخ تقرير باستخدام مصفوفة مخصصة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات على الأيام الماضية المستحقة لشريان العملاء المختلفة ذات أنماط الخسارة المماثلة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي (مثل توقعات الناتج المحلي الإجمالي وتوقعات الصناعة) التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية المستحقات. يعكس الحساب النتيجة المرجحة الاحتمالية والمعلومات المعقولة والداعمة التي تتتوفر في تاريخ إعداد التقارير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات بالظروف الاقتصادية المستقبلية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٣. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

أ) مخاطر الائتمان (تابع)

تعمل المجموعة على الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء عن طريق مراقبة الذمم المدينة القائمة. تنص اتفاقيات البيع مع العملاء على أن صك ملكية العقار سيتم نقله إلى العملاء فقط عند استلام سعر البيع بشكل كامل. يمثل أكبر خمسة عملاء ما نسبته ١١,٥٪ (٢٠١٨: ١٢,٣٪) من الذمم المدينة المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م. تدير المجموعة تعرضاً لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بودائع المراقبة مع البنوك عن طريق التنويع واستثمار مع جهات مقابلة مع تصنيفجيد. تختلف مدة الدفع من منتج لآخر مع بعض الاستثناءات على مستوى العميل.

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

إن الحد الأقصى الإجمالي لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان كما في تاريخ التقرير هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧٤٢,٥٥١	٧٥٦,٣٢٥	ذمم مدينة
٥٠,٠٠٠	-	ودائع مراقبة لأجل
٦٠٢,٦٣٢	٤٠٤,٣٩٣	النقد وما في حكمه
١,٣٩٥,١٨٣	١,١٦٠,٧١٨	

تركيز المخاطر الزائد

ينشأ التركيز عندما تزاول عدد من الجهات 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 للتأثير بطريقة مماثلة بالتغييرات الاقتصادية أو السياسية أو أي ظروف أخرى. تتم إدارة مخاطر التركيز خلال التركيز على المحافظة على محافظ التركيز المفروض للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة لرشادات محددة لتركيز على الحفاظ على مجموعة متعددة. يتم التحكم في التركيزات المحددة لمخاطر الائتمان وإدارتها وفقاً لذلك.

ب) مخاطر أسعار العمولات

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

إن تعرض المجموعة لمخاطر التغير في أسعار العمولة في السوق يتعلق بصورة أساسية بالقروض طويلة الأجل للمجموعة وودائع المراقبة لأجل لدى البنوك بأسعار عمولات متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العمولة عن طريق المراقبة المنتظمة لأسعار العمولة لأدواتها المالية التي يتربّع عليها عواملة.

في تاريخ التقرير المالي لم يكن لدى المجموعة أي ودائع مراقبة لأجل لدى البنوك بأسعار عمولة متغيرة. وبالتالي، فقط القروض طويلة الأجل معرضة فقط لمخاطر أسعار العمولة المتغيرة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٤٣. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

ب) مخاطر أسعار العمولات (تابع)

حساسية أسعار العمولات

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

التأثير على الربح	الزيادة/ النقص	
قبل الزكاة	في نقاط الأساس	
ألف ريال سعودي		
(٦٤,٠٨٥)	١٠٠+	٢٠١٩م
٦٤,٠٨٥	١٠٠-	
١٤,٣١٠	١٠٠+	٢٠١٨م
(١٤,٣١٠)	١٠٠-	

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

معدل المتوسط المرجح للقروض لأجل للمجموعة هو ٤,٢٪ (تقريباً).

ج) مخاطر العملات

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

د) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة في جمع الأموال للفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بمبلغ قريب من قيمته العادلة. تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة التي توفر الأموال الكافية من خلال تسهيلات ائتمانية ملزمة للوفاء بأي التزامات مستقبلية. تتم مراقبة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة على أساس مركبي تحت سيطرة خزينة المجموعة. الهدف من هذا النظام المركزي هو تحسين كفاءة وفعالية إدارة الموارد الرأسمالية للمجموعة.

لدى المجموعة تسهيلات معتمدة إضافية (راجع إيضاح ٢٥) وهي حالياً بصدور سحب المبالغ المطلوبة المطلوبة في النصف الأول من عام ٢٠٢٠. علاوة على ذلك ، هناك مناقشات جارية بشأن إعادة هيكلة القروض وخطط السداد مع البنوك المعنية.

علاوة على ذلك ، بعد نهاية العام ، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة الدفع الأولى المستحقة في يونيو ٢٠٢٠ إلى يناير ٢٠٢١. وبالتالي ، فإن المبلغ الأساسي قابل للسداد الآن على سبعة أقساط سنوية ، تبدأ من يناير ٢٠٢١ ، مع عمولة مستحقة الدفع على أساس سنوي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٣. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

د) مخاطر السيولة (تابع)

يلخص الجدول أدناه ملف استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

الإجمالي	أكثري من ١٢ شهر	٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ شهور	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨,٤٨٠,١٤٨	٧,٢٥٦,٢٥٠	١,٢٢٣,٨٩٨	-	قرصون
١٣١,٩٦٧	٩٤,٤٦٦	٣٧,٥١	-	مطلوبات عقود إيجار
١,٢٠٧,٧٣٢	-	١,٢٠٧,٧٣٢	-	ذمم دائنة ومستحقات
٩,٨١٩,٨٤٧	٧,٣٥٠,٧١٦	٢,٤٦٩,١٣١	-	

الإجمالي	أكثري من ١٢ شهر	٣ إلى ١٢ شهر	أقل من ٣ شهور	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨,٠٥٨,٧٥٠	٧,٠٥١,٢٥٠	٨٥٧,٥٠٠	١٥٠,٠٠٠	قرصون طولية الأجل
٩٦٢,٥١٣	-	٩٦٢,٥١٣	-	ذمم دائنة ومستحقات
٩,٠٢١,٢٦٣	٧,٠٥١,٢٥٠	١,٨٢٠,٠١٣	١٥٠,٠٠٠	

٣٤. إدارة رأس المال

يتضمن رأس المال إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة الأم، تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأس مالية قوية للاحفاظ على المستثمروثقة المقرضين والسوق واستمرارية التطوير المستقبلي للعمل التجاري. يتمثل الهدف الأساسي من استراتيجية إدارة راس المال المجموعة في التأكيد من المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ومعدلات رأس مالية قوية من أجل دعم أعمالها التجارية وتعظيم القيمة للمساهمين.

تدبر المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديلاته على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. وللحافظة على وتعديل رأس المال يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعية توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة راس المال باستخدام معدل الحركة وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائد صافي الدين. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م، كان نسبه المديونية للمجموعة ٥٤٪ (٢٠١٨: ٥٠٪).

ومن أجل تحقيق هذا الهدف العام تهدف المجموعة من خلال إدارة راس المال إلى التأكيد من أنها تفي بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. بجانب أمور أخرى، إن عدم الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة سيسمح للبنك بالطلابية بسداد القروض فوراً. لم تكن هناك حالات خرق للتعهدات المالية لأية قروض في السنة الحالية. لم تكن هناك تغيرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٥. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو، في ظل غياب السوق الرئيسية، في السوق الأكثر منفعة المتاحة أمام المجموعة في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للمطلوبات خطر عدم الوفاء بها.

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

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

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
 - المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى (١) القابلة لللحظة للأصل أو الالتزام، سواء بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدّة من الأسعار).
 - المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة لللحظة (المدخلات غير القابلة لللحظة).
إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.
تثبت المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.
- كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية للمجموعة بما يعادل قيمها الدفترية ويتم تصنيفها تحت المستوى ٢ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم يتم تطبيق مدخلات جوهرية في تقييم الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨.
- لم تكن هناك حركة بين المستويات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

٣٦. التغيرات في المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٧. شركات تابعة جوهرية مملوكة بشكل جزئي

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٣٥,٥٥٠	٥٢٤,٤١٩	١,٥٩٣,٢٠٧	١,٣٣٣,١٥٩	٥,٣٤٣,٥٥١	إجمالي الموجودات
٦٦٠,٩٣٣	٩٤,٠٧٦	٣٢٨,٦٠٤	١٠٠,٢٦٩	٢٢,٧١٥	إجمالي المطلوبات
١,٣٧٤,٦١٧	٤٢٨,٣٤٣	١,٢٦٤,٦٠٣	١,٢٣٢,٨٩٠	٥,٣٢٠,٨٣٦	إجمالي حقوق الملكية

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٩٢٤,٠٠٦	٥٤٧,٥٦٤	١,٤٨٠,٨١٦	١,١٦٩,٩٤٥	٤,٤١١,٣٥٣	إجمالي الموجودات
٤٧١,٨٠٠	٧٨,٣٥٨	١٠٨,١٣٦	٧٥,٨٤٨	٥,٤٤٣	إجمالي المطلوبات
١,٤٥٢,٢٠٦	٤٦٩,٢٠٦	١,٣٧٢,٦٨٠	١,٠٩٤,٠٩٧	٤,٤٠٥,٩١٠	إجمالي حقوق الملكية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٣٧. شركات تابعة جوهرية مملوكة بشكل جزئي (تابع)

يلخص الجدول التالي قائمة الربح والخسارة لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٢,٨٦٩	٣٦,٨٦٣	٩٤,٠٥٣	٢٠,٩٠٠	٦,٦٢٥	الإيرادات
(٨١,٢١٣)	(٤١,١٥٤)	(١٠,٨٣١)	١٣٩,١٦٦	(٢,٥٠)	ربح / (خسارة) السنة
(٧٧,٨٣٧)	(٤٠,٧٨٤)	(١٠,٨٠٢)	١٣٨,٧٩٣	(٢,٠٨٦)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

يلخص الجدول التالي قائمة الربح والخسارة لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٤,٧٠٢	٤٥,٢٢٠	٨١,٥٣٢	١٥٥,٣٨٨	٥,٧٥٠	الإيرادات
(٨٢,٨٤٩)	(٤٦,٩٥٣)	(٤٨,٧٣٨)	٦٠,٥٠٦	(١٢١,٢٢٨)	ربح / (خسارة) السنة
(٨٢,٧١٣)	(٤٧,٢٥٨)	(٤٩,٩١٥)	٦٠,٣٠٨	(١٢٢,٧٧٧)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
العائد إلى:					
(٨١,١٠٤)	(٤٦,٥٢٠)	(٤٩,٤١٤)	٥٩,٩٢٩	(١٢٢,٦٩٣)	مالك الشركة الأم
(١,٦٠٩)	(٧٣٨)	(٥٠١)	٣٧٩	(٣٤)	الحصة غير المسيطرة

٣٨. الأحداث اللاحقة

في مطلع سنة ٢٠٢٠ م، تأكّد ظهور فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) وانتشر عبر مناطق جغرافية متعددة، مما سبب حالة من عدم الاستقرار في الاقتصاد ككل وأضطراب في الأنشطة التجارية والنشاط الاقتصادي. وتعتبر المجموعة أن هذا التفشي حدث لاحق للميزانية العمومية غير قابل للتتعديل. وفي هذه المرحلة المبكرة، تقوم المجموعة بتقييم أي تأثير محتمل. وستواصل الإدارة والمكلفوون بالحكومة مراقبة الوضع وإحاطة جميع أصحاب المصلحة علمًا بمجرد توافر المزيد من المعلومات. وقد تتطلب التغييرات في الظروف إفصاحات محسنة أو إثبات تعديلات في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة للفترات اللاحقة في السنة المالية ٢٠٢٠ م.

٣٩. اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٣ رجب ١٤٤١ هـ الموافق ١٨ مارس ٢٠٢٠ م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
القواعد المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م



كي بي أم جي الفوزان وشركاه
محاسبون وراجعون قانونيون
مركز زهران للأعمال، النور التاسع
شارع الأمير سلطان
ص.ب. ٥٥٧٨
جدة ٢١٥٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٥٩٥
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٤٩٤
إنترنت: www.kpmg.com.sa
ترخيص رقم ٤٦١١٣٢٣ صادر في ١١/٣/١٩٩٢

تقرير مراجعة الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة" أو "الشركة الأم") (والشركات التابعة لها ("المجموعة")), والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والقواعد الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الفقيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، وأداتها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعايير الدولية للتراخيص المعتمدة في المملكة العربية السعودية. ومسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات مراجعة الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا هذا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ذات الصلة بمراجعةنا للقواعد المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي اعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقواعد المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقواعد المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا يندي رأياً منفصلاً في تلك الأمور.

^١ كي بي أم جي الفوزان وشركاه محاسبون وراجعون قانونيون، شركة مهنية مسجلة في المملكة العربية السعودية وعضو غير شريك في شبكة شركات كي بي أم جي المستقلة والتابعة لكي بي أم جي العالمية، شركة تعاونية سويسرية، جميع الحقوق محفوظة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للساحة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) (تابع)

كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة	أمر رئيسي للمراجعة
تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها استجابةً لهذا الأمر الرئيسي ما يلي:	• إثبات الإيرادات
الحصول على فهم للآلية والضوابط الرئيسية المتعلقة بعملية إثبات الإيرادات. لقد فحصنا الضوابط الرئيسية ذات الصلة وتبعنا عملية التنفيذ لتحديد فيما إذا قد تمت عملية تحديد وتنفيذ وتشغيل هذه الضوابط بشكل فعال طوال السنة.	• تعتبر الإيرادات عنصراً مهماً لأداء وربحيّة المجموعة.
فحص عقود العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات، على أساس العينة، لتحديد التزامات الأداء المترتبة على المجموعة طبقاً لهذه العقود وتقدير فيما إذا كانت التزامات الأداء هذه قد إستيفاؤها مع مرور الوقت أو في أي وقت محدد، بناءً على متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. كما ركزت إجراءاتنا على تحديد فيما إذا كان لدى المجموعة قوة نافذة لإلزام العملاء على الدفع مقابل ما تم إنجازه حتى تاريخه.	• إن إثبات الإيرادات من بيع العقارات - بما في ذلك الفال والتفقد وقطع الأرضي - يتضمن مخاطر جوهريّة كاملة بسبب الحكم والتغير. إن مراجعة الأحكام الخاصة بنسبة إنجاز المشاريع، بما في ذلك التكلفة المتبدلة حتى تاريخه مقابل التكلفة الإجمالية للمشروع يتطلب اهتماماً جوهرياً الشأن المراجعة وبشكل خاص فيما يتعلق بما يلي:
فحص عملية تقدير التكلفة لتقدير مدى فعالية آلية تقدير التكلفة مع التركيز بشكل خاص على إجمالي التكلفة التقريرية للمشاريع.	• قدرة المجموعة على إلزام العملاء بالدفع مقابل الأعمال التي تم إنجازها بموجب شروط العقد وتكون بهذا قد إستوفت متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ لإثبات الإيرادات على مدى المدة
تقدير احتمالية تحصيل ثمن المبيعات المتبقى	• إجمالي التكلفة المتوقعة لإكمال المشاريع
تقدير احتمالية تحصيل ثمن المبيعات من خلال الضمانات البنكية والسنادات لأمر.	• احتمالية تحصيل ثمن المبيعات المتبقى
إجراء فحص مستند، على أساس العينة، لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتبدلة حتى تاريخه على التطوير قد تم تسجيلها بشكل ملائم، وكذلك قمنا بفحص توزيع هذه التكاليف بين الوحدات المباعة وغير المباعة اعتماداً على المساحة النسبية للمشروع المعنى.	• أنظر الإيضاح رقم (٤) حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بإثبات الإيرادات وكذلك الإيضاح رقم (٧) الخاص بالإفصاح المتعلق بالإيرادات.
قمنا بإعادة إحتساب الإيرادات، على أساس العينة، ومقارنتها بالاحتساب الذي قامت به الإداره.	•
تقدير مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعه من المجموعة بخصوص إثبات الإيرادات والإفصاحات المتعلقة بها في القوائم المالية الموحدة.	•



تقرير مراجع الحسابات المستقل

للساحة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) (تابع)

أمر رئيسي للمراجعة	كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة
الإانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات	من أجل تقدير تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، قمنا بإجراء ما يلي:
تقييم المجموعـة بتقييم مدى وجود مؤشرات على الانـهـاض في قيمة عقاراتها الاستثمارية والممتلكات والمعدات بشكل مستمر.	مناقشـةـ الإـادـارـةـ بـخـصـوصـ إـجـراءـاتـ تحـدـيدـ مؤـشـراتـ الانـهـاضـ فـيـ الـقيـمةـ وـنـتـائـجـ التـقيـيمـ.
لقد اعتبرنا هذا أمرـاـ رـئـيـسـيـ للمـراجـعـةـ نـظـرـاـ لـأـنـ تـقـيـمـ مؤـشـراتـ الانـهـاضـ فـيـ الـقيـمةـ تـشـمـلـ اـفـرـاضـ وـتقـيـمـاتـ جـوـهـرـيـةـ.ـ إنـ أيـ تـبـاـينـ فـيـ التـقـيـمـاتـ أـوـ اـفـرـاضـاتـ يـمـكـنـ أـنـ يـكـونـ لـهـ تـأـثـيرـاـ جـوـهـرـيـاـ عـلـىـ الـقـوـامـ الـمـالـيـ الـمـوـحـدـ.	فـحـصـ التـدـفـقـاتـ الـنـقـديـةـ الـمـتـوـقـعـةـ مـنـ الـوـحـدـاتـ الـمـحـقـقـةـ لـلـنـقـدـ،ـ عـلـىـ أـسـاسـ الـعـيـنةـ،ـ وـالـاستـعـانـةـ بـمـنـتـصـصـيـنـ مـنـ طـرـفـنـاـ لـتـقـيـمـ تـقـيـمـ الإـادـارـةـ لـلـانـهـاضـ فـيـ الـقـيـمةـ بـمـاـ فـيـ ذـلـكـ فـحـصـ الـاـفـرـاضـاتـ الـتـيـ إـسـتـدـتـ إـلـيـهاـ حـسـابـاتـ الـقـيـمةـ الـمـسـتـخـدـمـةـ بـنـاءـ عـلـىـ الـعـرـفـ بـالـنـشـاطـ وـالـصـنـاعـةـ وـظـرـوفـ السـوقـ ذاتـ الصـلـةـ.ـ وـذـكـلـ قـامـ قـاتـصـوـنـ مـنـ طـرـفـنـاـ بـتـقـيـمـ مـاـ إـذـاـ كـانـ الـمـنـهـجـ وـالـطـرـقـ الـمـسـتـخـدـمـةـ لـغـرضـ تـقـيـمـ الـانـهـاضـ فـيـ الـقـيـمةـ تـنـمـاشـيـ مـعـ الـمـعـاـيـرـ الـمـعـوـلـ بـهـاـ.
وكـجزـءـ مـنـ هـذـاـ تـقـيـمـ تـقـيـمـ المـجـمـوعـةـ بـفـحـصـ وـمـرـاجـعـةـ مؤـشـراتـ تـشـمـلـ عـلـىـ سـبـيلـ الـمـثـالـ لـالـحـصـرـ،ـ صـافـيـ التـدـفـقـاتـ الـنـقـديـةـ الـمـتـوـقـعـةـ مـنـ الـوـحـدـاتـ الـمـوـلـدـةـ لـلـنـقـدـ وـالـظـرـوفـ الـحـالـيـةـ لـلـسـوقـ وـمـؤـشـراتـ أـخـرىـ لـلـأـدـاءـ.ـ كـمـاـ تـعـتـبـرـ الـمـجـمـوعـةـ بـعـضـ الـمـوـجـودـاتـ بـمـاـ فـيـ ذـلـكـ الـأـرـضـ الـمـلـوـكـةـ وـمـوـجـودـاتـ الـبـنـيـةـ التـحـتـيـةـ كـمـوـجـودـاتـ لـلـشـرـكـةـ،ـ وـتـقـيـمـ بـتـجـمـيعـ صـافـيـ التـدـفـقـاتـ الـنـقـديـةـ الـمـتـوـقـعـةـ مـنـ جـمـيعـ الـوـحـدـاتـ الـمـوـلـدـةـ لـلـنـقـدـ الـمـرـتـبـةـ بـهـذـهـ الـمـوـجـودـاتـ الـعـامـةـ لـأـغـراضـ تـقـيـمـ الـانـهـاضـ.	تـقـيـمـ مـؤـهـلـاتـ وـخـبـرـاتـ الـمـمـنـيـنـ مـنـ طـرـفـ ثـالـثـ مـنـ شـارـكـواـ فـيـ تـقـيـمـ الـقـيـمةـ الـعـادـلـةـ لـلـعـقـارـاتـ الـإـسـتـثـمـارـيـةـ.
بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، تقوم المجموعة باستخدام مثنين خارجين للقيام بتنفيذ التقييمات لعقاراتها الاستثمارية لتحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية.	تـقـيـمـ مـلـاءـمـةـ الـسـيـاسـاتـ الـمـاحـاسـيـبةـ الـمـوـحـدةـ بـخـصـوصـ الـسـيـاسـاتـ الـمـاحـاسـيـبةـ الـلـاـنـهـاضـ فـيـ قـيـمةـ الـمـوـجـودـاتـ غـيرـ الـمـتـدـاـولـةـ وـالـإـصـاحـيـنـ ١١ـ وـ ١٢ـ لـلـاـفـصـاحـاتـ الـمـتـعـلـقـةـ بـالـمـمـتـلـكـاتـ وـالـمـعـدـاتـ وـالـعـقـارـاتـ الـإـسـتـثـمـارـيـةـ عـلـىـ التـوـالـيـ.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

أمور أخرى

تم مراجعة القوائم المالية لشركة إعمار المدينة الاقتصادية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م من قبل مراجع حسابات آخر والذي أصدر رأياً غير معدل حول هذه القوائم المالية في تقريره بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٨م.

معلومات أخرى

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

ولا يعطي رأينا في القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، ولا تُبدي أي شكل من أشكال إستنتاجات التأكيد فيما يخص ذلك.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسلقة بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة، أو مع المعرفة التي حصلنا عليها خلال المراجعة، أو يظهر بطريقة أخرى أنها محقة بشكل جوهري.

عند قرائتنا للتقرير السنوي، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتوجب علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

و 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 لتصفيه المجموعة أو إيقاف عملاتها، أو عدم وجود بديل واقعي سوى القيام بذلك.

إن المكلفين بالحوكمة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد مقبول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة بكل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير مراجع الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المقبول 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، وأن تُعد جوهرياً إذا كان يمكن بشكل معقول توقع أنها ستؤثر بمفردها أو في مجموعها على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

وكلجزء 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 التغيرات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطأ الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على توافق أو تزوير أو حذف متعدد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستثمارارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكلاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستثمارارية. وإذا ثبّت لنا وجود عدم تأكيد جوهري، فإنه يتبع علينا أن نلفت الإنتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، فإنه يتبع علينا تعديل رأينا. وتنسّد استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقيف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستثمارارية.
- تقييم العرض العام، وهيكيل ومح토ى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبّر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسئولة عن رأينا في المراجعة.

لقد أبلغنا المكلفين بالحكومة، 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" أو "الشركة الأم") (والشركات التابعة لها ("المجموعة")).

كما زودنا أيضاً المكلفين بالحكومة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالإستقلالية، وأبلغناهم جميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة إذا تطلب ذلك.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحكومة، 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 يتبع إلا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية لقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن/كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

إبراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة في ٢٠ رجب ١٤٤٠ هـ
الموافق ٢٧ مارس ٢٠١٩ م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

م٢٠١٧	م٢٠١٨	إيضاح	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
١,٤٣٧,٩٧٦	١,٠٠٨,٢٣٤	٦	إيرادات
(٦٢١,٩٣٣)	(٦٦٩,٨٢٧)	٦	تكلفة الإيرادات
٨١٦,٠٤٣	٣٣٨,٤٠٧		مجمل الربح
			المصروفات
(٥٧,٠٥١)	(٨١,٧٤٢)	٧	بيع وتسويق
(٢٤٣,٦٦٩)	(٢٦٣,٥٨٤)	٨	عمومية وإدارية
(٥٦,٤٠٨)	(٤٩,٨٣٥)	١١,١٦	خسارة إنخفاض في القيمة
(١٥٢,٣٦٨)	(١٨٦,٥١٤)	(١) ١١	استهلاك
(١٣,٠٦٩)	(١٢,٤٤٣)	١٣	الإطفاء
٢٩٣,٤٧٨	(٢٥٥,٧١١)		(الخسارة)/الربح من العمليات الرئيسية
			إيرادات/(مصاروفات) أخرى
١٥,٩٥٣	٧,٧٣٧		دخل ودعة المراقبة
(٥٤,٨٨٩)	(٥٩,٦٥٣)		أعباء تمويلية
٣١,٤٦٢	٢٦,١٣٠	(١) ١٤	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١٠,٢,٨٥٨	٢٠,٩,٩,٩	٩	دخل آخر
٣٨٨,٨٦٢	(٧١,٥٨٨)		(خسارة)/ربح السنة قبل الزكاة
(١٣٨,٠٣٨)	(٦٦,٠٠٠)	٢٦	الزكاة
٢٥٠,٨٢٤	(١٣٧,٥٨٨)		صافي (خسارة)/ربح السنة
			(الخسارة)/دخل الشامل الآخر
(٢٨,٠٥٧)	٧,٧٤٤	(١) ١٤	بنود سيتم إعادة تضمينها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:
			الحصة في الدخل/(خسارة) الشاملة الأخرى من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٤٦)	١٨٣	٢٤	بنود لن يتم إعادة تضمينها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:
٢٢٢,٧٢١	(١٢٩,٦٦١)		إعادة قياس الربح/(خسارة) من خطط المنافع المحددة
			إجمالي (الخسارة)/دخل الشامل للسنة
٢٤٠,٩٢١	(١٣٥,٠٨٥)		صافي (خسارة)/ربح السنة العائد إلى:
٩,٩٠٣	(٢,٥٣)		مساهمي الشركة الأ عم
٢٥٠,٨٢٤	(١٣٧,٥٨٨)		حصص غير مسيطرة
			إجمالي (الخسارة)/دخل الشامل للسنة العائد إلى:
٢١٢,٩٢٢	(١٢٧,١٥٨)		مساهمي الشركة الأ عم
٩,٧٩٩	(٢,٥٣)		حصص غير مسيطرة
٢٢٢,٧٢١	(١٢٩,٦٦١)		(خسارة)/ربحية السهم
.٢٨	(٠,١٦)	١.	(خسارة)/ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائد إلى حملة الأسهم في الشركة الأ عم (بالريال السعودي للسهم)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٥,٩١,٤٣٣	٥,١٧,٧٥١	١١	ممتلكات ومعدات
٥,٨٥,٤٣٩	٥,١٣٢,١٤٨	١٢	العقارات الاستثمارية
١,٤٩٩,٠٧٤	١,٦٣,١٠٩	١٥	عقارات التطوير
١٥,١٩٨	١٨,٦١٦	١٣	موجودات غير ملموسة
٢,٣٨٨,٦٩١	٢,٤٢٢,٥٦٥	١٤	استثمارات في شركات بطريقة حقوق الملكية
٨٢,٠٣١	١٤,٤٩٧	١٩	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٢٤,٠٥٩	-		ذمم مدينة طولبة الأجل أخرى
١٤,١٨٥,٩٢٥	١٤,٧٩٨,٦٨٦		إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٤,٧٧٩	٦,٢٧٨	١٩	الجزء المتداول من ذمم موظفين مدينة. برنامج تملك منزل
٤٢٣,٦٥٥	٧١١,٤٦٧		إيرادات لم يصدر بها فواتير
٢٧٠,٣٢٤	٤١١,٠٩٨	١٥	عقارات التطوير
٧٣٣,٠٧٤	٧٦١,٥٣٨	١٦	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
٥٢٤,١١٠	٥٠,٠٠٠	١٧	ودائع مراجحة لأجل لدى بنوك
١,٢٢٧,٨١٠	٦٠٢,٦٣٢	١٨	نقد وما في حكمه
٣,١٨٣,٧٥٢	١,٥٤٣,٠١٣		إجمالي الموجودات المتداولة
١٧,٣٦٩,٦٧٧	١٧,٣٤١,٦٩٩		إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٠	رأس المال
١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	٢١	احتياطي نظامي
(٥٠,٢٦١)	(٦٣٤,٠٧٧)		خسائر متراكمة
(٨٦)	-	٢٢	تأثير تخفيض نسبة حصة الملكية في شركة تابعة
٨,٠٠٩,١٨٩	٧,٨٧٧,٤٥٩		حقوق الملكية نسبة الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
(٢,٠٦٩)	-	٤	حصص غير مسيطرة
٨,٠٠٧,١٢٠	٧,٨٧٧,٤٥٩		إجمالي حقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

م ٢٠١٧ ألف ريال سعودي	م ٢٠١٨ ألف ريال سعودي	إيضاح	
المطلوبات غيرالمتداولة			
٧,٣٥٠,٠٠	٧,٠٥١,٢٥٠	٢٣	قرص طبولة الأجل
٥٢,٧٥٨	٦٤,٢٢٠	٢٤	منافع نهاية الخدمة للموظفين
٦٩,٨٩٨	٦٩,٤٩٣		عنصرتمويل غيرمكتسبة من ذمم مدينة طبولة الأجل
١٨,٨١٣	٢٦,٨٧١	١٩	إيرادات فائدة غيرمكتسبة - برنامج تملك منزل
٧,٤٩١,٤٦٩	٧,٢١١,٨٣٤		إجمالي المطلوبات غيرالمتداولة
المطلوبات المتداولة			
١,٠٦٨,٠٠٢	١,٠٨٨,٦٦٣	٢٥	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة
١٥٣,٠٨٦	١٥٦,٨٤٣	٢٦	الزكاة المستحقة
٦٥,٠٠٠	١,٠٠٧,٥٠٠	٢٣	الجزء المتداول من القروض طبولة الأجل
١,٨٧١,٠٨٨	٢,٢٥٢,٤٠٦		إجمالي المطلوبات المتداولة
٩,٣٦٢,٥٥٧	٩,٤٦٤,٢٤٠		إجمالي المطلوبات
١٧,٣٦٩,٦٧٧	١٧,٣٤١,٦٩٩		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ 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 ٢٠١٨م

		العائد إلى مساهمي الشركة الأم						
إجمالي حقوق الملكية	حصة غير مسيطرة	الإجمالي	تأثير تخفيف نسبة حصة الملكية في شركة تابعة	الخسائر المتراكمة	الاحتياطي النظامي	رأس المال		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٨,٠٠٧,١٢٠	(٢,٠٦٩)	٨,٠٠٩,١٨٩	(٨٦)	(٥٠٢,٢٦١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨م	
(١٣٧,٥٨٨)	(٢,٥٠٣)	(١٣٥,٠٨٥)	-	(١٣٥,٠٨٥)	-	-	صافي خسارة السنة	
٧,٩٢٧	-	٧,٩٢٧	-	٧,٩٢٧	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة	
(١٢٩,٦٦١)	(٢,٥٠٣)	(١٢٧,١٥٨)	-	(١٢٧,١٥٨)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	
-	٤,٥٧٢	(٤,٥٧٢)	٨٦	(٤,٦٥٨)	-	-	الاستحواذ على حصص غير مسيطرة (إيضاح ٤)	
٧,٨٧٧,٤٥٩	-	٧,٨٧٧,٤٥٩	-	(٦٣٤,٠٧٧)	١١,٥٣٦	٨,٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
٧,٧٨٤,٣٩٩	(١١,٨٦٨)	٧,٧٩٦,٢٦٧	(٨٦)	(٧١٥,١٨٣)	١١,٥٣٦	٨,٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٧م	
٢٥٠,٨٢٤	٩,٩٠٣	٢٤٠,٩٢١	-	٢٤٠,٩٢١	-	-	صافي ربح السنة	
(٢٨,١٠٣)	(١٠٤)	(٢٧,٩٩٩)	-	(٢٧,٩٩٩)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	
٢٢٢,٧٢١	٩,٧٩٩	٢١٢,٩٢٢	-	٢١٢,٩٢٢	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة	
٨,٠٠٧,١٢٠	(٢,٠٦٩)	٨,٠٠٩,١٨٩	(٨٦)	(٥٠٢,٢٦١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

م٢٠١٧	م٢٠١٨	إيضاح
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
الأنشطة التشغيلية		
٣٨٨,٨٦٢	(٧١,٥٨٨)	
تعديلات لمطابقة الربح للسنة قبل الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:		
٢٣٢,٥٨٤	٢٩٢,٩٩١	١٢ و ١١
٥٦,٤٠٨	٤٩,٨٣٥	
١٣,٠٦٩	١٢,٤٤٣	١٣
٥٤,٨٨٩	٥٩,٦٥٣	
(٣١,٤٦٢)	(٢٦,١٣٠)	١٤
(١٥,٩٥٣)	(٧,٧٣٧)	
(٣٣٢)	(١,٤٤٤)	
٥,٢٣٦	١٠,٣٣٥	
٣,٥٢٦	(١,٣٢٩)	١٥
١٣,٩٣٣	١٥,١١٣	٢٤
٧٢٠,٧٦٠	٣٣٢,١٤٢	
تسويات رأس المال العامل		
(١٨,١٥٠)	(٣٢,٨٥٧)	
(٣٣٢,٩٣٢)	(٢٨٧,٨١٢)	
(٢٢٧,١٨٠)	(٢٠,١,٨٢٦)	
(١٧٩,٣٤١)	(٧٠,٥٨٤)	
٢٤,٠٥٩	٢٤,٠٥٩	
(٧٥,٣٤٣)	(١٤,١٥٤)	
(١٣٨,١٣٢)	(٥١,٣٢)	
(٢٩٣,٩٣٧)	(٢٨٩,٠٦٦)	
(٦,٣٤٥)	(٦٢,٢٤٣)	٢٦
(٤,٤٢٦)	(٣,٤٦٨)	٢٤
(٤٤٢,٨٤٠)	(٦٠,٨٠٩)	
الأنشطة الاستثمارية		
٤٧٢,٨٩٠	٤٧٤,١١٠	صافي الحركة في ودائع مراجعة لأجل لدى بنوك
١٨,٢٧٦	٧,٩٢٩	دخل وديعة المراجعة
(٤١٢,٥٩٥)	(٣٩٢,٥١٦)	شراء ممتلكات ومعدات
(٨٨,٠٢٨)	(١٥٩,٤٣٤)	مبالغ متکيدة على عقارات استثمارية
(٨,٨١٧)	(١٥,٨٦١)	شراء موجودات غير ملموسة
(١٨,٢٧٤)	(٨٥,٧٧٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
٥٠,٠٠٠	٥٨,٧٥٠	صافي الحركة في قروض طويلة الأجل
١١,٥٢٨	٧,٦٥٣	صافي الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
٥١١,٥٢٨	٦٦,٤٠٣	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٥٠,٤١٤	(٦٢٥,١٧٨)	(النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
١,١٧٧,٣٩٦	١,٢٢٧,٨١٠	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,٢٢٧,٨١٠	٦٠,٢٦٣٢	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
		معاملات غيرنقدية رئيسية
		المعاملات غير النقدية في الإيضاح ١١، والإيضاح ١٢ والإيضاح ١٥.

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١. معلومات عن الشركة

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

تزاول الشركة الأم أعمالها في مجال التطوير العقاري في المناطق الاقتصادية وغيرها، كما تقوم بأنشطة تطوير أخرى بما في ذلك البناء التحتية وترويج وتسويق وبيع الأراضي داخل مناطق التطوير ونقل ملكية / إيجار الأراضي وتطوير المباني والوحدات السكنية وبناء منشآت نيابة عن الآخرين. 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	الفرع
٤٠٣٠١٦٤٢٦٩	جدة
١٠١٠٩٣٧٥٤٩	الرياض
٤٦٠٢٠٠٦٩٣٤	رابغ

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

٢. أساس الإعداد

١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة لتنماشى مع عرض الفترة الحالية.

٢-٢ أساس القياس

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

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

٣-٢ عملاً النشاط والعرض

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي والذي يمثل أيضاً عملاً النشاط للشركة الأم، بالنسبة لكل منشأة، تقوم المجموعة بتحديد العملاة الرئيسية ويتم قياس بنود قوائمها المالية باستخدام عملاً النشاط المحددة. تم تقرير جميع الأرقام لأقرب ألف ريال سعودي، مالم يذكر خلاف ذلك.

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاًحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

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

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

الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

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

اختارت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة بالنسبة لالتزام الأداء حيث يتم إثبات الإيرادات على مدى الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات والتي تتطلب إدراج الإيرادات استناداً إلى جهود المجموعة لاستيفاء التزام الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلاً. وفي سياق تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير تكاليف إكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي يجب إثباتها.

تحديد أسعار المعاملات

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

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان العقار مُؤهلاً كعقارات استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤ «العقارات الاستثمارية». عند عمل مثل هذا الحكم، تأخذ المجموعة بالاعتبار ما إذا كان العقار يحقق تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها المجموعة. قررت المجموعة أن الفندق والمباني السكنية المخدومة التي تملكها يجب أن تصنف كجزء من العقارات والمعدات أكثر من أن تكون ضمن العقارات الاستثمارية بما أن المجموعة هي التي تقوم بتشغيل هذه الموجودات.

تحويل موجودات عقارية من عقارات استثمارية إلى عقارات تطوير

تقوم المجموعة ببيع موجودات عقارية ضمن دورة أعمالها العادية. عند تحديد الموجودات العقارية التي تم تضمينها مسبقاً كاستثمارات عقارية للبيع ضمن دورة الأعمال العادية، يتم حينها تحويل الموجودات إلى عقارات للتطوير بقيمها الدفترية في التاريخ الذي تم تحديدها على أنها محفظة بها للبيع. تدرج المحتصلات من مثل هذه الموجودات كإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ «الإيرادات من العقود مع العملاء».

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

التزامات عقود الإيجار التشغيلي - المجموعة كمؤجر

تُبرم المجموعة عقود إيجار تجارية وبالتجزئة في محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة بناءً على تقديرها شروط وأحكام الترتيبات الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الملكية لهذه العقارات وبالتالي احتسابها كعقود إيجار تشغيلي.

توحيد الشركة التابعة

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

التقديرات والافتراضات

خطط المنافع المحددة

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقديرات إكتوارية. يتضمن التقدير الإكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونتيجة للتعقيدات الخاصة بعملية التقدير وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. يتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي. إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم والزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات العالمية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة. قد تغير استقراءات جداول الوفيات على فترات استجابةً للتغيرات السكانية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح ٢٤.

انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

يتم تقدير المبالغ غير القابلة للتحصيل من الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى عندما يصبح من غير المحتمل تحصيل كامل المبلغ. تطبق المنشأة نموذج قياس الخسائر الائتمانية فيما يتعلق بانخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى.

الأعمال الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحدد المجموعة الأعمال الإنتاجية التقديرية للعقارات والمعدات والعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والضرر المادي الذي تتعرض له هذه الموجودات. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمال الإنتاجية المقدرة وطريقة احتساب الاستهلاك والإطفاء بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تكلفة إنجاز المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إكمال المشاريع لتحديد التكلفة العائدية على الإيرادات التي يتم إثباتها. وتتضمن هذه التقديرات، من بين بنود أخرى، تكلفة الإنشاء، وأوامر التغيير، وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء. تتم مراجعة هذه التقديرات على فترات منتظمة. أي تغيرات لاحقة في التكلفة المقدرة للإنجاز قد تؤثر على نتائج الفترات اللاحقة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك أي مؤشرات لانخفاض في قيمة جميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الموجودات غير المالية لتحديد الانخفاض في القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية. عندما يتم احتساب قيمة الاستخدام، تقوم الإدارة بقدر التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد وتحتار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييماً لقدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة، ولديها قناعة أن لدى المجموعة الموارد الكافية لاستمرار أعماله في المستقبل القريب. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليس لديها أي شكوك جوهرية في مقدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة. وبالتالي، يستمر إعداد القواعد المالية الموحدة على أساس الاستمرارية.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل الشركة في إعداد القواعد المالية الموحدة موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة، مالم يذكر خلاف ذلك.

أساس التوحيد

ت تكون القواعد المالية الموحدة للشركة من القواعد المالية للشركة وشركتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

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

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

- الترتيب (الترتيبيات) التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة 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. بينما توحد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم اقتناصها أو التصرف فيه خلال السنة في القواعد المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقيف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

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

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

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

الاسم	بلد التأسيس	سنة التأسيس	نسبة المساهمة في رأس المال (مباشرة أو غير مباشرة)	م٢٠١٧	م٢٠١٨
شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة	المملكة العربية السعودية	٢٠١٠	%٩٩	%١٠٠	
شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	المملكة العربية السعودية	٢٠١١	%٩٨	%١٠٠	
شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%٩٨	%١٠٠	
الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%٩٨	%١٠٠	
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%٩٨	%١٠٠	
شركة إعمار المعارف المحدودة	المملكة العربية السعودية	٢٠١٥	%١٠٠	%١٠٠	

عملًا بالقرارات التي اتخذها مساهمو الكيانات المذكورة أعلاه خلال العام، استحوذت الشركة على ما تبقى من حصص في شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية وشركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية وشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة. لا تزال الإجراءات القانونية المتعلقة بنقل هذه الأسهم قيد التنفيذ.

راجع الإيضاح ١٤ للمعلومات المتعلقة بالشركات المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمار في شركات محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية (شركات زميلة ومشاريع مشتركة)

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة نفوذاً هاماً ولكنها ليست سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية. المشروع المشترك هو المنشأة التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة عليها ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية تستدعي الموافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية. بموجب هذه الطريقة، يتم بدايةً إدراج الاستثمارات في الشركة الزميلة والمحاسبة بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار تسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. تعكس قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة والمشروع المشترك. ويتم عرض أي تغير في الدخل الشامل الآخر للشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة لذلك، عندما يكون هناك تغيراً مدرجاً مباشرةً في حقوق الملكية في الشركة الزميلة أو المحاسبة، فإن المجموعة تقوم عندئذ بتسجيل حصتها من أي تغيرات، حسب مقتضى الحال، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة وشركة المحاسبة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك.

تعد القواعد المالية للشركة الزميلة والمشروع المشترك في نفس فترة التقرير المالي للمجموعة.

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

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

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

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

الموجودات

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

- يكون من المتوقع تتحققه أو توجد نية لبيعه أو سهلاًكه في دورة التشغيل العادية؛
- محتفظ به بشكل رئيسي لعرض المتاجرة؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثنين عشر شهراً بعد تاريخ التقرير؛ أو
- النقد وما في حكمه، ما لم يكن من نوعاً من الصرف أو الاستخدام لتسوية التزام لمدة اثنين عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ المركز المالي

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة عندما:

- يتوقع تسويته في دورة التشغيل العادية؛
- محفظته بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛
- من المقرر تسويته خلال اثنى عشر شهراً بعد تاريخ المركز المالي؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثنى عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتبويب جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

إثبات الإيرادات

ُتقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ في الحسبان شروط الدفع المحددة.

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

الإيرادات من العقود مع العملاء من بيع العقارات

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

الخطوة ١. تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.

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

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

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

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

تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات بمرور الوقت، في حال إثبات أحد المعايير التالية:

- ١- حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع؛ و
- ٢- أداء المجموعة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت إيجاد أو تحسين الأصل؛ أو
- ٣- أداء المجموعة للالتزام لا يكون موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

إثبات الإيرادات (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء من بيع العقارات (تابع)

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل بناء على العقد مقابل الثمن الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوت للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من مطلوبات العقد.

إيرادات إيجارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتحملة أو الحواجز في التفاوض ويعتبر ترتيب عقد إيجار تشغيلي جزءاً لا يتجزأ من القيمة الدفترية لعقد الإيجار ويتم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيرادات الخدمات

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

إيرادات الضيافة

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

إيرادات المدرسة

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

إيرادات وداع المرابحة لأجل

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

تكلفة الإيرادات

تضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تستند تكلفة الإيرادات إلى نسبة التكلفة المتکبدة إلى التاريخ المتعلق بالوحدات التي بيعت إلى مجموع التكاليف التقديرية لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تُحسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

المصروفات

تشمل مصروفات البيع والتسويق والمصروفات العمومية والإدارية التكاليف المباشرة وغير المباشرة والتي لا تمثل بشكل محدد جزءاً من تكلفة الإيرادات. مصروفات البيع والتسويق تمثل المصروفات الناتجة عن أعمال المجموعة في إدارات المبيعات والتسويق. يتم تصنيف جميع المصروفات باستثناء الأعباء المالية، الاستهلاك، الإطفاء وخسائر الانخفاض في القيمة كمصروفات عمومية وإدارية. يتم توزيع المصروفات المشتركة الأخرى ما بين تكاليف إيرادات وتكاليف بيع وتسويق ومصاريف عمومية وإدارية على أساس ثابت عند اللزوم.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الزكاة

تحسب الزكاة للمجموعة وفقاً لأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تحميل مخصص الزكاة للشركة والزكاة التي تتعلق بملكية المجموعة في الشركات التابعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم احتساب أي مبالغ إضافية، إن وجدت، والتي قد تصبح مستحقة، عند الانتهاء من الربط في نفس السنة المالية التي يتم فيها اعتماد الربط الزكوي.

ضريبة الاستقطاع

تستقطع المجموعة ضرائب على بعض المعاملات مع جهات غير مقيمة في المملكة العربية السعودية كما هو مطلوب وفقاً لأنظمة الضريبة المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تسجيل ضريبة الاستقطاع المتعلقة بالمدفوعات الأجنبية كمطابقات.

ضريبة القيمة المضافة

تخضع المجموعة لضريبة القيمة المضافة («ضريبة القيمة المضافة») للأعمال العقارية وغيرها من الخدمات باستثناء التوريدات المغفاة وفقاً لأنظمة 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 المخصوصة») ناقصاً ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على المشتريات («ضريبة القيمة المضافة المحسوبة»). 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 المحسوبة المتعلقة بالتوريدات المغفاة إلى تكاليف المشتريات، في حين تم المطالبة بضريبة القيمة المضافة المحسوبة على التوريدات المختلفة باستخدام معادلة السعر الافتراضي.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً لمنشآت المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفوري للعملة الوظيفية في التاريخ الذي تصبح فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية السائدة في تاريخ التقرير المالي. تدرج جميع الفروقات الناتجة عن تسوية أو تحويل بنود نقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

ممتلكات ومعدات

الإثبات والقياس

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

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

يتم تحديد أرباح وخسائر استبعاد بند من العقارات والمعدات عن طريق مقارنة متحصلات الاستبعاد مع القيمة الدفترية للعقارات والمعدات ويتم الاعتراف بها بالصافي ضمن إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ممتلكات ومعدات (تابع)

الإثبات والقياس (تابع)

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

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

استهلاك

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القيمة القابلة للاستهلاك، وهي تكلفة الأصل أو أي مبلغ آخر يزيد عن التكلفة بعد خصم قيمته المتبقية. ولا يتم استهلاك الأراضي.

يتم حساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات ذات الصلة.

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمال الإنتاجية والقيم المتبقية بصفة دورية وتعديلها إذا لزم الأمر.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

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

عقود الإيجار

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يعتبر، أو يتضمن، عقد إيجار يعتمد على جوهره هذا الترتيب في تاريخ بدء عقد الإيجار. يمثل الترتيب، أو يحتوي على، عقد الإيجار إذا كان تنفيذ الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين (أو أصول) وينقل الترتيب حق استخدام الأصل (أو الأصول). حتى لو كان هذا الأصل (أو تلك الأصول) غير محددة بشكل صريح في أي ترتيب.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقد الإيجار في تاريخ البدء كإيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي. يتم تصنيف عقد الإيجار الذي ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بالملكية إلى المجموعة كإيجار تمويلي. عقد الإيجار التشغيلي هو عقد إيجار بالإضافة إلى عقد الإيجار التمويلي. بشكل عام، فإن جميع عقود الإيجار التي تبرمها المجموعة هي عقود إيجار تشغيلي ولا يتم الاعتراف بالموجودات المؤجرة في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة.

يتم تحويل الدفعات التي تم بموجب عقود الإيجار التشغيلي كمصرف تشغيلي على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
بيانات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

السياسات المحاسبية الهامة (تابع).

عقود الإيجار (تابع)

المجموعة كموجّر

ويم تم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومتانع الملكية بشكل جوهري من المجموعة عهود إيجار تشغيلي.

غير المجموعة عقود إيجار في محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، أن تحافظ بجميع مخاطر ومتانع الملكية الجوهيرية ل بهذه العقارات، وبالتالي يتم احتسابها كعقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وفقاً لبنيود عقود الإيجار على فترة العقد على أساس منظم باعتبار أن هذه الطريقة تمثل نموذج الوقت الذي يتم من خلاله الاستفادة من المتانع من الموجودات المؤجرة.

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

أثبات حواجز عقود الإيجار أو أي رفع للإيجارات في عقود الإيجار كجزء لا يتجزأ من مجموع التزام الذمم المدينة من عقد الإيجار ويتم احتسابها على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقد. يتم إثبات الإيجارات المحتملة كأربادات في الفترة التي تكتسب فيها.

تكاليف الاقتراض

ت تكون تكاليف الاقتراض من تكاليف الفوائد والتکاليف الأخرى التي تتبعها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للفرض المحدد له وبعد ذلك تحمل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرةً إلى اقتناه أو إنشائه أو إنتاج أصل تتطلب فترة زمنية جوهرية لتجهيزه للفرض المحدد له وللبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذات الصلة. وتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها.

ويتم خصم اربادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤجل لفروعه، محددة بانتظار اتفاقها عليه، الأصول المؤهلة من تكاليف الاقتراض، المؤهلة للرسملة.

الاستثمار العقاري

العقارات الاستثمارية هي العقارات التي يتم اقتناها للأغراض اكتساب إيرادات إيجار أو تنمية رأس المال أو كلاهما معاً إضافة إلى تلك التي يتم اقتناها لاستعمالات مستقبلية غير محددة كعقارات استثمارية لكن ليس بعرض البيع ضمن دورة الأعمال العادية واستعمالات 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 التقديرى للموجودات ذات الصلة. لا يتم استهلاك الأرض والأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية (تابع)

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

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

قياس القيمة العادلة

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

- في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
 - في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.
- يجب أن تكون السوق الرئيسية أو السوق الأجدى متاحة أمام المجموعة.

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

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في الاعتبار قيمة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل استخدام له أو بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل بأعلى وأفضل استخدام له.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة للظروف والتي توفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة لللاحظة ذات الصلة وينقص من استخدام المدخلات غير القابلة لللاحظة.

موجودات غير ملموسة

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

يتم تقييم الأعمال الإنتاجية للموجودات غير الملموسة سواءً كان لها أعمار إنتاجية محددة أو غير محددة.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

موجودات غير ملموسة (تابع)

يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة ضمن فئة المصنوفات بما يتلاءم مع وظيفية هذه الموجودات غير الملموسة.

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتقييم ما إذا كان هنالك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حالة وجود أي دليل، أو عند طلب اختبار الانخفاض في القيمة السنوية للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاستداد. المبلغ القابل للاستداد للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصًا تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، أهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاستداد للأصل واحد من الموجودات. ما لم يكن الأصل مولدًا لتدفقات نقدية إلى داخل المجموع مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من موجودات أخرى أو مجموعات أخرى من الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو لوحدة محققة للنقد القيمة القابلة للاستداد فإن الأصل يعتبر منخفض في القيمة ويتم خفضه إلى قيمته القابلة للاستداد. عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقد. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف إتمام البيع، يتم مراعاة أحدث المعاملات السوقية. وفي حال عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات يتم استخدام نموذج التقييم المناسب.

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

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

عقارات التطوير

تُصنف العقارات التي يتم اقتناصها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أهما أقل. تتضمن تكلفة عقارات التطوير بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديرى ضمن دورة الأعمال العادية ناقصًا التكاليف التقديرية للتكميلة ومصروفات البيع.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي.

تعمل دورة تشغيل العقارات التطويرية على أساس أن غالبية العقارات التطويرية من المتوقع أن يتم تحقيقها بعد فترة ١٢ شهراً من تاريخ التقرير. في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف العقارات التطويرية كموجودات متداولة أو غير متداولة بناءً على التاريخ المتوقع لتحقيقها.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 تعاقديّة للأداة.

الموجودات المالية

القياس الأولي

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

يتم قياس الدعم المديني التجارية التي لا تحتوي عنصراً تمويلياً جوهرياً أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهراً بسعر المعاملة وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥).

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

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

ب. تلك الموجودات التي يجب 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 الفتنة 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:

أ. الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
ب. أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تاريخ محددة إلى تدفقات نقدية التي هي دفعات لل抿ل الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

تتضمن الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الدعم المديني التجارية ودعم الموظفين لبرنامج تملك منزل وودائع مراجحة لأجل لدى البنوك.

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعالة ناقصاً الانخفاض في القيمة (إن وجدت). يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتضاء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعالة. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعالة ضمن إيرادات التمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

إعادة التصنيف

عندما، وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.
عندما، وفقاً لمتطلبات التصنيف المذكورة أعلاه.

إلغاء الاعتراف

يتم بشكل رئيسي إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو حسب مقتضى الحال جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متماثلة) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة أي أصل مالي أو مجموعة من الموجودات المالية. يظهر انخفاض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر إذا كان للإدراج الأولي للأصل تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية من الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية والتي يمكن قياسها بصورة يُعتد بها.

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ من المنشأة اتباع نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إثبات الخسائر الائتمانية. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة باستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ التقرير المالي.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهراً من الخسائر المتوقعة، أو (ب) خسائر متوقعة للعمر الكلي. في حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية للعمر الكلي. بالنسبة للذمم المدينية التجارية التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لعمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية في كل تاريخ تقرير مالي. بدلاً من ذلك، يمكن أن تختار المنشأة تكوين مخصص مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة للعمر الكلي. اختارت المجموعة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي. بالنسبة للذمم المدينية التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتوجب على المنشأة استخدام الخسائر الائتمانية المتوقعة على للعمر الكلي.

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تستمر إيرادات العمولات في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض. عندما لا يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي وتم تحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى المجموعة. وفي حال زاد أو نقص في سنة لاحقة. مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديري بسبب حدوث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليل خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

مطلوبات مالية

القياس الأولي

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولى كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وكفروض وسلام دائنة . حسب مقتضي الحال.

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

التصنيف والقياس اللاحق

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

- أ. المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
 - ب. المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
 - ت. عقود ضمان مالي.
 - ث. التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.
- ج. الثمن المحتمل المثبت من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع أعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقرير المالي ^٣. يتم قياس هذا الثمن المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع التغيرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتضاء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلية كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إعادة التصنيف

لا يمكن للمجموعة إعادة تصنيف أي مطلوبات مالية.

إلغاء الإثبات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتسجل بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق حالياً نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتتوفر النية لدى المجموعة لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

نقد وما في حكمه

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

ودائع مراقبة لأجل لدى بنوك

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

مخصصات

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

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

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

منافع الموظفين

منافع موظفين قصيرة الأجل

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

خطط المنافع المحددة

يتم احتساب صافي التزام المجموعة فيما يتعلق ببرامج المنافع المحددة بواسطة تقدير مبلغ المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظف في الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنويًا من قبل خبير إكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

منافع الموظفين (تابع)

خطط المنافع المحددة (تابع)

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

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

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

التقارير القطاعية

قطاع الأعمال هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت:

- ١- يشارك في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تتحقق له إيرادات وتحمّل بسبها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات مع العناصر الأخرى للمجموعة؛
- ٢- يتم تحليل نتائج عملياته بشكل مستمر من قبل الرئيس المسؤول عن صنع القرار التشغيلي وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء؛ و
- ٣- التي تتوفر لها المعلومات المالية بشكل مستقل.

لمزيد من التفاصيل عن قطاعات الأعمال، يرجى الرجوع إلى الإيضاح .٢٩

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاً حول القواعد المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥. المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد

يسري عدد من المعايير الجديدة لفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ م مع السماح بالتطبيق المبكر، إلا أن المجموعة لم تقم بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة في إعداد هذه القواعد المالية الموحدة.

من بين تلك المعايير التي لم تصبح سارية المفعول بعد، من المتوقع أن يكون المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ تأثيراً على القواعد المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق المبكر.

(أ) المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ في ١ يناير ٢٠١٦ م ويحل محل معيار المحاسبة الدولي ١٧ - «عقود الإيجار»، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ٤ «تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار»، وتفسير لجنة التفسيرات القياسية للمعيار ١٥ «عقود الإيجار التشغيلي - العوازف»، وتفسير لجنة التفسيرات القياسية ٢٧ «تقسيم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار». يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار ويطلب من المستأجرين المحاسبة على جميع عقود الإيجار بموجب نموذج مركز مالي واحد مماثل لنموذج المحاسبة على عقود الإيجار التمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧. يتضمن المعيار إعفاءين لإثبات المستأجرين - عقود إيجار «الموجودات منخفضة القيمة» وعقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار لمدة ١٢ شهراً أو أقل). في تاريخ بدء عقد الإيجار، سيقوم المستأجر بإثبات التزام لدفع دفعات الإيجار (أي، مطلوبات الإيجار) والأصل الذي يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد الإيجار (أي أصل حق الاستخدام). سيعتبر على المستأجرين أن يقوموا بشكل منفصل بإثباتات مصروفات الفوائد على مطلوبات عقد الإيجار ومصروفات الاستهلاك على أصول حق الاستخدام.

كما سيعتبر على المستأجرين أيضاً إعادة تقييم مطلوبات عقد الإيجار عند وقوع أحداث معينة (على سبيل المثال، تغير في مدة عقد الإيجار، تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو سعر يستخدم لتحديد تلك المدفوعات). سيقوم المستأجر بشكل عام بإثباتات مبلغ إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار كتعديل لأصول حق الاستخدام.

لم تتغير طريقة محاسبة المؤجرين بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ بشكل جوهري عن طريقة المحاسبة الحالية بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧. سيستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام نفس مبدأ التصنيف كما هو الحال في معيار المحاسبة الدولي ١٧ والتمييز بين نوعين من عقود الإيجار: عقود الإيجار التشغيلي والتمويلي.

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، والذي يعتبر ساري المفعول لفترات السنوية اعتباراً من وبعد ١ يناير ٢٠١٩ م، من المستأجرين والمؤجرين تقديم إصلاحات أكثر شمولاً من معيار المحاسبة الدولي ١٧.

التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ مبدئياً في ١ يناير ٢٠١٩ م باستخدام منهج الأثر الرجعي المعدل. لذلك، سيتم إثبات التأثير التراكمي لاعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ كتسوية على الرصيد الافتتاحي للأرباح المبقاة كما في ١ يناير ٢٠١٩ م، بدون إعادة عرض معلومات المقارنة.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على قوائمه المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٥. المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد (تابع)

ب) التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي (دورة ٢٠١٥ - ٢٠١٧)

- المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ «تجميع الأعمال» - تقوم الشركة بإعادة تقييم حصتها المحافظ بها سابقًا في عملية مشتركة عندما تتحقق الشركة السيطرة على الأعمال.
 - المعيار الدولي للتقرير المالي ١١ «التربيبات المشتركة» - لا تقوم الشركة بإعادة تقييم الفائدة المحافظ بها سابقًا في عملية مشتركة عندما تتحقق الشركة السيطرة على الأعمال.
 - معايير المحاسبة الدولي ١٢ «ضرائب الدخل - تقويم الشركة باحتساب تبعات ضريبة الدخل لمدفوعات توزيعات الأرباح بالطريقة نفسها».
 - معايير المحاسبة الدولي ٢٣ «تكاليف الاقراض» - تعامل الشركة كجزء من القروض العامة أي قروض تم الحصول عليها أصلًا لتطوير أصل ما عندما يكون الأصل جاهزًا للاستخدام في الغرض الذي تم إعداد الأصل من أجله.
- من غير المتوقع أن يكون للتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي تأثيرًا جوهريًا على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

ج) تعديلات أخرى

المعايير الجديدة أو المعدلة الواردة أدناه لم تطبق بعد، ومن غير المتوقع أن يكون لها تأثيرًا جوهريًا على القوائم المالية للشركة.

- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي - عدم التأكيد حول معالجة التعاملات الضريبية.
- خصائص المدفوعات مقدمًا مع التعويض السالب (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩)
- الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٨)
- تعديلات الخطة أو التقليص أو التسوية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٩).
- التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي.
- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - «عقود التأمين»
- المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ - «تعريف الأعمال»
- معايير المحاسبة الدولي ١ ومعايير المحاسبة الدولي ٨ - التعديلات فيما يتعلق بتعريف الأهمية النسبية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٦. الإيرادات وتكلفة الإيرادات

م ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	م ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
إيرادات		
١,٢١٥,٦٦٥	٧٥٧,٤١٢	بيع عقارات
٢٢٢,٣١١	٢٥٠,٨٢٢	أخرى
١,٤٣٧,٩٧٦	١,٠٠٨,٢٣٤	
تكلفة الإيرادات		
(٢٨٤,٨١٨)	(٢٧٠,٣٢٤)	تكلفة العقارات (إيضاح ١٥)
(٣٣٧,١١٥)	(٣٩٩,٥٠٣)	أخرى
(٦٢١,٩٣٣)	(٦٦٩,٨٢٧)	

٧. مصروفات بيع وتسويق

م ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	م ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
تكليف موظفين		
٢٤,٨٥٣	٢٥,٤٣٢	مصروفات تسجيل وطرح علامات تجارية
١٧,٩٢٤	٢٨,٦٥٢	علاقات عامة
٣,٠٣٦	٧,١٤٩	دعاية وإعلان
٤,٦٩٨	٦,٩٢٨	أخرى
٦,٥٤٠	١٣,٥٨١	
٥٧,٠٥١	٨١,٧٤٢	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٨. مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٧ م ٣١ ديسمبر ألف ريال سعودي	٢٠١٨ م ٣١ ديسمبر ألف ريال سعودي	
١٦٢,٨٥٥	١٧٣,٦٦	تكاليف موظفين
٣٦,٨٥٣	٣٤,٨٣٧	أتعاب مهنية
١٥,٦٦٦	٢٠,٠٣٢	مصاروفات اتصالات ومكاتب
٥,٤٥٥	١٢,٦١٨	المراقب وخدمات إدارة المدينة
٦,٠٨١	٦,١٨٧	إيجار
٣,٠١٢	٤,٦٧٧	إصلاحات وصيانة
١٣,٧٧٧	١١,٦٢٧	آخر
٢٤٣,٦٦٩	٢٦٣,٥٨٤	

٩. الدخل الآخر

٢٠١٧ م ٣١ ديسمبر ألف ريال سعودي	٢٠١٨ م ٣١ ديسمبر ألف ريال سعودي	
٥٤,٤٦٩	٥١,٠٤٠	تعويض مصاروفات (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٣٥,٣٧٦	٣٠,٨٠٧	إطماء فائدة غير مكتسبة (انظر إيضاح (ب) أدناه)
٧,٩٢٦	٢٤,٣٤٢	عكس قيد مبالغ مستحقة الدفع انتهى الغرض منها
-	٨٤,١١٤	أرباح من استبعاد عقارات استثمارية (انظر إيضاح (ج) أدناه)
٥,٠٨٧	١٩,٦٠٦	آخر
١٠٢,٨٥٨	٢٠٩,٩٠٩	

أ. أبرمت المجموعة اتفاقية («الاتفاقية») مع طرفين خارجين لتطوير وتمويل وتشغيل معهد أكاديمي تعليعي في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وفقاً لشروط الاتفاقية، فإن صافي خسارة التشغيل للدوره العيادية للمعهد يجب تمويلها من قبل أحد طرفي الاتفاقية وبحدود مبلغ ٥٨,٥ مليون دولار أمريكي. ونتيجة لذلك، تم سداد صافي الخسارة التشغيلية للمعهد المذكور والبالغة ٥١ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ٥٤,٤٦٩ ألف ريال سعودي) متکبدة خلال السنة والمحاسبة على الخسارة كإيرادات أخرى وفقاً لذلك.

ب. بلغ عكس قيد دخل الفائدة على عنصر التمويل الجوهري مبلغ ٣٠,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ٣٥,٣ مليون ريال سعودي).

ج. خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع عمالء معينين لبيع عقارات استثمارية بربح بلغ ٨٤ مليون ريال سعودي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٠. (خسارة) / ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة الربح للسنة العائد إلى حملة الأسمم في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي القائمة خلال السنة.

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

يتم احتساب (خسارة) / ربحية السهم كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٤٠,٩٢١	(١٣٥,٠٨٥)	(الخسارة) / الربح لحملة الأسهم العادي في الشركة الأم
٨٥,٠٠٠	٨٥,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادي (بالآلاف)
.٢٨	(٠,١٦)	(خسارة) / ربحية السهم (ريال سعودي) – الأساسية والمخفضة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١١. الممتلكات والمعدات

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

٤ سنوات	تحسينات على مباني مستأجرة	٥٠ - ٢٠ سنة	مباني
٤ سنوات	أثاث وتركيبات	١٠٠ - ٥ سنوات	معدات وماكينات ثقيلة
٤ سنوات	سيارات	٣ سنوات	معدات مكتبية
		٣٠ - ١٠ سنة	موجودات بنية تحتية

الإجمالي ٢٠١٨ ألف ريال Saudi	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال Saudi	موجودات بنية تحتية ألف ريال Saudi	سيارات ألف ريال Saudi	معدات مكتبية ألف ريال Saudi	أثاث وتركيبات ألف ريال Saudi	معدات وماكينات ثقيلة ألف ريال Saudi	تحسينات على مباني مستأجرة ألف ريال Saudi	مباني ألف ريال Saudi	أراضي مملوكة ألف ريال Saudi	الكلفة:
---------------------------------------	--	--	-----------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------	---	--	----------------------------	--------------------------------------	---------

٥,٨٣٧,٧٥	٢,٦١,٨٥٠	٢,٣٣٠,٥٤٩	١٠,٢٨٣	٥٩,٥٨٥	٩٣,٨٦٩	٥٠,٢٦٠	١٢٩,١٦٩	٩٦٦,٢٢٧	١٣٥,٢٨٣	في بداية السنة
٦٥٦,١٤٤	٦١٨,١٢١	١,٣٢٩	١٨٧	٩,٣٣٨	٤,٠٢٢	٥,١١٢	١٧,٥٥٤	٤٨١	-	إضافات
-	(٩٢٩,٧٧٨)	٦٩٨,٦٨٠	٤,٤٤٩	١٠,٥٩	٣٧,٤٥١	٧,٨٣١	-	١٧٠,٨٥٨	-	تحويلات
١٧,٥١	١٧,٥١	-	-	-	-	-	-	-	-	المحول من عقارات استثمارية (إيضاح) (١٢)
(٧,٩,٩)	(٧,٩,٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	الانخفاض في القيمة (إيضاح (ه) أدناد)
٦,٥٠٢,٣٦١	١,٧٥٩,٣٣٥	٣,٠٣٠,٥٥٨	١٤,٩١٩	٧٩,٤٣٢	١٣٥,٣٤٢	٦٣,٢٠٣	١٤٦,٧٢٣	١,١٣٧,٥٦٦	١٣٥,٢٨٣	في نهاية السنة

استهلاك:										
٧٤٥,٦٤٢	-	٣٦٩,٦١٠	٦,٦٩٠	٤١,١١٢	٦٠,٧٨٥	٢٥,٥٢٠	٣٨,٨٩٩	٢٠,٣٠٢٦	-	في بداية السنة
٢٣٨,٩٦٨	-	١٢١,٤١٩	٣,٥٤٩	١٢٧,٦	٣,٦٩٢	٧,٩٥٢	١٧,٩٥٨	٣٩,٦٩٢	-	المحمل للسنة
٩٨٤,٦١٠	-	٤٩١,٠٢٩	١٠,٢٣٩	٥٨,٨١٨	٩١,٤٧٧	٣٣,٤٧٢	٥٦,٨٥٧	٢٤٢,٧١٨	-	في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية										
٥,٥١٧,٧٥١	١,٧٥٩,٣٣٥	٢,٥٣٩,٥٥٩	٤,٦٨٠	٢٠,٦١٤	٤٣,٨٦٥	٢٩,٧٣١	٨٩,٨٦٦	٨٩٤,٨٤٨	١٣٥,٢٨٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١١. الممتلكات والمعدات (تابع)

الإجمالي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	موجودات بنية تحتية	سيارات سعودي	معدات مكتبية سعودي	أثاث وتركيبات سعودي	معدات وماكينات ثقيلة سعودي	تحسينات على مبني مستأجرة سعودي	مباني سعودي	أراضي المملوكة للفريق سعودي
٥,٢٣١,٤٦٠	١,٨٩٠,٣٥٩	٢,٠٨٩,٩٦٢	٩,٣٣٧	٥١,١٤٥	٨٦,٨٥٨	٣٩,١١٨	١١٣,٥٨٦	٨١٧,٩٩٠	١٣٣,١٠٥

التكلفة:

٥,٢٣١,٤٦٠	١,٨٩٠,٣٥٩	٢,٠٨٩,٩٦٢	٩,٣٣٧	٥١,١٤٥	٨٦,٨٥٨	٣٩,١١٨	١١٣,٥٨٦	٨١٧,٩٩٠	١٣٣,١٠٥	في بداية السنة
٦٥٢,٠١٠	٦٠,٥١٤١	٢,٠٣٦	٩٤٦	٨,٤٤٠	٧,٠١١	١١,١٤٢	١٥,٥٨٣	١,٧١١	-	إضافات
-	(٣٨٥,٥٧٧)	٢٣٨,٥٥١	-	-	-	-	-	١٤٦,٥٢٦	-	تحويلات
٢,١٧٨	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,١٧٨	المحول من عقارات استثمارية (١٢) (إيضاح)
(٤٨,٥٧٣)	(٤٨,٥٧٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	الانخفاض في القيمة (إيضاح (ه) أدنى)
٥,٨٣٧,٠٧٥	٢,٠٦١,٨٥٠	٢,٣٣,٥٤٩	١٠,٢٨٣	٥٩,٥٨٥	٩٣,٨٦٩	٥٠,٢٦٠	١٢٩,١٦٩	٩٦٦,٢٢٧	١٣٥,٢٨٣	في نهاية السنة

استهلاك:

٥٦٨,٤٢٢	-	٢٧٠,٦٢٨	٤,٨٧٧	٣٤,٦١٣	٤٥,٠٩٠	١٩,٦١٨	٢٩,٢٩٩	١٦٤,٢٩٧	-	في بداية السنة
١٧٧,٢٢٠	-	٩٨,٩٨٢	١,٨١٣	٦,٤٩٩	١٥,٦٩٥	٥,٩٠٢	٩,٦٠٠	٣٨,٧٢٩	-	المحمل للسنة
٧٤٥,٦٤٢	-	٣٦٩,٦١٠	٦,٦٩٠	٤١,١١٢	٦٠,٧٨٥	٢٥,٥٢٠	٣٨,٨٩٩	٢٠٣,٠٢٦	-	في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

٥,٩١,٤٣٣	٢,٠٦١,٨٥٠	١,٩٦,٠٩٣٩	٣,٥٩٣	١٨,٤٧٣	٣٣,٠٨٤	٢٤,٧٤٠	٩٠,٢٧٠	٧٦٣,٢٠١	١٣٥,٢٨٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧
----------	-----------	-----------	-------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	-------------------

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١١. الممتلكات والمعدات (تابع)

أ. تم توزيع الاستهلاك المحمول للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	
٢٤,٨٥٢	٥٢,٤٥٤	تكلفة الإيرادات
١٥٢,٣٦٨	١٨٦,٥١٤	آخرى
١٧٧,٢٢٠	٢٣٨,٩٦٨	

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

ج. تتضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ دفعات مقدمة مقابل خدمات بمبلغ ١٩٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ١٢٢ مليون ريال سعودي).

د. تبلغ قيمة الأراضي المملوكة ١٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ١٣٥ مليون ريال سعودي)، تتعلق بشكل رئيسي بموجودات البنية التحتية.

هـ. خلال السنة سجلت المجموعة خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٧,٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ٤٨ مليون ريال سعودي) مقابل مشاريع لم يتم بعد لها أي نشاط.

وـ. ممتلكات ومعدات بلغ مجموع قيمتها الدفترية ١٨٥,٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ١٤٠ مليون ريال سعودي) تم استهلاكها بالكامل ولكن لا تزال تتملـ.

زـ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، تم تسجيل مبلغ ١٠٨,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ١١٩,٨ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء ممتلكات ومعدات.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
 في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٢. العقارات الاستثمارية

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

٣٠ - ١. سنة		موجودات بنية تحتية		٣٠ - ٢. سنة		مباني تحسینات على مباني مستأجرة
الإجمالي م٢٠١٨	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	موجودات بنية تحتية	تحسینات على مباني مستأجرة	مباني	الأرض	
ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	ألف ريال Saudi	
التكلفة:						
٥,٢٥٣,٢٠٣	٩٢٦,٢٨٥	٤٣٥,٥٣٠	٩٤٥	١,٠٣٢,٧٩٧	٢,٨٥٧,٦٤٦	في بداية السنة
١٥٩,٤٣٤	١٥٩,٤٣٤	-	-	-	-	إضافات
-	(٢,٧٥٣)	٢,٧٥٣	-	-	-	تحويلات
(١٣,٢٨٢)	-	(٢,٧٥٣)	-	(٧,٦٦٨)	(٢,٨٦١)	استبعادات
(٢٩,٥٧٧)	-	-	-	-	(٢٩,٥٧٧)	المحول إلى عقارات تطوير (إيضاح ١٥)
(١٧,٠٥١)	(١٧,٠٥١)	-	-	-	-	محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ١١)
٥,٣٥٢,٧٧٧	١,٠٦٥,٩١٥	٤٣٥,٥٣٠	٩٤٥	١,٠٢٥,١٢٩	٢,٨٢٥,٢٠٨	في نهاية السنة
استهلاك:						
١٦٧,٧٦٤	-	٦٥,٥٧٠	٩٤٥	١٠١,٢٤٩	-	في بداية السنة
٥٤,٠٢٣	-	١٧,٢٤٧	-	٣٦,٧٧٦	-	المحمل للسنة
(١,٢٠٨)	-	-	-	(١,٢٠٨)	-	استبعادات
٢٢,٥٧٩	-	٨٢,٨١٧	٩٤٥	١٣٦,٨١٧	-	في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية:						
٥,١٣٢,١٤٨	١,٠٦٥,٩١٥	٣٥٢,٧١٣	-	٨٨٨,٣١٢	٢,٨٢٥,٢٠٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٢. العقارات الاستثمارية (تابع)

الإجمالي م ٢٠١٧	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	موجودات بنية تحتية	تحسيبات على مباني مستأجرة	مباني	الأرض	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
التكلفة:						
٥,١٦٩,٦٢١	١,٠٤٨,٧١٩	٤٣٥,٥٣٠	٩٤٥	٨٢٢,٣٣٥	٢,٨٦٢,٠٩٢	في بداية السنة
٨٨,٠٢٨	٨٨,٠٢٨	-	-	-	-	إضافات
-	(٢١٠,٤٦٢)	-	-	٢١٠,٤٦٢	-	تحويلات
(٢,٢٦٨)	-	-	-	-	(٢,٢٦٨)	المحول إلى عقارات تطوير (إيضاح ١٥)
(٢,١٧٨)	-	-	-	-	(٢,١٧٨)	محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ١١)
٥,٢٥٣,٢٠٣	٩٢٦,٢٨٥	٤٣٥,٥٣٠	٩٤٥	١,٠٣٢,٧٩٧	٢,٨٥٧,٦٤٦	في نهاية السنة
استهلاك:						
١١٢,٤٠٠	-	٤٥,٣٨٨	٩٤٥	٦٦,٠٦٧	-	في بداية السنة
٥٥,٣٦٤	-	٢٠,١٨٢	-	٣٥,١٨٢	-	المحمل للسنة
١٦٧,٧٦٤	-	٦٥,٥٧٠	٩٤٥	١٠١,٢٤٩	-	في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية						
٥,٠٨٥,٤٣٩	٩٢٦,٢٨٥	٣٦٩,٩٦٠	-	٩٣١,٥٤٨	٢,٨٥٧,٦٤٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٢. العقارات الاستثمارية (تابع)

أ. تم تخصيص أراضي فضاء مساحتها ١٦٨ مليون مترًا مربعًا تقريرًا لعملية التطوير الرئيسية لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تشمل هذه الأرضي أرضاً مساحتها ٣٧ مليون مترًا مربعًا تقريرًا قدمها أحد المساهمين كجزء من مساهمته في رأس المال مقابل مبلغ تم الاتفاق عليه مقداره ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي مقابل أسهم بنفس القيمة في الشركة (الإيضاح ٢٠). إن التوزيع المحدد للأرض الفضاء التي سيتم استخدامها لمختلف المشاريع والتي قد تكون للبيع أو للايجار لم يكتمل بعد. لذا فقد تم تصنيف الأرض الفضاء والتکاليف المتعلقة بها بمبلغ ٢,٨٢٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ٢,٨٥٨ مليون ريال سعودي) كعقار استثماري. لم يحتسب استهلاك حيث أن العقار الاستثماري يتكون من أراضي مملوكة فقط. تشمل الأرضي الفضاء ٤٤,٧ مليون مترًا مربعًا مرهوناً لصالح وزارة المالية مقابل قرض طويل الأجل بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي (الإيضاح ٢٣ (أ)). إن القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية مضمونة مقابل أراضي فضاء تابعة لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. ومع ذلك، فإن الإجراءات القانونية المتعلقة بضمان تلك القروض الإضافية قيد التنفيذ (الإيضاح ٢٣ (ب)). وقد تم تخصيص أرض فضاء مساحتها ١٣,٣٤ مليون مترًا مربعًا للتأجيرها لعملاء صناعيين.

ب. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م على أساس عملية التقييم التي قامت بها شركة فاليوستارت (خبير التأمين العقاري)، وهو مقيّم مستقل غير مرتبط بالمجموعة. شركة فاليوستارت هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين («تقييم») وهي معتمدة أيضًا من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. تمتلك شركة فاليوستارت المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم للأراضي والممتلكات ذات الصلة.

لتحديد القيمة العادلة للأرض التي لم يتحدد استعمالها المستقبلي من خلال قيام خبير التأمين العقاري بتطبيق أسلوب تقييم الأرضي السكنية الناهضة بحساب السعر الأقصى التي يمكن أن يدفعه مطور أو مستثمر افتراضي مقابل الأرض لتحقيق أدنى معدل عائد مقبول على الاستثمار بناءً على أعلى سعر وأفضل استغلال للأرض بما يتناسب مع أوضاع السوق الحالية. بالنسبة للممتلكات الأخرى، تم تحديد القيمة العادلة على أساس أسلوب التنافس السائد في السوق والذي يعكس أسعار المعاملات الأخيرة لعقارات مماثلة وطريقة الرسملة لصافي الدخل. وبالنسبة لطريقة صافي الدخل، يتم تقييم إيجارات السوق لجميع الوحدات العقارية المتاحة للتأجير بالرجوع إلى الإيجارات المحققة من الوحدات المتاحة للتأجير وغيرها من العقارات ذات المزايا المشابهة في المناطق التي تحيط بها. ويتم اعتماد معدل الرسملة بالرجوع إلى معدلات العائد التي يرصدها المقيمين للعقارات المماثلة في المنطقة و يتم تعديلها بناءً على خبرة المقيمين بالعوامل المحددة للعقارات ذات الصلة. وعند تقدير القيمة العادلة للعقارات، فإن الاستعمال الأعلى والأفضل للعقارات يعتبر الاستعمال الحالي.

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

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٤٢,٧٣٨,٨٠٧	-	٤٢,٧٣٨,٨٠٧	-	٢٠١٨
٥٣,٩٧٢,٠٩٩	-	٥٣,٩٧٢,٠٩٩	-	٢٠١٧

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٢. العقارات الاستثمارية (تابع)

ج. فيما يلي تحليل العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لأغراض متنوعة:

م ٢٠١٧	م ٢٠١٨	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٢٢٧,٧٩٣	٢,٣٠٦,٩٤٠	إيرادات إيجارية
٢,٨٥٧,٦٤٦	٢,٨٢٥,٢٠٨	استخدام مستقبلي غير محدد في الوقت الحالي
٥,٨٥,٤٣٩	٥,١٣٢,١٤٨	

د. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، تم تسجيل مبلغ ٣٧,٨٣ مليون ريال سعودي (٢٦,٣ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لبناء عقارات استثمارية.

١٣. الموجودات غير الملموسة

فيما يلي بيان للحركة في الموجودات غير الملموسة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	التكلفة:
٧٤,٤٢٩	٨٣,٢٤٦	في بداية السنة
٨,٨١٧	١٥,٨٦١	إضافات
٨٣,٢٤٦	٩٩,١٠٧	في نهاية السنة
		إطفاء:
(٥٤,٩٧٩)	(٦٨,٠٤٨)	في بداية السنة
(١٣,٦٩)	(١٢,٤٤٣)	المحمل للسنة
(٦٨,٠٤٨)	(٨٠,٤٩١)	في نهاية السنة
١٥,١٩٨	١٨,٦١٦	صافي القيمة الدفترية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٤. الاستثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الرصيد كما في		نسبة الملكية الفعلية (%)		
٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي			
٢,٣٤٢,٩٠١	٢,٣٧٦,٧٧٥	%٥٠	%٥٠	استثمار في شركة تطوير الموانئ (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	%٢٠	%٢٠	استثمار في شركة بيوتات بروجسيف للاستثمار العقاري والتنمية ("بيوتات") (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٢,٣٨٨,٦٩١	٢,٤٢٢,٥٦٥			

أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي الحركة في استثمار في شركة الموانئ للسنة:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	الرصيد في بداية السنة
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٣٣٩,٤٩٦	٢,٣٤٢,٩٠١	حصة من نتائج السنة، صافي للزكاة المحملة
٣١,٤٦٢	٢٦,١٣٠	حصة من الدخل الشامل الآخر
(٢٨,٠٥٧)	٧,٧٤٤	الرصيد في نهاية السنة
٢,٣٤٢,٩٠١	٢,٣٧٦,٧٧٥	

فيما يلي المعلومات الكمية لشركة تطوير الموانئ:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	الموجودات غير المتداولة
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧,٨٤٦,٨٠٦	٧,٩٠٠,٥٥٥	موجودات متداولة
٢٩٥,٥٢٤	٤٥٧,١٠٠	مطلوبيات غير متداولة
(٢,٣٧٥,٤١٩)	(٢,٤٣٩,٤٤٥)	مطلوبيات متداولة
(٤٩١,٢٨٦)	(٥٨٥,٤٩٤)	حقوق الملكية
٥,٢٧٥,٦٢٥	٥,٣٣٢,٧١٦	حصة المجموعة في حقوق الملكية %٥٠ (٢٠١٧ م: %٥٠)
٢,٦٣٧,٨١٢	٢,٦٦٦,٣٥٨	استبعاد الحصة فيربح من بيع أرض ودخل عمولة
(٢٨٧,٧١٤)	(٢٨٧,٧١٤)	تعديلات متعلقة بالإقتناه التدريجي وحصة الزكاة
(٧,١٩٧)	(١,٨٦٩)	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة
٢,٣٤٢,٩٠١	٢,٣٧٦,٧٧٥	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٤. استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية (تابع)

(أ) شركة تطوير الموانئ (تابع)

ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
٣١١,١١٨	٣١٧,٨٤٤		إيرادات
٦٦,٢٦١	٥٥,١١٠		صافي ربح السنة
(٥٦,١١٤)	١٥,٤٩٠		الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى ربح أو خسارة في السنوات اللاحقة:
١٠,٤٤٧	٧٠,٦٠٠		اجمالي الدخل الشامل للسنة
٣١,٤٦٢	٢٦,١٣٠		حصة المجموعه في ربح السنة، صافي الزكاة المحملة
(٢٨,٠٥٧)	٧,٧٤٤		حصة المجموعه في الربح / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة

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

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

قدمت الشركة ضمان شركة مع سندات لأمر إلى بنك تجاري بحدود بمبلغ ١,٣٥ مليون ريال سعودي زائد أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ للسماح لشركة تطوير الموانئ في الحصول على تسهيلات مرابحة متوافقة مع الشريعة لتمويل تكاليف إنشاء الميناء بشكل جزئي. وكذلك القرض مضمن برهن أسهم الشركة في شركة تطوير الموانئ.

قدمت الشركة ضمان شركة إلى بنك تجاري للسماح لشركة تطوير الموانئ في الحصول على تسهيلات مرابحة سلعية متوافقة مع الشريعة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، حصلت شركة تطوير الموانئ على تسهيلات مرابحة بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي من بنك تجاري لتمويل متطلبات رأس المالها العامل. وبهذا الصدد قدمت الشركة سندات لأمر بمبلغ ٧٥ مليون ريال سعودي زائدًأً أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ. تم تعزيز التسهيل المذكور بمبلغ ١٨٠ مليون ريال سعودي خلال سنة ٢٠١٨م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٤. استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية (تابع)

(أ) شركة تطوير الموانئ (تابع)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، دخلت شركة تطوير الموانئ في عقد مقايضة أسعار فائدة («عقود المقايضة»)، مع البنوك التجارية المحلية، للتحوط من التقلبات السلبية المستقبلية في أسعار الفائدة على قرضها طويلاً الأجل.

تم إثبات هذه الأدوات المالية المشتقة في البداية بالقيمة العادلة في التاريخ الذي تم فيه إبرام عقد مشتقات وتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة.

حددت شركة تطوير الموانئ عقود المقايضة في بدايتها كتحوط للتدفقات النقدية. تهدف عقود المقايضة إلى تعديل التدفقات النقدية لأسعار الفائدة على قرض طويلاً الأجل من سعر متغير إلى سعر ثابت خلال الفترة الكاملة لاتفاقيات القرض. تحتسب تحوطات التدفقات النقدية التي تفي بالمعايير الصارمة لمحاسبة التحوط من خلال اخذ الربح أو الخسارة من الجزء الفعال لأداة التحوط إلى الدخل الشامل بينما يتم الاعتراف باي جزء غير فعال فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م كانت القيمة العادلة لعقود المقاييس بالسابل بمبلغ ٤٠,٦٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٥٦,١١ مليون ريال سعودي) استناداً إلى التقييم المحدد بواسطة نموذج وتأكيد من قبل البنوك التي تتعامل معها شركة تطوير الموانئ. تم تضمين هذه القيمة العادلة ضمن المطلوبات غير المتداولة في قائمة المركز المالي لشركة تطوير الموانئ مع المدين مقابل لقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. سجلت المجموعة مبلغ ٧,٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٢٨,٠٦ ريال سعودي) ضمن الخسارة الشاملة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بصفتها جزء من حصتها.

المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر تم تحويلها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عندما تؤثر المعاملة لعناصر التحوط على الربح أو الخسارة مثل عند الاعتراف بالإيرادات المالية أو المصروفات المالية المتحوطة لها.

(ب) شركة بيوتات المنظورة للاستثمار والتطوير العقاري ("بيوتات")

خلال سنة ٢٠١٦م، دخلت الشركة في ترتيب مع منشأة تمتلكها مجموعة سعودية محلية لتأسيس منشأة جديدة وهي بيوتات - شركة ذات مسؤولية محدودة - لبناء وملك وإدارة مجتمع سكني في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٤. استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية (تابع)

ب) شركة بيوتات المتطرورة للاستثمار والتطوير العقاري ("بيوتات") (تابع)

فيما يلي الحركة في شركة بيوتات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	
٢٠٠	٢٠٠	استثمار أولى
٥٣,٧٥٥	٥٣,٧٥٥	استثمار إضافي
(٨,١٦٥)	(٨,١٦٥)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	

١٥. عقارات التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	
١,٤٩٣,٤٧٦	١,٧٦٩,٣٩٨	تكليف متكردة حتى تاريخه
٥٦١,٩٩٨	٤٨٦,٨٨٥	إضافات
٢,٢٦٨	٢٩,٥٧٧	المحول من عقارات استثمارية (إيضاح ١٢)
٢,٠٥٧,٧٤٢	٢,٢٨٥,٨٦٠	المحول إلى تكلفة الإيرادات (إيضاح ٦)
(٢٨٤,٨١٨)	(٢٧,٣٢٤)	مخصص عقارات التطوير
(٣,٥٢٦)	(١,٣٢٩)	
١,٧٦٩,٣٩٨	٢,٠١٤,٢٠٧	الجزء المتداول من عقارات التطوير
(٢٧,٣٢٤)	(٤١١,٠٩٨)	الجزء غير المتداول من عقارات التطوير
١,٤٩٩,٠٧٤	١,٦٠٣,١٠٩	

تتضمن عقارات التطوير أيضًا قطعة أرض بمبلغ ١٧٦,٨ مليون (٢٠١٧ م: ١٦٨,٩ مليون ريال سعودي).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، تم تسجيل مبلغ ١٢٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ١٠٣ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لبناء عقارات تطوير.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٦. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	
٦٥٩,٥٦٩	٦٤٧,٢٠٤	مجموع الذمم المدينة التجارية
(٤٩,٦٩٦)	(٨٦,٤١١)	ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (انظر الإيضاحات أدناه)
٦٠٩,٨٧٣	٥٦٠,٧٩٣	
٣٣,٦٩٥	٤١,٧٧٢	مدفوعات مقدماً
٢١,٠٢٢	٣٢,٢٣٢	سلف لموردين
-	٣١,٣٩٤	ضريبة قيمة مضافة مستحقة القبض
٢,٢١٥	١٨,٤٢٧	مساهمة مستحقة القبض
٧٠	٥٠٨	عمولة مستحقة القبض من ودائع مراقبة لأجل
٩,٩٠٠	١٥,٥٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٧)
٥٥,٦٦٩	٦١,٣٥٩	أخرى
٧٣٣,٠٧٤	٧٦١,٥٣٨	

أ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، الذمم المدينة بقيمة اسمية ٨٦,٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ٤٩,٦ مليون ريال سعودي) تم تخفيض قيمتها. تتضمن الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها مبلغ ٤٠٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ٣٣٦ مليون ريال سعودي) والتي تجاوزت موعد استحقاقها أكثر من دورة التحصيل العادلة لكن لم تنخفض قيمتها. بناءً على الخبرة السابقة، من المتوقع أن يتم تحصيل جميع الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها بالكامل. يتم إثبات الذمم المدينة فيما يتعلق ببيع العقارات عن طريق سندات لأمروضمانات بنكية، وبالتالي لا يحدث انخفاض في قيمتها.

ب. فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	
٤٥,٣٥٦	٤٩,٦٩٦	في بداية السنة
٧,٨٣٥	٣٧,٢٠٠	مخصصات للسنة
(٣,٤٩٥)	(٤٨٥)	ديون مشكوك في تحصيلها مشطوبة
٤٩,٦٩٦	٨٦,٤١١	في نهاية السنة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٦. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى (تابع)

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

تجاوز موعد استحقاقها ولكن لم تنخفض قيمتها					لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تنخفض قيمتها	الإجمالي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
أقل من ١٨٠ يوم	١٨٠-٩١ يوم	٩٠-٦١ يوم	٦٠-٣٠ يوم	أكثر من ٣٠ يوم			
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	٦٤٧,٢٠٤
٤٧٨,٤١٤	٥٠,٨٥٤	١٧,٠٣٤	٣٥,٦٩٥	١٨,٠٣٨	٤٧,١٦٩	٦٤٧,٢٠٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
٣٧٦,٩١٤	٣٨,٩٠٧	٧٧,٤٥١	١٧,١٦٢	٢٨,٩٦٤	١٢٠,١٧١	٦٥٩,٥٦٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

ج. بلغ الالتزام المستقبلي للذمم المدينة مقابل عقود المبيعات الموقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، مبلغ ١,٢٦٩,٨ مليون ريال سعودي.

١٧. ودائع المراقبة لأجل لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ودائع مراقبة (إيضاح) (١٨)
١,٥٠١,٩١٠	٥٩٨,٦٥٥	ودائع مراقبة قصيرة الأجل (إيضاح) (١٨)
(٩٧٧,٨٠٠)	(٥٤٨,٦٥٥)	
٥٢٤,١١٠	٥٠,٠٠٠	

١٨. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	نقد وأرصدة لدى البنوك
٢٥٠,٠١٠	٥٣,٩٧٧	ودائع مراقبة قصيرة الأجل (انظر الإيضاح أدناه والإيضاح (١٧))
٩٧٧,٨٠٠	٥٤٨,٦٥٥	
١,٢٢٧,٨١٠	٦٠,٢٦٣٢	

تم إيداع ودائع مراقبة لدى بنوك تجارية وتذرعائد عمولة بالمعدلات السائدة في السوق.

يجب على الشركة الاحتفاظ ببعض الإيداعات / الأرصدة بنسبة ٥٪ من المبالغ المحصلة من العملاء مقابل بيع عقارات تحت التطوير ويتم الاحتفاظ بهذه الإيداعات في حسابات ضمان. بلغ رصيد هذه الحسابات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م مبلغ ١١,٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ٣,٢ مليون ريال سعودي). وهذه الإيداعات / الأرصدة غير مرهونة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

١٩. الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
إيرادات فائدة غير مكتسبة	القيمة الحالية لإجمالي الذمم المدينة	مجموع الذمم المدينة				
١,٩٨٤	٢,٨١٦	٢,٧٩٥	٣,٤٦٢	٤,٧٧٩	٦,٢٧٨	الجزء المتداول
						الجزء غير المتداول:
٧,٠٧٩	١٠,٠٧٨	١٢,٠٣٢	١٥,٠٣٣	١٩,١١١	٤٥,١١١	من سنة إلى خمسة سنوات
١١,٧٣٤	١٦,٧٩٣	٥١,١٨٦	٦٢,٥٩٣	٦٢,٩٢٠	٧٩,٣٨٦	فوق خمس سنوات
١٨,٨١٣	٢٦,٨٧١	٦٢,٢١٨	٧٧,٦٢٦	٨٢,٠٣١	١٠٤,٤٩٧	
٢٠,٧٩٧	٢٩,٦٨٧	٦٦,٠١٣	٨١,٠٨٨	٨٦,٨١٠	١١٠,٧٧٥	

٢٠. رأس المال

رأس مال الشركة الأم مقسم إلى ٨٥٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم (٢٠١٧م: ٨٥٠ مليون حصة، قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي) موزعة كما يلي:

٢٠١٧م	٢٠١٨م			
رأس المال ألف ريال سعودي	عدد الأسهم (بألاف)	رأس المال ألف ريال سعودي	عدد الأسهم (بألاف)	
٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	مصدر نقداً
١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	مصدر عينياً (إيضاح (١٢))
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢١. الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الذي تم تديثه والمعتمد من قبل المساهمين خلال أبريل ٢٠١٧م، يجب على الشركة تحنيب ١٠٪ من صافي ربحها في كل سنة بعد تسوية خسائرها المتراكمة، إن وجدت، حتى يتم تكوين احتياطي يساوي ٣٠٪ من رأس المال. يمكن للشركة أن تقرر التوقف عن تحويل الاحتياطي النظامي متى ما بلغ ذلك الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. هنا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. نظراً لتكبد الشركة لخسائر صافية خلال السنة، لم يتم تحويل هذا المخصص.

٢٢. تأثير تخفيف نسبة الملكية في شركة تابعة

خلال السنة ٢٠١٣م، قرر المساهمون في شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة تغيير نسبة حصة الشركة في شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة لتصبح ٩٨٪ تماشياً مع باقي منشآت المجموعة. تم استكمال الإجراءات القانونية بهذا الشأن خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م. وبالتالي، فإن الشركة تمتلك ٤,٩٥٠ ألف سهماً يمثل ٩٨٪ (نسبة ملكية فعلية) من رأس المال الشركة مقارنة بحصتها السابقة بنسبة ١٠٠٪ (نسبة ملكية فعلية) في رأس المال شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة قبل إجراء المعاملة.

نتيجة لتخفيف مساهمة الشركة في رأس المال شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، فقد انخفضت حصة الشركة في صافي موجودات شركة تطوير المناطق الصناعية وتم إدراج مبلغ ٨٦,٣٧٩ ريال سعودي كخسائر غير محققة ضمن حقوق الملكية. خلال السنة، استحوذت الشركة على حصة بنسبة ١٪ المتبقية في شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، مما أدى إلى تسوية بمبلغ ٨٦,٣٧٩ ريال لصالح الشركة (انظر الإيضاح ٤).

٢٣. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	
٥,٠٠,٠٠٠	٥,٠٠,٠٠٠	قرض من وزارة المالية (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٣,٠٠,٠٠٠	٢,٩٠,٨٧٥	أخرى (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٨,٠٠,٠٠٠	٧,٩٠,٨٧٥	
(٦٥,٠٠٠)	(٨٥٧,٥٠٠)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٧,٣٥,٠٠٠	٧,٠٥١,٢٥٠	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
-	١٥,٠٠٠	قرض قصير الأجل (انظر الإيضاح (ج) أدناه)
٦٥,٠٠٠	٨٥٧,٥٠٠	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٦٥,٠٠٠	١,٠٠٧,٥٠٠	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤٣. قروض طويلة الأجل (تابع)

- أ. خلال السنة ٢٠١١م، استلمت الشركة الأم قرضاً بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. القرض مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون متراً مربعاً من أراضي فضاء ويترتب على القرض عمولة سنوية حسب الأسعار التجارية وكان مستحقاً السداد أصلأً لوزارة المالية وقد منحت الوزارة الشركة مهلة مدتها ثلاثة سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية اعتباراً من ١ يونيو ٢٠١٥م. ولكن وبناءً على الطلب المقدم من المجموعة قبل موعد استحقاق السداد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥م جدولة القرض بتمديد فترة الإمهال إلى خمس سنوات إضافية. وبالتالي فإن المبلغ الأساسي للقرض مستحق السداد الآن على سبعة أقساط سنوية ابتداءً من يونيو ٢٠٢٠م مع عمولة مستحقة تدفع سنويًا.
- ب. خلال سنة ٢٠١٤م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ٢٠٠٠ مليون ريال سعودي. يترتب على تسهيلات المرابحة للتمويل عمولة حسب الأسعار التجارية. بلغ الرصيد القائم للقرض طول الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بمبلغ ١,٥٠٨,٧٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٨م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تم تصنيف القسط المستحق خلال ١٢ شهراً بمبلغ ٥٣٢,٥ مليون ريال سعودي. كمطابقات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بقيمة ٣٠٠ مليون ريال سعودي، تحتفظ بها الشركة الأم وبسند لأمر بمبلغ ٢,٥٠٠ مليون ريال سعودي.
- خلال السنة ٢٠١٥م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية. بلغ الرصيد القائم للقرض طول الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بمبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٥٠٠ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من ٢٠ أكتوبر ٢٠١٩م وحتى ٢٠٢٣م. تم تصنيف القسط المستحق خلال ١٢ شهراً بمبلغ ١٢٥ مليون ريال سعودي. كمطابقات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي منها نسبة ٥٦٪ تم استكماله فعلياً والجزء المتبقى قيد الإجراء. القرض مضمون أيضاً بسند لأمر بمبلغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي.
- خلال السنين ٢٠١٤م و ٢٠١٥م، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية تسهيلات مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لكل اتفاقية ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية السائدة. وبلغ الرصيد القائم للقرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بمبلغ ٩٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي). وفقاً لبنود الاتفاقتين، فإن مدتى القرضين الإجمالية هي ٨ سنوات من البداية حتى نهاية مع فترة إمهال ٣ سنوات اعتباراً من تاريخ الاتفاقتين. وبغضن التماشى مع مبادئ الشريعة، فقد تم ترتيب تسهيل إضافي من قبل البنك بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي مرتبط بكل اتفاقية من الاتفاقتين للسماح بالتدوير (السداد والسحب) بحيث يكون أصل القرض متاحاً للشركة خلال فترة الثلاث سنوات الأولى من القرض. تم تصنيف القسط المستحق خلال ١٢ شهراً. بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي. كالالتزام متداول. إن تسهيلات القرض مضمونة مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ٣٠٠ مليون ريال سعودي منها ٥٪ تم استكماله فعلياً والجزء المتبقى قيد التنفيذ. وتسهيلات القرض أيضاً مضمونة بسند لأمر بمبلغ ١,٢٥٠ مليون ريال سعودي لكل منها.
- ج. خلال السنة، استفادت الشركة من اتفاقية تسهيلات قصيرة الأجل من بنك تجاري بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي، ويترتب عليها عمولة حسب الأسعار التجارية السائدة، بهدف تمويل متطلبات رأس المال العامل. تسهيلات القرض مضمونة بسند لأمر بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي. وبلغ الرصيد القائم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٤. منافع نهاية الخدمة للموظفين

الوصف العام للخطة

تدبر المجموعة برنامجاً معتمداً غير ممول لمنافع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وفقاً لنظام العمل في المملكة العربية السعودية. فيما يلي الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين للسنة المنتهية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
٤٣,٢٠٥	٥٢,٧٥٨	الرصيد في بداية السنة
		المدرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
١٢,٢٠٥	١٣,٢٥٧	تكلفة الخدمة الحالية
١,٧٢٨	١,٨٥٦	تكلفة الفوائد
١٣,٩٣٣	١٥,١١٣	المدرج في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
٤٦	(١٨٣)	(الربح) / الخسارة الاكتوارية
(٤,٤٢٦)	(٣,٤٦٨)	منافع مدفوعة
٥٢,٧٥٨	٦٤,٢٢٠	الرصيد في نهاية السنة

الافتراضات الاكتوارية

فيما يلي الافتراضات الاكتuarية الأساسية التي جرى تطبيقها في تاريخ التقرير:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
%٣,٥	%٤,٣٨	معدل الخصم
		معدل زيادة الرواتب المستقبلي/المتوقع
%٤	%٥	▪ أول ثلاث سنوات
%٤	%٥	▪ ما بعد ذلك
%١,١٧	%١,١٧	معدل الوفيات
%٧,٥٠	%٧,٥٠	معدل تسريح الموظفين من الخدمة
٦ سنوات	٦ سنوات	سن التقاعد

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٤. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تابع)

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

التأثير على زيادة / (نقص) مطلوبات منافع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين				التغيير في الافتراضات بمقدار	
٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	النقص في المعدل	الزيادة في المعدل		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٤,٨٤٣	(٤,١٩٦)	٥,٤٨١	(٤,٧٥٣)	%١	معدل الخصم
(٤,٢١٥)	٤,٧٦٨	(٤,٧٦٩)	٥,٣٩١	%١	معدل زيادة الرواتب المستقبلي/المتوقع
١٥	(١٥)	١٧	(١٧)	%١٠	معدل الوفيات
٥٤٠	(٥٠٥)	٦٢٨	(٥٨٦)	%١٠	معدل تسريح الموظفين من الخدمة

٢٥. الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٠,١٧٤.	٣١٢,٧١٤	ذمم دائنة تجارية
٢٣٣,١١١	٢٠٠,٤٨٤	مبالغ محتجزة مستحقة الدفع
٣٤,١٨٧	٢٣,٥٣	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقه (إيضاح ٢٧)
٥٥,٦٥٠	٤٩,٨٤٧	مبالغ تبرعات لأغراض خيرية (انظر الإيضاح أدناه)
١٧٩,٧٢٠	١٢٢,٧٣٤	دفعات مقدمة من عملاء
١٢٣,٤٠٣	١٠٣,٦٢٥	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
١١٧,٢٥٢	١١٧,٦٢٠	تكليف عقود مستحقة الدفع
١٢٠,٩٥٥	١٥٥,١٧٠	أعباء تمويل مستحقة
١,٩٨٤	٢,٨١٦	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل (إيضاح ١٩)
١,٠٦٨,٠٠٢	١,٠٨٨,٠٦٣	

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٦. الزكاة

المحمل للسنة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	
٥١,٤٦٥	٦٦,٠٠٠	مخصص السنة الحالية
٨٦,٥٧٣	-	تسوية تتعلق بالسنوات السابقة
١٣٨,٠٣٨	٦٦,٠٠٠	المحمل للسنة

يستند المخصص للسنة على الوعاء الزكوي لكل من الشركة الأم وشراكتها التابعة.

الحركة في المخصص

فيما يلي بيان للحركة في مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	
٢٩,٣١٩	١٥٣,٠٨٦	في بداية السنة
١٣٨,٠٣٨	٦٦,٠٠٠	المحمل للسنة
(٧,٩٢٦)	-	تسوية تتعلق بالسنوات السابقة
(٦,٣٤٥)	(٦٢,٢٤٢)	مدفوعات خلال السنة
١٥٣,٠٨٦	١٥٦,٨٤٣	في نهاية السنة

موقف الربوط

الشركة الأم - إعمار المدينة الاقتصادية

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») ربوطاً زكويّاً لسنوات من ٢٠٠٨ م إلى ٢٠٠٩ م طالبت بزكاة إضافية وفروقات ضريبة استقطاع بمبلغ ٩٠,٠٠ مليون ريال سعودي إضافةً إلى غرامة تأخير. كانت القضية منظورة لدى ديوان المظالم. تمشياً مع إجراءات الاستئناف ودون الاعتراف بالالتزام، قامت الشركة بتقديم ضمان ينكي تحت الاحتجاج على فروقات ضريبة الاستقطاع.

لم يقبل ديوان المظالم الاعتراض من الناحية الشكلية. قدمت الشركة التماساً إلى الديوان الملكي طالبت فيه ديوان المظالم بإعادة النظر في الحكم وإعادة دراسة القضية. لم يتم قبول الالتماس وقدمت الشركة التماساً آخرأً وهو قيد التنفيذ في الوقت الراهن.

كما أن قضية ضريبة الاستقطاع كانت قيد الدراسة لدى ديوان المظالم. أصدر ديوان المظالم قراراً بتأييد الاعتراض المتعلق بالغرامات. لاحقاً لهالية السنة، قامت الشركة بإعادة تقديم التماس لدى ديوان المظالم بخصوص فروقات ضريبة الاستقطاع.

أنهت الشركة الربط الزكوي لسنوات من ٢٠٠٩ م إلى ٢٠١١ م. قدمت الشركة الإقرارات الزكوية لسنوات من ٢٠١٢ م إلى ٢٠١٧ م وحصلت على شهادات زكاة مقيدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٦. الزكاة (تابع)

الشركات التابعة - شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة، وشركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية، وشركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة، وشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة، وشركة إعمار المعارف المحدودة.

أنهت شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة وضعها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢ م وقدمنت إقراراً لها الزكوية حتى سنة ٢٠١٧ م. وقد حصلت على شهادات زكاة غير مقيدة حتى سنة ٢٠١٧ م.

أنهت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة موقفها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢ م. أصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٣ م إلى ٢٠١٥ م حيث طالبت بموجها بفروقات زكوية بمبلغ ٤,٦ مليون ريال سعودي. وقد اعترضت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة على ربط الهيئة. قدمت الشركة الإقرار الزكوي حتى سنة ٢٠١٧ م وحصلت على شهادة الزكاة.

قدمت الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية وشركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقراراً لها الزكوية للفترة / للسنوات من ٢٠١٣ م إلى ٢٠١٧ م وحصلت على شهادات زكاة غير مقيدة.

قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقراراً لها الزكوية للفترة / للسنوات من ٢٠١٣ م إلى ٢٠١٧ م وحصلت على شهادة زكاة غير مقيدة.

قدمت شركة إعمار المعارف المحدودة إقراراً لها الزكوي للفترة / للسنوات من ٢٠١٦ م إلى ٢٠١٧ م وحصلت على شهادة زكاة غير مقيدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيصالات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤٧. إيقاحات الأطراف ذات العلاقة

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وكبار موظفي الإدارة في المجموعة والمنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً يتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية بشروط مماثلة لتلك الشروط المتفق عليها بين الجهات. إضافةً إلى الإيضاح ١٤، فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة والأرصدة المتعلقة بها:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة المعاملات	مبلغ المعاملة	الرصيد كما في
		٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٧
	طبعية المعاملات	م ٢٠١٨	م ٢٠١٧
		ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

مستحق من أطراف ذات علاقة

شركات شقيقة	إيجارات عقود وخدمات عامة ومصروفات خدمة	٨,٥٥٧	٨,٧٤٩	١٠,١٨٢	٢,١٩٤
	بيع عقارات	٢٧,٧٦٢	-	-	-
كبار موظفي الإدارة	بيع عقارات وخدمات عامة ومصروفات خدمة	١٨٦	٧,٢١٤	٢٠٣	٣٧٧
مجلس الإدارة	بيع عقارات وخدمات عامة ومصروفات خدمة	٥٨٠	٦	٤,٦٦٨	٧,٣٢٩
الإجمالي		-	-	١٥,٥٣	٩,٩٠٠

مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة

شركات شقيقة	مصاريف متکيدة بالتنيابة عن المجموعة	-	٨٩٠	(٢,٧٠٨)	(٢,٧٠٨)
	خدمات مقدمة إلى المجموعة	٤,١٨٧	٢٦,٢٦٩	(٣٠٥)	(٣٠٥)
	دفعه مقدمة مقابل بيع عقارات ووحدات مؤجرة	-	-	(٨,٥٣٣)	(٧,٩٦٥)
	مدفوعات مقدماً لشراء كابلات	٢٧٦	٥٢٣	-	-
كبار موظفي الإدارة	مكافآت	٢٣,١٩٧	٣٤,٦٠٠	(٧,٨٧٥)	(١٨,٩٩١)
مجلس الإدارة	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	٤,٢٠٠	٣,٦٥٠	(٤,٢٠٠)	(٣,٦٥٠)
الإجمالي		-	-	(٢٣,٠٥٣)	(٣٤,١٨٧)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٧. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

تعويضات كبار موظفي إدارة المجموعة

٢٠١٧ م ديسمبر ٣١	٢٠١٨ م ديسمبر ٣١	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٤,٨١٦	١٥,٩٨١	متانع موظفين قصيرة الأجل
٨٢٣	٤٠١	متانع غير نقدية
١,٣١٢	٢,٤٣٤	متانع ما بعد التوظيف
١,٧٦٧	٢,٣٧٥	مكافأة إنهاء الخدمة
٥,٨٨٢	٢٠٠٦	متانع طويلة الأجل أخرى
٣٤,٦٠٠	٢٣,١٩٧	

٢٨. الالتزامات والارتباطات المحتملة

بالإضافة إلى الإفصاح المبين في الإيضاحات ١٤، ٢٣ و ٢٦ في الالتزامات والارتباطات المحتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م كما يلي:

- أ. لدى المجموعة التزامات قائمة متعلقة ببنقات مستقبلية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في السنوات القليلة القادمة بمبلغ ١,٢٧١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م: ١,١٤٩ مليون ريال سعودي).
- ب. المجموعة من وقت لآخر تكون هي الطرف المدعى عليه في قضايا قانونية، والتي تمثل بصورة أساسية في نزاعات تجارية. تتوقع الإدارة أن تكون النتيجة لصالحها فيما يتعلق بجميع القضايا المقامة ضد المجموعة. وبينما عليه، لم يتم تكوين مخصص في هذه القوائم المالية الموحدة.
- ج. التزامات عقود الإيجار التشغيلي.

المجموعة كمستأجر

لدى المجموعة عقود إيجار تشغيلي للعقارات والسيارات. العقود قابلة للتجديد عند انتهاء مدة عقد الإيجار. فيما يلي التزام المجموعة بموجب عقد الإيجار التشغيلي:

٢٠١٧ م ديسمبر ٣١	٢٠١٨ م ديسمبر ٣١	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٨٩٠	٢,١١٥	خلال سنة واحدة
٨,٣٤٨	٣٩,٩٢٨	بعد سنة واحدة ولكن أقل من خمس سنوات
-	٤٩,٢٣٨	أكثر من خمس سنوات
١١,٢٣٨	٩١,٢٨١	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٢٨. الالتزامات والارتباطات المحتملة (تابع)

المجموعة كموجّر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلي على محفظتها للعقارات الاستثمارية. فيما يلي دفعات الحد الأدنى المستقبلية للايجارات المستحقة القبض بموجب عقود إيجار تشغيلي غير قابلة للإلغاء كما في تاريخ التقرير المالي لكن لم يتم تسجيلها كنظام مدينة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٣,٩٢٤	٥٣,٧٤٠.	خلال سنة واحدة
٢٠٤,٤٤٢	٢٠١,٩٤١	بعد سنة واحدة ولكن أقل من خمس سنوات
٦٧٥,٣٩٨	٦١٧,٣١٥	أكثر من خمس سنوات
٩٣٣,٧٦٤	٨٧٢,٩٩٦	

٢٩. المعلومات القطاعية

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

قطاعات الأعمال

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

الإيرادات والربحية حسب القطاعات

الإجمالي	أخرى	أنشطة الضيافة والترفيه	الأنشطة الصناعية	الأنشطة السكنية	للسنة المنتهية:
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
١,٠٠٨,٢٣٤	١٤٦,٤٥٢	٤٩,١٠٩	٢٥١,٠٤٧	٥٦١,٦٦٦	إيرادات
(٢٥٥,٧١١)	(٤٨١,٠١٢)	(٨٥,٦٠٢)	١٧٣,٧٦١	١٣٧,١٤٣	ربح / (خسارة) تشغيلية للسنة
١٨٤,١٢٣					دخل / (مصروفات) أخرى غير مخصصة
(٧١,٥٨٨)					الخسارة قبل الزكاة
١,٤٣٧,٩٧٦	٨٤,٧٥٣	٦٢,٢٦٠	٥٩٨,٧٠٢	٦٩٢,٢٦١	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
٢٩٣,٤٧٨	(٤٥٥,١١٣)	(٥٦,٢١١)	٤٥٣,٠٣٧	٣٥١,٧٦٥	إيرادات
٩٥,٣٨٤					الدخل قبل الركوة
٣٨٨,٨٦٢					

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣٠. إدارة مخاطر الأدوات المالية

نظرة عامة

قد تتعرض أنشطة المجموعة إلى مخاطر مالية متعددة. يركز برنامج إدارة المخاطر على إدارة السيولة القوية ومراقبة متغيرات السوق المتعددة ذات الصلة، وبالتالي السعي باستمرار إلى تقليل التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- أ. مخاطر الائتمان؛
- ب. مخاطر أسعار العملات؛
- ج. مخاطر العملات؛ و
- د. مخاطر السيولة.

يمثل هذا الإيضاح معلومات حول تعرّض المجموعة لكل نوع من أنواع المخاطر أعلاه، وأهداف المجموعة وسياساتها وإجراءاتها بخصوص قياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال.

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

تشرف لجنة المراجعة في المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للتقييد بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التيواجهتها المجموعة. وتساعد لجنة المراجعة في المجموعة دورها الرقابي من خلال المراجعة الداخلية. ويقوم التدقيق الداخلي بالمراجعة الدوريّة وغير الدوريّة لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنّتائج التي يتم إطلاع لجنة المراجعة عليها.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة بشكل رئيسي من الذمم الدائنة والمستحقات والقروض طويلة الأجل. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، ذمم الموظفين والمدينة - برنامج تملك منزل، وذمم مدينة وودائع مراجحة لأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه.

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

(أ) مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان خسارة مالية تتعرض لها المجموعة في حال إخفاق عميل أو طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة أساسية من ذممها المدينة ووجوداتها المتداولة الأخرى بالإضافة إلى ودائع مراجحة لأجل لدى البنوك.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣٠. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان (تابع)

تعمل المجموعة على الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء عن طريق مراقبة الذمم المدينة القائمة. تنص اتفاقيات البيع مع العملاء على أن صك ملكية العقار سيتم نقله إلى العملاء فقط عند استلام سعر البيع بشكل كامل، بمثل أكبر خمسة عملاء ما نسبته ١٢,٣٪ (٢٠١٧٪: ٢٠١٩٪) من الذمم المدينة المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تدير المجموعة تعرضاً لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بودائع المراجحة مع البنوك عن طريق التنوع واستثمار مع جهات مقابلة مع تصنيف جيد.

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

تركز المخاطر الزائد

ينشأ التركيز عندما تزاول عدد من الجهات المقابلة أنشطة تجارية مماثلة وأنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما تكون لها نفس السمات الاقتصادية مما يؤثر على مقدرتها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية للتأثير بطريقة مماثلة بالتغييرات الاقتصادية أو السياسية وأي ظروف أخرى. تتم إدارة مخاطر التركيز خلال التركيز على المحافظة على محافظ متعددة.

(ب) مخاطر أسعار العمولات

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

إن تعرض المجموعة لمخاطر التغير في أسعار العمولة في السوق يتعلق بصورة أساسية بالقروض طويلة الأجل للمجموعة وودائع المراجحة لأجل لدى البنوك مع أسعار العمولة المتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العمولة عن طريق المراقبة المنتظمة لأسعار العمولة للأدوات المالية التي يتربّب عليها عمولة.

في تاريخ التقرير المالي لم يكن لدى المجموعة أي ودائع مراجحة لأجل لدى البنوك بأسعار عمولة متغيرة. وبالتالي، فقط القروض طويلة الأجل معرضة فقط لمخاطر أسعار العمولة المتغيرة.

حساسية أسعار العمولات

يبين الجدول التالي حساسية المجموعة للتقلبات المحتملة والمعقولة في أسعار العمولة على القروض طويلة الأجل، معبقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، يتأثير الربح قبل الضريبة للمجموعة من خلال القروض ذات الأسعار المتغيرة على النحو التالي:

التأثير على الربح	الزيادة/ النقص	
قبل الزكاة	في نقاط الأساس	
ألف ريال سعودي		
١٤,٣١٠	١٠٠+	٢٠١٨م
(١٤,٣١٠)	١٠٠-	
١٤,٣١٠	١٠٠+	٢٠١٧م
(١٤,٣١٠)	١٠٠-	

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٣٠. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

ج) مخاطر العملات

مخاطر العملة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تقم المجموعة بمعاملات جوهرية بعملات غير الريال السعودي والدولار الأمريكي. ونظراً لأن سعر صرف الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي ثابت، فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر أسعار العملة.

د) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للفوائض بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. وقد تنتج مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتأكد من توفر السيولة الكافية للفوائض بأي التزامات مستقبلية.

يتم مراقبة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة على أساس مركري تحت سيطرة خزينة المجموعة. يتمثل الهدف من هذا النظام المركري في تحسين كفاءة وفعالية إدارة المجموعة للموارد الرأسمالية للمجموعة.

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

الإجمالي	أكثريمن ١٢ شهرياً	٣ شهرياً	أقل من ٣ شهور	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨,٥٨,٧٥٠	٧,٠٥١,٢٥٠	٨٥٧,٥٠٠	١٥,٠٠٠	قرصون طولية الأجل
٩٦٢,٥١٣	-	٩٦٢,٥١٣	-	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة
٩,٠٢١,٢٦٣	٧,٠٥١,٢٥٠	١,٨٢٠,٠١٣	١٥,٠٠٠	

الإجمالي	أكثريمن ١٢ شهرياً	٣ شهرياً	أقل من ٣ شهور	٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨,٠٠,٠٠٠	٧,٣٥,٠٠٠	٦٥,٠٠٠	-	قرصون طولية الأجل
٨٨٦,٢٩٨	-	٨٨٦,٢٩٨	-	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة
٨,٨٨٦,٢٩٨	٧,٣٥,٠٠٠	١,٥٣٦,٢٩٨	-	

٣١. إدارة رأس المال

يتضمن رأس المال إجمالي حقوق الملكية العائدية إلى حملة الأسهم في الشركة الأم، تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأس مالية قوية للحفاظ على المستثمر وثقة المقرضين والسوق واستمرارية التطوير المستقبلي للعمل التجاري. يتمثل الهدف الأساسي من استراتيجية إدارة رأس مال المجموعة في التأكيد من المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ومعدلات رأس مالية قوية من أجل دعم أعمالها التجارية وتعظيم القيمة للمساهمين.

تدبر المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديلاته على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. وللحفاظ على وتعديل رأس المال يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الحركة وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائد صافي الدين. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، كان معدل المديونية للمجموعة ٥٠٪ (٤٨٪: ٢٠١٧). م

ومن أجل تحقيق هذا الهدف العام تهدف المجموعة من خلال إدارة رأس المال إلى التأكيد من أنها تفي بالتعهدات المالية المرتبطة بالقرصون متطلبات هيكل رأس المال. بجانب أمور أخرى، إن عدم الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة سيسمح للبنك بالمالية بسداد القروض فوراً. لم تكن هناك حالات خرق للتعهدات المالية لأية قروض في السنة الحالية. لم تكن هناك تغيرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

.٣٢. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

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

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

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

المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.

المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى الأول القابلة لللحظة 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 لللحظة (المدخلات غير القابلة لللحظة).

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

تبث المجموعة التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي حدث فيها التغيير.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية للمجموعة بما يعادل قيمها الدفترية ويتم تصنيفها تحت المستوى ٢ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم يتم تطبيق مدخلات جوهرية في تقييم الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م.

لم تكن هناك حركة بين المستويات خلال المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤٣. التغيرات في المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية

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

٤٤. شركات تابعة جوهرية مملوكة بشكل جزئي

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٩٢٤,٠٦	٥٤٧,٥٦٤	١,٤٨٠,٨١٦	١,١٦٩,٩٤٥	٤,٤١١,٣٥٣	إجمالي الموجودات
٤٧١,٨٠٠	٧٨,٣٥٨	١٠,٨,١٣٦	٧٥,٨٤٨	٥,٤٤٣	إجمالي المطلوبات
١,٤٥٢,٢٠٥	٤٦٩,٢٠٦	١,٣٧٢,٦٨٠	١,٠٩٤,٠٩٧	٤,٤٠٥,٩١٠	إجمالي حقوق الملكية

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٨١٧,٦٩٠	٥٨٠,٣٣٦	١,٥٥٦,٥١٥	١,٠٧٤,٤٥٤	٤,٥٣٢,٤٧٧	إجمالي الموجودات
٢٨٢,٧٣٣	٦٣,٨٧٣	١٣٣,٩٢١	٤٠,٧٣٥	٣,٨٣٩	إجمالي المطلوبات
١,٥٣٤,٩١٨	٥١٦,٤٦٤	١,٤٢٢,٥٩٥	١,٠٣٣,٧٨٩	٤,٥٢٨,٦٣٧	إجمالي حقوق الملكية
العائد إلى:					
١,٥٠٤,٥٢٧	٥٠٦,٢٣٨	١,٣٩٤,٤٢٨	١,٠١٣,٣٢٠	٤,٤٨٣,٣٥١	مالك الشركة الأم
٣٠,٣٩١	١٠,٢٢٦	٢٨,١٦٧	٢٠,٤٦٩	٤٥,٢٨٦	الحصة غير المسيطرة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

٤٤. شركات تابعة جوهرية مملوكة بشكل جزئي (تابع)

يلخص الجدول التالي قائمة الربح والخسارة لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٤,٧٠٢	٤٥,٢٢٠	٨١,٥٣٢	١٥٥,٣٨٨	٥,٧٥٠	إيرادات
(٨٢,٨٤٩)	(٤٦,٩٥٣)	(٤٨,٧٣٨)	٦٠,٥٦	(١٢١,٢٢٨)	ربح / (خسارة) السنة
(٨٢,٧١٣)	(٤٧,٢٥٨)	(٤٩,٩١٥)	٦٠,٣٠٨	(١٢٢,٧٧٧)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
العائد إلى:					
(٨١,١٠٤)	(٤٦,٥٢٠)	(٤٩,٤١٤)	٥٩,٩٢٩	(١٢٢,٦٩٣)	مالك الشركة الأم
(١,٦٠٩)	(٧٣٨)	(٥٠١)	٣٧٩	(٣٤)	الحصة غير المسيطرة

يلخص الجدول التالي قائمة الربح والخسارة لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
-	٣٤,١٣٩	٨١,٤٣٨	٩٣,٩٧٣	٥,٧٠٠	إيرادات
(٧٠,٤٦١)	(٥٨,٢٤٢)	(٣٠,٩٦٠)	٢٩,٤٤٧	(١٢١,٨٢٠)	ربح / (خسارة) السنة
(٧١,٢٠٨)	(٥٨,٣٩٠)	(٣٢,٨٤١)	٢٨,٧٠٢	(١٢٥,٢٧٠)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
العائد إلى:					
(٦٩,٧٩٨)	(٥٧,٢٣٤)	(٣٢,١٩١)	٢٨,١٣٤	(١٢٤,٠١٧)	مالك الشركة الأم
(١,٤١٠)	(١,١٥٦)	(٦٥٠)	٥٦٨	(١,٢٥٣)	الحصة غير المسيطرة

٤٥. اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة

تمت الموافقة على القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠ رجب ١٤٤٠ هـ الموافق ٢٧ مارس ٢٠١٩ م.

ملحق ب - المعلومات المالية التصورية الموحدة

المعلومات المالية التصورية المعدة لتعكس المركز المالي للمصدر بعد عملية تحويل الدين.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

المعلومات المالية الموحدة التصورية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

مع

تقرير تأكيد الممارس المستقل



كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال

شارع الأمير سلطان

ص.ب ٥٥٧٨

جدة ٢١٥٣٤

المملكة العربية السعودية

المركز الرئيسي الرياض

سجل تجاري رقم ٤٠٣٢٩٠٧٩٢

KPMG Professional

Services

Prince Sultan Street

P.O. Box ٥٥٧٨

Jeddah ٢١٥٣٤

Kingdom of Saudi Arabia

Headquarter in Riyadh

Zahran Business Center

Commercial Registration No ٤٠٣٢٩٠٧٩٢

تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية الواردة في تعليم المساهمين

للإدارة مساهми شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

تقرير حول تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية الواردة في تعليم المساهمين

لقد أكملنا ارتباط التأكيد الخاص بنا للتقرير عن تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة") وشراكتها التابعة ("المجموعة") بواسطة إدارة المجموعة. تتكون المعلومات المالية الموحدة التصورية من قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة التصورية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وقائمة المركز المالي الموحد التصورية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة التصورية وقائمة التدفقات النقدية الموحدة التصورية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، والإيضاحات ذات الصلة بالمعلومات المالية الأولية الموحدة التصورية غير المراجعة. تم تحديد التضوابط المنطبقة والتي على أساسها قامت الإدارة بتجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية في الملحق ١٣ من "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادر عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية كما هو موضح في الإيضاح ١-٢ "أساس الإعداد".

تم تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية من قبل إدارة المجموعة لتوضيب تأثير المعاملة والإفتراضات ذات الصلة ("المعاملة") الواردة في الإيضاح ١-٢ من المعلومات المالية الموحدة التصورية حول المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والأداء المالي للمجموعة والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م كما لو كانت المعاملة قد تمت في ١ يناير ٢٠٢٠م. كجزء من هذه العملية، استخلصت إدارة المجموعة معلومات حول المركز المالي للمجموعة، والأداء المالي، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية من القوائم المالية الموحدة المراجعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، والتي تم شر تقرير مراجعة عنها.

مسؤولية إدارة المجموعة عن المعلومات المالية الموحدة التصورية

إن إدارة المجموعة مسؤولة عن تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية على أساس الملحق ١٣ من "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادر عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية كما هو موضح في الإيضاح ١-٢ "أساس الإعداد".



تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية الواردة في تعليمي المساهمين

السادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) (تابع)

استقلاليتنا ورقابة الجودة

لقد التزمنا بمتطلبات الاستقلالية وأداب وسلوك المهنة الأخرى وفقاً لقواعد الأداب والسلوك المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والتي ترتكز على المبادئ الأساسية للنزاهة والموضوعية والكفاءة المهنية والعنابة الواجبة والسرية والسلوك المهني.

يطبق المكتب معيار رقابة الجودة (١) وبناء عليه يحافظ على نظام شامل لرقابة الجودة بما في ذلك السياسات والإجراءات المؤقتة بشأن الامتثال مع المتطلبات الأخلاقية والمعايير المهنية والمتطلبات النظامية والتنظيمية المنطبقة.

مسؤوليات الممارس

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي، وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية الواردة في الملحق ١٣ "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، حول ما إذا كانت المعلومات المالية الموحدة المصورة قد تم تجميعها، من جميع الجوانب الجوهرية، من قبل إدارة المجموعة على أساس الضوابط المنطبقة الموضحة في الإيضاح ١-٢ "أساس الإعداد".

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات التأكيد لتقدير عن تجميع المعلومات المالية التصورية في نشرة الإصدار، المعمتمدة في المملكة العربية السعودية. يتطلب هذا المعيار أن يخطط الممارس وينفذ الإجراءات للحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت إدارة المجموعة قد جمعت، من جميع الجوانب الجوهرية، المعلومات المالية الموحدة التصورية على أساس الضوابط المنطبقة الموضحة في الإيضاح ١-٢ "أساس الإعداد".

لأغراض هذا الارتباط، لسنا مسؤولين عن تحديث أو إعادة إصدار أي تقارير أو آراء حول أي معلومات مالية تاريخية مستخدمة في تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية، ولم نقم، في سياق هذا الارتباط، بمراجعة أو فحص المعلومات المالية المستخدمة في تجميع المعلومات المالية التصورية.

الغرض من المعلومات المالية الموحدة التصورية الواردة في تعليمي المساهمين هو فقط توضيح تأثير حدث أو معاملة هامة على المعلومات المالية غير المعدلة للمجموعة كما لو كانت الصفة قد أجريت في تاريخ سابق تم اختياره لأغراض التوضيح. وعليه، فإننا لا نقدم أي ضمانات بأن النتيجة الفعلية للحدث أو المعاملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كانت ستكون كما هي معروضة.

يتضمن ارتباط التأكيد المعقول الإبلاغ عما إذا كان قد تم تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية، من جميع الجوانب الجوهرية، على أساس الضوابط المنطبقة تنفيذ إجراءات لتقييم ما إذا كانت الضوابط المنطبقة المستخدمة من قبل إدارة المجموعة في تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية توفر أساساً معقولاً لعرض النتائج الهامة العائنة مباشرةً إلى الحدث أو المعاملة، وللحصول على آلة كافية ومناسبة حول ما إذا كانت:

- التعديلات التصورية ذات الصلة تعطي التأثير المناسب لتلك المعايير؛ و
- المعلومات المالية الموحدة التصورية تعكس التطبيق الصحيح لتلك التعديلات على المعلومات المالية غير المعدلة.

الإجراءات المختارة تعتمد على حكم الممارس، مع مراعاة فهم الممارس لطبيعة المجموعة، والحدث أو المعاملة التي تم تجميع المعلومات المالية التصورية بشأنها، وظروف الارتباط الأخرى ذات الصلة.

الارتباط يتضمن أيضاً تقييم العرض الشامل للمعلومات المالية الموحدة التصورية
نعتقد أن الدليل الذي حصلنا عليها كافٍ ومناسب لتوفير أساس لإبداء رأينا.



تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية الواردة في تعليم المساهمين

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

الرأي

في رأينا، تم تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية، من جميع الجوانب الجوهرية، على أساس الضوابط المنطبقة الموضحة في الإيضاح ١-٢ "أساس الإعداد" للمعلومات المالية الموحدة التصورية.

للتنتبه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح ١-٢ الخاص بالمعلومات المالية الموحدة التصورية، والذي ينص على أن المعلومات المالية الموحدة التصورية قد أعدتها إدارة المجموعة على افتراض أنه كما في ١ يناير ٢٠٢٠، أبرمت المجموعة اتفاقية اكتتاب وحالة دين لزيادة رأس المال عن طريق تحويل جزء من قرض طويل الأجل مستحق الدفع إلى وزارة المالية بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي إلى حقوق ملكية. ومع ذلك، ستصبح اتفاقيات الاكتتاب وحالة الدين سارية بمجرد الموافقة عليها والتصديق عليها في اجتماع الجمعية العامة غير العادية المجموعة، المخطط له أن يتم في تاريخ مستقبلي، واستكمال جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بحوالة الدين.

ومع ذلك، بالنسبة للمعلومات المالية الموحدة التصورية المرفقة، اعتبرت الإدارة أن تاريخ المعاملة هو ١ يناير ٢٠٢٠م. وبالتالي، يتم إجراء جميع التعديلات على الرسوم المالية والتعويضات المالية ذات الصلة على افتراض أن جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بحوالة الديون قد اكتملت ودخلت حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠٢٠م. قد يختلف التأثير المالي الفعلي لأنه يعتمد على استكمال جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بحوالة الدين، المخطط لها في تاريخ مستقبلي. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

ابراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة، في ٢٣ مايو ٢٠٢٠م
الموافق ١١ شوال ١٤٤٢هـ

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة الموحدة التصورية والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

م٢٠١٩	م٢٠٢٠	الإيضاحات	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
(مراجعة)	(غير مراجعة)		
٩٤٦,٨٠٧	٥٤٧,٢٨٧		إيرادات
(٦٤٤,٨١٩)	(٨٦٦,٣١٦)		تكلفة إيرادات
٣٠١,٩٨٨	(٣١٩,٠٢٩)		مجمل (الخسارة)/الربح
			المصروفات
(٧٩,٤٩١)	(٧٩,٦٧٦)		البيع والتسويق
(٢٩٠,٦٥٢)	(٢٧٧,٩٤)		عمومية وإدارية
(٥٩,٨٨١)	(١٦٧,٩٦٠)		خسارة الانخفاض في القيمة
(١٩٩,٥٢١)	(١٩١,٧٨٦)		استهلاك
(١٠,٤٧٩)	(٨,٠٩٤)		إطفاء
(٣٣٨,٠٣٦)	(١,٠٤٣,٦٣٩)		الخسارة من العمليات الرئيسية
			الإيرادات الأخرى/(المصروفات)
٧٩١	٢,٥٣٦		دخل ودعة مراجعة
(٢٦٨,٧٣٦)	(٢٢٤,٦٣٣)	٣	أعباء تمويلية
٧,٩٨٣	٤٨,٠٦٥		الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١٠,٩,٦٠٧	١١٥,٢٤٢		إيرادات أخرى، بالصافي
(٤٨٨,٣٩١)	(١,١٠٢,٤٢٩)		خسارة السنة قبل الزكاة
(٤٥,٠٠٠)	(٥٧,٢٥٠)		الزكاة
(٥٣٣,٣٩١)	(١,١٥٩,٦٧٩)		صافي خسارة السنة
			(الخسارة)/الدخل الشامل الآخر
			بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة التصورية في الفترات اللاحقة:
(١٨,٦٢١)	(١٤,١٧٠)		الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة التصورية في الفترات اللاحقة:
٤,٨١,	٣,٥٥٢		أرباح إعادة قياس من التزامات المنافع المحددة
(١٣,٨١١)	(١,٦١٨)		
(٥٤٧,٢٠٢)	(١,١٧٠,٢٩٧)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
			خسارة الأسهم
(٠,٦٣)	(١,٠٢)		خسارة السهم الأساسية والمخفضة العادلة إلى مالكي الأسهم العائدة في الشركة الأم (باليورو السعودي للسهم)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحد التصورية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

م ٢٠١٩	م ٢٠٢٠
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
(مراجعة)	(غيرمراجعة)

الموجودات	
الموجودات غيرالمتداولة	
٥,٨٧٩,٧٤٧	٥,٦٠٩,٦٦٠
١١٣,٣٣٢	٨٤,٢٥٠
٥,٠٤٥,٠٦٠	٤,٩٠٦,٢٧٧
٦٣٠,٩٧٥	٣٠٠,٨٤٨
٩٢٢,٧٦٣	١,٣١٥,٤٩٤
١٢,٥١٦	٧,٨٧٧
٢,٤١١,٩٢٧	٢,٤٤٥,٨٢٢
١١٥,٣٨٢	١١٧,٨٤٨
١٥,١٣١,٧٠٢	١٤,٧٨٨,٠٧٦
إجمالي الموجودات غيرالمتداولة	
الموجودات المتداولة	
٧,٢١٣	٧,٧٨٥
٤١٣,١٤٤	٤٤٤,٦١٠
٧٢٠,٨٤٥	١٤٥,١٥٣
٦٥٦,٦٦١	٦٥٤,٧٧٦
-	١٠,١٣٥٨
٤٠,٤٣٩٣	١٧٤,٩٠٤
٢,٢٠,٢٢٥٦	١,٥٢٨,٥٨٦
١٧,٣٣٢,٩٥٨	١٦,٣١٦,٦٦٢
إجمالي الموجودات المتداولة	
إجمالي الموجودات	

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحد التصورية (تابع)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

م٢٠١٩	م٢٠٢٠	الإيضاحات
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(مراجعة)	(مراجعة)	
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
٨,٥٠٠,٠٠٠	١١,٣٣٣,٣٣٣	رأس المال
١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	احتياطي نظامي
(١,٤٠٩,٢٨١)	(٢,٥٧٩,٥٧٨)	خسائر متراكمة
٧,١٠٢,٢٥٥	٨,٧٦٥,٢٩١	إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة		
٦,٥٥٦,٢٥٠	٢,٦٤١,٨٢٨	قروض طويلة الأجل
٨٠,٦٢٥	٥١,٣١٩	مطلوبات عقود إيجار
٦٣,٨٦٨	٦١,٩٣٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١١٦,٣٨٨	٩٣,٩٦	عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طولية الأجل
٣٠,٧٣٧	٣١,٩٧٧	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
٦,٨٤٧,٨٦٨	٢,٨٨٠,٩٦٧	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة		
١,٣٥٠,١٠٨	١,٤١٩,٤٨٥	ذمم دائنة ومستحقات
١٢١,٨١٦	١١٠,٩٣٧	الركاكة المستحقة
١,٥٥٧,٥٠٠	٢,٦٢٦,٢٥٠	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٦٦,٣٩٨	٤٧٢,٩٣٣	قروض قصيرة الأجل
٣٣,٠١٣	٤٠,٧٩٩	مطلوبات عقود إيجار
٣,٣٨٢,٨٣٥	٤,٦٧٠,٤٠٤	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٠,٢٣١,٧٠٣	٧,٥٥١,٣٧١	إجمالي المطلوبات
١٧,٣٣٣,٩٥٨	١٦,٣١٦,٦٦٢	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة التصورية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

إجمالي حقوق الملكية	خسائر متراكمة	احتياطي نظامي	رأس المال	
(“...”)	(“...”)	(“...”)	(“...”)	
٧,٣٥٤,٢٣١	(١,١٥٧,٣٥)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(٢٥١,٩٧٦)	(٢٥١,٩٧٦)	-	-	تعديل تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٣ - قرار جدول الأعمال
٧,١٠٢,٢٥٥	(١,٤٠٩,٢٨١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (معدل)
(١,١٥٩,٦٧٩)	(١,١٥٩,٦٧٩)	-	-	صافي خسارة السنة
(١٠,٦١٨)	(١٠,٦١٨)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(١,١٧٠,٢٩٧)	(١,١٧٠,٢٩٧)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٢,٨٣٣,٣٣٣	-	-	٢,٨٣٣,٣٣٣	تحويل دين إلى حقوق ملكية (الإيضاح ٣)
٨,٧٦٥,٢٩١	(٢,٥٧٩,٥٧٨)	١١,٥٣٦	١١,٣٣٣,٣٣٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)
٧,٨٧٧,٤٥٩	(٦٣٤,٤٧٧)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(٢٢٧,٣٩٣)	(٢٢٧,٣٩٣)	-	-	تعديل تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٣ - قرار جدول الأعمال
٧,٦٥٠,٦٦	(٨٦١,٤٧٠)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (معدل)
(٦٠٩)	(٦٠٩)	-	-	تعديل عند التطبيق الأول للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦
٧,٦٤٩,٤٥٧	(٨٦٢,٠٧٩)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد المعدل كما في ١ يناير ٢٠١٩م
(٥٣٣,٣٩١)	(٥٣٣,٣٩١)	-	-	صافي خسارة السنة
(١٣,٨١١)	(١٣,٨١١)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(٥٤٧,٢٠٢)	(٥٤٧,٢٠٢)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٧,١٠٢,٢٥٥	(١,٤٠٩,٢٨١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة التصورية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

م٢٠١٩	م٢٠٢٠	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(مراجعة)	(غيرمراجعة)	
الأنشطة التشغيلية		
(٤٨٨,٣٩١)	(١,١٠٢,٤٢٩)	خسارة السنة قبل الزكاة
تعديلات لتسوية خسارة السنة قبل الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:		
٣٤٩,٩٤٥	٣٤١,٩١٢	استهلاك
٥٩,٨٨١	٢٦٤,٩٨٩	خسارة الانخفاض في القيمة
١٠,٤٧٩	٨,٠٩٤	إطفاء
٢٦٨,٧٣٦	٢٢٤,٦٣٣	أعباء تمويلية
(٧,٩٨٣)	(٤٨,٠٦٥)	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٧٩١)	(٢,٥٣٦)	دخل وديعة مراجحة
(٢,٦٢٢)	(٣٩,٤٩٥)	عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة
(٣٨,٢٩٧)	(٥,٧١٧)	أرباح من بيع عقارات استثمارية
١٤٠	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٦,٩٧٩	٨,٢٦٤	مصروف منافع الموظفين - برنامج تملك منزل
-	١٣٧,٦٢٢	مخصص عقارات التطوير
١٧,٢٣٤	١٥,٩٣٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٧٥,٣١٠	(١٩٦,٧٩٨)	تعديلات رأس المال العامل
(١٨,٧٩٩)	(١٠,٦٢)	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
(٣٦٧,٠٩٠)	٢٩٨,٦٦١	إيرادات غير مفوتة - بالصافي
١٧٩,٦٢٦	١١٠,٣٤٧	عقارات التطوير
٤٢,٠٣	(٨٤,٩٩١)	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
١٥١,٩٥٧	٨٨,٨٣٤	ذمم دائنة ومستحقات
١٦٣,٠٠٧	٢٠٥,٩٩١	صافي النقد الناتج من العمليات
(٣١٨,٩٧٩)	(١٩١,١٧٥)	أعباء تمويلية مدفوعة
(٥,٢٦٥)	(٣,٩٥٨)	أعباء تمويلية مدفوعة على مطلوبات عقود إيجار
(٨٠,٠٢٧)	(٦٨,١٢٩)	الزكاة المدفوعة
(١٢,٧٧٦)	(١٤,٣٠٩)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٢٥٤,٠٤٠)	(٧١,٥٨٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة التصورية (تتممة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

م٢٠١٩	م٢٠٢٠	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(مراجعة)	(غيرمراجعة)	

الأنشطة الاستثمارية		
(٨,٨٦٠,٨٩٤)	١,٤٨١,٥٥٤	استثمار في وديعة مرابحة لأجل
٨,٩١٠,٨٩٤	(١,٥٨٢,٣٥٩)	دفع نقدى لودائع مرابحة لأجل
١,٩٢٤	٢,٥٣٦	دخل وديعة مرابحة
(٣٧٨,٩١٠)	(١٤٤,٠٠٢)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(١٠٦,٥٥٧)	(١٢,١٦٨)	إضافات إلى عقارات استثمارية
٤٦,٥٦	١٣,٠٢٣	محضلات من بيع عقارات استثمارية
١٤٠	-	محضلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٤,٣٧٩)	(٣,٤٥٥)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٣٩١,٢٧٦)	(٢٤٤,٨٧١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
١,٦٦٦,٣٩٨	٢٥٦,٩٤٦	محضلات من قروض
(١,٢٤٥,٠٠٠)	(١٦٢,٧٥٠)	مدفوعات قروض
٥٣,٩٦٧	١٧,٠١٣	الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
(٥,٧)	-	سداد قروض قصيرة الأجل لعقود إيجار
(٢٧,٧٨١)	(٢٤,٢٤٧)	مدفوعات من مطلوبات عقود إيجار
٤٤٧,٠٧٧	٨٦,٩٦٢	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(١٩٨,٢٣٩)	(٢٢٩,٤٨٩)	النقص في النقد وما في حكمه
٦٠,٢,٦٣٢	٤٠,٤,٣٩٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٤٠,٤,٣٩٣	١٧٤,٩٠٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١. معلومات عن الشركة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية («الشركة» أو «الشركة الأم») هي شركة مساهمة سعودية تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية بموجب القرار الوزاري رقم ٤٠٣٣ بتاريخ ٢٥٣٣ هـ الموافق ٢٠٢٠٢٠٢٧ رمضان، حصلت الشركة على السجل التجاري الأولى رقم ٤٠٣٦٤٢٦٩ بتاريخ ٨ رمضان ١٤٢٧هـ، الموافق ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م، تم نقل المقر الرئيسي المسجل للشركة إلى رابع سجل تجاري معدل بالرقم ٤٠٥٨٨٤ تاريخ ٦ ربيع الأول ١٤٣٦هـ، الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٤م.

تزاول الشركة الأم أعمالها في مجال التطوير العقاري في المناطق الاقتصادية وغيرها، كما تقوم بأنشطة تطوير أخرى بما في ذلك البنى التحتية وترويج وتسويق وبيع الأراضي داخل مناطق التطوير ونقل ملكية / إيجار الأراضي وتطوير المباني والوحدات السكنية وبناء منشآت بالنيابة عن آخرين. يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

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

الفرع	رقم السجل التجاري
جدة	٤٠٣٦٤٢٦٩
الرياض	١٠١٩٣٧٥٤٩
رابع	٤٦٢٠٦٩٣٤

كما في تاريخ التقرير، تمتلك الشركة استثمارات في شركات تابعة، مذكورة أدناه (يشار إليها فيما بعد باسم «المجموعة»)، والتي تشارك بشكل أساسي في التطوير والاستثمارات والتسويق والبيع / الإيجار والعمليات وصيانة الممتلكات، وتقديم خدمات التعليم العالي وتأسيس الشركات:

الاسم	بلد التأسيس	سنة التأسيس	نسبة رأس المال المحافظ عليه (مباشرة أو غير مباشرة)	م٢٠١٩	م٢٠٢٠
شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة («أي سي أي إتش سي»)	المملكة العربية السعودية	٢٠١٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة («أي زد دي سي إل»)	المملكة العربية السعودية	٢٠١١	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية («أرإي أو إم»)	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية («أرإي إم»)	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية («أرإي دي»)	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة إعمار المعارف المحدودة («أي كي سي»)	المملكة العربية السعودية	٢٠١٥	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢. أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

الغرض من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية غير المراجعة التي أعدتها الإدارة هو توضيح الأثر المالي للزيادة في رأس المال المصدر للشركة عن طريق تحويل جزء من القرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية على المعلومات المالية الموحدة للشركة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بافتراض أن الحدث قد وقع في ١ يناير ٢٠٢٠م («تاريخ التحول»).

وبالتالي، بالنسبة لهذه المعلومات المالية الموحدة التصورية غير المراجعة، افترضت الإدارة أن الجزء المستحق الدفع من القرض طويل الأجل لوزارة المالية (وزارة المالية) قد تم حوالته من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حواله دين بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة. بعد ذلك، بناءً على اتفاقية اكتتاب بين الشركة والضمائن وصندوق الاستثمار العام، تم إصدار أسهم جديدة والاكتتاب فيها من قبل صندوق الاستثمار العام.

وبناءً عليه، يتم إجراء جميع التعديلات على الرسوم المالية والتعليمات المالية ذات الصلة على افتراض أن جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بتحول الدين، بما في ذلك اتفاقيات حواله الدين والاكتتاب، والموافقات التنظيمية، قد اكتملت ودخلت حيز التنفيذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م.

لأسباب عملية ووفقاً للمشاورات مع هيئة السوق المالية من قبل الإدارة ومستشاريها القانونيين الخارجيين، فإن الفترات الواردة في هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية غير المراجعة هي السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و٢٠٢٠م.

تم تحديد المعايير الضرورية التي قامت إدارة المجموعة على أساسها بتجميع المعلومات المالية التصورية الموحدة في الملحق ١٣ من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية. تم إعداد هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية غير المراجعة على أساس الافتراضات والتقديرات والشكوك والمعلومات المتاحة حالياً، وهي مقدمة لأفراض توضيحية فقط (انظر الإيضاح ٣). وبالتالي، فإن المعلومات المالية الموحدة التصورية المرفقة غير المراجعة قد لا تعكس الصورة الحقيقة للمركز المالي الفعلي أو نتائج عمليات المجموعة، لأنها تعتمد على استكمال جميع الإجراءات القانونية والموافقات التنظيمية المتعلقة بحواله الدين، المخطط لها في تاريخ مستقبلي. علاوة على ذلك، فإن المعلومات المالية الموحدة التصورية المرفقة غير المراجعة للمجموعة لا تدعي أنها تتوقع المركز المالي المستقبلي للمجموعة أو نتائج عملياتها.

استخدمت الإدارة القوائم المالية الموحدة المراجعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والمعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي والمعايير والإعلانات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين المعتمدة في المملكة العربية السعودية لإعداد المعلومات المالية الموحدة التصورية غير المراجعة المرفقة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٢. أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ أساس القياس

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

٣-٢ عملة النشاط والعرض

يتم عرض هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية للمجموعة بالريال السعودي والذي يمثل أيضاً عملاً النشاط للشركة الأم، بالنسبة لكل منشأة، تقوم المجموعة بتحديد العملة الرئيسية ويتم قياس بنود كل منشأة في قوائمها المالية باستخدام عملة النشاط المحددة. تم تقرير جميع الأرقام لأقرب ألف ريال سعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

٤. تحويل الدين إلى حقوق ملكية

كما هو مذكور في الإيضاح ١-٢، أعدت الإدارة المعلومات المالية الموحدة التصورية غير المراجعة بناءً على افتراض أن تاريخ معاملة تحول الدين إلى حقوق ملكية هو ١ يناير ٢٠٢٠م. وبناءً عليه، يتم إجراء جميع التعديلات على الرسوم المالية والتعليقات المالية ذات الصلة على افتراض أن جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بتحول الدين، بما في ذلك اتفاقيات حالة الدين والإكتتاب، والموافقات التنظيمية، قد اكتملت ودخلت حيز التنفيذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م.

نتيجة لذلك، من المفترض أنه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠:

- بناءً على اتفاقية حالة الدين بين وزارة المالية وصندوق الاستثمار العام، تم حوالاة جزء من القرض طويلاً الأجل المستحق الدفع لوزارة المالية بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي إلى صندوق الاستثمار العام.
- بعد ذلك، بناءً على اتفاقية الإكتتاب بين الشركة وضامنها وصندوق الاستثمار العام، تم تحويل القرض طويلاً الأجل المستحق الدفع لصندوق الاستثمار العام بعد عملية حوالاة القرض والبالغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي إلى حقوق ملكية عن طريق إصدار أسهم جديدة إلى صندوق الاستثمار العام.

وقد نتج عن ذلك زيادة في رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي، وانخفاض مقابل في القروض طويلة الأجل بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي والتغيرات ذات صلة على الأعباء المالية والتوضيحات المالية الأخرى، كما هو موضح أدناه. تم إصدار أسهم جديدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي.

ومع ذلك، فإن المعلومات المالية الموحدة التصورية المرفقة غير المراجعة قد لا تعكس الصورة الدقيقة للمركز المالي الفعلي أو تنتائج عمليات المجموعة، حيث أن حوالاة الدين المستحق الدفع إلى وزارة المالية لنصبح من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمار العام والإكتتاب في الأسهم من قبل صندوق الاستثمار العام يعتمد على الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية والتنظيمية المتعلقة بحوالة وتحويل الدين، المخطط لها في تاريخ مستقبلي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

توضح الإيضاحات التالية كيفية تأثير التحويل المقترن بحقوق الملكية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة التصورية غير المراجعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقائمة المركز المالي الموحد التصورية غير المراجعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة التصورية غير المراجعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، إذا تمت المعاملة في ١ يناير ٢٠٢٠م.

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة التصورية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	التعديلات التصورية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
(غيرمراجعة)	(غيرمراجعة)	(مراجعة)	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٤٧,٢٨٧	-	٥٤٧,٢٨٧	إيرادات
(٨٦٦,٣١٦)	-	(٨٦٦,٣١٦)	تكلفة إيرادات
(٣١٩,٠٢٩)	-	(٣١٩,٠٢٩)	مجمل الخسارة
			المصروفات
(٧٩,٦٧٦)	-	(٧٩,٦٧٦)	البيع والتسويق
(٢٧٧,٩٤)	-	(٢٧٧,٩٤)	عمومية وإدارية
(١٦٧,٩٦٠)	-	(١٦٧,٩٦٠)	خسارة الانخفاض في القيمة
(١٩١,٧٨٦)	-	(١٩١,٧٨٦)	استهلاك
(٨,٠٩٤)	-	(٨,٠٩٤)	إطفاء
(١,٠٤٣,٦٣٩)	-	(١,٠٤٣,٦٣٩)	الخسارة من العمليات الرئيسية
			الإيرادات الأخرى / (المصروفات)
٢,٥٣٦	-	٢,٥٣٦	دخل وديعة مراجعة
(٢٢٤,٦٣٣)	٩,٩٣٥	(٣١٥,٥٦٨)	أعباء تمويلية
٤٨,٠٦٥	-	٤٨,٠٦٥	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١١٥,٢٤٢	-	١١٥,٢٤٢	إيرادات أخرى، بالصافي
(١,١٠٢,٤٢٩)	٩,٩٣٥	(١,١٩٣,٣٦٤)	خسارة السنة قبل الزكاة
(٥٧,٢٥٠)	(٢,٢٥٠)	(٥٥,...)	الزكاة
(١,١٥٩,٦٧٩)	٨٨,٦٨٥	(١,٢٤٨,٣٦٤)	صافي خسارة السنة
			(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
(١٤,١٧٠)	-	(١٤,١٧٠)	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة التصورية في الفترات اللاحقة:
٣,٥٥٢	-	٣,٥٥٢	أرباح إعادة قياس من التزامات المنافع المحددة
(١٠,٦١٨)	-	(١٠,٦١٨)	
(١,١٧٠,٢٩٧)	٨٨,٦٨٥	(١,٢٥٨,٩٨٢)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
			خسارة الأسهم
(١,٠٢)	.٤٥	(١,٤٧)	خسارة السهم الأساسية والمخفضة العادلة إلى مالكي الأسهم العائدة في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

قائمة المركز المالي الموحد التصورية

كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	التعديلات التصورية	كم في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
(غيرمراجعة)	(غيرمراجعة)	(مراجعة)
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

الموجودات

الموجودات غير المتداولة

٥,٦٠,٩,٦٦٠	--	٥,٦٠,٩,٦٦٠	ممتلكات ومعدات
٨٤,٢٥٠	-	٨٤,٢٥٠	موجودات حق استخدام
٤,٩٠,٦,٢٧٧	--	٤,٩٠,٦,٢٧٧	عقارات استثمارية
٣٠,٠,٨٤٨	--	٣٠,٠,٨٤٨	إيرادات غير مفوتة
١,٣١٥,٤٩٤	--	١,٣١٥,٤٩٤	عقارات التطوير
٧,٨٧٧	--	٧,٨٧٧	موجودات غير ملموسة
٢,٤٤٥,٨٢٢	--	٢,٤٤٥,٨٢٢	الاستئمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١١٧,٨٤٨	--	١١٧,٨٤٨	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
١٤,٧٨٨,٠٧٦	--	١٤,٧٨٨,٠٧٦	إجمالي الموجودات غير المتداولة

الموجودات المتداولة

٧,٧٨٥	--	٧,٧٨٥	الجزء المتداول من ذمم الموظفين المدينة . برنامج تملك منزل
٤٤٤,٦١٠	--	٤٤٤,٦١٠	إيرادات غير مفوتة
١٤٥,١٥٣	--	١٤٥,١٥٣	عقارات التطوير
٦٥٤,٧٧٦	--	٦٥٤,٧٧٦	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
١٠,١,٣٥٨	--	١٠,١,٣٥٨	ودائع مراقبة لأجل لدى البنوك
١٧٤,٩٠٤	--	١٧٤,٩٠٤	النقد وما في حكمه
١,٥٢٨,٥٨٦		١,٥٢٨,٥٨٦	إجمالي الموجودات المتداولة
١٦,٣١٦,٦٦٢		١٦,٣١٦,٦٦٢	إجمالي الموجودات

حقوق الملكية والمطلوبات

حقوق الملكية			
١١,٣٣٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	٨,٥٠,٠,٠	رأس المال
١١,٥٣٦	--	١١,٥٣٦	احتياطي نظامي
(٢,٥٧٩,٥٧٨)	٨٨,٦٨٥	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	خسائر متراكمة
٨,٧٦٥,٢٩١	٢,٩٢٢,٠١٨	٥,٨٤٣,٢٧٣	إجمالي حقوق الملكية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

قائمة المركز المالي الموحد التصورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. (غير مراجعة)	التعديلات التصورية (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. (مراجعة)
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

المطلوبات غيرالمتداولة

٢,٦٤١,٨٢٨	(٢,٨٣٣,٣٣٣)	٥,٤٧٥,١٦١	قرص طولية الأجل
٥١,٣١٩	--	٥١,٣١٩	مطلوبات عقود إيجار
٦١,٩٣٧	--	٦١,٩٣٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٩٣,٩٠٦	--	٩٣,٩٠٦	عنصر تمول غير مكتسب من ذمم مدينة طولية الأجل
٣١,٩٧٧	--	٣١,٩٧٧	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
٢,٨٨٠,٩٦٧	(٢,٨٣٣,٣٣٣)	٥,٧١٤,٣٠٠	إجمالي المطلوبات غيرالمتداولة

المطلوبات المتداولة

١,٤١٩,٤٨٥	(٩٠,٩٣٥)	١,٥١٠,٤٢٠	ذمم دائنة ومستحقات
١١٠,٩٣٧	٢,٢٥٠	١٠,٨٦٨٧	الرकأة المستحقة
٢,٦٢٦,٢٥٠	--	٢,٦٢٦,٢٥٠	الجزء المتداول من قروض طولية الأجل
٤٧٢,٩٣٣	--	٤٧٢,٩٣٣	قرص قصيرة الأجل
٤٠,٧٩٩	--	٤٠,٧٩٩	مطلوبات عقود إيجار
٤,٦٧٠,٤٠٤	(٨٨,٦٨٥)	٤,٧٥٩,٠٨٩	إجمالي المطلوبات المتداولة
٧,٥٥١,٣٧١	(٢,٩٢٢,٠١٨)	١٠,٤٧٣,٣٨٩	إجمالي المطلوبات
١٦,٣١٦,٦٦٢	--	١٦,٣١٦,٦٦٢	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة التصورية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	التعديلات التصورية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
الأنشطة التشغيلية			
(١,١٠٢,٤٢٩)	٩٠,٩٣٥	(١,١٩٣,٣٦٤)	خسارة السنة قبل الزكاة
تعديلات لتسوية خسارة السنة قبل الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:			
٢٤١,٩١٢	--	٣٤١,٩١٢	استهلاك
٢٦٤,٩٨٩	--	٢٦٤,٩٨٩	خسارة الانخفاض في القيمة
٨,٠٩٤	--	٨,٠٩٤	إطفاء
٢٢٤,٦٣٣	(٩٠,٩٣٥)	٣١٥,٥٦٨	أعباء تمويلية
(٤٨,٠٦٥)	--	(٤٨,٠٦٥)	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٢,٥٣٦)	--	(٢,٥٣٦)	دخل ودعة مراجعة
(٣٩,٤٩٥)	--	(٣٩,٤٩٥)	عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة
(٥,٧١٧)	--	(٥,٧١٧)	أرباح من بيع عقارات استثمارية
--	--	--	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٨,٢٦٤	--	٨,٢٦٤	مصروف منافع الموظفين - برنامج تملك منزل
١٣٧,٦٢٢	--	١٣٧,٦٢٢	مخصص عقارات التطوير
١٥,٩٣٠	--	١٥,٩٣٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(١٩٦,٧٩٨)	--	(١٩٦,٧٩٨)	تعديلات رأس المال العامل
(١٠,٠٦٢)	--	(١٠,٠٦٢)	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٢٩٨,٦٦١	--	٢٩٨,٦٦١	إيرادات غير مفوتة - بالصافي
١١٠,٣٤٧	--	١١٠,٣٤٧	عقارات التطوير
(٨٤,٩٩١)	--	(٨٤,٩٩١)	الذمم المدينة وال موجودات المتداولة الأخرى
٨٨,٨٣٤	--	٨٨,٨٣٤	ذمم دائنة ومستحقات
٢٠٥,٩٩١	--	٢٠٥,٩٩١	صافي النقد الناتج من العمليات
(١٩١,١٧٥)	--	(١٩١,١٧٥)	أعباء تمويلية مدفوعة
(٣,٩٥٨)	--	(٣,٩٥٨)	أعباء تمويلية مدفوعة على مطلوبات عقود إيجار
(٦٨,١٢٩)	--	(٦٨,١٢٩)	الزكاة المدفوعة
(١٤,٣٠٩)	--	(١٤,٣٠٩)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٧١,٥٨٠)	--	(٧١,٥٨٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة التصورية (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (غير مراجعة)	التعديلات التصورية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (مراجعة)
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

			الأنشطة الاستثمارية
١,٤٨١,٥٥٤	--	١,٤٨١,٥٥٤	استثمار في وديعة مرابحة لأجل
(١,٥٨٢,٣٥٩)	-	(١,٥٨٢,٣٥٩)	دفع نقدي لودائع مرابحة لأجل
٢,٥٣٦	-	٢,٥٣٦	دخل وديعة مرابحة
(١٤٤,٠٠٢)	--	(١٤٤,٠٠٢)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(١٢,١٦٨)	--	(١٢,١٦٨)	إضافات مكونة للعقارات الاستثمارية
١٣,٠٢٣	-	١٣,٠٢٣	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	-	-	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٣,٤٥٥)	--	(٣,٤٥٥)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٢٤٤,٨٧١)	--	(٢٤٤,٨٧١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

			الأنشطة التمويلية
٢٥٦,٩٤٦	--	٢٥٦,٩٤٦	المتحصل من قروض
(١٦٢,٧٥٠)	--	(١٦٢,٧٥٠)	مدفوعات قروض
١٧٠,١٣	--	١٧٠,١٣	الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
-	-	-	سداد قروض قصيرة الأجل لمطلوبات عقود إيجار
(٢٤,٢٤٧)	-	(٢٤,٢٤٧)	مدفوعات من التزامات عقود إيجار
٨٦,٩٦٢	-	٨٦,٩٦٢	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٢٢٩,٤٨٩)	--	(٢٢٩,٤٨٩)	النقص في النقد وما في حكمه
٤٠,٤٣٩٣	--	٤٠,٤٣٩٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٧٤,٩٠٤	--	١٧٤,٩٠٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بعد تحول القرض		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ قبل تحول القرض	
رأس المال (بالألف ريال سعودي)	عدد الأسهم بالألف	رأس المال (بالألف ريال سعودي)	عدد الأسهم بالألف
٩,٦٣٣,٣٣٣	٩٦٣,٣٣٣	٦,٨٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠
١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠
١١,٣٣٣,٣٣٣	١,١٣٣,٣٣٣	٨,٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

رأس المال (تابع)

تعود الزيادة في رأس المال المصدر إلى تحويل جزء من القرض طويل الأجل، المستحق الدفع إلى وزارة المالية، والذي تم حوالته إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حواله دين؛ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، إلى حقوق الملكية عن طريق إصدار أسهم جديدة لصندوق الاستثمارات العامة عن طريق اتفاقية اكتتاب بين الشركة وضامنها وصندوق الاستثمارات العامة، اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م. وقد أدى ذلك إلى زيادة رأس المال المصدر وانخفاض في القروض طويلة الأجل بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي. تم إصدار أسهم جديدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي.

فيما يلي هيكل ملكية الأسهم العادي قبل وبعد تحول القرض:

	بعد تحول القرض			قبل تحويل القرض			الشركاء
	عدد الأسهم	ريال سعودي	نسبة الحصة %	عدد الأسهم	ريال سعودي	نسبة الحصة %	
٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤	٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠	%٢٥	-	-	-	-	صندوق الاستثمارات العامة
٨٥,٠٠,٠٠,٠٠	٨,٥٠,٠٠,٠٠,٠٠	%٧٥	٨٥,٠٠,٠٠,٠٠	٨,٥٠,٠٠,٠٠,٠٠	%١٠٠		أخرى
١,١٣٣,٣٣٣,٣٣٤	١١,٣٣٣,٣٣٣,٣٤٠	%١٠٠	٨٥,٠٠,٠٠,٠٠	٨,٥٠,٠٠,٠٠,٠٠	%١٠٠		الإجمالي

قروض طويلة الأجل

الرصيد كما هو مفصح عنه	ألف ريال سعودي	التعديلات التصورية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)
٢,٦٤١,٨٢٨	(٢,٨٣٣,٣٣٣)		٥,٤٧٥,١٦١	

تمثل التعديلات التصورية الزيادة في رأس المال المصدر إلى تحويل جزء من القرض طويل الأجل، المستحق الدفع إلى وزارة المالية، والذي تم حوالته إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حواله دين؛ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، إلى حقوق الملكية عن طريق إصدار أسهم جديدة لصندوق الاستثمارات العامة عن طريق اتفاقية اكتتاب بين الشركة وضامنها وصندوق الاستثمارات العامة، اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م. وقد أدى ذلك إلى زيادة رأس المال المصدر وانخفاض في القروض طويلة الأجل بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي. لغرض تحول الدين إلى حقوق ملكية، يتم تحول الجزء غير المتداول من القرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية وفقاً لاتفاقية حواله القرض. وبناءً عليه، يتم إجراء جميع التعديلات بناءً على هذه الحقيقة. ولكن، إذا تم تحول الجزء الحالي من القرض طويل الأجل، فسوف تتأثر التعديلات في قائمة المركز المالي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

التأثيرات الأخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	التعديلات التصورية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(٢٤٧,٥٢٤)	٩٠,٩٣٥	(٣١٥,٥٦٨)	أعباء تمويلية
(٥٧,٢٥٠.)	(٢,٢٥٠.)	(٥٥,٠٠٠.)	أعباء تمويلية مستحقة
١١٠,٩٣٧	٢,٢٥٠.	١٠,٨٦٨٧	الزكاة
(٢,٥٧٩,٥٧٨)	٨٨,٦٨٥	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	الزكاة المستحقة
			خسائر متراكمة

تمثل التعديلات التصورية الزيادة في رأس المال المصدر إلى تحويل جزء من القرض طول الأجل، المستحق الدفع إلى وزارة المالية، والذي تم حوالته إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حواله دين؛ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠ م بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، إلى حقوق الملكية عن طريق إصدار أسهم جديدة لصندوق الاستثمارات العامة عن طريق اتفاقية اكتتاب بين الشركة وضامنها وصندوق الاستثمارات العامة. اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠ م. وقد أدى ذلك إلى انخفاض في الأعباء المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م مع تأثير مماثل على الأعباء المالية المتراكمة والخسائر المتراكمة.

٤. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي	التعديلات التصورية ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٦٦,٦٦٧	(٢,٨٣٣,٣٣٣)	٥,٠٠٠,٠٠٠	قرض من وزارة المالية (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٢,١١٣,٧٥٠	٢,١٠١,٤١١	-	٢,١٠١,٤١١	آخر (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٨,١١٣,٧٥٠	٥,٣٢٨,٠٧٨	(٢,٨٣٣,٣٣٣)	٨,١٠١,٤١١	
(١,٥٥٧,٥٠٠)	(٢,٦٢٦,٢٥٠)	-	(٢,٦٢٦,٢٥٠)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل (انظر الإيضاح (أ) و(ب) أدناه)
٦,٥٥٦,٢٥٠	٢,٦٤١,٨٢٨	(٢,٨٣٣,٣٣٣)	٥,٤٧٥,١٦١	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

أ. خلال السنة ٢٠١١ م، استلمت الشركة الأم قرضاً بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. القرض مضمون مقابل رهن ٤٤,٧ مليون ريال مربعاً من أرض فضاء ويترتب على القرض عمولة سنوية حسب الأسعار التجارية وكان مستحق السداد أصلاً لوزارة المالية وقد منحت الوزارة الشركة مهلة مدتها ثلاثة سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠١٥ م. ولكن وبناءً على الطلب المقدم من المجموعة قبل موعد استحقاق السداد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥ م جدولة القرض بتمديد فترة السماح إلى خمس سنوات إضافية. خلال يناير ٢٠٢٠ م، بناءً على المناقشات التي أجريت مع وزارة المالية، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة الدفعة الأولى المستحقة في يونيو ٢٠٢٠ م إلى يناير ٢٠٢١ م. وبالتالي فإن المبلغ الأساسي مستحق السداد الآن على سبعة أقساط ابتداءً من يناير ٢٠٢١ م مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً.

بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٠ م، بناءً على اتفاقية الاكتتاب المبرمة بين الشركة وضامنها وصندوق الاستثمارات العامة، جزء من قرض طول الأجل يستحق الدفع إلى وزارة المالية، والذي تم تحوله إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حواله دين بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، بقيمة ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي، إلى حقوق الملكية. وقد أدى ذلك إلى زيادة رأس المال المصدر وإنخفاض في القروض طويلة الأجل بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي. (راجع الإيضاح ٣).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

٤. القروض طويلة الأجل (تابع)

بـ. خلال سنة ٢٠١٤ م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ٢,٠٠٠ مليون ريال سعودي. يترتب على تسهيلات المراحة للتمويل عمولة حسب الأسعار التجارية. وبلغ الرصيد القائم للقرض قصير الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بمبلغ ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي (٩٧٦,٢٥ م: ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط سنوية اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٨ م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ م. وتم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهراً بمبلغ ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي كمطالبات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بقيمة ١,٦٦٩ مليون ريال سعودي، بناءً على التعرض الحالي القائم من قبل الشركة. تحفظ بها الشركة الأم وسند لأمر بمبلغ ١,٦٤٢,٥ مليون ريال سعودي وفقاً لآخر قائمة مطالبات موجودات أجنبية.

خلال سنة ٢٠١٥ م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي ويتربّع عليها عمولة حسب المعدلات التجارية. وبلغ الرصيد القائم للقرض قصير الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بمبلغ ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي (٤٣٧,٥ م: ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط سنوية اعتباراً من ٢٠ أكتوبر ٢٠٢١ م حتى ٢٠ أبريل ٢٠٢٢ م. وتم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهراً بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي كمطالبات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي منها نسبة ٩٢٪ تم استكماله فعلياً والجزء المتبقى قيد الإجراء. القرض مضمون أيضاً بحسب وسند لأمر بمبلغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال السنتين ٢٠١٤ و ٢٠١٥ م، قامت الشركة بتوفيق اتفاقيتي تسهيلات مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لكل اتفاقية ويتربّع عليها عمولة حسب المعدلات التجارية السادسة. بلغ الرصيد المستحقة لتسهيلات القرض المعفي، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي (١,٧٠٠ م: ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م: ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي). وفقاً لبيانو الاتفاقيتين، فإن مديتى القرضين الإجمالية هي ثمانية سنوات من البداية حق الهبابة مع فترة سماح ثلاثة سنوات اعتباراً من تاريخ الاتفاقيتين. وبغضن التماشي مع مبادئ الشريعة، فقد تم ترتيب تسهيل إضافي من قبل البنك بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي مرتبط بكل اتفاقية من الاتفاقيتين للسماح بالتدوير (السداد والسحب) بحيث يكون أصل القرض متاحاً للشركة خلال فترة الثلاث سنوات الأولى من القرض. خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، وقعت الشركة اتفاقية تسهيلات معدلة مع بنك تجاري لتسهيلات المستحقة بقيمة ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي. وبالتالي، فإن المبلغ الأصلي يستحق السداد الآن بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات من سنة ٢٠٢٠ م إلى سنة ٢٠٢٢ م، على أقساط متعددة نصف سنوية غير متزايدة من سنة ٢٠٢٣ م إلى سنة ٢٠٣٠ م. إن تسهيلات القرض مضمونة مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ٣,٠٠٠ مليون ريال سعودي. وتسهيلات القرض أيضاً مضمونة بحسب وسند لأمر بمبلغ ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي.

٥. الذمم الدائنة والمستحقات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي (مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي (غير مراجعة)	
٣٤,٢٥٦	٣٦٣,٦٣٠	ذمم دائنة تجارية
٢١٨,٠٢٤	٢٤٧,٥٢٤	أعباء تمويلية مستحقة
٢٨٤,٧٧٢	٢٥١,٦٣	مبالغ محتجزة دائنة
١٥٤,٠٨٣	٢٥٠,٨٤٨	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
١٣٢,٢٢٣	١٨٧,٢٢٨	تكليف عقود مستحقة الدفع
٩٤,٠٦٩	٦٤,٥٥٦	سلف من عملاء
٤٤,٣٢١	٤١,٠٥٩	مبالغ سيتم التبرع بها لأغراض خيرية
١٥,١٦	٤,٥٥٨	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٣,٧٣٧	-	ضريرية قيمة مضافة مستحقة
٣,٣٠٧	٣,٥٧١	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
١٥,٢١٠	٥,٤٤٨	أرباح غير مكتسبة
١,٣٥,١٠٨	١,٤١٩,٤٨٥	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٥. الذمم الدائنة والمستحقات (تابع)

في ١ يناير ٢٠٢٠م، بناءً على اتفاقية الاكتتاب المبرمة بين الشركة وضامنها وصندوق الاستثمارات العامة، جزء من قرض طويل الأجل يستحق الدفع إلى وزارة المالية، والذي تم تحوله إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حواله دين بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، بقيمة ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي، إلى حقوق الملكية. وقد نتج عن ذلك انخفاض في الأعباء المالية المستحقة بمبلغ ٩٠,٩ مليون ريال سعودي. (راجع الإيضاح^(٣)).

٦. الزكاة المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي (مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي (غير مراجعة)	مخصص السنة الحالية
٤٥,٠٠٠	٣٧,٢٥٠	مخصص السنة السابقة
-	٢٠,٠٠٠	
٤٥,٠٠٠	٥٧,٢٥٠	

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

الحركة في المخصص

فيما يلي بيان للحركة في مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	في بداية السنة
١٥٦,٨٤٣	١٢١,٨١٦	المحمل للسنة الحالية
٤٥,٠٠٠	٣٧,٢٥٠	المحمل للسنة السابقة
-	٢٠,٠٠٠	مدفوعات خلال السنة
(٨٠,٠٢٧)	(٦٨,١٢٩)	في نهاية السنة
١٢١,٨١٦	١١٠,٩٣٧	

في ١ يناير ٢٠٢٠م، بناءً على اتفاقية الاكتتاب المبرمة بين الشركة وضامنها وصندوق الاستثمارات العامة، جزء من قرض طويل الأجل يستحق الدفع إلى وزارة المالية، والذي تم تحوله إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حواله دين بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، بقيمة ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي، إلى حقوق الملكية. وقد نتج عن ذلك زيادة في الزكاة المستحقة بمبلغ ٢٥ مليون ريال سعودي، وهو ما يمثل أفضل تقدير للإدارة للتأثير المحتمل الناشئ عن تحول الدين إلى حقوق ملكية. (راجع الإيضاح^(٣)).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

٧. إدارة رأس المال

يتضمن رأس المال إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الأسهم في الشركة الأم، تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأس مالية قوية للحفاظ على المستثمر وثقة المقرضين والسوق واستمرارية التطوير المستقبلي للعمل التجاري. يتمثل الهدف الأساسي من استراتيجية إدارة رأس مال المجموعة في التأكيد من المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ومعدلات رأس مالية قوية من أجل دعم أعمالها التجارية وتعظيم القيمة لمساهمين.

تدبر المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديلاته على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهيدات المالية. وللحافظة على وتعديل رأس المال يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعات توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الحركة وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائد صافي الدين. في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، كانت نسبة مدینونية المجموعة ٣٥٪ (٥٤٪؛ م ١٩٪).

ومن أجل تحقيق هذا الهدف العام تهدف المجموعة من خلال إدارة رأس المال إلى التأكيد من أنها تفي بالتعهيدات المالية المرتبطة بالقروض التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. بجانب أمور أخرى، إن عدم الالتزام بالتعهيدات المالية المرتبطة سيسمح للبنك بالمالية بسداد القروض فوراً. لم تكن هناك حالات خرق للتعهيدات المالية لأية قروض في السنة الحالية. لم تكن هناك تغيرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.

٨. الموافقة على المعلومات المالية الموحدة التصورية

تم الموافقة على القوائم المالية الموحدة التصورية غير المراجعة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٥ مايو ٢٠٢١ م الموافق ٢٣ رمضان ١٤٤٢ هـ.

