

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

صفحة رقم	المحتويات
٦-١	تقرير مراجع الحسابات المستقل
٧	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٩-٨	قائمة المركز المالي الموحد
١٠	قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١١	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٧١-١٢	إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة



هاتف +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٥٩٥
فاكس +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٤٩٤
www.kpmg.com.sa
إنترنت

ترخيص رقم ١/٢٢٣/٦، صادر في ١١/٣/١٩٩٢

كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون
مركز زهران للأعمال، الدور التاسع
شارع الأمير سلطان
ص. ب. ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية

تقرير مراجع 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") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة، والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية المرفقة 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 بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك القواعد. ونعتقد أن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية ككل، 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)

كيف عالجت مراجعتنا أمور المراجعة الرئيسية	أمر المراجعة الرئيسي
<p>تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها استجابةً لهذا الأمر المهم ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> الحصول على فهم للآلية والضوابط الرئيسية المتعلقة بعملية إثبات الإيرادات. لقد فحصنا الضوابط الرئيسية ذات الصلة وتتبعنا عملية التنفيذ لتحديد فيما إذا قد تمت عملية تحديد وتنفيذ وتشغيل هذه الضوابط بشكل فعال طوال السنة. فحص عقود العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات وقطع الاراضي، على أساس العينة، لتحديد التزامات الأداء المترتبة على المجموعة طبقاً لهذه العقود وتقييم فيما إذا كانت التزامات الأداء هذه قد تم استيفائها 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 العملاء على الدفع مقابل ما تم إنجازه حتى تاريخه. إجراء فحص للتفاصيل، على أساس العينة، لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتكبدة حتى تاريخه على التطوير قد تم تسجيلها بشكل ملائم. وكذلك قمنا بفحص توزيع هذه التكاليف بين الوحدات المباعة وغير المباعة اعتماداً على المساحة النسبية للمشروع المعني. فحص عملية تقدير التكلفة لتقييم مدى فعالية آلية تقدير التكلفة مع التركيز بشكل خاص على إجمالي التكلفة التقديرية للمشاريع. تقييم احتمالية تحصيل مقابل المبيعات من خلال الضمانات البنكية والسندات لأمر. قمنا بإعادة احتساب الإيرادات، على أساس العينة، ومقارنتها بالاحتساب الذي قامت به الإدارة. تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة لإثبات الإيرادات من بيع العقارات والإفصاحات المتعلقة بها في القوائم المالية الموحدة. 	<p>إثبات الإيرادات</p> <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 كامنة بسبب الحكم والتقدير. إن مراجعة الأحكام الخاصة بالنسبة المئوية لإنجاز المشاريع، بما في ذلك التكلفة المتكبدة حتى تاريخه مقابل التكلفة الإجمالية للمشروع يتطلب اهتماماً جوهرياً أثناء المراجعة وبشكل خاص فيما يتعلق بما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> قدرة المجموعة على إلزام العملاء بالدفع مقابل الأعمال التي تم إنجازها بموجب شروط العقد وتكون بهذا قد استوفت متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ لإثبات الإيرادات على مدى المدة إجمالي التكلفة المتوقعة لإكمال المشاريع احتمالية تحصيل مقابل المبيعات المتبقي <p>يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بإثبات الإيرادات والإيضاح ٦ للإفصاح المتعلق بالإيرادات.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

كيف عالجت مراجعتنا أمور المراجعة الرئيسية	أمر المراجعة الرئيسي
<p>من أجل تقدير تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، قمنا بإجراء ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • مناقشة الإدارة بخصوص إجراءات تحديد مؤشرات الانخفاض في القيمة ونتائج التقييم. • مراجعة مدى ملاءمة تحديد الإدارة لوحدات توليد النقد والتدفقات النقدية المتوقعة من وحدات توليد النقد، على أساس العينة، وإشراك أخصائيي التقييم الداخلي لدينا لتقييم تقييم انخفاض القيمة من الإدارة، بما في ذلك مراجعة الافتراضات التي تقوم عليها القيمة في حسابات الاستخدام وإجراء المراجعة بأثر رجعي، على أساس المعرفة بالأعمال والصناعة وظروف السوق السائدة. قام أخصائيونا أيضاً بتقييم ما إذا كان النهج والأساليب المستخدمة لغرض تقييم انخفاض القيمة تتوافق مع المعايير المعمول بها. تقييم ما إذا كانت بيانات المصدر المستخدمة دقيقة ومعقولة رياضياً من خلال مقارنة بيانات المصدر المستخدمة في التقييم بتقارير الإدارة. • تقييم مؤهلات وخبرات المثمنين من طرف ثالث ممن شاركوا في تقييم العقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كانت هناك أي مسائل أثرت على موضوعيتها و • تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة المتعلقة بالانخفاض في قيمة الموجودات طويلة الأجل والإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة. 	<p>مراجعة الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات</p> <p>تقوم المجموعة بتقييم مدى وجود مؤشرات على الانخفاض في قيمة عقاراتها الاستثمارية والممتلكات والمعدات بشكل مستمر.</p> <p>لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظراً لأن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة تشمل افتراضات وتقديرات جوهرية. إن أي تباين في التقديرات أو الافتراضات يمكن أن يكون له تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة.</p> <p>وكجزء من هذا التقييم تقوم المجموعة 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 وموجودات البنية التحتية كموجودات عامة للشركة، وتقوم بتجميع صافي التدفقات النقدية المتوقعة من جميع الوحدات المولدة للنقد المرتبطة بهذه الموجودات العامة لأغراض تقييم الانخفاض.</p> <p>بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، تقوم المجموعة باستخدام مثمنين خارجيين للقيام بتنفيذ التقييمات لعقاراتها الاستثمارية لتحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية.</p> <p>يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية للانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة والإيضاحين ١٣ و ١٥ للإفصاحات المتعلقة بالممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية على التوالي.</p>

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

المعلومات الأخرى

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.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا 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 محرفة بشكل جوهري.

عند قراءتنا للتقرير السنوي، إذا خَلصنا إلى وجود تحريف جوهري فيه، نكون 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 الأساسي، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية، لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من تحريف جوهري، سواء بسبب غش أو خطأ.

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

إن مجلس الإدارة هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

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

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

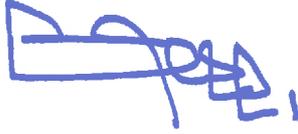
تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً 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 ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون



إبراهيم عبود باعشن
ترخيص رقم ٣٨٢



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 ٢٠١٩م

٢٠١٨م	٢٠١٩م	الإيضاح	
الف ريال سعودي	الف ريال سعودي		
١,٠٠٨,٢٣٤	٩٨٦,٨٨٨	٦	الإيرادات
(٦٦٩,٨٢٧)	(٦٨٤,٤٦٨)	٧	تكلفة إيرادات
٣٣٨,٤٠٧	٣٠٢,٤٢٠		إجمالي الربح
(٨١,٧٤٢)	(٧٩,٤٩١)	٨	المصروفات
(٢٦٣,٥٨٤)	(٢٩٠,٦٥٢)	٩	البيع والتسويق
(٤٩,٨٣٥)	(٥٩,٨٨١)	١٣, ١٥, ١٩	عمومية وإدارية
(١٨٦,٥١٤)	(١٩٩,٥٢١)	١٣ (١), ١٤	خسارة الانخفاض في القيمة
(١٢,٤٤٣)	(١٠,٤٧٩)	١٦	استهلاك
			إطفاء
(٢٥٥,٧١١)	(٣٣٧,٦٠٤)		الخسارة من العمليات الرئيسية
٧,٧٣٧	٧٩١		الإيرادات / (المصروفات) الأخرى
(٥٩,٦٥٣)	(٢٣٦,٩٩٣)	١٠	دخل وديعة مرابحة
٢٦,١٣٠	٧,٩٨٣	١٧ (١)	إعفاء تمويلية
٢٠٩,٩٠٩	١٠٢,٠١٥	١١	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٧١,٥٨٨)	(٤٦٣,٨٠٨)		إيرادات أخرى، بالصافي
(٦٦,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	٢٩	خسارة السنة قبل الزكاة
(١٣٧,٥٨٨)	(٥٠٨,٨٠٨)		الزكاة
			صافي خسارة السنة
			(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
			بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:
٧,٧٤٤	(١٨,٦٢١)	١٧ (أ)	الحصة في (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:
١٨٣	٤,٨١٠	٢٧	إعادة قياس الربح من خطط المنافع المحددة
٧,٩٢٧	(١٣,٨١١)		إجمالي الخسارة الشامل للسنة
(١٢٩,٦٦١)	(٥٢٢,٦١٩)		صافي خسارة السنة العائدة إلى:
(١٣٥,٠٨٥)	(٥٠٨,٨٠٨)		مساهمو الشركة الأم
(٢,٥٠٣)	-		حصص غير مسيطرة
(١٣٧,٥٨٨)	(٥٠٨,٨٠٨)		إجمالي الخسارة الشامل للسنة العائدة إلى:
(١٢٧,١٥٨)	(٥٢٢,٦١٩)		مساهمو الشركة الأم
(٢,٥٠٣)	-		حصص غير مسيطرة
(١٢٩,٦٦١)	(٥٢٢,٦١٩)		خسارة السهم
(٠,١٦)	(٠,٦٠)	١٢	خسارة السهم الأساسية والمخفضة العادية العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)

عبدالله بن عبدالمطلب

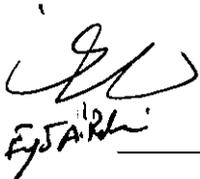
عبدالله بن عبدالمطلب

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	٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٢٠١٨م ألف ريال سعودي
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
ممتلكات ومعدات	١٣ ٥,٩٣٠,٦٣٠	٥,٥١٧,٧٥١
موجودات حق استخدام	١٤ ١١٣,٣٣٢	-
عقارات استثمارية	١٥ ٤,٩٩٤,١٧٧	٥,١٣٢,١٤٨
إيرادات لم يصدر بها فواتير	١٩ (د) ٧١٤,٩١٢	٢٠٩,١٢٣
عقارات التطوير	١٨ ١,٠٥٤,٣٨٠	١,٦٠٣,١٠٩
موجودات غير ملموسة	١٦ ١٢,٥١٦	١٨,٦١٦
استثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٧ ٢,٤١١,٩٢٧	٢,٤٢٢,٥٦٥
الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل	٢٢ ١١٥,٣٨٢	١٠٤,٤٩٧
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١٥,٣٤٧,٢٥٦	١٥,٠٠٧,٨٠٩
الموجودات المتداولة		
الجزء المتداول من ذمم موظفين مدينة - برنامج تملك منزل	٢٢ ٧,٢١٣	٦,٢٧٨
إيرادات لم يصدر بها فواتير	١٩ (د) ٣٦٢,١٤١	٥٠٢,٣٤٤
عقارات التطوير	١٨ ٧٩٠,١٢٦	٤١١,٠٩٨
الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى	١٩ ٦٥٦,٦٦١	٧٦١,٥٣٨
ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك	٢٠ -	٥٠,٠٠٠
نقد وما في حكمه	٢١ ٤٠٤,٣٩٣	٦٠٢,٦٣٢
إجمالي الموجودات المتداولة	٢,٢٢٠,٥٣٤	٢,٣٣٣,٨٩٠
إجمالي الموجودات	١٧,٥٦٧,٧٩٠	١٧,٣٤١,٦٩٩
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
رأس المال	٢٣ ٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠
احتياطي نظامي	٢٤ ١١,٥٣٦	١١,٥٣٦
خسائر متراكمة	(١,١٥٧,٣٠٥)	(٦٣٤,٠٧٧)
إجمالي حقوق الملكية	٧,٣٥٤,٢٣١	٧,٨٧٧,٤٥٩


Ejla



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 ٢٠١٩م

٢٠١٨م	٢٠١٩م	الإيضاح
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧,٠٥١,٢٥٠	٦,٥٥٦,٢٥٠	٢٥
-	٨٠,٦٢٥	١٤
٦٤,٢٢٠	٦٣,٨٦٨	٢٧
٦٩,٤٩٣	٩٨,٢٤٤	
٢٦,٨٧١	٣٠,٧٣٧	٢٢
٧,٢١١,٨٣٤	٦,٨٢٩,٧٢٤	
		المطلوبات غير المتداولة
		قروض طويلة الأجل
		مطلوبات عقود إيجار
		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
		عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طويلة الأجل
		إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
		المطلوبات المتداولة
١,٠٨٨,٠٦٣	١,٣٠٥,١٠٨	٢٨
١٥٦,٨٤٣	١٢١,٨١٦	٢٩
٨٥٧,٥٠٠	١,٥٥٧,٥٠٠	٢٥
١٥٠,٠٠٠	٣٦٦,٣٩٨	٢٦
-	٣٣,٠١٣	١٤
٢,٢٥٢,٤٠٦	٣,٣٨٣,٨٣٥	
		إجمالي المطلوبات
٩,٤٦٤,٢٤٠	١٠,٢١٣,٥٥٩	
		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
١٧,٣٤١,٦٩٩	١٧,٥٦٧,٧٠٠	

الإدارة
عبدالله بن عبدالمطلب

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 ٢٠١٩م

		العائد إلى مساهمي الشركة الأم					
		تأثير تخفيض	نسبة حصة	الملكية في شركة	تأثير تخفيض	نسبة حصة	الملكية في شركة
إجمالي حقوق الملكية	الف ريال سعودي	حصص غير مسيطرة	الف ريال سعودي	الإجمالي	الف ريال سعودي	الف ريال سعودي	الف ريال سعودي
	٧,٨٧٧,٤٥٩	-	٧,٨٧٧,٤٥٩	-	(٦٣٤,٠٧٧)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠
	(٦٠٩)	-	(٦٠٩)	-	(٦٠٩)	-	-
	٧,٨٧٦,٨٥٠	-	٧,٨٧٦,٨٥٠	-	(٦٣٤,٦٨٦)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠
	(٥٠٨,٨٠٨)	-	(٥٠٨,٨٠٨)	-	(٥٠٨,٨٠٨)	-	-
	(١٣,٨١١)	-	(١٣,٨١١)	-	(١٣,٨١١)	-	-
	(٥٢٢,٦١٩)	-	(٥٢٢,٦١٩)	-	(٥٢٢,٦١٩)	-	-
	٧,٣٥٤,٢٣١	-	٧,٣٥٤,٢٣١	-	(١,١٥٧,٣٠٥)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠
	٨,٠٠٧,١٢٠	(٢,٠٦٩)	٨,٠٠٩,١٨٩	(٨٦)	(٥٠٢,٢٦١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠
	(١٣٧,٥٨٨)	(٢,٥٠٣)	(١٣٥,٠٨٥)	-	(١٣٥,٠٨٥)	-	-
	٧,٩٢٧	-	٧,٩٢٧	-	٧,٩٢٧	-	-
	(١٢٩,٦٦١)	(٢,٥٠٣)	(١٢٧,١٥٨)	-	(١٢٧,١٥٨)	-	-
	-	٤,٥٧٢	(٤,٥٧٢)	٨٦	(٤,٦٥٨)	-	-
	٧,٨٧٧,٤٥٩	-	٧,٨٧٧,٤٥٩	-	(٦٣٤,٠٧٧)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩م
التأثير على التطبيق الأولي للمعيار الدولي
للتقارير المالية ١٦ (إيضاح ٥)

الرصيد المعدل كما في ١ يناير ٢٠١٩م

صافي خسارة السنة
خسارة شاملة أخرى للسنة
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨م

صافي خسارة السنة
الدخل الشامل الآخر للسنة
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

اكتساب حقوق غير مسيطرة (إيضاح ٤)

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

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


المدير المالي

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠١٨م	٢٠١٩م	الإيضاح
الف ريال سعودي	الف ريال سعودي	
(٧١,٥٨٨)	(٤٦٣,٨٠٨)	
٢٩٢,٩٩١	٣٤٩,٩٤٥	١٥,١٤,١٣
٤٩,٨٣٥	٥٩,٨٨١	١٩,١٥,١٣
١٢,٤٤٣	١٠,٤٧٩	١٦
٥٩,٦٥٣	٢٣٦,٩٩٣	١٠
(٢٦,١٣٠)	(٧,٩٨٣)	١٧
(٧,٧٣٧)	(٧٩١)	
(١,٤٤٤)	(٢,٦٢٢)	
(٨٤,١١٤)	(٢٠,٨٢٦)	١١
-	(١٤٠)	
١٠,٣٣٥	٦,٩٧٩	
(١,٣٢٩)	-	١٨
١٥,١١٣	١٧,٢٣٤	٢٧
٢٤٨,٠٢٨	١٧٥,٣٤١	
(٣٢,٨٥٧)	(١٨,٧٩٩)	
(٢٨٧,٨١٢)	(٣٦٥,٥٨٦)	
(٢٠١,٨٢٦)	١٩١,٠٧٩	
١٣,٥٣٠	٣٩,٧٣٧	
٢٤,٠٥٩	-	
(١٤,١٥٤)	١٥٤,٧٠٠	
(٢٥١,٠٣٢)	١٧٦,٤٧٢	
(٢٨٩,٠٦٦)	(٣١٨,٩٧٩)	
-	(٥,٢٦٥)	
(٦٢,٢٤٣)	(٨٠,٠٢٧)	٢٩
(٣,٤٦٨)	(١٢,٧٧٦)	٢٧
(٦٠٥,٨٠٩)	(٢٤٠,٥٧٥)	
(١٣,٧٥٨,٧٤٦)	(٨,٨٦٠,٨٩٤)	
١٤,٢٣٢,٨٥١	٨,٩١٠,٨٩٤	
٧,٩٢٩	١,٩٢٤	
(٣٩٢,٥١٦)	(٣٧٨,٩١٠)	١٥
(١٥٩,٤٣٤)	(١٠٦,٥٥٧)	
-	٤٦,٥٠٦	
-	١٤٠	
(١٥,٨٦١)	(٤,٣٧٩)	١٦
(٨٥,٧٧٢)	(٣٩١,٢٧٦)	
٦٥٠,٠٠٠	١,٦٦٦,٣٩٨	
(٥٩١,٢٥٠)	(١,٢٤٥,٠٠٠)	
٧,٦٥٣	٣٥,٢٣٩	
-	(٥٠٩)	
-	(٢٢,٥١٦)	
٦٦,٤٠٣	٤٣٣,٦١٢	
(٦٢٥,١٧٨)	(١٩٨,٢٣٩)	
١,٢٢٧,٨١٠	٦٠٢,٦٣٢	٢١
٦٠٢,٦٣٢	٤٠٤,٣٩٣	٢١

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

توقيع المدير المالي

توقيع المدير العام

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١. معلومات عن الشركة

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

تزاوّل الشركة الأم أعمالها في مجال التطوير العقاري في المناطق الاقتصادية وغيرها، كما تقوم بأنشطة تطوير أخرى بما في ذلك البنى التحتية وترويج وتسويق وبيع الأراضي داخل مناطق التطوير ونقل ملكية / إيجار الأراضي وتطوير المباني والوحدات السكنية وبناء منشآت بالنيابة عن 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:

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

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

كما هو مطلوب من قبل هيئة السوق المالية من خلال تعميمها 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 ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، قامت هيئة السوق المالية بفحص مدى ملاءمة الاستمرار في استخدام نموذج التكلفة أو السماح باستخدام نموذج القيمة العادلة أو خيار إعادة التقييم واتخذت القرارات التالية:

- إلزام الشركات المدرجة بالاستمرار في استخدام نموذج التكلفة لقياس الملكية (معياري المحاسبة الدولي ١٦) والعقار الاستثماري (معياري المحاسبة الدولي ٤٠) في البيانات المالية المعدة للفترة المالية خلال السنوات المالية، والتي تبدأ قبل السنة التقويمية ٢٠٢٢م.
- السماح للشركات المدرجة بخيار السياسة لاستخدام نموذج القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بعد القياس الأولي أو اختيار السياسة لاستخدام نموذج إعادة تقييم الممتلكات (معياري المحاسبة الدولي ١٦) بعد الاعتراف المبدئي في البيانات المالية المعدة للفترة المالية خلال السنة المالية. سنوات تبدأ خلال السنة التقويمية ٢٠٢٢م أو بعد ذلك.

٣-٢ عملة النشاط والعرض

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

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاح عن المطلوبات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي 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 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 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. واستنادا 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 استنادا إلى جهود المجموعة لاستيفاء التزام الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلا. وفي سياق تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير تكاليف إكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي يجب إثباتها.

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 ترجيحًا" في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية - ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر ترجيحًا في مجموعة من مبالغ المقابل المحتملة.

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

خيارات التمديد لعقود الإيجار

لدى المجموعة الخيار بموجب بعض عقود الإيجار لاستئجار الأصول لفترات إضافية تتراوح بين سنة وخمس سنوات. تطبق المجموعة الحكم في تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار التجديد. أي أنها تنتظر في جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً لها لممارسة التجديد. بعد تاريخ البدء ، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة الإيجار إذا كان هناك حدث هام أو تغير في الظروف التي تقع 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 تقييم لشروط وأحكام الترتيبات ، أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمكافآت الهامة لملكية هذه العقارات ، وبالتالي ، فإنها تحتسب العقود كعقود إيجار تشغيلية

توحيد الشركة التابعة

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

التقديرات والافتراضات

خطط المنافع المحددة

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري 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 التعقيدات الخاصة بعملية التقييم 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 وزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات العالية 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 استقرارات 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 الملحوظة تاريخياً. تقوم المجموعة بتعديل الخبرة السابقة لخسارة الائتمان مع معلومات تطلعية في كل تاريخ تقرير. إن تقييم الارتباط بين معدلات التخلف عن السداد الملحوظة تاريخياً ، والظروف الاقتصادية المتوقعة ، والخطط الائتمانية المتوقعة هي تقديرات مهمة. كمية الخسائر الائتمانية المتوقعة حساسة للتغيرات في الظروف الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة المجموعة السابقة لخسارة الائتمان وتوقعاتها للظروف الاقتصادية ممثلة 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 ٢٠١٩م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (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 متوافق 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. 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 للانخفاض في قيمة جميع الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير مالي. يتم اختبار الموجودات غير المالية لتحديد الانخفاض في القيمة في حال وجود مؤشرات على عدم إمكانية استرداد القيم الدفترية. عندما يتم احتساب قيمة الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. تظهر العقارات التطويرية بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق المقدرة، أيهما أقل.

الإيجارات - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني 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 الاقتراض 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 الاقتراض 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 الموجودات الحالية بمبلغ ١,١٦٣ مليون ريال سعودي، ويعزى ذلك في المقام الأول إلى القرض طويل الأجل - الجزء المتداول، والذي يستحق في الأشهر الاثني عشر المقبلة. لدى المجموعة تسهيلات إضافية معتمدة (راجع الإيضاح ٢٥) وهي في الوقت الحالي بصدد 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 تأكد 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 الاستمرارية.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل الشركة في إعداد القوائم المالية الموحدة موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة السارية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٩م (راجع الإيضاح ٥).

أسس التوحيد

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وشركتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. 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 استخدامها 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 ماثلة 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 اقتناؤها أو التصرف فيه خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى 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 بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

يتم استبعاد المكاسب غير المحققة الناتجة من المعاملات مع الشركات المستثمر فيها المحتسبة 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 التابعة، 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 محتفظ به بالقيمة العادلة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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 المساهمة في رأس المال	
			(مباشرة أو غير مباشرة) ٢٠١٩م	(مباشرة أو غير مباشرة) ٢٠١٨م
شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة ("شي إتش أي سي إي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٠	%١٠٠	%١٠٠
شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ("إل سي دي زد أي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١١	%١٠٠	%١٠٠
شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ("إم أو إي آر")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠
الشركة الزائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية ("إم إي آر")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية ("دي إي آر")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%١٠٠	%١٠٠
شركة إعمار المعارف المحدودة ("سي كي إي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٥	%١٠٠	%١٠٠

يتم 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 تتماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

عملا 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 الزائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية، وشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية. لا تزال الإجراءات القانونية المتعلقة بنقل هذه الأسهم قيد التنفيذ. تم الانتهاء من الإجراءات القانونية فيما يتعلق بنقل هذه الأسهم لشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة خلال العام، وبالنسبة لشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية و الشركة الزائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية و شركة 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.

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 نفوذا هاما ولكنها ليست سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية. المشروع المشترك هو المنشأة التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة عليها ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية تستدعي الموافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية. بموجب هذه الطريقة، يتم بدايةً إدراج الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. تعكس قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة والمشروع المشترك. ويتم عرض أي تغير في الدخل الشامل الآخر للشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة لذلك، عندما يكون هناك تغيراً مدرجاً مباشرةً في حقوق الملكية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإن المجموعة تقوم عندئذ بتسجيل حصتها من أي تغيرات، حسب مقتضى الحال، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة وشركة المحاصة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك.

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

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات خسارة الانخفاض في قيمة استثمارات 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 وقيمه الدفترية ويدرج المبلغ في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس أي استثمار متبقي وتسجيله بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للمشروع المشترك عند فقدان السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من 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 بالنيابة 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 متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحققه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
- محتفظ 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 متداولة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة عندما:

- يتوقع تسويتها في دورة التشغيل العادية؛
- محتفظ بها بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛
- من المقرر تسويته خلال اثني عشر شهرا بعد فترة التقرير؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهرا على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتبويب جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

إثبات الإيرادات

تُقاس 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

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

- الخطوة ١. تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقا 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. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥. إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالالتزام أداء.

إذا تضمن المقابل الموعود في العقد مبلغًا متغيرًا، 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 مرهونًا بوقوع أو عدم حدوث حدث مستقبلي. يمكن أن يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الخصومات أو المبالغ المستردة أو الاعتمادات أو الحوافز أو العقوبات أو البنود المماثلة الأخرى. يتم ذكر التغير المتعلق بالمقابل الذي وعد به العميل، إن وجد، بشكل صريح في العقد. وفقًا لذلك، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالًا وفقًا لشروط العقد.

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء لبيع الممتلكات، بالإضافة إلى نموذج الخطوات الخمس، فإن الشركة تفي بالالتزام 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 للالتزام لا يُكون موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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 بناءً على العقد نظير المقابل الذي حصلت عليه جراء الأداء. وإذا ما تجاوز مبلغ الثمن المفوتر للعميل مبلغ الإيرادات المدرجة فهذا يزيد من مطلوبات العقد.

إيرادات إيجارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار من 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 يُعتد بها، فإنه يتم إدراج الإيرادات فقط في حدود إمكانية استرجاع المصروفات المتكبدة.

إيرادات ضيافة

تتكون 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 مرابحة لأجل

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

تكلفة إيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تستند تكلفة الإيرادات إلى نسبة التكلفة المتكبدة إلى التاريخ المتعلق بالوحدات التي بيعت إلى مجموع التكاليف التقديرية لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تُحتسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

المصروفات

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الزكاة

تحتسب الزكاة وفقا للأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تحميل مخصص الزكاة للشركة والذكاة 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 مقيمة في المملكة العربية السعودية كما هو مطلوب وفقا للأنظمة الضريبية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تسجيل ضريبة الاستقطاع المتعلقة بالمدفوعات الأجنبية كمطلوبات.

ضريبة القيمة المضافة

تخضع المجموعة لضريبة القيمة المضافة ("ضريبة القيمة المضافة") للأعمال العقارية وغيرها من الخدمات باستثناء التوريدات المعفاة وفقا 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 المخصومة") ناقصا 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، تتم إضافة ضريبة القيمة المضافة المحسوبة المتعلقة بالتوريدات المعفاة إلى تكلفة المشتريات، في حين تتم المطالبة بضريبة القيمة المضافة المحسوبة على التوريدات المختلطة باستخدام معادلة السعر الافتراضي.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئيا بواسطة منشآت المجموعة وفقا لأسعار الصرف الفوري للعملة الوظيفية في التاريخ الذي تصبح فيه المعاملة جاهزة للإثبات لأول مرة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية السائدة في تاريخ التقرير المالي. تدرج جميع 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 لاحقا. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة لعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي جرى فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الربح أو الخسارة الناشئة عن تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بما يتماشى مع إثبات الربح أو الخسارة من التغيرات في القيمة العادلة للبنود.

الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والمعدات (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 للبناء 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 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 (المحتسبة 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 بديل 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 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

تطبق 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 ضمناً ويجب أن يكون مميزاً مادياً أو يمثل بشكل أساسي كل سعة الأصول المميزة فعلياً. 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 ولأي غرض. في حالات نادرة حيث يكون القرار بشأن كيفية استخدام الأصل ولأي غرض محدد سلفاً، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:
 - يحق للمجموعة تشغيل الأصل؛ أو
 - قامت المجموعة بتصميم الأصل بطريقة تحدد سلفاً كيف ولأي غرض سيتم استخدامه.

الشركة كمستأجر

تطبق المجموعة نهج الاعتراف والقياس الفردي لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار والإيجارات قصيرة الأجل للموجودات منخفضة القيمة. تعترف 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 للتكاليف التي سيتم تفكيكها، ناقصاً أي حافز إيجاري تم استلامه. يتم تحديد العمر الإنتاجي المقدر لموجودات حق الاستخدام على نفس الأساس الخاص بالممتلكات والمعدات. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة الإيجار.

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 لمدفوعات الإيجار التي ستتم على مدى فترة الإيجار. تشمل مدفوعات الإيجار على مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة المضمنة) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ، ومدفوعات إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر ، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن مدفوعات الإيجار أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات لإنهاء عقد الإيجار ، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء.

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 لمدفوعات الإيجار ، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ البدء ، يتم زيادة مبلغ مطلوبات الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض لمدفوعات الإيجار التي تم دفعها. بالإضافة إلى ذلك ، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات الإيجار إذا كان هناك تعديل ، أو تغيير في مدة الإيجار ، أو تغيير في مدفوعات الإيجار (على سبيل المثال ، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو سعر يستخدم لتحديد مثل هذا مدفوعات الإيجار) أو تغيير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وموجودات 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. تثبت الشركة مدفوعات الإيجار المرتبطة بعقود الإيجار هذه كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تقوم فيها المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى عقود إيجار تشغيلية. تدخل المجموعة في عقود إيجار لمحفظه استثماراتها العقارية. قررت المجموعة ، بناءً على تقييم 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 منهجي ، حيث إن هذه الطريقة أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استخدام الفوائد من الأصول المؤجرة.

يتم الاعتراف بحوافز 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.

تدير المجموعة "مخطط ملكية منزل الموظف" الذي تم تصنيفه كإيجار تمويلي. بموجب هذا المخطط ، تباع 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 الإنهاء من المجموعة. يتم الاعتراف بالقيمة الإجمالية لمدفوعات الإيجار كمدين بموجب مخطط ملكية منزل الموظف. يتم الاعتراف بالفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للمستحق كإيراد فوائد غير مكتسبة مع تأثير مماثل في بيان الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الآخر كمصروف مزايا الموظفين. يتم إثبات إيرادات الفوائد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع على مدى فترة الإيجار باستخدام معدل الفائدة الفعلي. 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 الموحد والدخل الشامل الآخر.

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 احتوائه إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل (أو أصول) معين وينقل الترتيب حق استخدام الأصل (أو الأصول) ، حتى إذا كان ذلك الأصل (أو تلك الأصول) 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 للمجموع 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

تتكون تكاليف الاقتراض من تكاليف الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمّل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل تتطلب فترة زمنية جوهرياً لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها.

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

عقارات استثمارية

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية (تابع)

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

يتم رسملة المصاريف المتكبدة لاستبدال مكونات بنود 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 تكبدها.

يتم تحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات تطوير فقط عند وجود تغيير في الاستخدام مثبت من خلال الشروع في بغرض البيع. وتتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل. يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة احتساب الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك 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 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 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 تتوفر بها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتثبت استخدام المدخلات القابلة للملاحظة ذات الصلة ويقلل من استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

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 متراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لا تتم رسملة الموجودات غير الملموسة المولدة داخليا 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 تقرير مالي. يتم الأخذ في الاعتبار التغييرات 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 التغييرات كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

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 وظيفة هذه الموجودات غير الملموسة.

ويتم سنويا تقييم العمر الإنتاجي غير المحدد لتحديد ما إذا كان العمر الإنتاجي غير المحدد 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.

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 السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصا 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 لأصل أو لوحدته 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 للنقود. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصا تكاليف إتمام البيع، يتم مراعاة أحدث المعاملات السوقية. وفي حال تعذر 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 سابقا 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 مسبقا إذا كان هناك تغيرا في الفرضيات التي استخدمت في تحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ إدراج آخر خسارة الانخفاض في القيمة. ويكون عكس القيد محدودا بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية لأصل قيمته القابلة للاسترداد أو تتجاوز القيمة الدفترية كان ليتم تحديدها - بعد طرح الاستهلاك، مع عدم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

تطوير العقارات

تُصنف العقارات التي يتم اقتناؤها 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 التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصا التكاليف التقديرية للتكملة 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 تحققها بعد فترة ١٢ شهرا من تاريخ التقرير. في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتصنيف العقارات التطويرية كموجودات متداولة أو غير متداولة بناءً على التاريخ المتوقع لتحقيقها.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية

الإثبات الأولى - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

الموجودات المالية

القياس الأولى

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

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

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- (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 الفئة الأنسب إلى المجموعة.

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

موجودات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

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

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

تتضمن الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الذمم المدينة التجارية وذمم الموظفين لبرنامج تملك منزل وودائع مرابحة لأجل لدى البنوك.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

إعادة التصنيف

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

إلغاء الإثبات

يتم 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. 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. قد يتضمن دليل انخفاض القيمة مؤشرات على أن المدينين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية كبيرة، أو تقصيراً أو تأخراً في دفع الفائدة أو المدفوعات الرئيسية، واحتمال دخولهم في الإفلاس أو إعادة تنظيم مالي آخر، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود حالة قابلة للقياس وهي انخفاض في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالافتراضات.

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 تلقيها.

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 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. 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 المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتوجب على المنشأة استخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي.

بالنسبة للمدينين التجاريين، مع كون تمويل هام، يتوفر نهج مبسط، حيث لا يلزم إجراء 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 بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلاً من ذلك تعترف بمخصص الخسارة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة في تاريخ كل تقرير. قامت المجموعة بتأسيس مصفوفة مخصص تستند إلى خبرتها السابقة في خسارة الائتمان، معدلة لعوامل تطلعية 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 المحفظة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض 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 حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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 تقييم فردي فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ 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 متعثرة 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 الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وكقروض وسلف ودمم دائنة - حسب مقتضى الحال.

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

التصنيف والقياس اللاحق

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

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

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

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

إعادة التصنيف

لا يمكن للمجموعة إعادة تصنيف أي مطلوبات مالية.

إلغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بأخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو عند تعديل شروط التزام حالي 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 القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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 حالي نافذ نظاماً لتسوية المبالغ المدرجة وتوفر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

نقد وما في حكمه

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

ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك

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

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، 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.

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

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

منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

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

خطط المنافع المحددة

تحتفظ المجموعة بخطة منافع محددة غير ممولة لإنهاء 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 سنوياً من قبل خبير ائتماري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المخططة.

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 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 تحقق له إيرادات ويتحمل بسببها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات مع العناصر الأخرى للمجموعة؛
- (٢) يتم تحليل نتائج عملياته بشكل مستمر من قبل الرئيس المسئول 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 ٣٢.

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

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

أ. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

تبنت المجموعة، حسب الاقتضاء، المعايير الجديدة والمعدلة التالية لمجلس معايير المحاسبة الدولية، اعتبارًا من ١ يناير ٢٠١٩م:

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 عقود 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 ٢٠١٩م. 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 سابقًا كعقود إيجار تطبق معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ٤ في تاريخ التطبيق الأولي. لذلك، تم تطبيق تعريف عقد الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ فقط على العقود المبرمة حصل عليها تغيير في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. عند تطبيق نهج التعديل بأثر رجعي، لا يقوم المستأجر بإعادة صياغة أرقام المقارنة. وبدلاً 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 إعفاءات الإثبات لعقود الإيجار التي، في تاريخ البدء، متبقي فيها ١٢ شهراً أو أقل ولا تحتوي على خيار شراء ("عقود إيجار قصيرة الأجل") وعقود الإيجار التي يكون 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 المبقاة. فيما يلي ملخصاً بالتأثير عند التحول:

١ يناير ٢٠١٩م
ألف ريال سعودي

١٤٠,١٦٧
(١٤٠,٧٧٦)

(٦٠٩)

موجودات حق استخدام
مطلوبات عقود إيجار

أرباح مبقاة موحدة

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات (تابع)

تسوية مسؤولية الإيجار

يمثل الجدول التالي تسوية الإيجار كما في ١ يناير ٢٠١٩

ألف ريال سعودي

٩١,٢٨١	التزامات عقود الإيجار التشغيلي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
٦١,٧٠٠	عقود إيجار إضافية عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦
١٥٢,٩٨١	التزامات عقود التأجير التشغيلي كما في ١ يناير ٢٠١٩
٤,٢٠%	معدل الاقتراض الإضافي كما في ١ يناير ٢٠١٩
١٤١,٢٨٤	التزامات عقود الإيجار التشغيلي المخصصة في ١ يناير ٢٠١٩
(٥٠٩)	الالتزامات المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل
(٨,٠٠٠)	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 الأخر الموحدة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، 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 ٣٠,٢١ 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 المحفوظ 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 بمرور الوقت - معيار المحاسبة الدولي ٢٣ تكاليف الاقتراض

خلال عام ٢٠١٩م، نشرت لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية قرارًا بجدول الأعمال "مع مرور الوقت للوحدات المبنية، تكاليف الاقتراض" (يشار إليها فيما يلي باسم "قرار جدول الأعمال").

ينص قرار جدول الأعمال على أن المخزون (قيد الإنشاء) للوحدات غير المباعة قيد الإنشاء التي تعترف بها المجموعة، ليست أصولاً مؤهلة. يوضح قرار جدول الأعمال أن هذه الأصول جاهزة للبيع في حالتها الحالية، أي تعزّم المجموعة بيع الوحدات المكونة جزئياً بمجرد العثور على العملاء المناسبين، وعند التوقيع على العقد مع العميل ستتقل السيطرة على أي عمل قيد التنفيذ يتعلق بهذه الوحدة للعميل، فهذه 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 والتعديلات التي ينطوي عليها تحديد التعديلات بسبب طبيعة وحجم ومقاييس الأعمال، تتوقع الإدارة تنفيذ هذه التغييرات خلال عام ٢٠٢٠م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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

ساري اعتباراً من الفترات
التي تبدأ من أو بعد التاريخ
التالي

المعيار / التفسير	الوصف	التالي
إطار المفاهيم	التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي	١ يناير ٢٠٢٠م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	تعريف الأعمال (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٣)	١ يناير ٢٠٢٠م
معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨	تعريف الأهمية النسبية (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨)	١ يناير ٢٠٢٠م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	عقود تأمين	١ يناير ٢٠٢١م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو مساهمة الموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

تقوم المجموعة حالياً بتقييم قابلية تطبيق وتبعات تطبيق المعايير أو التعديلات أو التفسيرات المذكورة أعلاه على بياناتها المالية عند التبني، حيثما ينطبق ذلك.

٦. الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٦١,٦٢٦	٥٢٢,٧٨٩	الإيرادات حسب القطاعات التشغيلية:
٢٥١,٠٤٧	٣١٨,٦٥٢	الأنشطة السكنية
٤٢,٢٥٣	٧٥,٩٤٥	التطوير الصناعي
١٥٣,٣٠٨	٦٩,٥٠٢	ضيافة وترفيه
		أخرى
١,٠٠٨,٢٣٤	٩٨٦,٨٨٨	
٧٥٧,٤١٢	٧١٠,٣٦٣	الإيرادات حسب طبيعته:
١٣٢,٧١٤	١١٧,٥٤٢	بيع ممتلكات
٥٤,١٣٤	٧٠,٥٦٦	تأجير
٦٣,٩٧٤	٨٨,٤١٧	ضيافة
		أخرى
١,٠٠٨,٢٣٤	٩٨٦,٨٨٨	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٧. تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٧٠,٣٢٤	٢٥٢,٩٤٦	تكلفة عقارات
١٠٥,٩٠٥	١٥٠,٤٣٦	استهلاك
٧٣,٤٧٤	٨٠,٤٠٠	تكاليف موظفين
٢١,٧٤٩	١٦,٤٧٤	ضيافة
١٩٨,٣٧٥	١٨٤,٢١٢	أخرى
<u>٦٦٩,٨٢٧</u>	<u>٦٨٤,٤٦٨</u>	

٨. مصروفات البيع والتسويق

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٥,٤٣٢	٢٦,٨٣٨	تكاليف موظفين
٢٨,٦٥٢	١٧,٩٥٣	تكاليف تسجيل وطرح علامات تجارية
٦,٩٢٨	١٢,٨٤٨	دعاية وترويج
٧,١٤٩	٢,٠٣٠	علاقات عامة
١٣,٥٨١	١٩,٨٢٢	أخرى
<u>٨١,٧٤٢</u>	<u>٧٩,٤٩١</u>	

٩. المصروفات العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١٧٣,٦٠٦	٢٠٠,٠٤٠	تكاليف موظفين
٣٤,٨٣٧	٣٣,١٧٢	أتعاب مهنية
٢٠,٠٣٢	٢٣,٤٩٢	اتصالات ومصروفات مكتبية
١٢,٦١٨	١٤,١٥٤	خدمات المرافق وإدارة المدينة
٦,١٨٧	٣,٢٧٣	إيجار
٤,٦٧٧	٣,٩٣١	إصلاح وصيانة
١١,٦٢٧	١٢,٥٩٠	أخرى
<u>٢٦٣,٥٨٤</u>	<u>٢٩٠,٦٥٢</u>	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٠. الأعباء التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٥٥,٧٤١	٢٢٧,٩٢٤	فوائد القروض
-	٥,٢٦٥	أعباء تمويلية على عقود الايجار (الإيضاح ٢-١٤)
٣,٩١٢	٣,٨٠٤	أعباء بنكية
<u>٥٩,٦٥٣</u>	<u>٢٣٦,٩٩٣</u>	

١١. الدخل الآخر، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م 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 انتفى 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 وآلات ومعدات
١٩,٦٠٦	٩٣	أخرى
<u>٢٠٩,٩٠٩</u>	<u>١٠٢,٠١٥</u>	

(أ) أبرمت المجموعة اتفاقية ("الاتفاقية") مع طرفين خارجيين لتطوير وتمويل وتشغيل معهد أكاديمي تعليمي في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وفقا لشروط الاتفاقية، فإن صافي خسارة التشغيل للدورة الحياتية للمعهد يجب تمويلها من قبل أحد طرفي الاتفاقية وبحدود مبلغ ٥٨,٥ مليون دولار أمريكي. ونتيجة لذلك، صافي الخسارة التشغيلية للمعهد المذكور والبالغة ٥٥,٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٥١ مليون ريال سعودي) متكبدة خلال السنة والمحاسبة على الخسارة كإيرادات أخرى وفقا لذلك.

(ب) بلغ عكس قيد دخل الفائدة على عنصر التمويل الجوهري مبلغ ٢٤,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٣٠,٨ مليون ريال سعودي).

(ج) خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع عملاء معينين لبيع عقارات استثمارية مما نتج عنه ربح بلغ ٣١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: 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. ولإغلاق القضية، اقترحت الوكالة مبلغ ١٠ ملايين ريال كتسوية كاملة ونهائية قبلتها 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 ٢٠١٩م

١٢. خسارة السهم

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

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

يتم احتساب خسارة السهم على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	
(١٣٥,٠٨٥)	(٥٠٨,٨٠٨)	الخسارة العائدة لحملة الأسهم العادية في الشركة الأم
٨٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف الريالات)
(٠,١٦)	(٠,٦٠)	خسارة السهم (ريال سعودي) – الأساسية والمخفضة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٣. الممتلكات والمعدات

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

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

الإجمالي م ٢٠١٩ ألف ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	موجودات بنية تحتية ألف ريال سعودي	سيارات ألف ريال سعودي	معدات مكتبية ألف ريال سعودي	أثاث ومفروشات ألف ريال سعودي	معدات وماكينات ثقيلة ألف ريال سعودي	تحسينات على عقارات مستأجرة بالآلاف الريالات السعودية	مباني ألف ريال سعودي	أراضي مملوكة ألف ريال سعودي	التكلفة: في بداية السنة إضافات تحويلات المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ١٥) الانخفاض في القيمة (الإيضاح ٥) أدناه) استبعادات
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	٢١,٧٠٧	٧١٤	-	
-	(٤٢٣,٢٢٠)	١٤٦,٨٠٤	-	١١,٣١٥	١٦,٥٤١	٢٥,٤٢٥	١٥٠,٥٢٥	٧٢,٦١٠	-	
١٧٦,٦٢٣	-	-	-	-	-	-	٦,٩٤٤	١٦٩,٦٧٩	-	
(١٦٧)	(١٦٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	
(٦٠٠)	-	-	(٦٠٠)	-	-	-	-	-	-	
٧,١٨١,٣٩٧	١,٨١٧,١٢٦	٣,١٧٠,٤٦٦	١٥,٠٨٩	٩٧,٤١٢	١٥٥,٠٩٨	٩٠,١٠٥	٣٣٦,٤٠٧	١,٣٦٤,٤١١	١٣٥,٢٨٣	في نهاية السنة
٩٨٤,٦١٠	-	٤٩١,٠٢٩	١٠,٢٣٩	٥٨,٨٢٩	٩١,٤٦٥	٣٣,٤٧٢	٥٦,٩٠٢	٢٤٢,٦٧٤	-	الاستهلاك: 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	-	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 ٢٠١٩م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٣. الممتلكات والمعدات (تابع)

الإجمالي م ٢٠١٨ ألف ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	موجودات بنية تحتية ألف ريال سعودي	سيارات ألف ريال سعودي	معدات مكتبية ألف ريال سعودي	أثاث ومفروشات ألف ريال سعودي	معدات وماكينات ثقيلة ألف ريال سعودي	تحسينات على عقارات مستأجرة بآلاف الريالات السعودية	مباني ألف ريال سعودي	أراضي مملوكة ألف ريال سعودي	التكلفة: في بداية السنة إضافات تحويلات المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ١٢) الانخفاض في القيمة (الإيضاح ٥) أدناه
٥,٨٣٧,٠٧٥	٢,٠٦٢,٠٨٨	٢,٣٣٠,٥٤٨	١٠,٢٨٣	٥٩,٥٨٥	٩٣,٨٦٩	٥٠,٢٦٠	١٤٥,٠٨٩	٩٥٠,٠٧٠	١٣٥,٢٨٣	
٦٥٦,١٤٤	٦٢٣,٥٣٣	١,٣٢٩	١٨٧	٩,٣٣٨	٤,٠٢٢	٥,١١٢	١٢,١٤٢	٤٨١	-	
-	(٩٢٢,٨٨٢)	٦٩١,٧٨٥	٤,٤٤٩	١٠,٥٠٩	٣٧,٤٥١	٧,٨٣١	-	١٧٠,٨٥٧	-	
١٧,٠٥١	١٧,٠٥١	-	-	-	-	-	-	-	-	
(٧,٩٠٩)	(٧,٩٠٩)	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	٢٠٣,٠٢٦	-	الاستهلاك: في بداية السنة
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	٣٣,٤٧٢	٥٦,٩٠٢	٢٤٢,٦٧٤	-	في نهاية السنة
٥,٥١٧,٧٥١	١,٧٧١,٨٨١	٢,٥٣٢,٦٣٣	٤,٦٨٠	٢٠,٦٠٣	٤٣,٨٧٧	٢٩,٧٣١	١٠٠,٣٢٩	٨٧٨,٧٣٤	١٣٥,٢٨٣	صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٣. الممتلكات والمعدات (تابع)

(أ) تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٢,٤٥٤	٦٩,٩٥٨	تكلفة إيرادات
١٨٦,٥١٤	١٩٦,٧٩٩	أخرى
<u>٢٣٨,٩٦٨</u>	<u>٢٦٦,٧٥٧</u>	

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

(ج) تتضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ دفعات مقدمة مقابل خدمات بمبلغ ١٢٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١٩٨ مليون ريال سعودي).

(د) تبلغ قيمة الأرض المملوكة ١٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١٣٥ مليون ريال سعودي)، تتعلق بشكل رئيسي بموجودات البنية التحتية.

(هـ) خلال السنة سجلت المجموعة خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٠,١٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٧,٩ مليون ريال سعودي) مقابل المشاريع التي لم يتم يعد لها أي نشاط.

(و) ممتلكات ومعدات بلغ مجموع قيمتها الدفترية ٣٥٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١٨٥,٥ مليون ريال سعودي) تم استهلاكها بالكامل ولكن لا تزال تعمل.

(ز) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تم رسملة مبلغ ٩٦,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١٠٨,٨ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء ممتلكات ومعدات.

(ح) 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 ٢٠١٩م

١٤. عقود الإيجار

١-١٤ موجودات حق استخدام

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام لاحتساب الاستهلاك:

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

التكلفة:	مباني	معدات وماكينات ثقيلة	سيارات	الإجمالي
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩م	١٠٣,٧١٠	٥٢,٥٦١	٦,٤٢٤	١٦٢,٦٩٥
إضافات	١,٨٧٣	١,٥٠٦	-	٣,٣٧٩
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	١٠٥,٥٨٣	٥٤,٠٦٧	٦,٤٢٤	١٦٦,٠٧٤
الاستهلاك المتراكم:				
كما في ١ يناير ٢٠١٩م	٤,١٠٠	١٧,٢٢٨	١,٢٠٠	٢٢,٥٢٨
المحمل للسنة	١١,٤٠٢	١٦,٦٣٤	٢,١٧٨	٣٠,٢١٤
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	١٥,٥٠٢	٣٣,٨٦٢	٣,٣٧٨	٥٢,٧٤٢
صافي القيمة الدفترية:				
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٩٠,٠٨١	٢٠,٢٠٥	٣,٠٤٦	١١٣,٣٣٢

تم توزيع استهلاك السنة كما يلي:

٣١ ديسمبر	
٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	
٢٧,٤٩٢	تكلفة الإيرادات
٢,٧٢٢	أخرى
٣٠,٢١٤	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢-١٤ مطلوبات عقود الإيجار

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

٢٠١٩م
ريال سعودي

٨٠,٦٢٥
٣٣,٠١٣
<u>١١٣,٦٣٨</u>

الجزء غير المتداول
الجزء المتداول

حركة مطلوبات عقود إيجار:

٢٠١٩م
ريال سعودي

١٣٢,٧٧٥
٣,٣٧٩
٥,٢٦٥
(٢٧,٧٨١)
<u>١١٣,٦٣٨</u>

كما في ١ يناير ٢٠١٩م (إيضاح ٥)
إضافات
أعباء مالية (الإيضاح ١٠)
مدفوعات

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلي اعتباراً من ٣١ ديسمبر:

٢٠١٩م القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار
٣٣,٠١٣	٣٧,٥٠١
٤٤,٥٨٤	٥٤,٥٠٢
٣٦,٠٤١	٣٩,٩٦٤
<u>١١٣,٦٣٨</u>	<u>١٣١,٩٦٧</u>
-	(١٨,٣٢٩)
<u>١١٣,٦٣٨</u>	<u>١١٣,٦٣٨</u>

خلال اثني عشر شهر
سنة إلى خمسة سنوات
أعلى من خمس سنوات

إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار
يخصم: أعباء تمويلية

القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٥. العقارات الاستثمارية

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

٢٠-٣٠ سنة		موجودات بنية تحتية		٢٠-٣٠ سنة		مباني
٢٠-٣٠ سنة		موجودات بنية تحتية		٢٠-٣٠ سنة		تحسينات على عقارات مستأجرة
الإجمالي ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	موجودات بنية تحتية ألف ريال سعودي	تحسينات على عقارات مستأجرة ألف ريال سعودي	مباني ألف ريال سعودي	أراضي ألف ريال سعودي	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)	استعدادات
(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
٢٢٠,٥٧٩	-	٨٢,٨١٧	٩٤٥	١٣٦,٨١٧	-	الاستهلاك:
٥٢,٩٧٤	-	٢٠,٦٢٩	-	٣٢,٣٤٥	-	في بداية السنة
(٢,٣٠٠)	-	(٧٦٦)	-	(١,٥٣٤)	-	المحمل للسنة
٢٧١,٢٥٣	-	١٠٢,٦٨٠	٩٤٥	١٦٧,٦٢٨	-	استعدادات
٤,٩٩٤,١٧٧	١,٠٧٠,٥٧٣	٣٢٩,٣٢٨	-	٧٧٣,٤١٧	٢,٨٢٠,٨٥٩	في نهاية السنة
						صافي القيمة الدفترية
						في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٥. العقارات الاستثمارية (تابع)

التكلفة:	أراضي	مباني	تحسينات على عقارات مستأجرة	موجودات بنية تحتية	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي م ٢٠١٨ ألف ريال سعودي
في بداية السنة	٢,٨٥٧,٦٤٥	٩٥٢,٨٨٥	٩٤٥	٤٣٥,٥٣٠	١,٠٠٦,١٩٨	٥,٢٥٣,٢٠٣
إضافات	-	-	-	٢,٧٥٣	١٥٦,٦٨١	١٥٩,٤٣٤
تحويلات	(٢,٨٦١)	(٧,٦٦٨)	-	(٢,٧٥٣)	-	(١٣,٢٨٢)
المحول إلى عقارات تطوير (الإيضاح ١٨)	(٢٩,٥٧٧)	-	-	-	-	(٢٩,٥٧٧)
محول إلى ممتلكات ومعدات (الإيضاح ١٣)	-	-	-	-	(١٧,٠٥١)	(١٧,٠٥١)
في نهاية السنة	٢,٨٢٥,٢٠٧	٩٤٥,٢١٧	٩٤٥	٤٣٥,٥٣٠	١,١٤٥,٨٢٨	٥,٣٥٢,٧٢٧
الاستهلاك:						
في بداية السنة	-	١٠١,٢٤٩	٩٤٥	٦٥,٥٧٠	-	١٦٧,٧٦٤
المحمل للسنة	-	٣٦,٧٧٦	-	١٧,٢٤٧	-	٥٤,٠٢٣
استبعادات	-	(١,٢٠٨)	-	-	-	(١,٢٠٨)
في نهاية السنة	-	١٣٦,٨١٧	٩٤٥	٨٢,٨١٧	-	٢٢٠,٥٧٩
صافي القيمة الدفترية	-	٨٠٨,٤٠٠	-	٣٥٢,٧١٣	١,١٤٥,٨٢٨	٥,١٣٢,١٤٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢,٨٢٥,٢٠٧	٨٠٨,٤٠٠	-	٣٥٢,٧١٣	١,١٤٥,٨٢٨	٥,١٣٢,١٤٨

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٥. العقارات الاستثمارية (تابع)

(أ) تم تخصيص أراضي فضاء مساحتها ١٦٨ مليون مترا مربعا تقريبا لعملية التطوير الرئيسية لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تشمل هذه الأراضي أيضا مساحتها ٣٧ مليون مترا مربعا تقريبا قدمها أحد المساهمين كجزء من مساهمته في رأس المال مقابل مبلغ تم الاتفاق عليه مقداره ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي مقابل أسهم بنفس القيمة في الشركة (الإيضاح ٢٣). إن التوزيع المحدد للأرض الفضاء التي سيتم استخدامها لمختلف المشاريع والتي قد تكون للبيع أو للإيجار لم يكتمل بعد. وبالتالي، فإن الأرض الفضاء والتكاليف ذات الصلة البالغة ٢,٤٠٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٢,٤١٢ مليون ريال سعودي) تم تصنيفها كاستثمار عقاري. لم يحتسب استهلاك حيث أن العقار الاستثماري يتكون من أراضي مملوكة فقط. تشمل الأراضي الفضاء ٢٤,٧ مليون مترا مربعا مرهونا لصالح وزارة المالية مقابل قرض طويل 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 مترا مربعا لتأجيرها لعملاء صناعيين.

(ب) تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م على أساس عملية التقييم التي قامت بها شركة فالويستارت (خبير التقييم العقاري)، وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة. شركة فالويستارت هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") وهي معتمدة أيضا من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. تمتلك شركة فالويستارت المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم للأراضي والممتلكات ذات الصلة.

لتحديد القيمة العادلة للأرض التي لم يتحدد استعمالها المستقبلي من خلال قيام خبير التقييم العقاري بتطبيق أسلوب تقييم الأراضي السكنية الناهضة 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 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	ألف ريال سعودي
-	-	٤٧,٤١٢,٨٦٧	٤٧,٤١٢,٨٦٧
-	-	٤٧,٧٣٨,٨٠٧	٤٧,٧٣٨,٨٠٧
-	-	-	-

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 جوهري لهذه الموجودات.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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:

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
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
<u>٥,١٣٢,١٤٨</u>	<u>٤,٩٩٤,١٧٧</u>	

(هـ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تم رسملة مبلغ ٢٣,٩٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٣٧,٨٣ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لبناء عقارات استثمارية.

١٦. الموجودات غير الملموسة

فيما يلي بيان للحركات في الموجودات غير الملموسة:

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠١٨م	٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨٣,٢٤٦	٩٩,١٠٧	التكلفة:
١٥,٨٦١	٤,٣٧٩	في بداية السنة
<u>٩٩,١٠٧</u>	<u>١٠٣,٤٨٦</u>	إضافات
		في نهاية السنة
(٦٨,٠٤٨)	(٨٠,٤٩١)	الإطفاء:
(١٢,٤٤٣)	(١٠,٤٧٩)	في بداية السنة
<u>(٨٠,٤٩١)</u>	<u>(٩٠,٩٧٠)</u>	المحمل للسنة
		في نهاية السنة
<u>١٨,٦١٦</u>	<u>١٢,٥١٦</u>	صافي القيمة الدفترية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٧. الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الرصيد كما في		حصة الملكية الفعلية (%)	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٢,٣٧٦,٧٧٥	٢,٣٦٦,١٣٧	%٥٠	%٥٠
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	%٢٠	%٢٠
<u>٢,٤٢٢,٥٦٥</u>	<u>٢,٤١١,٩٢٧</u>		

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

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

(أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي الحركة في استثمار في شركة الموانئ للسنة:

٢٠١٨م	٢٠١٩م	
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
<u>٢,٣٧٦,٧٧٥</u>	<u>٢,٣٦٦,١٣٧</u>	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي المعلومات الكمية لشركة تطوير الموانئ:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
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
<u>٥,٣٣٢,٧١٦</u>	<u>٥,٣١١,٤٤٠</u>	حقوق الملكية
٢,٦٦٦,٣٥٨	٢,٦٥٥,٧٢٠	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٥٠% (٢٠١٨م: 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
<u>٢,٣٧٦,٧٧٥</u>	<u>٢,٣٦٦,١٣٧</u>	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٧. استثمار في شركات تابعة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية (تابع)

(أ) شركة تطوير الموانئ (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
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 المجموعة في ربح السنة، صافي الزكاة المحملة
٧,٧٤٤	(١٨,٦٢١)	حصة المجموعة في الربح / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة

بتاريخ ١٤ جمادى الأولى ١٤٣١هـ (الموافق ٢٩ أبريل ٢٠١٠م) تم تأسيس شركة تطوير الموانئ - شركة مساهمة مقفلة سعودية - في المملكة العربية السعودية والتي تعمل على تطوير وتشغيل وصيانة ميناء الملك عبد الله في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (الميناء). وخلال السنة ٢٠١١م، قام المساهمون في شركة تطوير الموانئ بتوقيع اتفاقية وتم من خلالها الاتفاق على هيكل رأس المال وآلية التمويل لشركة تطوير الموانئ. وبموجب شروط الاتفاقية، فإن الحصة في أسهم 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 أسهم الشركة الأم ليصبح ٧٤٪. كما قام المساهمون بتعديل الاتفاقية في ١٦ أبريل ٢٠١٤م وخفض مساهمة أسهم الشركة الأم في شركة تطوير الموانئ لتصبح ٥١٪. بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٤م، قام المساهمون في شركة تطوير الموانئ بتعديل الاتفاقية وخفض مساهمة الشركة الأم في رأس المال إلى ٥٠٪. وبناءً على شروط الاتفاقية المعدلة، فإن المساهمين في شركة تطوير الموانئ لديهم سيطرة مشتركة على شركة تطوير الموانئ وبناءً عليه قامت 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 متوافقة مع الشريعة لتمويل تكاليف إنشاء الميناء بشكل جزئي. وكذلك القرض مضمون برهن أسهم الشركة في شركة تطوير الموانئ.

قدمت الشركة ضماناً لبنك تجاري، يقتصر على ١١٢,٥ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ، للسماح لشركة تطوير الموانئ بتأمين تسهيلات مرابحة للسلع متوافقة مع الشريعة الإسلامية، بحد أقصى ١٨٠ مليون ريال سعودي. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، استخدمت شركة تطوير الموانئ تسهيلات مرابحة بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي لتمويل متطلبات رأسمالها العامل. تم تعزيز التسهيل المذكور بمبلغ ١٨٠ مليون ريال سعودي خلال سنة ٢٠١٨م. 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 القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٧. استثمار في شركات تابعة مستثمر فيها 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 طويل الأجل.

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كانت القيمة العادلة لعقود المقايضات بالسالب بمبلغ ٧٨,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٤٠,٦٢ مليون ريال سعودي) استناداً إلى التقييم المحدد بواسطة نموذج وتأكيده من قبل البنوك التي تتعامل معها شركة تطوير الموانئ. تم تضمين هذه القيمة العادلة ضمن المطلوبات غير المتداولة في قائمة المركز المالي لشركة تطوير الموانئ مع المدين المقابل لقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. سجلت المجموعة مبلغ ١٩,٠٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٧,٧ ريال سعودي) ضمن الدخل الشامل الآخر / (الخسارة) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بصفته جزء من حصتها.

يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمترجمة في حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة في الفترات التي يكون فيها البند المتحوط له يؤثر على الربح أو الخسارة، في نفس الخط كبنود تحوط معترف به.

ب) شركة بيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري

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

تمتلك الشركة أسهماً بنسبة ٢٠٪ من رأس مال شركة بيوتات. وطبقاً لاتفاقية المساهمين، فقد قامت الشركة باستثمار إضافي بمبلغ ٥٤ مليون ريال سعودي لتطوير المشروع. علاوةً على ذلك، خلال سنة ٢٠١٦م باعت الشركة قطعة أرض إلى بيوتات بمبلغ ٥٤ مليون ريال سعودي.

فيما يلي الحركة في شركة بيوتات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٢٠٠	٢٠٠
٥٣,٧٥٥	٥٣,٧٥٥
(٨,١٦٥)	(٨,١٦٥)
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠

استثمار أولي
استثمار إضافي
استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٨. عقارات التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	
٢,٢٥٦,٢٨٣	٢,٠٩٥,٢٣٧	تكاليف متكبدة حتى تاريخه
٢٩,٥٧٧	٣,٥٤٤	المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ١٥)
٢,٢٨٥,٨٦٠	٢,٠٩٨,٧٨١	
(٢٧٠,٣٢٤)	(٢٥٢,٩٤٦)	المحول إلى تكلفة الإيرادات (الإيضاح ٧)
(١,٣٢٩)	(١,٣٢٩)	مخصص عقارات التطوير
٢,٠١٤,٢٠٧	١,٨٤٤,٥٠٦	
(٤١١,٠٩٨)	(٧٩٠,١٢٦)	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 (٢٠١٨م: ١٧٦,٨ مليون ريال سعودي).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تم رسمة مبلغ ٢٩,٣٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: 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 ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	
٦٤٧,٢٠٤	٦٥٦,٧٤٢	مجموع الذمم المدينة التجارية
(٨٦,٤١١)	(١٥٠,٤١٨)	يخصم: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (انظر الإيضاحات أدناه)
٥٦٠,٧٩٣	٥٠٦,٣٢٤	
١٨,٤٢٧	٣٧,٦٦٤	مساهمة مستحقة القبض
٤١,٧٧٢	٣٣,٢٥٣	مدفوعات مقدما
٣٢,٢٣٢	١٧,٥٠١	سلف لموردين
٣١,٣٩٤	-	ضريبة قيمة مضافة مستحقة القبض
١٥,٠٥٣	٧,٣٢٧	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (الإيضاح 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 ٢٠١٩م

١٩. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى (تابع)

(أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، الذمم المدينة بقيمة اسمية ١٥٠,٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٨٦,٤ ريال سعودي) تم تخفيض قيمتها. تتضمن الذمم المدينة غير منخفضة القيمة مبلغ ٤١٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٤٤٣ مليون ريال سعودي) مستحقة الدفع، أكثر من دورة التجميع العادية، ولكنها غير منخفضة القيمة. 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 لأمر و ضمانات بنكية، إن الحد الأدنى للضمانات مقابل بيع المعاملات العقارية هو القيمة السوقية للعقار المُباع للعميل حيث تقوم المجموعة بتحويل سند الملكية للعميل فقط عند الاستلام المرضي لكامل قيمة العقد.

(ب) فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٤٩,٦٩٦	٨٦,٤١١	في بداية السنة
٣٧,٢٠٠	٦٤,٠٠٧	مخصصات للسنة
(٤٨٥)	-	ديون مشكوك في تحصيلها مشطوبة
<u>٨٦,٤١١</u>	<u>١٥٠,٤١٨</u>	في نهاية السنة

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

متجاوزة لتاريخ الاستحقاق ولكن غير منخفضة القيمة					غير متأخرة السداد وغير منخفضة القيمة	الإجمالي ألف ريال سعودي
< ١٨٠ يوم	١٨٠-٩١ يوم	٩٠-٦١ يوم	٦٠-٣٠ يوم	> ٣٠ يوم	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٥١٦,١٠٩	٥١,٠٠٩	١٤,٤٤٨	١٢,١٠٩	٢٨,٣٠٨	٣٤,٧٥٩	٦٥٦,٧٤٢
٤٧٨,٤١٤	٥٠,٨٥٤	١٧,٠٣٤	٣٥,٦٩٥	١٨,٠٣٨	٤٧,١٦٩	٦٤٧,٢٠٤

(ج) بلغ الالتزام المستقبلي للذمم المدينة مقابل عقود المبيعات الموقعة اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، مبلغ ١,٥٣٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١,٢٦٩,٨ مليون ريال سعودي).

(د) الحركة في الإيرادات غير المفوترة هي كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦٣٢,٧٧٨	٧١١,٤٦٧	الرصيد في بداية السنة
٩٢٢,٩٧٧	٨٨٩,٠١٧	الإيرادات للسنة
(٨٤٤,٢٨٨)	(٥٢٣,٤٣١)	فواتير صدرت خلال السنة
<u>٧١١,٤٦٧</u>	<u>١,٠٧٧,٠٥٣</u>	الجزء المتداول لإيرادات غير مفوترة
(٥٠٢,٣٤٤)	(٣٦٢,١٤١)	الجزء غير المتداول لإيرادات غير مفوترة
<u>٢٠٩,١٢٣</u>	<u>٧١٤,٩١٢</u>	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠. ودائع المرابحة لأجل لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي
٥٩٨,٦٥٥	٢٧٩,٨٠٦
(٥٤٨,٦٥٥)	(٢٧٩,٨٠٦)
٥٠,٠٠٠	-

ودائع مرابحة (الإيضاح ٢١)
ودائع مرابحة قصيرة الأجل (الإيضاح ٢١)

٢١. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي
٥٣,٩٧٧	١٢٤,٥٨٧
٥٤٨,٦٥٥	٢٧٩,٨٠٦
٦٠٢,٦٣٢	٤٠٤,٣٩٣

نقد وأرصدة لدى البنوك
ودائع مرابحة قصيرة الأجل (انظر الإيضاح أدناه والإيضاح ٢٠)

ودائع المرابحة 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 الاحتفاظ بهذه الإيداعات في حسابات ضمان. بلغ رصيد هذه الحسابات اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ٣٠,٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١١,٧ مليون ريال سعودي). وهذه الإيداعات / الأرصدة غير مرهونة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٢. الذمم المدينة للموظفين – برنامج تملك منزل

طبقاً لسياسة المجموعة، وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م كانت المجموعة تبيع 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	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر
٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	٢٠١٩م
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	
٢,٨١٦	٣,٣٠٧	٣,٤٦٢	٣,٩٠٦	٦,٢٧٨	٧,٢١٣
١٠,٠٧٨	١١,٨٠٣	١٥,٠٣٣	١٧,٠٥٠	٢٥,١١١	٢٨,٨٥٣
١٦,٧٩٣	١٨,٩٣٤	٦٢,٥٩٣	٦٧,٥٩٥	٧٩,٣٨٦	٨٦,٥٢٩
٢٦,٨٧١	٣٠,٧٣٧	٧٧,٦٢٦	٨٤,٦٤٥	١٠٤,٤٩٧	١١٥,٣٨٢
٢٩,٦٨٧	٣٤,٠٤٤	٨١,٠٨٨	٨٨,٥٥١	١١٠,٧٧٥	١٢٢,٥٩٥

الجزء المتداول

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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 سعودي)	عدد الأسهم (بالألف)	رأس المال (بالألف ريال سعودي)	عدد الأسهم (بالألف)	
٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	مصدر نقدا
١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	مصدر عيني (الإيضاح ١٥ (أ))
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	

٢٤. الاحتياطي النظامي

وفقا 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 ٣٠٪ من رأس المال. يمكن للشركة أن تقرر التوقف عن تحويل الاحتياطي النظامي متى ما بلغ ذلك الاحتياطي ٣٠٪ من رأس المال. هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع. نظرا لتكبد الشركة لخسارة صافية خلال السنة، لم يتم تحويل هذا المخصص.

٢٥. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	قرض من وزارة المالية (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٢,٩٠٨,٧٥٠	٣,١١٣,٧٥٠	أخرى (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٧,٩٠٨,٧٥٠	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

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 مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون متراً مربعاً من أرض فضاء ويترتب على القرض عمولة سنوية حسب الأسعار التجارية وكان مستحق السداد أصلاً لوزارة المالية وقد منحت الوزارة الشركة مهلة مدتها ثلاث سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية اعتباراً من ١ 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 الدفعة الأولى المستحقة في الفترة من يونيو ٢٠٢٠م إلى يناير ٢٠٢١م، وبالتالي فإن المبلغ الأساسي للقرض مستحق السداد الآن على سبعة أقساط سنوية ابتداءً 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 المراجعة للتمويل عمولة حسب الأسعار التجارية. بلغ الرصيد القائم للقرض طويل الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ 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 ٢٠١٨م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهراً - بمبلغ ٥٣٢,٥ مليون ريال سعودي - كمطلوبات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بقيمة ٣,٠٠٢ مليون ريال سعودي، تحتفظ 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 طويل الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ 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 ٢٠ أكتوبر ٢٠١٩م حتى ٢٠ أبريل ٢٠٢٣م. تم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهراً - بمبلغ ١٢٥ مليون ريال سعودي - كمطلوبات 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 استكمالها فعلياً والجزء المتبقي قيد الإجراء. القرض مضمون أيضاً بسند لأمر بمبلغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال السنتين ٢٠١٤م و ٢٠١٥م، قامت الشركة بتوقيع اتفاقيتي تسهيلات مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لكل اتفاقية ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية السائدة. بلغ الرصيد القائم للقرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٩٠٠ مليون ريال سعودي). وفقاً لبند الاتفاقيتين، فإن مدتي القرضين الإجمالية هي ٨ سنوات من البداية حتى النهاية مع فترة إمهال ٣ سنوات اعتباراً من تاريخ الاتفاقيتين. ويخضع التمشي مع مبادئ الشريعة، فقد تم ترتيب تسهيل إضافي من قبل البنك بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي مرتبط بكل اتفاقية من الاتفاقيتين للسماح بالتدوير (السداد والسحب) بحيث يكون أصل القرض متاحاً للشركة خلال فترة الـ ٣ سنوات الأولى من القرض. تم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهراً - بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي - كمطلوبات متداولة. 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 ٢,٢٥٠ 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 السائدة، بهدف تمويل متطلبات رأس المال العامل. تم تخفيض تسهيل القرض المذكور إلى ٢٠٠ مليون ريال سعودي خلال السنة الحالية وهو مضمون بسند أدنى قدره ٢٠٠ مليون ريال سعودي. بلغ الرصيد القائم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ 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، مبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي خلال السنة الحالية بهدف تمويل متطلبات رأس المال العامل. تحمل تسهيلات القرض المذكور عمولة بالأسعار التجارية السائدة وهي مضمونة مقابل سند لأمر بمبلغ ٢,٥٠٠ مليون ريال سعودي (راجع الإيضاح ٢٥ (ب)). بلغ الرصيد القائم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ 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 مبلغ 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 مبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٧ . مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

الوصف العام للخطة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٥٢,٧٥٨	٦٤,٢٢٠	الرصيد في بداية السنة
١٣,٢٥٧	١٤,٤٢١	لمنرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
١,٨٥٦	٢,٨١٣	تكلفة الخدمة الحالية
١٥,١١٣	١٧,٢٣٤	تكلفة الفوائد
٥٨٦	(٤٤٨)	لمنرج في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
(٧٦٩)	(٤,٣٦٢)	مكاسب إعادة القياس الناتجة عن:
(١٨٣)	(٤,٨١٠)	الافتراضات المالية
(٣,٤٦٨)	(١٢,٧٧٦)	تعديلات
٦٤,٢٢٠	٦٣,٨٦٨	ربح اكتواري
		منافع مدفوعة
		الرصيد في نهاية السنة

الافتراضات الاكتوارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
%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
٦٠ سنة	٦٠ سنة	سن التقاعد

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		٣١ ديسمبر ٢٠١٩م		التغير في الافتراضات بمقدار	
النقص في المعدل	الزيادة في المعدل	النقص في المعدل	الزيادة في المعدل		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٥,٤٨١	(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 ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣١٢,٧١٤	٤٠١,٩٠٧	ذمم دائنة تجارية
١٥٥,١٧٠	٢١٨,٠٢٤	أعباء تمويل مستحقة
٢٠٠,٤٨٤	٢٢٣,١٢١	محتجزات دائنة
١١٧,٦٢٠	١٣٢,٢٢٣	تكاليف 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 ٢٠٠٦م التبرع بالمبلغ المكتسب من حصة المساهمين المؤسسين في رأس المال (قبل طرح الأولي في الاكتتاب العام) والتي تم إيداعها في ودائع ثابتة محتفظ بها لدى بنك قبل أن يتم إيداع المبالغ في برنامج ودائع إسلامية. وقد تمت إضافة العمولة المكتسبة من هذه الوديعة إلى المبلغ المتبرع به لأغراض خيرية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٩. الزكاة

المحمل للسنة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	مخصص السنة الحالية
٦٦,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	

يستند المخصص للسنة على الوعاء الزكوي لكل من الشركة الأم وشركاتها التابعة.

الحركة في المخصص

فيما يلي بيان للحركة في مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	في بداية السنة المحمل للسنة مدفوعات خلال السنة في نهاية السنة
١٥٣,٠٨٦	١٥٦,٨٤٣	
٦٦,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	
(٦٢,٢٤٣)	(٨٠,٠٢٧)	
١٥٦,٨٤٣	١٢١,٨١٦	

موقف الربوط

الشركة الأم – إعمار المدينة الاقتصادية

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") ربطا زكويًا للسنوات من ٢٠٠٦م إلى ٢٠٠٨م طالبت بزكاة إضافية وفروقات ضريبية استقطاع بمبلغ ٩٠,٤ مليون ريال سعودي إضافةً إلى غرامة تأخير. كانت القضية منظورة لدى ديوان المظالم. تمسحياً مع إجراءات الاستئناف ودون إثبات الالتزام، قامت الشركة بتقديم ضمان بنكي تحت الاحتجاج على فروقات ضريبية 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 التماس من قبل ديوان المظالم وأبقى الديوان على القرار السابق.

خلال سنة ٢٠١٩م، أصدرت الهيئة خطاب لتحصيل التزام زكاة إضافي بمبلغ ٨٦,٦ مليون ريال سعودي. قامت الشركة بتسوية ٢٠٪ من إجمالي المطلوبات في عام ٢٠١٩م و ٤٣٪ من إجمالي المطلوبات بعد نهاية العام. علاوة على ذلك، وافقت الهيئة على السماح بأربعة أقساط شهرية لسداد التزام الزكاة.

كما أن قضية ضريبية 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 ٢٠٠٩م إلى ٢٠١١م. قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية للسنوات حتى ٢٠١٨م وحصلت على شهادات زكاة مقيدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٩. 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 ربطها حتى سنة ٢٠١٢م وقدمت إقراراتها الزكوية حتى سنة ٢٠١٨م وحصلت على شهادات زكاة مقيدة. طلبت الهيئة معلومات إضافية بخصوص السنوات من ٢٠١٤م حتى ٢٠١٨م والذي تم الرد عليها بشكل واف.

أنهت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة موقفها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢م. أصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٥م، وطلبت بمبلغ زكاة إضافي بقيمة ٤,٦ مليون ريال سعودي. واعترضت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة على تقييم 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. قدمت الهيئة تعليقاتها على الاستئناف المقدم الذي استجابت له في حينه ولا يزال الرد منتظراً.

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 إقراراتها الزكوية للفترة / للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٨م وحصلنا على شهادات زكاة غير مقيدة.

قدمت شركة إعمار المعارف المحدودة إقرارها الزكوي للفترة / للسنوات من ٢٠١٦م إلى ٢٠١٨م وحصلت على شهادات زكاة غير مقيدة.

٣٠. 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 الرئيسيين 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 العادية 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 الساندة. 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 ٢٠١٩م

٣٠. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

الرصيد كما في		مبالغ المعاملات		طبيعة المعاملات	العلاقة	لطرف ذو علاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٢٠١٨م ألف ريال سعودي	٢٠١٩م ألف ريال سعودي			
٧,٩٤١	٣,٢١١	٧,٣٤٩	٤,٦١٦	إيجارات عقود وخدمات عامة ومصروفات خدمة		المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
-	١,٦٥٠	٢٧,٧٦٢	٥,٦٤٠	بيع عقارات		شركات شقيقة
٢,٢٤١	٩٧١	١,٢٠٨	١,٤٩٧	مصروفات عقود وإيجارات ومرافق		مشروع مشترك
٢٠٣	٨٩٥	١٨٦	١,١٧٩	بيع عقارات وخدمات عامة ومصروفات خدمة		موظفي الإدارة العليا
-	٢٢٢	-	٢٢٢	إيرادات إيجارية		
٤,٦٦٨	٢٣١	٥٨٠	١٦٤	بيع عقارات وخدمات عامة ومصروفات خدمة		مجلس الإدارة
-	١٤٧	-	١٤٧	إيرادات إيجارية		
١٥,٠٥٣	٧,٣٢٧					الإجمالي
(٢,٦١٩)	(٢,٦١٩)	-	-	مصروفات متكبدة بالنيابة عن المجموعة		المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة
(٣٠٥)	(٤١٥)	٤,١٨٧	٣٨٩	خدمات مقدمة إلى المجموعة		شركات شقيقة
(٧,٩٦٥)	(٧,٩٦١)	-	-	دفعة مقدمة مقابل بيع عقارات ووحدات مؤجرة		
-	-	٢٧٦	٢٠	مشتريات بضائع		
(٨٩)	(٨٩)	-	-	مصروفات متكبدة بالنيابة عن المجموعة		شركات شقيقة ذات تأثير كبير
(٧,٨٧٥)	-	٢٣,١٩٧	١٦,٢٦٣	مكافآت		موظفي الإدارة العليا
(٤,٢٠٠)	(٤,٠٠٣)	٤,٢٠٠	٤,٠٠٣	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات		مجلس الإدارة
-	(١٩)	-	-	مبالغ مقدمة مقابل خدمات		
(٢٣,٠٥٣)	(١٥,١٠٦)					الإجمالي

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٠. إفساحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

تعويضات موظفي الإدارة العليا للمجموعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	
١٥,٩٨١	١٣,١٥٩	منافع الموظفين قصيرة الأجل
٤٠١	٣٤٦	منافع غير نقدية
٢,٤٣٤	١,٣٤٧	منافع ما بعد التوظيف
٢,٣٧٥	١,٤١١	مكافأة إنهاء الخدمة
٢,٠٠٦	-	منافع طويلة الأجل أخرى
<u>٢٣,١٩٧</u>	<u>١٦,٢٦٣</u>	
<u>٨,٣٧٥</u>	<u>٧,٩٠١</u>	المبلغ المستحق لموظفي الإدارة الرئيسيين

٣١. الالتزامات والارتباطات المحتملة

بالإضافة إلى الإفصاح المبين في الإيضاحات ١٧ و ٢٥ و ٢٩ فإن في الالتزامات والارتباطات المحتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م 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 ٢٠١٨م: ١,٢٧١ مليون ريال سعودي).
- (ب) المجموعة من وقت لآخر تكون هي الطرف المدعى عليه في قضايا قانونية، والتي تتمثل بصورة أساسية في نزاعات تجارية. تتوقع الإدارة أن تكون النتيجة لصالحها فيما يتعلق بجميع القضايا المقامة ضد المجموعة. وبناءً عليه، لم يتم تكوين مخصص في هذه القوائم المالية الموحدة.
- (ج) 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 ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	
٥٣,٧٤٠	٤٩,١١٢	خلال سنة
٢٠١,٩٤١	١٩١,٣٤٨	بعد سنة واحدة ولكن أقل من خمس سنوات
٦١٧,٣١٥	٥٧٤,١٦٩	أكثر من خمس سنوات
<u>٨٧٢,٩٩٦</u>	<u>٨١٤,٦٢٩</u>	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٢. المعلومات القطاعية

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

قطاعات الأعمال

لأغراض الإدارة، فقد تم تنظيم المجموعة في ثلاثة قطاعات رئيسية وهي: الأنشطة السكنية، وانشطة التطوير الصناعية، أنشطة والضيافة 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 لغرض اتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة ويتم قياسه بشكل متنسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

الإيرادات والربحية حسب القطاعات

الإجمالي ألف ريال سعودي	التعديلات والإلغاء ألف ريال سعودي	أخرى ألف ريال سعودي	ضيافة وترفيه ألف ريال سعودي	تطوير صناعي ألف ريال سعودي	أنشطة سكنية ألف ريال سعودي	للسنة المنتهية:
						٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
٩٨٦,٨٨٨	-	٦٩,٥٠٢	٧٥,٩٤٥	٣١٨,٦٥٢	٥٢٢,٧٨٩	الإيرادات
-	(١٤٨,٩٢٠)	٩٧,٧٦٩	٣١,٦٣٣	٤,٦٥١	١٤,٨٦٧	العلاء الخارجيون
٩٨٦,٨٨٨	(١٤٨,٩٢٠)	١٦٧,٢٧١	١٠٧,٥٧٨	٣٢٣,٣٠٣	٥٣٧,٦٥٦	بين القطاعات
						النتائج
(٤٥٨,٨١٣)	(١١٠,٦٢٤)	(١٦١,٢٤٨)	(٣٤,٣٦٦)	(٦٣,١٠٦)	(٣١٠,٧١٦)	تكلفة المخزون والخدمات
(٥٩,٨٨١)	-	(٥٥,٨٢٤)	(٣,٥٦٤)	-	(٤٩٣)	معترف به كمصروف
(٢٣٦,٩٩٣)	-	(٢٣٢,٢٦٩)	(٤,٤٢٤)	-	(٣٠٠)	خسارة انخفاض
٧٩١	-	٦١٦	٦	١١٣	٥٦	أعباء مالية
(٣٤٩,٩٥٦)	-	(١٩٩,٩٦٢)	(٨٤,٨٧٤)	(٢٣,٨٤٦)	(٤١,٢٧٤)	إيرادات مرابحة
(١٠,٤٧٩)	-	(١٠,٢٢٤)	(٢٠)	-	(٢٣٥)	الاستهلاك
						الإطفاء
٧,٩٨٣	-	٧,٩٨٣	-	-	-	حصة نتائج حقوق الملكية المستثمر
١٠٢,٠١٥	-	٦٠,٨٧٨	(١١,٥٤٥)	٣٢,٨١٠	١٩,٨٧٢	فيها
						دخل / (مصروفات) أخرى
(٤٤٥,٣٦٣)	-	-	-	-	-	إيرادات / (مصاريق) 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 ٢٠١٩م

٣٢. المعلومات القطاعية (تابع)

الإجمالي ألف ريال سعودي	التعديلات والإلغاء ألف ريال سعودي	أخرى ألف ريال سعودي	ضيافة وترفيه ألف ريال سعودي	تطوير صناعي ألف ريال سعودي	أنشطة سكنية ألف ريال سعودي	للسنة المنتهية:
						٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
						الإيرادات
١,٠٠٨,٢٣٤	-	١٥٣,٣٠٨	٤٢,٢٥٣	٢٥١,٠٤٧	٥٦١,٦٢٦	العملاء الخارجيون
-	(١٣٦,٣٨٨)	٨٥,١٣٦	٣٤,١٨٠	٤,٠٦٨	١٣,٠٠٤	بين القطاعات
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 كمصروف
(٤٩,٨٣٥)	-	(٤٧,٣٦٢)	(١,٥٩٣)	-	(٨٨٠)	خسارة انخفاض
(٥٩,٦٥٣)	-	(٥٨,٩٧٨)	(٦٢٤)	(٣)	(٤٨)	أعباء مالية
٧,٧٣٧	-	٦٨٦	١,٧٧٧	٢,٧٠٢	٢,٥٧٢	إيرادات مريحة
(٢٩٢,٤١٩)	-	(١٨٥,٥١١)	(٤٩,٥٣٣)	(٢١,٩٠٢)	(٣٥,٤٧٣)	الاستهلاك
(١٢,٤٤٣)	-	(١٢,٤٠٢)	-	-	(٤١)	الاطفاء
						حصة نتائج حقوق الملكية
٢٦,١٣٠	-	٢٦,١٣٠	-	-	-	المستثمر فيها
٢٠٩,٩٠٩	-	٧٧,٠٣٣	١,٢٩٥	٩٠,٣٥٣	٤١,٢٢٨	دخل / (مصروفات) أخرى
(٤١٤,٦٣٥)	-	-	-	-	-	إيرادات / (مصاريق) أخرى 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 المتنوعة ذات الصلة، وبالتالي السعي باستمرار إلى تقليص التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر أسعار العملات؛
- مخاطر العملات؛ و
- مخاطر السيولة.

يمثل هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل نوع من أنواع المخاطر أعلاه، وأهداف المجموعة وسياساتها وإجراءاتها بخصوص قياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال.

٣٣. 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 التي واجهتها المجموعة من أجل وضع حدود مخاطر ملائمة وضوابط ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. يتم مراجعة سياسة إدارة المخاطر والأنظمة بصورة منتظمة لعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة المراجعة في المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للتقيد بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. وتساعد لجنة المراجعة في المجموعة بدورها الرقابي من خلال المراجعة الداخلية. ويقوم التدقيق الداخلي بالمراجعة الدورية وغير الدورية لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنتائج 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 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 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 ذمها المدينة وموجوداتها المتداولة الأخرى بالإضافة إلى ودائع مرابحة 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 تحليل انخفاض القيمة في كل تاريخ تقرير باستخدام مصفوفة مخصص لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات على الأيام الماضية المستحقة لشرائح 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 تتوفر في تاريخ إعداد التقارير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات بالظروف الاقتصادية المستقبلية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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% (٢٠١٨م: ١٢,٣%) من الذمم المدينة المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. تدير المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بودائع المرابحة مع البنوك عن طريق التنويع واستثمار مع جهات مقابلة مع تصنيف جيد. تختلف مدة الدفع من منتج لآخر مع بعض الاستثناءات على مستوى العميل.

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

إن الحد الأقصى الإجمالي لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان كما في تاريخ التقرير هو كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
٧٤٢,٥٥١	٧٥٦,٣٢٥	ذمم مدينة
٥٠,٠٠٠	-	ودائع مرابحة لأجل النقد وما في حكمه
٦٠٢,٦٣٢	٤٠٤,٣٩٣	
<u>١,٣٩٥,١٨٣</u>	<u>١,١٦٠,٧١٨</u>	

تركز المخاطر الزائدة

ينشأ التركيز عندما تزاو 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 للتأثر بطريقة مماثلة بالتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو أي ظروف أخرى. تتم إدارة مخاطر التركيز من خلال التركيز على المحافظة على محافظ متنوعة. من أجل تجنب التركيز المفرط للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة للتركيز على الحفاظ على محافظ متنوعة. يتم التحكم في التركيزات المحددة لمخاطر الائتمان وإدارتها وفقاً لذلك.

(ب) مخاطر أسعار العملات

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

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

في تاريخ التقرير المالي لم يكن لدى المجموعة أي وودائع مرابحة لأجل لدى البنوك بأسعار عمولة متغيرة. وبالتالي، فقط القروض طويلة الأجل معرضة فقط لمخاطر أسعار العملة المتغيرة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٣. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

(ب) مخاطر أسعار العملات (تابع)

حساسية أسعار العملات

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 قبل الزكاة ألف ريال سعودي	الزيادة/ النقص في نقاط الأساس	
(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٪ (تقريبًا).

(ج) مخاطر العملات

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

(د) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة في جمع الأموال للوفاء 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 ملتزمة للوفاء بأي التزامات مستقبلية. تتم مراقبة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة على أساس مركزي 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 حاليًا بصدد 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 الدفعة 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 مستحقة الدفع على أساس سنوي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٣. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

(د) مخاطر السيولة (تابع)

يلخص الجدول أدناه ملف استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة بناءً على المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	أقل من ٣ شهور ألف ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهر ألف ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي
قروض	-	١,٢٢٣,٨٩٨	٧,٢٥٦,٢٥٠	٨,٤٨٠,١٤٨
مطلوبات عقود إيجار	-	٣٧,٥٠١	٩٤,٤٦٦	١٣١,٩٦٧
ذمم دائنة ومستحقات	-	١,٢٠٧,٧٣٢	-	١,٢٠٧,٧٣٢
	-	٢,٤٦٩,١٣١	٧,٣٥٠,٧١٦	٩,٨١٩,٨٤٧

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	أقل من ٣ شهور ألف ريال سعودي	٣ إلى ١٢ شهر ألف ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي
قروض طويلة الأجل	١٥٠,٠٠٠	٨٥٧,٥٠٠	٧,٠٥١,٢٥٠	٨,٠٥٨,٧٥٠
ذمم دائنة ومستحقات	-	٩٦٢,٥١٣	-	٩٦٢,٥١٣
	١٥٠,٠٠٠	١,٨٢٠,٠١٣	٧,٠٥١,٢٥٠	٩,٠٢١,٢٦٣

٣٤. إدارة رأس المال

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

تدير المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديله على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. وللحفاظ على وتعديل رأس المال يمكن أن تقوم المجموعة بتعديل دفعة توزيعات الأرباح للمساهمين وإعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الحركة وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائد صافي الدين. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كان نسبة المديونية للمجموعة ٥٤٪ (٢٠١٨م: ٥٠٪).

ومن أجل تحقيق هذا الهدف العام تهدف المجموعة من خلال إدارة رأس المال إلى التأكد من أنها تفي بالتعهدات المالية المرتبطة بالقروض التي تحدد متطلبات هيكل رأس المال - بجانب أمور أخرى. إن عدم الالتزام بالتعهدات المالية المرتبطة سيسمح للبنك بالمطالبة بسداد القروض فوراً. لم تكن هناك حالات خرق للتعهدات المالية لأية قروض في السنة الحالية. لم تكن هناك تغيرات في الأهداف ولا السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

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 للملاحظة قدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة إلى مستويات مختلفة في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم كما يلي:

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

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن 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 ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، 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 جوهرياً في تقييم الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

لم تكن هناك حركة بين المستويات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

٣٦. التغييرات في المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية

تم الإفصاح عن التغييرات 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 ٢٠١٩م

٣٧. شركات تابعة جوهرية مملوكة بشكل جزئي

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي لهذه الشركات 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 ألف ريال سعودي	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ألف ريال سعودي	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة ألف ريال سعودي	
٢,٠٣٥,٥٥٠	٥٢٢,٤١٩	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 ٢٠١٨م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة ألف ريال سعودي	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ألف ريال سعودي	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة 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 ٢٠١٩م

٣٧. شركات تابعة جوهرية مملوكة بشكل جزئي (تابع)

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	شركة تطوير	شركة إدارة	شركة إدارة	شركة تطوير	شركة استثمارات
المدن	شركة تطوير	شركة إدارة	شركة إدارة	شركة تطوير	شركة استثمارات
الصناعية	عقارات المدن	وتشغيل	وتشغيل	المناطق	المدن
القابضة	الاقتصادية	عقارات المدن	عقارات المدن	الصناعية	الصناعية
ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال
سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي
الإيرادات	٢٢,٨٦٩	٣٦,٨٦٣	٩٤,٠٥٣	٢٠٩,٩٠٠	٦,٦٢٥
ربح / (خسارة) السنة	(٨١,٢١٣)	(٤١,١٥٤)	(١٠٨,٣١١)	١٣٩,١٦٦	(٢,٠٥٠)
إجمالي (الخسارة) / الدخل	(٧٧,٨٣٧)	(٤٠,٧٨٤)	(١٠٨,٠٢٨)	١٣٨,٧٩٣	(٢,٠٨٦)
الشامل للسنة					

يلخص الجدول التالي قائمة الربح والخسارة لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة	شركة تطوير	شركة إدارة	شركة إدارة	شركة تطوير	شركة استثمارات
المدن	شركة تطوير	شركة إدارة	شركة إدارة	شركة تطوير	شركة استثمارات
الصناعية	عقارات المدن	وتشغيل	وتشغيل	المناطق	المدن
القابضة	الاقتصادية	عقارات المدن	عقارات المدن	الصناعية	الصناعية
ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال	ألف ريال
سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي	سعودي
الإيرادات	١٤,٧٠٢	٤٥,٢٢٠	٨١,٥٣٢	١٥٥,٣٨٨	٥,٧٥٠
ربح / (خسارة) السنة	(٨٢,٨٤٩)	(٤٦,٩٥٣)	(٤٨,٧٣٨)	٦٠,٥٠٦	(١٢١,٢٢٨)
إجمالي (الخسارة) / الدخل	(٨٢,٧١٣)	(٤٧,٢٥٨)	(٤٩,٩١٥)	٦٠,٣٠٨	(١٢٢,٧٢٧)
الشامل للسنة					
العائد إلى:					
مالك الشركة الأم	(٨١,١٠٤)	(٤٦,٥٢٠)	(٤٩,٤١٤)	٥٩,٩٢٩	(١٢٢,٦٩٣)
الحصة غير المسيطرة	(١,٦٠٩)	(٧٣٨)	(٥٠١)	٣٧٩	(٣٤)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٨. الأحداث اللاحقة

في مطلع سنة ٢٠٢٠م، تأكد ظهور فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) وانتشر عبر مناطق جغرافية متعددة، مما تسبب حالة من عدم الاستقرار في الاقتصاد ككل واضطراب في الأنشطة التجارية والنشاط الاقتصادي. وتعتبر المجموعة أن هذا التفشي حدث لاحق للميزانية العمومية غير قابل للتعديل. وفي هذه المرحلة المبكرة، تقوم المجموعة بتقييم أي تأثير محتمل. وستواصل الإدارة والمكلفون بالحوكمة 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 ٢٠٢٠م.

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 ٢٠٢٠م.