

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
مع
تقرير مراجع الحسابات المستقل

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

المحتويات	الصفحة رقم
تقرير مراجع الحسابات المستقل	٦-١
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة	٧
قائمة المركز المالي الموحد	٩-٨
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة	١٠
قائمة التدفقات النقدية الموحدة	١١
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة	٨٠-١٢



KPMG Professional Services

Zahran Business Center
Prince Sultan Street
P.O. Box ٥٥٠٧٨
Jeddah ٢١٥٣٤
Kingdom of Saudi Arabia
Headquarter in Riyadh

Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص.ب ٥٥٠٧٨
جده ٢١٥٣٤
المملكة العربية السعودية
المركز الرئيسي الرياض

سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

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 الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، 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 ٢٠٢٠م وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية 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.

الشكوك الجوهرية المتعلقة بالاستمرارية

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم ٣ من القوائم المالية الموحدة، الذي يشير إلى أن الشركة قد حققت خسارة بمبلغ ١,٢٤٨ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وفي ذلك التاريخ تجاوزت المطلوبات المتداولة للشركة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٢٣٠ مليون ريال سعودي. تشير هذه الأحداث أو الظروف، إلى جانب أمور أخرى كما هو مبين في هذا الإيضاح، إلى وجود شك جوهري قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور المراجعة الرئيسية

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	أمر مراجعة رئيسي
تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها استجابةً لأمر المراجعة الرئيسي هذا ما يلي: - الحصول على فهم للآلية والضوابط الرئيسية المتعلقة بعملية إثبات الإيرادات. - إجراء فحوص واختبارات للضوابط الرئيسية ذات الصلة لتحديد ما إذا كانت قد تم تصميمها وتنفيذها وتشغيلها بشكل فعال على مدار العام. - فحص العقود على أساس العينة بالنسبة لمبيعات العقارات وقطع الأراضي لتحديد التزامات الأداء المترتبة على المجموعة طبقاً لهذه العقود وتقييم فيما إذا كانت التزامات الأداء هذه قد تم استيفائها بمرور الوقت أو في وقت محدد، بناءً على متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. - على أساس العينة، قمنا بتقييم مدى ملاءمة نسبة الانجاز في تشييد العقارات بالرجوع إلى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنةً بالتكلفة الإجمالية المقدرة، حيث يتم الوفاء بالتزام الأداء بمرور الوقت. - إجراء فحص للتفاصيل، على أساس العينة، لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتكبدة حتى تاريخه على التطوير قد تم تسجيلها بشكل ملائم. وكذلك قمنا بفحص توزيع هذه التكاليف بين الوحدات المباعة وغير المباعة اعتماداً على المساحة النسبية للمشروع المعني. - قمنا بتقييم دقة توقعات المجموعة المرتبطة بتكاليف المشروع وتقدير تكاليف إكماله. - قمنا بإعادة احتساب الإيرادات، على أساس العينة، باستخدام طريقة الإدخال ومقارنتها بالاحتساب الذي قامت به الإدارة. - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة بخصوص إثبات الإيرادات من بيع العقارات والإفصاحات المتعلقة بها في القوائم المالية الموحدة.	إثبات الإيرادات إن الإيرادات عنصر مهم لأداء وربحية المجموعة. إن إثبات الإيرادات من بيع العقارات، بما في ذلك الفلل والشقق وقطع الأراضي، يتضمن مخاطر جوهرية متأصلة بسبب الحكم والتقدير. إن مراجعة الأحكام الخاصة بنسبة إنجاز المشاريع، بما في ذلك التكلفة المتكبدة حتى تاريخه مقابل التكلفة الإجمالية للمشروع، والذي يتطلب اهتماماً جوهرياً أثناء المراجعة وبشكل خاص فيما يتعلق بما يلي: - تحليل ما إذا كانت العقود تشتمل على التزام أداء واحد أو أكثر؛ - تحديد ما إذا كانت التزامات الأداء يتم الوفاء بها بمرور الوقت أو في وقت محدد؛ - تقدير إجمالي التكاليف المطلوبة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقود المبرمة مع العملاء. يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بإثبات الإيرادات والإيضاح ٧ للإفصاح المتعلق بالإيرادات.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا	أمر مراجعة رئيسي
من أجل تقدير تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، قمنا بإجراء ما يلي: • مناقشة الإدارة بخصوص إجراءات تحديد مؤشرات الانخفاض في القيمة ونتائج التقييم. • مراجعة مدى ملاءمة تحديد الإدارة لوحدة توليد النقد. • إشراك متخصصين من طرفنا لتقييم تقدير الإدارة للانخفاض في القيمة، بما في ذلك فحص الافتراضات التي تقوم عليها حسابات القيمة قيد الاستخدام. تقييم الانخفاض في القيمة وفقاً للمعايير المعمول بها. تقييم ما إذا كانت بيانات المصدر المستخدمة دقيقة ومعقولة رياضياً من خلال مقارنة بيانات المصدر المستخدمة في التقييم بتقارير الإدارة. • إجراء تحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثير التغييرات في الافتراضات الرئيسية والاستنتاج الذي توصلت إليه الإدارة. • تقييم مؤهلات وخبرات المقيمين من طرف ثالث ممن شاركوا في تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات وفحص شروط مشاركتهم لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد تؤثر على موضوعيتهم؛ و • تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة المتعلقة بالانخفاض في القيمة والإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة.	الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات تقوم المجموعة بتقييم مؤشرات انخفاض قيمة الاستثمارات العقارية والممتلكات والمعدات بشكل مستمر بسبب التقلبات المتوقعة في أسعار السوق. لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظراً لأن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة تشمل افتراضات وتقديرات جوهرية. إن أي تباين في التقديرات أو الافتراضات يمكن أن يكون له تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة. وكجزء من هذا التقييم تقوم المجموعة بفحص ومراجعة مؤشرات تشمل على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية المتوقعة من الوحدات المولدة للنقد، والظروف الحالية للسوق ومؤشرات الأداء الأخرى. كما تعتبر المجموعة بعض موجودات البنية التحتية كموجودات للشركة، وتقوم بتجميع صافي التدفقات النقدية المتوقعة من جميع الوحدات المولدة للنقد المرتبطة بموجودات الشركة لأغراض تقييم الانخفاض. بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، تقوم المجموعة باستخدام مقيمين خارجيين لتقييم عقاراتها الاستثمارية وممتلكاتها ومعداتاتها لتحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية. يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية للانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة والإيضاحين ١٤ و ١٦ للإفصاحات المتعلقة بالممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية على التوالي.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

المعلومات الأخرى

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

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

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

عند قراءتنا للتقرير السنوي، إذا خُصّصنا 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 المكلفين بالحوكمة، أي مجلس الإدارة، هم المسؤولون عن الإشراف على عملية التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

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

- تحديد 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، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا 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 المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
 - الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للكيانات أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظّل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.
- لقد أبلغنا المكلفين بالحوكمة، من بين أمور أخرى، بشأن النطاق والتوقيت المخطط للمراجعة والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في أنظمة الرقابة الداخلية تم اكتشافها خلال المراجعة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة" أو "الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة").
- كما زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.

تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (يتبع)

ومن 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 الرئيسة 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.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية



إبراهيم عبود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة في ٣١ مارس ٢٠٢١م
الموافق ١٨ شعبان ١٤٤٢هـ

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

الإيضاحات	٢٠٢٠م الف ريال سعودي	٢٠١٩م (معدل) الف ريال سعودي
إيرادات	٥٤٧,٢٨٧	٩٤٦,٨٠٧
تكلفة إيرادات	(٨٦٦,٣١٦)	(٦٤٤,٨١٩)
مجم (الخسارة) / الربح	(٣١٩,٠٢٩)	٣٠١,٩٨٨
المصروفات		
البيع والتسويق	(٧٩,٦٧٦)	(٧٩,٤٩١)
عمومية وإدارية	(٢٧٧,٠٩٤)	(٢٩٠,٦٥٢)
خسارة الانخفاض في القيمة	(١٦٧,٩٦٠)	(٥٩,٨٨١)
استهلاك	(١٩١,٧٨٦)	(١٩٩,٥٢١)
إطفاء	(٨,٠٩٤)	(١٠,٤٧٩)
الخسارة من العمليات الرئيسية	(١,٠٤٣,٦٣٩)	(٣٣٨,٠٣٦)
الإيرادات الأخرى / (المصروفات)		
دخل وديعة مرابحة	٢,٥٣٦	٧٩١
إعفاء تمويلية	(٣١٥,٥٦٨)	(٢٦٨,٧٣٦)
الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١١	١١
إيرادات أخرى، بالصافي	(١)	(١)
خسارة السنة قبل الزكاة	١٢	١٢
الزكاة		
صافي خسارة السنة	(١,١٩٣,٣٦٤)	(٤٨٨,٣٩١)
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر		
بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:		
الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	(١٤,١٧٠)	(١٨,٦٢١)
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:		
إعادة قياس أرباح من التزامات المنافع المحددة	٣,٥٥٢	٤,٨١٠
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	(١٠,٦١٨)	(١٣,٨١١)
خسارة السهم		
خسارة السهم الأساسية والمخفضة العادية العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)	(١,٤٧)	(٠,٦٣)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٠١٨م ألف ريال سعودي (معدل)	٢٠١٩م ألف ريال سعودي (معدل)	٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	الإيضاحات
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٥,٤٦٦,٨٦٨	٥,٨٧٩,٧٤٧	٥,٦٠٩,٦٦٠	١٤
-	١١٣,٣٣٢	٨٤,٢٥٠	١٥,١
٥,١٨٣,٠٣١	٥,٠٤٥,٠٦٠	٤,٩٠٦,٢٧٧	١٦
١٨٣,٩٠١	٦٣٠,٩٧٥	٣٠٠,٨٤٨	٢١
١,٤٥٨,٣٢٤	٩٢٢,٧٦٣	١,٣١٥,٤٩٤	١٩
١٨,٦١٦	١٢,٥١٦	٧,٨٧٧	١٧
٢,٤٢٢,٥٦٥	٢,٤١١,٩٢٧	٢,٤٤٥,٨٢٢	١٨
١٠٤,٤٩٧	١١٥,٣٨٢	١١٧,٨٤٨	٢٤
١٤,٨٣٧,٨٠٢	١٥,١٣١,٧٠٢	١٤,٧٨٨,٠٧٦	
إجمالي الموجودات غير المتداولة			
الموجودات المتداولة			
٦,٢٧٨	٧,٢١٣	٧,٧٨٥	٢٤
٥٠٨,٣٩٥	٤١٣,١٤٤	٤٤٤,٦١٠	٢١
٣٤٧,٠٧٩	٧٢٠,٨٤٥	١٤٥,١٥٣	١٩
٧٦١,٥٣٨	٦٥٦,٦٦١	٦٥٤,٧٧٦	٢٠
٥٠,٠٠٠	-	١٠١,٣٥٨	٢٢
٦٠٢,٦٣٢	٤٠٤,٣٩٣	١٧٤,٩٠٤	٢٣
٢,٢٧٥,٩٢٢	٢,٢٠٢,٢٥٦	١,٥٢٨,٥٨٦	
١٧,١١٣,٧٢٤	١٧,٣٣٣,٩٥٨	١٦,٣١٦,٦٦٢	
إجمالي الموجودات			


عبد الرحمن

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحد (يتبع)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٠١٨م ألف ريال سعودي (معدل)	٢٠١٩م ألف ريال سعودي (معدل)	٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	الإيضاحات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٥ رأس المال
١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	٢٦ احتياطي نظامي
(٨٦١,٤٧٠)	(١,٤٠٩,٢٨١)	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	خسائر متراكمة
٧,٦٥٠,٠٦٦	٧,١٠٢,٢٥٥	٥,٨٤٣,٢٧٣	إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة			
٧,٠٥١,٢٥٠	٦,٥٥٦,٢٥٠	٥,٤٧٥,١٦١	٢٧ قروض طويلة الأجل
-	٨٠,٦٢٥	٥١,٣١٩	١٥,٢ مطلوبات عقود الإيجار
٦٤,٢٢٠	٦٣,٨٦٨	٦١,٩٣٧	٢٩ مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦٨,٩١١	١١٦,٣٨٨	٩٣,٩٠٦	عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طويلة الأجل
٢٦,٨٧١	٣٠,٧٣٧	٣١,٩٧٧	٢٤ إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
٧,٢١١,٢٥٢	٦,٨٤٧,٨٦٨	٥,٧١٤,٣٠٠	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
١,٠٨٨,٠٦٣	١,٣٠٥,١٠٨	١,٥١٠,٤٢٠	٣٠ ذمم دائنة ومستحقات
١٥٦,٨٤٣	١٢١,٨١٦	١٠٨,٦٨٧	٣١ الزكاة المستحقة
٨٥٧,٥٠٠	١,٥٥٧,٥٠٠	٢,٦٢٦,٢٥٠	٢٧ الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٥٠,٠٠٠	٣٦٦,٣٩٨	٤٧٢,٩٣٣	٢٨ قروض قصيرة الأجل
-	٣٣,٠١٣	٤٠,٧٩٩	١٥,٢ مطلوبات عقود الإيجار
٢,٢٥٢,٤٠٦	٣,٣٨٣,٨٣٥	٤,٧٥٩,٠٨٩	إجمالي المطلوبات المتداولة
٩,٤٦٣,٦٥٨	١٠,٢٣١,٧٠٣	١٠,٤٧٣,٣٨٩	إجمالي المطلوبات
١٧,١١٣,٧٢٤	١٧,٣٣٣,٩٥٨	١٦,٣١٦,٦٦٢	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

أ. ر. ر. ر.
E. A. R. R.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

إجمالي حقوق الملكية الف ريال سعودي	الخسائر المتراكمة الف ريال سعودي	الإحتياطي النظامي الف ريال سعودي	رأس المال الف ريال سعودي
٧,٣٥٤,٣٣١ (٢٥١,٩٧٦) ٧,١٠٢,٣٥٥	(١,١٥٧,٣٠٥) (٢٥١,٩٧٦) (١,٤٠٩,٢٨١)	١١,٥٣٦ - ١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠ - ٨,٥٠٠,٠٠٠
(١,٢٤٨,٣٦٤) (١٠,٦١٨) (١,٢٥٨,٩٨٢)	(١,٢٤٨,٣٦٤) (١٠,٦١٨) (١,٢٥٨,٩٨٢)	- - -	- - -
٥,٨٤٣,٩٧٣	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠
٧,٨٧٧,٤٥٩ (٢٢٧,٣٩٣) ٧,٦٥٠,٠٦٦	(٦٣٤,٠٧٧) (٢٢٧,٣٩٣) (٨٦١,٤٧٠)	١١,٥٣٦ - ١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠ - ٨,٥٠٠,٠٠٠
(٦٠٩)	(٦٠٩)	-	-
٧,٦٤٩,٤٥٧	(٨٦٢,٠٧٩)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠
(٥٣٣,٣٩١) (١٣,٨١١) (٥٤٧,٢٠٢)	(٥٣٣,٣٩١) (١٣,٨١١) (٥٤٧,٢٠٢)	- - -	- - -
٧,١٠٢,٢٥٥	(١,٤٠٩,٢٨١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠

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

صافي خسارة السنة
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

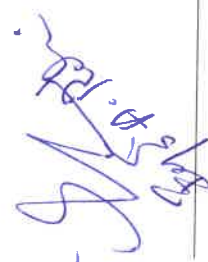
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م - قرار جدول الاعمال (الإيضاح ٥)
تعديل تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٣ - قرار جدول الاعمال (الإيضاح ٥)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (معدل)

تعديل عند التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦

الرصيد المعدل كما في ١ يناير ٢٠١٩م

صافي خسارة السنة
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م



شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

١. معلومات عن الشركة

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

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

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

الفرع	رقم السجل التجاري
جدة	٤٠٣٠١٦٤٢٦٩
الرياض	١٠١٠٩٣٧٥٤٩
رابع	٤٦٠٢٠٠٦٩٣٤

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

٢. أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

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

٢-٢ أسس القياس

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

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

٢. أساس الإعداد (يتبع)

٢-٣ 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. ومع ذلك أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية.

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

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

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

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

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

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

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

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

تحديد أسعار المعاملات

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

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

توحيد 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

برامج المنافع المحددة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والافتراضات

مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية

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

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

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

تكلفة إنجاز المشاريع

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والافتراضات (يتبع)

الاستمرارية

تكبدت المجموعة خسارة صافية بمبلغ ١,٢٤٨ مليون ريال سعودي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، واعتباراً من ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة ٢,٦٦٨ مليون ريال سعودي، والتي تتجاوز ٢٠٪ من رأس المال. بالإضافة إلى ذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٢٣٠ مليون ريال سعودي. وتشير هذه الظروف إلى وجود عدم تأكيد جوهري قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وبالتالي قد تكون المجموعة غير قادرة على تحقيق أصولها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال العادية.

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (بتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (بتبع)

التقديرات والافتراضات (بتبع)

الاستمرارية (بتبع)

ويشمل ذلك، من بين أمور أخرى، إعادة هيكلة التزامات الديون الحالية، والحصول على تسهيلات تمويلية إضافية. وعلاوة على ذلك، فإن المناقشات بشأن إعادة هيكلة القروض وخطط السداد وتحويل الديون جارية بالفعل مع المقرضين المعنيين.

فيما يلي أهم ملامح خطة تخفيف المخاطر:

البند	الوصف	الإجراءات المتخذة
إعادة هيكلة الديون	قرض مستحق إلى وزارة المالية - الإيضاح ٢٧ (أ). (المبلغ الأساسي: ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: ١,٤٠٠ مليون ريال سعودي)	في يناير ٢٠٢٠م، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة القسط الأول، الذي كان مستحق في يونيو ٢٠٢٠م، إلى يناير ٢٠٢١م مع دفع المبلغ الأساسي على سبعة أقساط، بدءاً من يناير ٢٠٢١م، والعمولة المستحقة على أساس سنوي. وتجري المجموعة حالياً مناقشات مع وزارة المالية لإعادة جدولة مدفوعات على مدى ١٠ سنوات على أساس فترة سماح ٣ سنوات والسداد على ٧ سنوات والمزيد من الدعم المالي بمبلغ ٥٦٦ مليون ريال سعودي. لاحقاً لنهاية السنة، في ٢٠ يناير ٢٠٢١م، تلقت المجموعة مراسلات من وزارة المالية بتأجيل القسط المستحق كما في ١ يناير ٢٠٢١م والعمولة المستحقة، والتي يبلغ إجماليها ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي حتى ٣١ يناير ٢٠٢١م. تجري مناقشات للانتهاء من تحويل القرض إلى حقوق ملكية، كما هو معلن، بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي، وإعادة جدولة مبلغ القرض المتبقي ودعم مالي إضافي، حسب ما سبق طلبه.
قرض مستحق إلى بنك تجاري - الإيضاح ٢٧ (ب). (المبلغ الأساسي: ١,٧ مليار ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: لا شيء)	قرض مستحق إلى بنك تجاري - الإيضاح ٢٧ (ب). (المبلغ الأساسي: ١,٧ مليار ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: لا شيء)	خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقعت الشركة اتفاقية تسهيلات معدلة مع بنك تجاري للتسهيلات المستحقة بقيمة ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي. وبالتالي، فإن المبلغ الأصلي يستحق السداد الآن بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات من سنة ٢٠٢٠م إلى سنة ٢٠٢٢م، على أقساط متعددة نصف سنوية غير متساوية من سنة ٢٠٢٣م إلى سنة ٢٠٣٠م.
قرض مستحق إلى بنك تجاري - الإيضاح ٢٧ (ب). (المبلغ الأساسي: ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: ٢٥٠ مليون ريال سعودي)	قرض مستحق إلى بنك تجاري - الإيضاح ٢٧ (ب). (المبلغ الأساسي: ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: ٢٥٠ مليون ريال سعودي)	خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، طلبت المجموعة من المقرض إعادة هيكلة إقراضه من خلال تأجيل المدفوعات المستحقة خلال الـ ١٢ شهراً القادمة، وإعادة جدولة سداد الأرصدة المتبقية على مدى عشر سنوات، مهيكلة على فترة سماح مدتها ٣ سنوات وتسديد على ٧ سنوات تبدأ من أبريل ٢٠٢٣م إلى أكتوبر ٢٠٢٩م على أقساط نصف سنوية. وقام المقرض بالفعل بتأجيل المدفوعات المستحقة في أبريل ٢٠٢٠م وأكتوبر ٢٠٢٠م إلى أبريل ٢٠٢١م. ولاحقاً لنهاية السنة، في ٣ مارس ٢٠٢١م، تلقت المجموعة خطاباً من المقرض يؤكد الموافقة على طلب شركة إعمار المدينة الاقتصادية لإعادة الهيكلة. وشروط إعادة الهيكلة المقترحة من قبل المقرض في انتظار موافقة مجلس الإدارة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والافتراضات (يتبع)

الاستمرارية (يتبع)

البند	الوصف	الإجراءات المتخذة
إعادة هيكلة الديون (يتبع)	قرض مستحق إلى بنك تجاري - الإيضاح ٢٧ (ب) (المبلغ الأساسي: ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي).	خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، طلبت المجموعة من المقرض إعادة هيكلة إقراضه من خلال تأجيل المدفوعات المستحقة خلال الـ ١٢ شهرًا القادمة، وإعادة جدولة سداد الأرصدة المتبقية على مدى عشر سنوات، مهيكل على فترة سماح مدتها ٣ سنوات من ٢٠٢٠م إلى ٢٠٢٢م وتسديد على ٧ سنوات بأقساط نصف سنوية من ٢٠٢٣م إلى ٢٠٣٠م. وقام المقرض بتأجيل المدفوعات المستحقة في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م إلى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م، وتعليق الموافقة على خطة إعادة الهيكلة المطلوبة.
إعادة ترتيب تسهيلات رأس المال العامل	تسهيلات رأس المال العامل مستحقة إلى البنك التجاري - الإيضاح ٢٨. (المبلغ الأساسي: ١٧٠ مليون ريال سعودي)	خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقعت المجموعة اتفاقية خطاب تسهيلات ائتمانية معدلة لتسهيلات رأس المال العامل بمبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي، معاد هيكلتها لقرض متوسط الأجل، على أن يتم سدادها على ٨ أقساط نصف سنوية متساوية على مدى ٤ سنوات تبدأ في ٢٨ فبراير ٢٠٢١م، مع بعض الضمانات التأمينية والتعهدات. وتم الانتهاء من الخطط المحددة كضمان لاحقاً لنهاية العام.
تحويل الدين إلى حقوق ملكية	تحويل جزء من قرض وزارة المالية إلى حقوق ملكية	أبرمت المجموعة اتفاقية اكتتاب بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠٢٠م بين المجموعة وضامنيها وصندوق الاستثمارات العامة، يخضع استكمالها لعدد من الشروط بما في ذلك استبدال جزء من قرض وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة والإجراءات القانونية والتنظيمية. بالإضافة إلى ذلك، لا تزال المناقشات جارية بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة فيما يتعلق باستبدال جزء من القرض المستحق إلى وزارة المالية، وفقاً لاتفاقية القرض المبرمة مع وزارة المالية بتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٢٠هـ، (الموافق ٢٣ مايو ٢٠١١م) المعدل بتاريخ ١٤٣٦/٠٨/١٧هـ، (الموافق ٤ يونيو ٢٠١٥م) بمبلغ إجمالي قدره ٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠ ريال سعودي ("التجديد"). بعد ذلك، ووفقاً لاتفاقية الاكتتاب، سيدخل صندوق الاستثمارات العامة كمستثمر في الشركة من خلال إصدار ٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤ سهمًا جديدًا في الشركة، بالقيمة الاسمية البالغة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد، مقابل كامل الدين المستحق على الشركة لصندوق الاستثمارات العامة بموجب التجديد. ستؤدي اتفاقية الاكتتاب، الخاضعة لاستكمال الإجراءات القانونية والتنظيمية، إلى زيادة رأس المال وتسوية كامل الدين المستحق على المجموعة لصندوق الاستثمارات العامة بموجب التجديد البالغ ٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠ ريال سعودي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والافتراضات (يتبع)

الاستمرارية (يتبع)

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

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

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

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة

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

أساس توحيد القوائم المالية

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

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

وعموماً، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما يكون لدى المجموعة حصة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق 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:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركات المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تتحقق للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو بيعها خلال السنة في القوائم المالية الموحدة من تاريخ سيطرة المجموعة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

أساس توحيد القوائم المالية (يتبع)

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

الاسم	بلد التأسيس	سنة التأسيس	نسبة رأس المال المحتفظ به	
			(مباشرة أو غير مباشرة)	(مباشرة أو غير مباشرة)
			٢٠٢٠م	٢٠١٩م
شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة	المملكة العربية السعودية	٢٠١٠م	%١٠٠	%١٠٠
شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	المملكة العربية السعودية	٢٠١١م	%١٠٠	%١٠٠
شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣م	%١٠٠	%١٠٠
الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣م	%١٠٠	%١٠٠
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣م	%١٠٠	%١٠٠
شركة إعمار المعارف المحدودة	المملكة العربية السعودية	٢٠١٥م	%١٠٠	%١٠٠

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

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

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

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

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة نفوذا هاما ولكنها ليست سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية. المشروع المشترك هو المنشأة التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة عليها، ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية تستدعي الموافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية المحاسبية، يتم بداية إدراج الاستثمارات في الشركة الزميلة والمشروع المشترك بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. تعكس قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة والمشروع المشترك. ويتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة لذلك، عندما يكون هناك تغييرا مدرجا مباشرة في حقوق الملكية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإن المجموعة تقوم عندئذ بتسجيل حصتها من أي تغييرات، حسب مقتضى الحال، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة وشركة المحاصة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك. تعد القوائم المالية للشركة الزميلة والمشروع المشترك في نفس فترة التقرير المالي ونفس الإطار المحاسبي للمجموعة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

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

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

تصنيف المتداول مقابل تصنيف غير المتداول

الموجودات

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

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

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

المطلوبات

يعتبر الالتزام ضمن المطلوبات المتداولة في حال:

- توقع تسويته خلال دورة الأعمال العادية؛
- الاحتفاظ بالأصل بغرض المتاجرة بشكل أساسي؛
- توقع تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

تقوم المجموعة بتصنيف جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

إثبات الإيرادات

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

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

إثبات الإيرادات (يتبع)

الإيراد من العقود مع العملاء من بيع العقارات

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

- الخطوة ١. تحديد العقد مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بتحويل بضائع أو تقديم خدمات إلى العميل.
- الخطوة ٣. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه نظير نقل البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.
- الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥. إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

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

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

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

١. حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة عند أداء المجموعة؛ أو
٢. أداء المجموعة يؤدي إلى إيجاد أو تحسين موجودات تحت سيطرة العميل وقت إيجاد أو تحسين الأصل؛ أو
٣. أداء المجموعة للالتزام لا يُكون موجودات ذات استخدامات بديلة للمجموعة، كما يكون للمجموعة الحق في تحصيل المبلغ للأداء المكتمل حتى تاريخه.

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

إثبات الإيرادات (يتبع)

إيرادات إيجارية

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

إيرادات 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 يُعتمد بها، فإنه يتم إدراج الإيرادات فقط في حدود إمكانية استرجاع المصروفات المتكبدة.

إيرادات ضيافة

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

إيرادات المدارس

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

إيرادات ودائع مرابحة لأجل

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

تكلفة إيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تتناسب تكلفة الإيرادات مع الوحدات المباعة وتستند إلى التكلفة المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل مشروع. تكلفة إيرادات أعمال الضيافة والخدمات والإيرادات الإيجارية تُحتسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

المصروفات

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

الزكاة

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

ضريبة الاستقطاع

تستقطع المجموعة ضرائب على بعض المدفوعات الأجنبية كما هو مطلوب وفقاً للأنظمة الضريبية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. ويتم تسجيل ضريبة الاستقطاع هذه كمطلوبات.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ضريبة القيمة المضافة وضريبة المعاملات العقارية

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

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

العملات الأجنبية

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

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

الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

تقاس بنود العقارات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تشمل مثل هذه التكاليف أيضاً تكاليف الاقتراض للمشاريع 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.

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 للبنود المستبدل. عندما يتطلب الأمر استبدال قطع هامة من الممتلكات والمعدات على فترات زمنية، تقوم المجموعة بإدراج مثل هذه القطع كموجودات فردية مع أعمار إنتاجية محددة ويتم استهلاكها وفقاً لذلك. وبالمثل، عند القيام بفحص رئيسي، يتم إدراج تكلفته في القيمة الدفترية للعقارات والمعدات كبديل في حال استيفاء معايير الإثبات. يتم إثبات جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حال تكبدها.

يتم إلغاء إثبات أي بند من الممتلكات والمعدات عند 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 متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثبات الأصل.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الممتلكات والمعدات (يتبع)

الإثبات والقياس (يتبع)

يتم مراجعة الممتلكات والآلات والمعدات للتأكد من حدوث انخفاض في القيمة عند وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات قد لا تكون قابلة للاسترداد. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات عن قيمتها القابلة للاسترداد، يتم إثبات خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. المبلغ القابل للاسترداد هو القيمة العادلة بعد خصم تكاليف بيع الممتلكات والمعدات أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع الممتلكات والآلات والمعدات في معاملة تتم على أساس تجاري بينما قيمة الاستخدام هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة المتوقع أن تنشأ من الاستخدام المستمر للممتلكات والمعدات ومن بيعها في نهاية عمرها الإنتاجي.

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

استهلاك

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

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

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

عقود الإيجار

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

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

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر

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

موجودات حق الاستخدام:

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

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

مطلوبات عقود الإيجار:

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

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

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

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. وفي حال تعذر تحديد هذا السعر بسهولة، كما هو الحال بشكل عام بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر ("معدل الاقتراض الإضافي")، وهو المعدل الذي يتعين على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذو قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتعين على المجموعة دفعه"، وهو ما يتطلب تقديراً عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار.

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة:

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

المجموعة كمؤجر

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

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

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

تكاليف الاقتراض

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

عقارات استثمارية

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

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

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

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

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

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

قياس القيمة العادلة

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

- ☐ في السوق الرئيسية للأصل أو المطلوبات؛ أو
- ☐ في أفضل سوق مناسبة للأصل أو الالتزام في غياب سوق رئيسية.

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو السوق الأجدى متاحة للمجموعة.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

قياس القيمة العادلة (يتبع)

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

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

الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوز 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 داخلياً ويتم إظهار المصروفات ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة في الفترة التي يتم تكبدها.

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

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

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

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

عقارات التطوير

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

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي.

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

الأدوات المالية

الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، تقوم المجموعة بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة. في حالة وجود أصل مالي ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تتم إضافة تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى اقتناء الأصل المالي إلى القيمة العادلة للأصل المالي ذي الصلة. يتم إدراج تكاليف معاملة الموجودات المالية المحملة بالقيمة العادلة من خلال 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 مريحة لأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه.

بعد القياس الأولي، 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.

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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

إلغاء الإثبات

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

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

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

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

الموجودات المالية (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية (يتبع)

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

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

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

المطلوبات المالية

القياس الأولي

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

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

التصنيف والقياس اللاحق

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأدوات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

التصنيف والقياس اللاحق (يتبع)

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

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

إعادة التصنيف

لا يمكن للمجموعة إعادة تصنيف أي مطلوبات مالية.

إلغاء الإثبات

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

مقاصة الأدوات المالية

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

النقد وما في حكمه

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

ودائع مربحة لأجل لدى البنوك

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

المخصصات

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

المخصصات (يتبع)

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

برامج المنافع المحددة

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

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

يتم إثبات إعادة قياس صافي مطلوبات المنافع المحددة، الذي يتكون من الأرباح والخسائر الإكتوارية في قائمة الدخل الشامل الآخر مباشرة. يتم احتساب صافي الفائدة من خلال تطبيق معدل الخصم على صافي مطلوبات أو موجودات المنافع المحددة. يتم إثبات صافي مصروف الفائدة والمصروفات الأخرى المتعلقة بخطة المنافع المحددة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

عندما تتغير منافع خطة ما أو يتم تقليص الخطة، يتم إثبات التغيير الناتج ضمن المنافع المتعلقة بخدمة سابقة أو ضمن الربح أو الخسارة ذات الصلة بخدمة سابقة أو يتم إثبات الربح أو الخسارة تخفيض المدة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة مباشرة.

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

التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو أحد مكونات المنشأة:

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقارير القطاعية (يتبع)

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

يقوم القطاع الجغرافي بتقديم منتجات أو خدمات ضمن 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. التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة

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

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

السياسة السابقة

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

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

السياسة المعدلة

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٥. التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

التعديلات بموجب معيار المحاسبة الدولي ٢٣			حسب المدرج سابقا		
المبالغ المعدلة	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م					
٩٢٢,٧٦٣	(١٣١,٦١٧)	١,٠٥٤,٣٨٠	عقارات تطوير - الجزء غير المتداول		
٧٢٠,٨٤٥	(٦٩,٢٨١)	٧٩٠,١٢٦	عقارات تطوير - الجزء المتداول		
٦٣٠,٩٧٥	(٨٣,٩٣٧)	٧١٤,٩١٢	إيرادات غير موقتة - الجزء غير المتداول		
٤١٣,١٤٤	٥١,٠٠٣	٣٦٢,١٤١	إيرادات غير موقتة - الجزء المتداول		
١٧,٣٣٣,٩٥٨	(٢٣٣,٨٣٢)	١٧,٥٦٧,٧٩٠	إجمالي الموجودات		
(١١٦,٣٨٨)	(١٨,١٤٤)	(٩٨,٢٤٤)	عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طويلة الأجل		
(٦,٨٤٧,٨٦٨)	(١٨,١٤٤)	(٦,٨٢٩,٧٢٤)	إجمالي المطلوبات غير المتداولة		
(١,٤٠٩,٢٨١)	(٢٥١,٩٧٦)	(١,١٥٧,٣٠٥)	خسائر متراكمة		
التعديلات بموجب معيار المحاسبة الدولي ٢٣					
المبالغ المعدلة	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	حسب المدرج سابقا	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م					
١,٤٥٨,٣٢٤	(١٤٤,٧٨٥)	١,٦٠٣,١٠٩	عقارات تطوير - الجزء غير المتداول		
٣٤٧,٠٧٩	(٦٤,٠١٩)	٤١١,٠٩٨	عقارات تطوير - الجزء المتداول		
١٨٣,٩٠١	(٢٥,٢٢٢)	٢٠٩,١٢٣	إيرادات غير موقتة - الجزء غير المتداول		
٥٠٨,٣٩٥	٦,٠٥١	٥٠٢,٣٤٤	إيرادات غير موقتة - الجزء المتداول		
١٧,١١٣,٧٢٤	(٢٢٧,٩٧٥)	١٧,٣٤١,٦٩٩	إجمالي الموجودات		
(٦٨,٩١١)	٥٨٢	(٦٩,٤٩٣)	عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طويلة الأجل		
(٧,٢١١,٢٥٢)	٥٨٢	(٧,٢١١,٨٣٤)	إجمالي المطلوبات غير المتداولة		
(٨٦١,٤٧٠)	(٢٢٧,٣٩٣)	(٦٣٤,٠٧٧)	خسائر متراكمة		

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٥. التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

السياسة المعدلة (يتبع)

التعديلات بموجب معيار المحاسبة الدولي ٢٣	المبالغ المعدلة ألف ريال سعودي	حسب المدرج سابقاً ألف ريال سعودي
--	-----------------------------------	--

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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

٦. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد

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

ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ
من أو بعد التاريخ التالي

المعيار / التفسير	الوصف
معيار المحاسبة الدولي ٣٩، المعايير الدولية للتقرير المالي ١٦ و ٩، ٧، ٤،	إصلاح المؤشر المرجعي لسعر الفائدة - المرحلة ٢
معيار المحاسبة الدولي ٣٧ المعايير الدولية للتقرير المالي	عقود غير مجدبة - تكلفة تنفيذ عقد التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي - دورة ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م
معيار المحاسبة الدولي ١٦	الممتلكات والآلات والمعدات: تحصيلات قبل الاستخدام المقصود
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	إشارة إلى إطار المفاهيم عقود تأمين
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٧. الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي (معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٥٠٠,٤٦٢	٩٢,٦٣٣	الإيرادات حسب قطاعات التشغيل:
٣٠٠,٨٠٣	٢٨١,٨١٠	أنشطة سكنية
٧٣,٨٥٦	٩٨,١٩٦	تطوير صناعي
٧١,٦٨٦	٧٤,٦٤٨	ضيافة وترفيه
		أخرى
٩٤٦,٨٠٧	٥٤٧,٢٨٧	
٦٧٠,٢٨٢	٢٢٩,٤٦٨	الإيرادات حسب الطبيعة:
١١٧,٥٤٢	١٣٥,٠٦٥	بيع عقارات
٧٠,٥٦٦	٩٣,٠٣١	التأجير
٨٨,٤١٧	٨٩,٧٢٣	ضيافة
٩٤٦,٨٠٧	٥٤٧,٢٨٧	أخرى

٨. تكلفة الإيرادات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٩. مصروفات البيع والتسويق

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٢٦,٨٣٨	٢٢,٨٨٥	تكاليف موظفين
٦,٥٠٨	٣٣,٥٧٣	مصروفات ترويج
١٧,٩٥٣	٩,٧٦١	تكاليف علامات تجارية وتسويق
١٢,٨٤٨	٦,٨٩٧	تكاليف إعلان
٢,٠٣٠	٢,٠٥٤	علاقات عامة
١٣,٣١٤	٤,٥٠٦	أخرى
٧٩,٤٩١	٧٩,٦٧٦	

١٠. المصروفات العمومية والإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٢٠٣,٦٥٢	٢٠٣,١٩٨	تكاليف موظفين
٣٣,١٧٢	٢٩,١٠٠	أتعاب مهنية
٢٣,٤٩٢	١٩,١٣٢	اتصالات ومصروفات مكتبية
١٠,٥٤٢	٦,٨٣٤	المرافق وخدمات إدارة المدينة
٣,٩٣١	٤,٩٤٢	إصلاحات وصيانة
١٥,٨٦٣	١٣,٨٨٨	أخرى
٢٩٠,٦٥٢	٢٧٧,٠٩٤	

١١. الأعباء التمويلية

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي (معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٢٥٩,٦٦٧	٣٠٨,٥٩٣	عمولة على قروض
٥,٢٦٥	٣,٩٥٨	اعباء تمويلية على عقود الإيجار (الإيضاح ١٥-٢)
٣,٨٠٤	٣,٠١٧	اعباء بنكية
٢٦٨,٧٣٦	٣١٥,٥٦٨	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٢. الإيرادات الأخرى، بالصافي

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

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

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

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

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

١٣. خسارة السهم

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

يتم احتساب الربحية المخفضة للسهم بقسمة الربح العائد إلى مالكي الأسهم للشركة الأم (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. 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 نظراً لعدم وجود عمليات متوقفة خلال السنة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٣. خسارة السهم (يتبع)

يتم احتساب خسارة السهم على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي (معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي
(٥٣٣,٣٩١)	(١,٢٤٨,٣٦٤)
٨٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠
(٠,٦٣)	(١,٤٧)

الخسارة العائدة لمالكي الأسهم العادية في الشركة الأم
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (٠٠٠' ريال سعودي)
خسارة السهم (بالريال السعودي) – الأساسية والمخفضة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٤. الممتلكات والمعدات

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:
مباني ١٠-٥٠ سنة
معدات ثقيلة وماكينات ١٠-٥ سنوات
معدات مكتبية ٣ سنوات
موجودات بنية تحتية ١٠-٣٠ سنة

تحسينات على عقارات مستأجرة ٢ - ١٠ سنة
أثاث ومفروشات ٤ - ١٠ سنة
سيارات ٤ سنوات

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

التكلفة:
كما في بداية السنة
إضافات
تحويلات
الانخفاض في القيمة (الإيضاح ٥)
أدناه والإيضاح ٤٠

كما في نهاية السنة

الاستهلاك:
كما في بداية السنة
المحمل للسنة
كما في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٤. الممتلكات والمعدات (يتبع)

التكلفة:	أرض مملوكة	مباني	مستأجرة	عقارات	معدات ثقيلة	أثاث	معدات مكتبية	سيارات	موجودات بنية تحتية	رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
كما في بداية السنة	١٣٥,٢٨٣	١,٠٧٠,٥٢٥	١٥٧,٢٣١	٦٣,٢٠٣	١٣٥,٣٤٢	٧٩,٤٣٢	١٤,٩١٩	٣,٠٢٣,٦٦٢	١,٧٧١,٨٨١	٦,٤٥١,٤٧٨	
إضافات	-	٧١٤	٢١,٧٠٧	١,٤٧٧	٣,٢١٥	٦,٦٦٥	٧٧٠	-	٤٦٨,٦٣٢	٥٠٣,١٨٠	
تحويلات	-	٧٢,٦١٠	١٥٠,٥٢٥	٢٥,٤٢٥	١٦,٥٤١	١١,٣١٥	-	١٤٦,٨٠٤	(٤٢٣,٢٢٠)	-	
المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ١٦)	-	١٦٩,٦٧٩	٦,٩٤٤	-	-	-	-	-	-	١٧٦,٦٢٣	
الانخفاض في القيمة (الإيضاح ٥)	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٦٧)	(١٦٧)	
أدناه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(٦٠٠)	
استبعادات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
كما في نهاية السنة	١٣٥,٢٨٣	١,٣١٣,٥٢٨	٣٣٦,٤٠٧	٩٠,١٠٥	١٥٥,٠٩٨	٩٧,٤١٢	١٥,٠٨٩	٣,١٧٠,٤٦٦	١,٨١٧,١٢٦	٧,١٣٠,٥١٤	
الاستهلاك:											
كما في بداية السنة	-	٢٤٢,٦٧٤	٥٦,٩٠٢	٣٣,٤٧٢	٩١,٤٦٥	٥٨,٨٢٩	١٠,٢٣٩	٤٩١,٠٢٩	-	٩٨٤,٦١٠	
المحمل للسنة	-	٤٩,٩٩٧	٣٦,٢٨٥	١٠,٦٦٣	٢٦,٤١٤	١٢,٦٧٨	٢,٧٢١	١٢٧,٩٩٩	-	٢٦٦,٧٥٧	
استبعادات	-	-	-	-	-	-	(٦٠٠)	-	-	(٦٠٠)	
كما في نهاية السنة	-	٢٩٢,٦٧١	٩٣,١٨٧	٤٤,١٣٥	١١٧,٨٧٩	٧١,٥٠٧	١٢,٣٦٠	٦١٩,٠٢٨	-	١,٢٥٠,٧٦٧	
صافي القيمة الدفترية	١٣٥,٢٨٣	١,٠٢٠,٨٥٧	٢٤٣,٢٢٠	٤٥,٩٧٠	٣٧,٢١٩	٢٥,٩٠٥	٢,٧٢٩	٢,٥٥١,٤٣٨	١,٨١٧,١٢٦	٥,٨٧٩,٧٤٧	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م											

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٤. الممتلكات والمعدات (يتبع)

(أ) تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦٩,٩٥٨	٧١,٩٩٠	تكلفة إيرادات
١٩٦,٧٩٩	١٨٨,٩٠٣	أخرى
<u>٢٦٦,٧٥٧</u>	<u>٢٦٠,٨٩٣</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 ٩٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ١٢٨ مليون ريال سعودي).

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

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

تم توزيع الإطفاء المحمل للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
-	٩٧,٠٢٩	تكلفة الإيرادات (الإيضاح ٨)
١٦٧	٥٦,١٦٧	أخرى
<u>١٦٧</u>	<u>١٥٣,١٩٦</u>	

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٥. عقود الإيجار

١٥-١ موجودات حق الاستخدام

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام لاحتساب الاستهلاك:

مباني
معدات ثقيلة وماكينات
سيارات

١٠-٣ سنوات
٤-٣ سنوات
٤-٢ سنوات

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

التكلفة:	مباني	معدات ثقيلة وماكينات	سيارات	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩م	١٠٣,٧١٠	٥٢,٥٦١	٦,٤٢٤	١٦٢,٦٩٥
إضافات	١,٨٧٣	١,٥٠٦	-	٣,٣٧٩
الرصيد كما 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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٥. عقود الإيجار (يتبع)

١٥-١ موجودات حق الاستخدام (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٢٧,٤٩٢	٢٤,٩٦٨	تكلفة إيرادات
٢,٧٢٢	٢,٨٨٣	أخرى
<u>٣٠,٢١٤</u>	<u>٢٧,٨٥١</u>	

١٥-٢ مطلوبات عقود الإيجار

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٨٠,٦٢٥	٥١,٣١٩	الجزء غير المتداول
٣٣,٠١٣	٤٠,٧٩٩	الجزء المتداول
<u>١١٣,٦٣٨</u>	<u>٩٢,١١٨</u>	

حركة مطلوبات عقود الإيجار:

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٥. عقود الإيجار (يتبع)

٢-١٥ مطلوبات عقود الإيجار (يتبع)

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٦. العقارات الاستثمارية

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:
مباني ٢٠-٣٠ سنة
تحسينات على عقارات مستأجرة ٢ - ١٠ سنوات

موجودات بنية تحتية ١٠-٣٠ سنوات

التكلفة:	أرض	مباني	تحسينات على عقارات مستأجرة	موجودات بنية تحتية	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي
كما في بداية السنة	٢,٨٢٠,٨٥٩	٩٤١,٠٤٥	٩٤٥	٤٣٢,٠٠٨	١,١٢١,٤٥٦	٥,٣١٦,٣١٣
إضافات	-	٧٤	-	-	١٢,٠٩٤	١٢,١٦٨
استبعادات	(٨٠٣)	(٦,٦٢٤)	-	-	(١,٢٠١)	(٨,٦٢٨)
المحول إلى عقارات تطوير (الإيضاح ١٩)	-	-	-	-	(٦٥,٠٠٨)	(٦٥,٠٠٨)
الانخفاض في القيمة (الإيضاح (ج) أدناه والإيضاح ٤٠)	-	(٢٥,٤٦٩)	-	-	-	(٢٥,٤٦٩)
كما في نهاية السنة	٢,٨٢٠,٠٥٦	٩٠٩,٠٢٦	٩٤٥	٤٣٢,٠٠٨	١,٠٦٧,٣٤١	٥,٢٢٩,٣٧٦
الاستهلاك:						
كما في بداية السنة	-	١٦٧,٦٢٨	٩٤٥	١٠٢,٦٨٠	-	٢٧١,٢٥٣
المحمل للسنة	-	٣٧,٤٨٨	-	١٥,٦٨٠	-	٥٣,١٦٨
استبعادات	-	(١,٣٢٢)	-	-	-	(١,٣٢٢)
كما في نهاية السنة	-	٢٠٣,٧٩٤	٩٤٥	١١٨,٣٦٠	-	٣٢٣,٠٩٩
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢,٨٢٠,٠٥٦	٧٠٥,٢٣٢	-	٣١٣,٦٤٨	١,٠٦٧,٣٤١	٤,٩٠٦,٢٧٧

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

التكلفة:	أرض	مباني	تحسينات على	موجودات بنية	أعمال رأسمالية	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
كما في بداية السنة	٢,٨٢٥,٢٠٧	٩٤٥,٢١٧	٩٤٥	٤٣٥,٥٣٠	١,١٩٦,٧١١	٥,٤٠٣,٦١٠
إضافات	-	٤,٦٣٦	-	٥٢٠	١٠١,٤٠١	١٠٦,٥٥٧
استبعادات	(٨٠٤)	(١٣,١٠١)	-	(٤,٠٤٢)	(٣٣)	(١٧,٩٨٠)
المحول إلى ممتلكات ومعدات (الإيضاح ١٤)	-	(١٦٩,٦٧٩)	(٦,٩٤٤)	-	-	(١٧٦,٦٢٣)
المحول إلى عقارات تطوير (الإيضاح ١٩)	(٣,٥٤٤)	-	-	-	-	(٣,٥٤٤)
تحويلات	-	١٦٩,٦٧٩	٦,٩٤٤	-	(١٧٦,٦٢٣)	-
عكس الانخفاض في القيمة عند البيع	-	٤,٢٩٣	-	-	-	٤,٢٩٣
كما في نهاية السنة	٢,٨٢٠,٨٥٩	٩٤١,٠٤٥	٩٤٥	٤٣٢,٠٠٨	١,١٢١,٤٥٦	٥,٣١٦,٣١٣
الاستهلاك:	-	١٣٦,٨١٧	٩٤٥	٨٢,٨١٧	-	٢٢٠,٥٧٩
كما في بداية السنة	-	٣٢,٣٤٥	-	٢٠,٦٢٩	-	٥٢,٩٧٤
المحمل للسنة	-	(١,٥٣٤)	-	(٧٦٦)	-	(٢,٣٠٠)
استبعادات	-	-	-	-	-	-
كما في نهاية السنة	-	١٦٧,٦٢٨	٩٤٥	١٠٢,٦٨٠	-	٢٧١,٢٥٣
صافي القيمة الدفترية	٢,٨٢٠,٨٥٩	٧٧٣,٤١٧	-	٣٢٩,٣٢٨	١,١٢١,٤٥٦	٥,٠٤٥,٠٦٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م						

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

(أ) تم تخصيص أراضي فضاء مساحتها ١٦٨ مليون متراً مربعاً تقريباً لعملية التطوير الرئيسية لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تشمل هذه الأراضي أرضاً مساحتها ٣٧ مليون متراً مربعاً تقريباً قدمها أحد المساهمين كجزء من مساهمته في رأس المال مقابل مبلغ تم الاتفاق عليه مقداره ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي مقابل أسهم بنفس القيمة في الشركة (الإيضاح ٢٥). إن التوزيع المحدد للأرض الفضاء التي سيتم استخدامها لمختلف المشاريع والتي قد تكون للبيع أو للإيجار لم يكتمل بعد. وبالتالي، فإن الأرض الفضاء والتكاليف ذات صلة البالغة ٢,٤٦٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٢,٤٦٦ مليون ريال سعودي) تم تصنيفها كاستثمار عقاري. ولم يحتسب استهلاك حيث أن العقار الاستثماري يتكون من أراضي مملوكة فقط. تشمل الأراضي الفضاء ٢٤,٧ مليون متراً مربعاً مرهونا لصالح وزارة المالية مقابل قرض طويل الأجل بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي (الإيضاح ٢٧ (أ)). إن القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية مضمونة بمقابل أراضي فضاء تابعة لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. ومع ذلك، فإن الإجراءات القانونية المتعلقة بضمان تلك القروض الإضافية قيد التنفيذ (الإيضاح ٢٧ (ب)). وقد تم تخصيص أرض فضاء مساحتها ١٥,٩٥ مليون متراً مربعاً لتأجيرها لعملاء صناعيين.

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

لتحديد القيمة العادلة للأرض التي لم يتحدد استعمالها المستقبلي من خلال قيام خبير التقييم العقاري بتطبيق أسلوب تقييم الأراضي السكنية الناهضة (معدل الخصم ١٣٪) باحتساب السعر الأقصى الذي يمكن أن يدفعه مطور أو مستثمر افتراضي مقابل الأرض لتحقيق معدلات حاجز مقبولة على أساس أعلى وأفضل استغلال للأرض بما يتناسب مع أوضاع السوق الحالية. بالنسبة للممتلكات الأخرى، تم تحديد القيمة العادلة على أساس أسلوب السوق المقارن (معدل الخصم ١٢,٥٪ والعائد ٧٪ إلى ١٢,٥٪) والذي يعكس أسعار المعاملات الأخيرة لعقارات مماثلة وطريقة الرسملة لصافي الدخل. وبالنسبة لطريقة صافي الدخل، يتم تقييم إيجارات السوق لجميع الوحدات العقارية المتاحة 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
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	-	-	٤٠,٤٨٤,٢٣٩
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	-	-	٤٧,٤١٢,٨٦٧

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

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

(ج) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، أثبتت الشركة خسارة انخفاض في القيمة بلغت ٢٥,٤ مليون ريال سعودي.

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٢٢٤,٢٠١	٢,٠٨٦,٢٢١	إيرادات إيجارية
٢,٨٢٠,٨٥٩	٢,٨٢٠,٠٥٦	استخدام مستقبلي غير محدد في الوقت الحالي
<u>٥,٠٤٥,٠٦٠</u>	<u>٤,٩٠٦,٢٧٧</u>	

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

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

١٧. الموجودات غير الملموسة

فيما يلي بيان للحركة في الموجودات غير الملموسة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٩٩,١٠٧	١٠٣,٤٨٦	<u>التكلفة:</u>
٤,٣٧٩	٣,٤٥٥	كما في بداية السنة
		إضافات
<u>١٠٣,٤٨٦</u>	<u>١٠٦,٩٤١</u>	كما في نهاية السنة
٨٠,٤٩١	٩٠,٩٧٠	<u>الإطفاء:</u>
١٠,٤٧٩	٨,٠٩٤	كما في بداية السنة
		المحمل للسنة
<u>٩٠,٩٧٠</u>	<u>٩٩,٠٦٤</u>	كما في نهاية السنة
<u>١٢,٥١٦</u>	<u>٧,٨٧٧</u>	صافي القيمة الدفترية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٨. الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الرصيد كما في		حصة الملكية الفعلية (%)		
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي			
٢,٣٦٦,١٣٧	٢,٤٠٠,٠٣٢	%٥٠	%٥٠	استثمار في شركة تطوير الموانئ (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	%٢٠	%٢٠	استثمار في شركة بيوتات بروجريسيف للاستثمار العقاري والتنمية ("بيوتات") (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٢,٤١١,٩٢٧	٢,٤٤٥,٨٢٢			

(أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي الحركة في استثمار في شركة الموانئ للسنة:

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

فيما يلي المعلومات الكمية لشركة تطوير الموانئ:

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

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

أ) شركة تطوير الموانئ (يتبع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٣٢٧,٧٦٣	٤٣٠,٠١٩	إيرادات
١٥,٩٦٦	٩٦,١٣٠	صافي الربح للسنة
(٣٧,٢٤٢)	(٢٨,٣٤٠)	الخسارة الشاملة الآخر التي سيتم إعادة تصنيفها إلى ربح أو خسارة في السنوات اللاحقة
(١٦,٨٨٢)	٦٧,٧٩٠	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٧,٩٨٣	٤٨,٠٦٥	حصة المجموعة في ربح السنة، صافي الزكاة المحملة
(١٨,٦٢١)	(١٤,١٧٠)	حصة المجموعة في الخسارة الشاملة الأخرى للسنة

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

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

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

أ) شركة تطوير الموانئ (يتبع)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، دخلت شركة تطوير الموانئ في عقد مقايضة سعر فائدة ("عقود المقايضة")، مع البنوك التجارية المحلية، للتحوط من التقلبات السلبية المستقبلية في أسعار الفائدة على قرضها طويل الأجل.

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، كانت القيمة العادلة لعقود المقايضات بالسالب بمبلغ ١٠٧,١ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٧٨,٨ 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 ١٤,١ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ١٨,٦ ريال سعودي) ضمن الخسارة الشاملة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بصفتها جزء من حصتها.

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

ب) شركة بيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري

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

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

فيما يلي الحركة في شركة بيوتات خلال السنة:

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

١٩. عقارات التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي (معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي
١,٨٥٣,٠٤٦	١,٧٠٢,٢٨٣
٣,٥٤٤	٦٥,٠٠٨
١,٨٥٦,٥٩٠	١,٧٦٧,٢٩١
(٢١٢,٩٨٢)	(١٦٩,٠٢٢)
-	(١٣٧,٦٢٢)
١,٦٤٣,٦٠٨	١,٤٦٠,٦٤٧
(٧٢٠,٨٤٥)	(١٤٥,١٥٣)
٩٢٢,٧٦٣	١,٣١٥,٤٩٤

تكاليف متكبدة حتى تاريخه
المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ١٦)

المحول إلى تكلفة الإيرادات (الإيضاح ٨)
مخصص عقارات التطوير (الإيضاح ٨ و ١٩-٣ و ٤٠)

الجزء المتداول من عقارات التطوير

الجزء غير المتداول من عقارات التطوير

١٩-١ تتضمن عقارات التطوير أرض بمبلغ ١٦٠,٦٢ مليون (٢٠١٩م: ١٦٣,٦ مليون ريال سعودي).

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

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

٢٠. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي
٦٥٦,٧٤٢	٧٣٩,٠٤٢
(١٥٠,٤١٨)	(٢٣٦,٧٤٢)
٥٠٦,٣٢٤	٥٠٢,٣٠٠
٣٧,٦٦٤	٣٥,٤٨١
٣٣,٢٥٣	٣٧,٦٤٢
١٧,٥٠١	١٧,٣٨٣
٧,٣٢٧	١٦,٠٦٨
١,٦٤١	١,٠٨٨
٥٢,٩٥١	٤٤,٨١٤
٦٥٦,٦٦١	٦٥٤,٧٧٦

مجمّل الذمم المدينة التجارية
يخصم: خسارة انخفاض في قيمة ذمم مدينة (انظر الإيضاح أدناه)

الذمم المدينة للمساهمات
مدفوعات مقدّما
سلف إلى موردين
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (الإيضاح ٣٢)
عمولة مستحقة القبض من ودائع مرابحة لأجل
أخرى

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٠. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى (يتبع)

(أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، الذمم المدينة بقيمة اسمية ٢٣٦,٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ١٥٠,٤ ريال سعودي) تم تخفيض قيمتها. تتضمن الذمم المدينة غير منخفضة القيمة مبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٤١٧ مليون ريال سعودي) متجاوزة للاستحقاق، 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. بالإضافة إلى الضمانات الأخرى في شكل سندات لأمر أو ضمانات بنكية، والحد الأدنى للضمانات مقابل بيع معاملة الممتلكات هو القيمة السوقية للممتلكات المباعة للعميل حيث تقوم المجموعة بنقل ملكية العقار إلى العميل فقط عند استلام كامل مبلغ العقد بطريقة مرضية.

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	كما في بداية السنة مخصص للسنة
٨٦,٤١١	١٥٠,٤١٨	
٦٤,٠٠٧	٨٦,٣٢٤	
<u>١٥٠,٤١٨</u>	<u>٢٣٦,٧٤٢</u>	كما في نهاية السنة

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

متجاوزة لتاريخ الاستحقاق ومنخفضة القيمة

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

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

٢١. الإيرادات غير المفوترة

فيما يلي الحركة في الإيرادات غير المفوترة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي (معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	كما في بداية السنة إيرادات السنة فواتير مرفوعة خلال السنة
٦٩٢,٢٩٦	١,٠٤٤,١١٩	
٩٣١,٤٧٣	٤١٧,٧٣٧	
(٥٧٩,٦٥٠)	(٧١٦,٣٩٨)	
<u>١,٠٤٤,١١٩</u>	<u>٧٤٥,٤٥٨</u>	الحصة المتداولة من الإيرادات غير المفوترة
(٤١٣,١٤٤)	(٤٤٤,٦١٠)	
<u>٦٣٠,٩٧٥</u>	<u>٣٠٠,٨٤٨</u>	الحصة غير المتداولة من الإيرادات غير المفوترة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٢. ودائع المراجعة لأجل لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٢٧٩,٨٠٦	١٤٧,٣٥٨	ودائع المراجعة
(٢٧٩,٨٠٦)	(٤٦,٠٠٠)	ودائع مراجعة قصيرة الأجل (الإيضاح ٢٣)
-	١٠١,٣٥٨	

٢٣. النقد وما في حكمه

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

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

يجب على الشركة الاحتفاظ ببعض الأرصدة بنسبة ٥٪ من المبالغ المحصلة من العملاء مقابل بيع عقارات تحت التطوير على الخارطة ويتم الاحتفاظ بهذه الإيداعات في حسابات ضمان. بلغ الرصيد اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مبلغ ١٠,٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٣٠,٣ مليون ريال سعودي). وهذه الإيداعات / الأرصدة غير مرهونة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٤. 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 ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
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		
٣,٣٠٧	٣,٥٧١	٣,٩٠٦	٤,٢١٤	٧,٢١٣	٧,٧٨٥	الجزء المتداول
١١,٨٠٣	١٢,٦٨٦	١٧,٠٥٠	١٨,٤٥٤	٢٨,٨٥٣	٣١,١٤٠	الجزء غير المتداول:
١٨,٩٣٤	١٩,٢٩١	٦٧,٥٩٥	٦٧,٤١٧	٨٦,٥٢٩	٨٦,٧٠٨	سنة إلى خمسة سنوات
٣٠,٧٣٧	٣١,٩٧٧	٨٤,٦٤٥	٨٥,٨٧١	١١٥,٣٨٢	١١٧,٨٤٨	أكثر من خمس سنوات
٣٤,٠٤٤	٣٥,٥٤٨	٨٨,٥٥١	٩٠,٠٨٥	١٢٢,٥٩٥	١٢٥,٦٣٣	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٥. رأس المال

رأس مال الشركة الأم مقسم إلى ٨٥٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم (٢٠١٩م: ٨٥٠ مليون ريال سعودي).
٨٥٠ مليون حصة، قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي، موزعة كما يلي:

٢٠١٩م		٢٠٢٠م		
رأس المال ألف ريال سعودي	عدد الأسهم بالألف	رأس المال ألف 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 ١٦(أ))
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	

٢٦. الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة المعتمد من قبل المساهمين خلال أبريل ٢٠١٧م، يجب على الشركة تجنب ١٠٪ من صافي ربحها في كل سنة بعد تسوية خسائرها المتراكمة، إن وجدت، حتى يتم تكوين احتياطي يساوي 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 عمل هذا التحويل.

٢٧. القروض طويلة الأجل

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

(أ) خلال السنة ٢٠١١م، استلمت الشركة الأم قرضا بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. القرض مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون مترا مربعا من أرض فضاء ويترتب على القرض عمولة سنوية حسب الأسعار التجارية وكان مستحق السداد أصلا لوزارة المالية وقد منحت الوزارة الشركة مهلة مدتها ثلاث سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية اعتبارا من ١ سبتمبر ٢٠١٥م. ولكن وبناءً على الطلب المقدم من المجموعة قبل موعد استحقاق السداد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥م جدولة القرض بتمديد فترة الإمهال إلى خمس سنوات إضافية. خلال يناير ٢٠٢٠م، بناءً على المناقشات التي أجريت مع وزارة المالية، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة الدفعة الأولى المستحقة في يونيو ٢٠٢٠م إلى يناير ٢٠٢١م. وبالتالي فإن المبلغ الأساسي مستحق السداد الآن على سبعة أقساط ابتداءً من يناير ٢٠٢١م مع عمولة مستحقة تُدفع سنويا.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٧. القروض طويلة الأجل (يتبع)

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

خلال سنة ٢٠١٥م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية. وبلغ الرصيد القائم للقروض طويل الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مبلغ ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من ٢٠ أكتوبر ٢٠١٩م حتى ٢٠ أبريل ٢٠٢٣م. وتم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهراً بمبلغ ٢٥٠ 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 المستحق لتسهيلات القرض المعني، في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي). وفقاً لبنود الاتفاقيتين، فإن مدتي القرضين الإجمالية هي ثمانية سنوات من البداية حتى النهاية مع فترة إمهال ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ الاتفاقيتين. وبغرض التماسي مع مبادئ الشريعة، فقد تم ترتيب تسهيل إضافي من قبل البنك بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي مرتبط بكل اتفاقية من الاتفاقيتين للسماح بالتدوير (السداد والسحب) بحيث يكون أصل القرض متاحاً للشركة خلال فترة الثلاث سنوات الأولى من القرض. خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقعت الشركة اتفاقية تسهيلات معدلة مع بنك تجاري للتسهيلات المستحقة بقيمة ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي. وبالتالي، فإن المبلغ الأصلي يستحق السداد الآن بعد فترة سماح مدتها ٣ سنوات من سنة ٢٠٢٠م إلى سنة ٢٠٢٢م، على أقساط متعددة نصف سنوية غير متساوية من سنة ٢٠٢٣م إلى سنة ٢٠٣٠م. إن تسهيلات القرض مضمونة مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ٣,٠٠٠ مليون ريال سعودي. وتسهيلات القرض أيضاً مضمونة بسند لأمر بمبلغ ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي.

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

٢٨. القروض قصيرة الأجل

خلال سنة 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 تسهيلات القرض المعني إلى ٢٠٠ مليون ريال سعودي خلال عام ٢٠١٩م، وتم تقسيمها إلى ١٧٠ مليون ريال سعودي لرأس المال العامل و ٣٠ مليون ريال سعودي للتسهيل الائتماني المستندي، وهي مضمونة بسند أمر بقيمة ٢٠٠ مليون ريال سعودي. وبلغ رأس المال العامل والتسهيلات الائتمانية المستندية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ١٧٠ مليون ريال سعودي) ولا شيء (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٣,٧ مليون ريال سعودي)، على التوالي. خلال الفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقعت المجموعة قائمة مطلوبات وموجودات أجنبية معدلة لتسهيلات رأس المال العامل بمبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي، معاد هيكلتها لقرض متوسط الأجل، على أن يتم سدادها على ٨ أقساط نصف سنوية متساوية على مدى ٤ سنوات تبدأ في ٢٨ فبراير ٢٠٢١م، مع بعض الضمانات التأمينية والتعهدات. تم الانتهاء من الخطط المحددة كضمان لاحقاً لنهاية العام.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٢٨. القروض قصيرة الأجل (يتبع)

علاوة على ذلك، استخدمت الشركة، من التسهيلات قصيرة الأجل الحالية البالغة ٤٠٠ مليون ريال سعودي من بنك آخر، مبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي خلال سنة ٢٠١٩م بهدف تمويل متطلبات رأس المال العامل. تحمل تسهيلات القرض المذكور عمولة بالأسعار التجارية السائدة وهي مضمونة مقابل سند لأمر بمبلغ ١,٦٤٢,٥ مليون ريال سعودي. وبلغ رأس المال العامل والتسهيلات الائتمانية المستندة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ١٥٠ مليون ريال سعودي) و ٦٦ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٤٢,٧ مليون ريال سعودي)، على التوالي.

بالإضافة إلى ما سبق، فقد استفادت الشركة أيضاً من تسهيلات قصيرة الأجل بمبلغ ٩٥ مليون ريال سعودي من بنك تجاري آخر، بأسعار تجارية سائدة، وتم تقسيمها إلى ٥٠ مليون ريال سعودي لرأس المال العامل و ٤٥ مليون ريال سعودي للتسهيل الائتماني المستندي. وبلغ رأس المال العامل والتسهيلات الائتمانية المستندة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مبلغ ٥٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: لا شيء) ٣٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: لا شيء)، على التوالي.

٢٩. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

الوصف العام للخطئة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٦٤,٢٢٠	٦٣,٨٦٨	الرصيد كما في بداية السنة
١٤,٤٢١	١٤,٠٣٢	المدرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
٢,٨١٣	١,٨٩٨	تكلفة الخدمة الحالية
١٧,٢٣٤	١٥,٩٣٠	تكلفة الفوائد
		المدرج في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
(٤٤٨)	(١٥٦)	ربح إعادة القياس الناشئ عن:
(٤,٣٦٢)	(٣,٣٩٦)	- الافتراضات المالية
(٤,٨١٠)	(٣,٥٥٢)	- تعديلات الخبرة
		ربح إكتواري
(١٢,٧٧٦)	(١٤,٣٠٩)	منافع مدفوعة
٦٣,٨٦٨	٦١,٩٣٧	الرصيد كما في نهاية السنة

الافتراضات الإكتوارية

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

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
٢,٩٧٪	٣,٠٪	معدل الخصم
٣,٥٪	٣,٥٪	معدل زيادة الرواتب المستقبلي/المتوقع
١,١٧٪	١,١٧٪	معدل الوفيات
حسب العمر	حسب العمر	معدل تسريح الموظفين من الخدمة
ومدة الخدمة -	ومدة الخدمة -	
متوسط	متوسط	سن التقاعد
٦٠ سنة	٦٠ سنة	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٩. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (يتبع)

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

التأثير على مطلوبات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين الزيادة/ (النقص)				التغير في الافتراض بمقدار	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	الزيادة في المعدل	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	النقص في المعدل		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٥,٨٨١	(٥,٠٩٦)	٥,٥٩٩	(٤,٨٥٦)	%١	معدل الخصم
				%١	معدل زيادة الرواتب
(٥,١١٨)	٥,٧٨٩	(٤,٨٧٨)	٥,٥١٣	%١٠	المستقبلي/المتوقع
١٧	(١٧)	١٦	(١٦)	%١٠	معدل الوفيات
٦٢٠	(٥٧٩)	٥٧٨	(٥٤٠)	%١٠	معدل تسريح الموظفين من الخدمة

٣٠. الذمم الدائنة والمستحقات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	ألف ريال سعودي	
٣٤٠,٢٥٦		٣٦٣,٦٣٠		ذمم دائنة تجارية
٢١٨,٠٢٤		٣٣٨,٤٥٩		أعباء تمويلية مستحقة
٢٨٤,٧٧٢		٢٥١,٠٦٣		مبالغ محتجزة دائنة
١٥٤,٠٨٣		٢٥٠,٨٤٨		مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
١٣٢,٢٢٣		١٨٧,٢٢٨		تكاليف عقود مستحقة الدفع
٩٤,٠٦٩		٦٤,٥٥٦		سلف من عملاء
٤٤,٣٢١		٤١,٠٥٩		مبالغ سيتم التبرع بها لأغراض خيرية (انظر الإيضاح أدناه)
١٥,١٠٦		٤,٥٥٨		مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (الإيضاح ٣٢)
٣,٧٣٧		-		ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٣,٣٠٧		٣,٥٧١		إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل (الإيضاح ٢٤)
١٥,٢١٠		٥,٤٤٨		أرباح غير مكتسبة
١,٣٠٥,١٠٨		١,٥١٠,٤٢٠		

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 ٢٠٢٠م

٣١. الزكاة

المحمل للسنة / الفترة الحالية

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

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

الحركة في المخصص

فيما يلي بيان للحركة في مخصص الزكاة:

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

موقف الربوط

الشركة الأم – إعمار المدينة الاقتصادية

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

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

خلال سنة ٢٠١٩م، أصدرت الهيئة خطاباً لتحصيل التزام زكاة إضافي بمبلغ ٨٦,٦ مليون ريال سعودي متعلقة بالسنوات من ٢٠٠٦م إلى ٢٠٠٨م. قامت الشركة بتسوية نسبة ٢٠٪ و ٤٣٪ من إجمالي المطلوبات في سنة ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م على التوالي. علاوة على ذلك، وافقت الهيئة على السماح بدفع مطلوبات الرصيد على أقساط.

كما أن قضية ضريبة الاستقطاع كانت قيد الدراسة لدى ديوان المظالم. أصدر ديوان المظالم قراراً بتأييد اعتراض شركة إعمار المدينة الاقتصادية 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 شركة إعمار المدينة الاقتصادية بتسوية التزامات الزكاة الإضافية وإنهاء الربوط للسنوات من ٢٠٠٩م إلى ٢٠١١م مع الهيئة. قدمت الشركة إقرارات السنوات ٢٠١٢م و ٢٠١٣م و ٢٠١٩م. أصدرت الهيئة شهادة الزكاة لسنة ٢٠١٩م سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣١. الزكاة (يتبع)

أصدرت الهيئة الربط الزكوي لسنة ٢٠١٤م، وطالبت بمبلغ زكاة إضافي بقيمة ٦٧,٧ مليون ريال سعودي. قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية التماس ضد ربط الهيئة وأصدرت الهيئة ربطاً معدلاً في ٨ أكتوبر ٢٠٢٠م بانخفاض مطلوبات الزكاة إلى ٣٣ مليون ريال سعودي. قامت الشركة بتقديم استئناف ضد الربط المعدل المذكور أعلاه لدى الأمانة العامة للجان الضريبية.

أصدرت الهيئة أيضاً ربوطاً زكوية بتاريخ ٢٣ نوفمبر ٢٠٢٠م للسنوات ٢٠١٥م إلى ٢٠١٨م بمطلوبات زكاة إضافية بمبلغ ٢٥٤ مليون ريال سعودي. وقدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية استئنافاً ضد ربط الهيئة. لاحقاً لنهاية السنة، في ٢٤ فبراير ٢٠٢١م، أصدرت الهيئة ربطاً معدلاً بالتزام زكوي مخفض يبلغ ٢٤٧ مليون ريال سعودي. تقوم الشركة بمراجعة الربط المعدل ومن المرجح أن تقدم استئنافاً إلى لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية.

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

الشركات التابعة - شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة، شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية، الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية، شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة، والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية
أنهت شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة إقرارها حتى سنة ٢٠١٢م وقدمت إقرارات زكاة / معلومات حتى سنة ٢٠١٩م. أصدرت الهيئة شهادة الزكاة لسنة ٢٠١٩م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م.

أنهت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة موقفها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢م. أصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٥م، وطالبت بمبلغ زكاة إضافي بقيمة ٤,٦ مليون ريال سعودي. 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. عقدت لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية جلسة الاستماع في ٢٢ أكتوبر ٢٠٢٠م، وقدمت قرارها في ٢٢ ديسمبر ٢٠٢٠م، ورفضت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة القرار. قدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة التماساً ضد قرار لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية لدى لجنة استئناف الخلافات والنزاعات الضريبية.

قدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠١٩م. أصدرت الهيئة شهادة الزكاة لسنة ٢٠١٩م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م.

قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠١٩م. أصدرت الهيئة شهادات زكاة نهائية لسنة ٢٠١٩م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م. أصدرت الهيئة ربوطاً زكوية بتاريخ ٢٩ نوفمبر ٢٠٢٠م للسنوات من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٧م بمطلوبات زكاة إضافية بمبلغ ٧٢,٤٥ مليون ريال سعودي. تقدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية باستئناف ضد الربط وأصدرت الهيئة قرارها في ١٠ مارس ٢٠٢١م، برفض استئناف شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية لأسباب فنية. تقوم الشركة بمراجعة الربط المعدل ومن المرجح أن تقدم استئنافاً إلى لجنة حل الخلافات والنزاعات الضريبية.

قدمت شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية وشركة إعمار المعارف المحدودة إقرارات زكوية / معلومات حتى سنة ٢٠١٩م. أصدرت الهيئة شهادات زكاة نهائية لسنة ٢٠١٩م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م.

٣٢. معاملات الأطراف ذات العلاقة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٣٢. معاملات الأطراف ذات العلاقة (يبيع)

الرصيد كما في		مبالغ المعاملات		طبيعة المعاملات	طرف ذو علاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م		
الف ريال سعودي	الف ريال سعودي	الف ريال سعودي	الف ريال سعودي		
					المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
٣,٢١١	٧٢١	٤,٦١٦	٢,٣٥٤	إيجارات عقود وخدمات عامة ومصرفيات خدمة أخرى	أطراف ذات علاقة أخرى
١,٦٥٠	٣,٠٨٩	٥,٦٤٠	١٤,١٨١	بيع عقارات	
٩٧١	١١,٦٥٣	١,٤٩٧	١٠,٨٥٠	مصرفيات عقود وإيجارات ومرافق	مشروع مشترك
٨٩٥	٢٦١	١,١٧٩	-	بيع عقارات وخدمات عامة ومصرفيات خدمة	موظفي الإدارة العليا
٢٢٢	٣٤٤	٢٢٢	٤١٤	إيرادات إيجارية	
٢٣١	-	١٦٤	-	بيع عقارات وخدمات عامة ومصرفيات خدمة	مجلس الإدارة
١٤٧	-	١٤٧	٣١٦	إيرادات إيجارية	
٧,٣٢٧	١٦,٠٦٨				الإجمالي
(٢,٦١٩)	-	-	-	مصرفيات متكبدة بالنيابة عن المجموعة	المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة
(٤١٥)	(٣)	٣٨٩	٣,١٤٥	خدمات مقدمة إلى المجموعة	أطراف ذات علاقة أخرى
(٧,٩٦١)	-	-	-	دفعة مقدمة مقابل بيع عقارات ووحدات مؤجرة	
-	-	٢٠	-	شراء بضائع	
(٨٩)	(٤٥٥)	-	١١	مصرفيات متكبدة بالنيابة عن المجموعة	أطراف أخرى ذات صلة لها تأثير جوهري
-	-	١٦,٢٦٣	٩,٩٧٣	مكافآت	موظفي الإدارة العليا
(٤,٠٠٣)	(٤,١٠٠)	٤,٠٠٣	٤,١٠٠	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	مجلس الإدارة
(١٩)	-	-	-	مبالغ مقدمة مقابل خدمات	
(١٥,١٠٦)	(٤,٥٥٨)				الإجمالي

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٣٢. معاملات الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

تعويضات موظفي الإدارة العليا للمجموعة

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

٣٣. الالتزامات والارتباطات المحتملة

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

(أ) لدى المجموعة التزامات قائمة متعلقة بنفقات مستقبلية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في السنوات القليلة القادمة بمبلغ ٦٤٩ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٧٨١ مليون ريال سعودي).

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

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

(د) التزامات عقود الإيجار التشغيلي:

المجموعة كمؤجر

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٣٤. المعلومات القطاعية

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

القطاعات التشغيلية

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

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

الإيرادات والربحية حسب القطاعات

للسنة المنتهية:	أنشطة سكنية	تطوير صناعي	ضيافة وترفيه	أخرى	تعديلات والغاءات	الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الإيرادات	٩٢,٦٣٣	٢٨١,٨١٠	٩٨,١٩٦	٧٤,٦٤٨	-	٥٤٧,٢٨٧
عملاء خارجيين	١٧,٦٣١	٦,٤٤٢	٣١,٦٦٦	٩١,٥٦٩	(١٤٧,٣٠٨)	-
بين القطاعات	١١٠,٢٦٤	٢٨٨,٢٥٢	١٢٩,٨٦٢	١٦٦,٢١٧	(١٤٧,٣٠٨)	٥٤٧,٢٨٧

النتائج

تكلفة مخزون وخدمات
مثبتة كمصروفات

(٤٥٩,٣١٩)	(٤٨,٤٩٥)	(٢٩,٠٠٩)	(٦٤,٠٩٩)	١٠٩,٩١١	(٤٩١,٠١١)
-----------	----------	----------	----------	---------	-----------

خسارة الانخفاض في
القيمة

(٨٤,٠٤٦)	-	(١٠,٣٩٣)	(٧٣,٥٢١)	-	(١٦٧,٩٦٠)
----------	---	----------	----------	---	-----------

أعباء تمويلية

(٢٢١)	(٨,٠١٥)	(٤,١٠٨)	(٣٠٣,٢٢٤)	-	(٣١٥,٥٦٨)
-------	---------	---------	-----------	---	-----------

دخل وديعة مرابحة

٥	-	-	٢,٥٣١	-	٢,٥٣٦
---	---	---	-------	---	-------

استهلاك

(٥٠,١٩٠)	(٢٤,٢٧٥)	(٨٨,٥٩٠)	(١٧٨,٨٥٧)	-	(٣٤١,٩١٢)
----------	----------	----------	-----------	---	-----------

إطفاء

(٤٢٦)	-	(٢١)	(٧,٦٤٧)	-	(٨,٠٩٤)
-------	---	------	---------	---	---------

الحصة في نتائج شركات
مستثمر فيها بطريقة
حقوق الملكية

-	-	-	٤٨,٠٦٥	-	٤٨,٠٦٥
---	---	---	--------	---	--------

إيرادات / (مصروفات)
أخرى

(٤٩,٦٩٥)	(٣,٨٨٧)	(٨٣,٤٦٩)	(٣٢٩,٦٥٦)	-	(٤٦٦,٧٠٧)
----------	---------	----------	-----------	---	-----------

الخسارة قبل الزكاة

(١,١٩٣,٣٦٤)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٣٤. المعلومات القطاعية (يتبع)

قطاعات التشغيل (يتبع)

للسنة المنتهية:	أنشطة سكنية	تطوير صناعي	ضيافة وترفيه	أخرى	التعديلات والإلغاءات	الإجمالي
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الإيرادات	٥٠٠,٤٦٢	٣٠٠,٨٠٣	٧٣,٨٥٦	٧١,٦٨٦	-	٩٤٦,٨٠٧
عملاء خارجيين	١٥,٠٠١	٤,٦٥١	٣١,٦٣٤	٩٧,٨٠٧	(١٤٩,٠٩٣)	-
بين القطاعات	٥١٥,٤٦٣	٣٠٥,٤٥٤	١٠٥,٤٩٠	١٦٩,٤٩٣	(١٤٩,٠٩٣)	٩٤٦,٨٠٧
النتائج						
تكلفة مخزون وخدمات						
مثبتة كمصروفات	(١٩٣,٧٨٥)	(٥٨,٤٦٠)	(١٧,٤٣٥)	(٦٥,٥٧٨)	١٠٩,٨١٠	(٢٢٥,٤٤٨)
خسارة الانخفاض في القيمة	(٤٩٣)	-	(٣,٥٦٤)	(٥٥,٨٢٤)	-	(٥٩,٨٨١)
أعباء تمويلية	(٣٠٠)		(٤,٤٢٤)	(٢٦٤,٠١٢)	-	(٢٦٨,٧٣٦)
دخل ودیعة مرابحة	٥٦	١١٣	٦	٦١٦	-	٧٩١
استهلاك	(٤٩,٥٢٣)	(٢٣,٨٤٦)	(٨٥,٢٦٤)	(١٩١,٣١٢)	-	(٣٤٩,٩٤٥)
إطفاء	(٢٣٥)		(٢٠)	(١٠,٢٢٤)	-	(١٠,٤٧٩)
الحصة في نتائج شركات						
مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	-	-	-	٧,٩٨٣	-	٧,٩٨٣
إيرادات / (مصروفات) أخرى	(١٠٧,٦٨٦)	١٤,٢٠٩	(٩٦,٤٤٠)	(٣٣٩,٥٦٦)	-	(٥٢٩,٤٨٣)
الخسارة قبل الزكاة						(٤٨٨,٣٩١)

٣٥. 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:

- (أ) مخاطر الائتمان؛
- (ب) مخاطر أسعار العملات؛
- (ج) مخاطر العملات؛ و
- (د) مخاطر السيولة.

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

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

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

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

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

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

(أ) مخاطر الائتمان

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣٥. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

(أ) مخاطر الائتمان (يتبع)

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

تعمل المجموعة على الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء عن طريق مراقبة الذمم المدينة القائمة. تنص اتفاقيات البيع مع العملاء على أن صك ملكية العقار سيتم نقله إلى العملاء فقط عند استلام سعر البيع بشكل كامل. يمثل أكبر خمسة عملاء نسبة ١٣٪ (٢٠١٩م: ١١,٥٪) من الذمم المدينة المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. تختلف فترة السداد من منتج إلى منتج 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.

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٧٥٦,٣٢٥	٨٣٤,٥٥٥	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
-	١٠١,٣٥٨	ودائع مربحة لأجل لدى البنوك
٤٠٣,٤١٣	١٧٣,٧٥٩	نقد لدى البنوك
١,١٥٩,٧٣٨	١,١١١,٦١٠	

تركز المخاطر الزائدة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣٥. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

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

حساسية أسعار العملات

يبين الجدول التالي حساسية المجموعة للتقلبات المحتملة والمعمولة 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:

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

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

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

ج) مخاطر العملات

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

د) مخاطر السيولة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

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

٣٥. إدارة مخاطر الأدوات المالية (يتبع)

(د) مخاطر السيولة (يتبع)

إن المناقشات بشأن إعادة هيكلة القروض وخطط السداد جارية بالفعل مع البنوك المعنية (راجع الإيضاح ٣).
يلخص الجدول التالي تاريخ الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	أقل من ١٢ شهر ألف ريال سعودي	أكثر من ١٢ شهر ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي
قروض	١,٩٢٣,٨٩٨	٦,٥٥٦,٢٥٠	٨,٤٨٠,١٤٨
مطلوبات عقود إيجار	٣٧,٥٠١	٩٤,٤٦٦	١٣١,٩٦٧
ذمم دائنة ومستحقات	١,١٧٣,٦٧٥	-	١,١٧٣,٦٧٥
	<u>٣,١٣٥,٠٧٤</u>	<u>٦,٦٥٠,٧١٦</u>	<u>٩,٧٨٥,٧٩٠</u>

٣٦. إدارة رأس المال

يتضمن رأس المال إجمالي حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الأسهم في الشركة الأم. تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على المستثمرين 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 ٢٠٢٠م، كانت نسبة المديونية للمجموعة ٥٩٪ (٢٠١٩م: ٥٤٪).

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 ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣٧. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

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

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

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

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

إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن 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 ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، يتم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للشركة على أنها مقاربة لقيمتها الدفترية ويتم تصنيفها تحت المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم يتم تطبيق مدخلات جوهرياً في تقييم الذمم المدينة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

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

٣٨. التغيرات في المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣٩. الشركات التابعة المهمة

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

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

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

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣٩. الشركات التابعة المهمة (يتبع)

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

شركة	شركة تطوير	شركة إدارة وتشغيل	الشركة الرائدة	شركة تطوير
استثمارات المدن الصناعية القابضة	المناطق الصناعية المحدودة	عقارات المدن الاقتصادية	الإدارة عقارات المدن الاقتصادية	عقارات المدن الاقتصادية
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
إيرادات	٦,٦٢٥	٢٠١,١٨١	٩٤,٠٥٣	٣٦,٨٦٣
(خسارة) / ربح السنة	(٩٦,٢٦٤)	١٢٦,٤٢٥	(١٠٨,٣١١)	(٣٢,٣٥٦)
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة	(٩٢,٧١٨)	١٢٦,٠٥٢	(١٠٨,٠٢٨)	(٣١,٩٨٦)

٤٠. تأثير فيروس كوفيد - ١٩

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

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤٠. تأثير فيروس كوفيد - ١٩ (يتبع)

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

● مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية

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

● الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

● الممتلكات والمعدات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤٠. تأثير فيروس كوفيد - ١٩ (يتبع)

• العقارات الاستثمارية

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

• عقارات التطوير

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

• الإيرادات وتكاليف إنجاز المشاريع

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

• الإيرادات من التأجير وقطاع التجزئة

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

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

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

٤١. الموافقة على القوائم المالية الموحدة

تم الموافقة على القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٣٠ مارس ٢٠٢١م الموافق ١٧ شعبان ١٤٤٢هـ.