

شركة مساهمة عامة سعودية تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٦٠٩ الصادر بتاريخ ١٥/٠٤/١٤٢٧هـ (الموافق ١٣/٠٥/٢٠٠٦م)، وبموجب السجل التجاري الأولي رقم ٤٠٣.١٦٤٢٦٩هـ (الموافق ٢٦/٠٩/٢٠٠٦م) الصادر بمدينة جدة في المملكة العربية السعودية (ويشار إليها فيما يلي بـ «المملكة») والمعدل بالسجل التجاري رقم ٥٨٨٤هـ ٤٦٠٢٠٠ وتاريخ ٠٦/٠٣/١٤٣٦هـ (الموافق ٢٨/١٢/٢٠١٤م) الصادر بمدينة رابغ في المملكة.

إن زيادة رأس المال عن طريق إصدار أسهم جديدة لتحويل الدين بموجب هذا التعميم يتوقف على موافقة المساهمين، ولقد تم نشر دعوة لعقد الجمعية العامة غير العادية للشركة للموافقة على إصدار الأسهم الجديدة بتاريخ ٢٤ محرم ١٤٤٣هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠٢١م) وعلى المساهمين العلم بأنهم إذا لم يتم الحصول على موافقتهم على إصدار الأسهم الجديدة موضع هذا التعميم، فإن إصدارها وستتوقف عملية تحويل الدين، وحيثما يعتبر هذا التعميم لأغياً، وفي هذه الحالة سيتم إشعار المساهمين بذلك من خلال صفحة الشركة على موقع شركة السوق المالية السعودية (تداول).

إصدار شركة إعمار المدينة الاقتصادية (ويشار إليها فيما يلي بـ «الشركة») مائتين وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وأربعة وثلاثين (٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤) سهماً عادياً جديداً (ويشار إليهم فيما يلي بـ «الأسهم الجديدة») بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريات سعودية للسهم العادي الواحد لصالح صندوق الاستثمارات العامة (ويشار إليها فيما يلي بـ «الصندوق») مقابل تحويل الدين الذي سيكون في ذمة الشركة للصندوق (بصفته الدائن) وقدره مليارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريالاً سعودياً (ويشار إليها فيما يلي بـ «الدين») إلى أسهم عادية في الشركة (ويشار إليها فيما يلي بـ «عملية تحويل الدين») حيث سيصبح الصندوق الدائن بعد حوالة جزء من القرض الذي في ذمة الشركة لوزارة المالية (ويشار إليه فيما يلي بـ «قرض وزارة المالية») بنفس مبلغ الدين بموجب اتفاقية حوالة جزئية أبرمت بين وزارة المالية والصندوق بتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٠٧هـ (الموافق ٢٠/٠٣/٢٠٢١م) (ويشار إليها فيما يلي بـ «اتفاقية حوالة القرض») والتي سيتم بموجبها حوالة مبلغ الدين الذي في ذمة الشركة من صالح وزارة المالية لصالح الصندوق تلقائياً بالتزامن مع تاريخ الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين (ويشار إليه فيما يلي بـ «تاريخ النفاذ») وبعد تحويل جزء من قرض وزارة المالية للصندوق في تاريخ النفاذ، سيكون الصندوق هو الدائن المعني في عملية تحويل الدين، وبذلك سيتم إصدار جميع الأسهم الجديدة لصالح الصندوق (ولمزيد من التفاصيل عن عملية تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٣ «عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال» من هذا التعميم، وللمزيد من التفاصيل حول حوالة القرض من وزارة المالية إلى الصندوق، يرجى مراجعة القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم)، مما سيترتب عليه زيادة رأس مال الشركة من ثمان مليارات وخمسمائة مليون (٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر ملياراً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (١,١٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريالاً سعودياً، وزيادة عدد الأسهم العادية من ثمانمائة وخمسين مليون (٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي إلى مليار ومئة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (١,١٣٣,٣٣٣,٣٤٠) سهماً عادياً، وتبلغ نسبة الزيادة ثلاثة وثلاثون بالمائة (٢٣٪) من رأس مال الشركة قبل الزيادة وخمسة وعشرون بالمائة (٢٥٪) من رأس مال الشركة بعد الزيادة وسيتم إصدار جميع الأسهم الجديدة لصالح الصندوق: أي أن الصندوق سيمتلك خمسة وعشرين بالمائة (٢٥٪) من رأس مال الشركة بعد الزيادة، وقد تم تحديد سعر الإصدار بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة (ويشار إليه فيما يلي بـ «سعر الإصدار») (ولمزيد من التفاصيل حول سعر الإصدار، يرجى مراجعة القسم ٤-٣ «تقييم الدين والأسهم الجديدة» من هذا التعميم). وتتمتع الأسهم الجديدة بكافة الحقوق الخاصة بالأسهم الحالية بما في ذلك حقوق التصويت، والحقوق في حصص الأرباح، وإعادة الشراء أو الحقوق في فائض الأصول عند التصفية أو الحل أو غير ذلك، وغيرها من الحقوق الأخرى.

يبلغ رأس مال الشركة الحالي ثمان مليارات وخمسمائة مليون (٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى ثمانمائة وخمسين مليون (٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي، بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريات سعودية للسهم الواحد (ويشار إليها فيما يلي بـ «الأسهم»)، وجميعها أسهم مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول) (ويشار إليها فيما يلي بـ «السوق المالية» أو «تداول»).

وقد أوصى مجلس إدارة الشركة (ويشار إليه فيما يلي بـ «المجلس» أو «مجلس الإدارة») في اجتماعه المنعقد بتاريخ ٢٣/٠٩/١٤٤٢هـ (الموافق ٠٥/٠٥/٢٠٢١م) بزيادة رأس مال الشركة من خلال إصدار الأسهم الجديدة بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريات سعودية للسهم الواحد. وسيتم منح الأسهم الجديدة التي تبلغ قيمتها مليارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريالاً سعودياً للصندوق، كما هو موضح في القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم، مقابل تسوية جزء من قرض وزارة المالية، وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة وموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٣ «عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال» من هذا التعميم).

وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية في المملكة (ويشار إليها فيما يلي بـ «الهيئة») على نشر هذا التعميم، ستقوم الشركة بدعوة المساهمين (كما تم تعريفهم في القسم ١ «التعريفات والمصطلحات المستخدمة في هذا التعميم» من هذا التعميم) لحضور اجتماع الجمعية العامة غير العادية للنظر في جدول الأعمال التالي: (١) التصويت (إما بالموافقة أو الرض) على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين، و(٢) تفويض أعضاء مجلس إدارة الشركة لاتخاذ كافة الإجراءات المالية والنظامية وغيرها من الإجراءات المتعلقة بإتمام عملية تحويل الدين بما في ذلك التوقيع على كافة العقود والمستندات الخاصة بعملية تحويل الدين، و(٣) التصويت (إما بالموافقة أو الرض) على ما يلي: (أ) إقرار اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين (كما تم تعريفها في القسم ١ «التعريفات والمصطلحات المستخدمة في هذا التعميم» من هذا التعميم) البتيرة بين الشركة والصندوق وكبار المساهمين، و(ب) إصدار الأسهم الجديدة في الشركة ومنحها للصندوق وفقاً لأحكام وشروط اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين (ولمزيد من التفاصيل عن اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم)، و(ج) تعديل النظام الأساسي للشركة ليتفق مع عملية تحويل الدين.

تهدف هذه الزيادة في رأس مال الشركة إلى تحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة ووضعها الائتماني بما يوفر قدر أكبر من الملاءة المالية فيما يتعلق بالتزاماتها المالية، وزيادة قدرة الشركة على تحقيق أهدافها للنمو (ولمزيد من التفاصيل حول أسباب عملية تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ١-٣ «أسباب عملية تحويل الدين والآثار المترتبة على الشركة» من هذا التعميم والقسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم).

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

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

لا يملك أي من الصندوق أو وزارة المالية كما في تاريخ هذا التعميم أي أسهم في رأس مال الشركة، وستبلغ نسبة ملكية الصندوق بعد عملية تحويل الدين (٢٥٪) من رأس مال الشركة، ولن تملك وزارة المالية أي أسهم في رأس مال الشركة بعد عملية تحويل الدين. وسيتم إصدار الأسهم الجديدة لصالح الصندوق بقيمة الدين واحتساب عدد الأسهم الجديدة المصدرة بناءً على سعر الإصدار المتفق عليه بين الشركة والصندوق، والذي تم تحديده بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة وكما هو موضح في القسم ٢-٦ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم. وبعد تحويل جزء من قرض وزارة المالية للصندوق في تاريخ النفاذ، سيكون الصندوق هو الدائن المعني في عملية تحويل الدين، وبذلك سيتم إصدار جميع الأسهم الجديدة لصالح الصندوق.

وقد تم تقديم طلب إلى الهيئة لتسجيل وطرح الأوراق المالية وإلى السوق المالية لإدراج الأوراق المالية. ويقر أعضاء مجلس إدارة الشركة أنه تم استيفاء كافة المتطلبات النظامية اللازمة لغرض عملية تحويل الدين. وبخلاف موافقة الجمعية العامة غير العادية على القرار الخاص بعملية تحويل الدين، فقد تم الحصول على جميع الموافقات ذات العلاقة بعملية تحويل الدين من الهيئة والسوق المالية. ينبغي قراءة هذا التعميم بالكامل ودراسة البند الوارد تحت عنوان «إشعار مهم» في الصفحة (١) والقسم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذا التعميم على وجه التحديد بعناية قبل التصويت في الجمعية العامة غير العادية بالموافقة أو عدم الموافقة على عملية تحويل الدين.

المستشار المالي

السعودي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital



يحتوي هذا التعميم على معلومات قُدمت ضمن طلب التسجيل وطرح الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية (المشار إليها بـ «الهيئة») وطلب إدراج الأوراق المالية بحسب متطلبات قواعد الإدراج الخاصة بالسوق المالية السعودية. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الشركة الذين تطبق أسماؤهم على الصفحة (٢٤) مجتمعين ومنفردتين كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذا التعميم، ويؤكدون بحسب علمهم واعتقادهم، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في التعميم إلى جعل أي إفادة واردة فيه مضللة. ولا تتحمل الهيئة والسوق المالية مسؤولية أي مسؤولية عن محتويات هذا التعميم، ولا تُعطيان أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتُخليان نفسيهما صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذا التعميم أو عن الاعتماد على أي جزء منه. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا التعميم، يجب استشارة مستشار مالي مرخص له.

كذلك، يؤكد جميع أعضاء مجلس إدارة الشركة أنهم قاموا ببذل العناية اللازمة كما يرونها مناسبة في ظل الظروف، وأن عملية تحويل الدين تصب في مصالح الشركة ومساهميها.

صدر هذا التعميم بتاريخ ٢٢ ذو الحجة ١٤٤٢هـ (الموافق ١ أغسطس ٢٠٢١م).

إشعار مهم

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

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

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

وقد تم التعاقد مع المستشار المالي والمستشار القانوني المذكورين في الصفحة (ج) للمساعدة في استكمال الأعمال اللازمة لإتمام عملية تحويل الدين. إن المعلومات التي تضمنها هذا التعميم في تاريخ إصداره عرضة للتغيير. وعلى وجه الخصوص، فإن الوضع المالي للشركة وقيمة سهمها يمكن أن تتأثر سلباً نتيجة للتطورات المستقبلية مثل عوامل التضخم أو العوامل الاقتصادية أو السياسية أو غيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة الشركة (ولمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة القسم ٢ «عوامل المخاطرة» من هذا التعميم). ولا يجوز اعتبار تقديم هذا التعميم أو أي معلومات شفوية أو خطية متعلقة بعملية تحويل الدين أو تفسيرها أو الاعتماد عليها بأي شكل من الأشكال، على أنها وعد أو تأكيد أو إقرار بشأن تحقق أي إيرادات أو نتائج أو أحداث مستقبلية. ولا يُعد هذا التعميم توصيةً من جانب المستشار المالي أو المستشارين الآخرين بالتصويت لصالح عملية تحويل الدين.

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

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

أعدت القوائم المالية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م (ويشار إليها فيما يلي بـ«القوائم المالية لعام ٢٠١٨ م») والقوائم المالية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م (ويشار إليها فيما يلي بـ«القوائم المالية لعام ٢٠١٩ م») والقوائم المالية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م (ويشار إليها فيما يلي بـ«القوائم المالية لعام ٢٠٢٠ م»). وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي (IFRS) المعتمدة في المملكة والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، وتم تدقيقها من قبل شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون (ويشار إليهم فيما يلي بـ«المحاسب القانوني»). وقد تم تضمين القوائم المالية للأعوام ٢٠١٨ م و٢٠١٩ م و٢٠٢٠ م في الملحق (أ) «ملحق أ - القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني» من هذا التعميم.

وقد تم إعداد المعلومات المالية التصويرية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م من قبل الإدارة بناءً على المعايير المعمول بها ووفقاً للمتطلبات الواردة في الملحق الثالث عشر (١٣) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن الهيئة. وقد أصدر المحاسب القانوني تقرير التأكيد المعقول (وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات التأكيد ٣٤٢٠ (ISAE)) (ارتباطات التأكيد لإعداد تقرير عن جميع المعلومات المالية التصويرية المدرجة في نشرات الإصدار، كما هو معتمد في المملكة) على عملية إعداد المعلومات المالية التصويرية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. وقد تم تضمين المعلومات المالية التصويرية الموحدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م في الملحق (ب) «ملحق ب - المعلومات المالية التصويرية الموحدة» من هذا التعميم.

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

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

إن زيادة رأس المال عن طريق تحويل الدين وإصدار أسهم جديدة بموجب هذا التعميم يتوقف على موافقة المساهمين، ولقد تم نشر دعوة لعقد الجمعية العامة غير العادية للشركة للموافقة على إصدار الأسهم الجديدة بتاريخ ٢٤ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠٢١ م) وعلى المساهمين العلم بأنه إذا لم يتم الحصول على موافقتهم على إصدار الأسهم الجديدة موضع هذا التعميم، فإن إصدارها لن يتم وستتوقف عملية تحويل الدين، وحينها يُعد هذا التعميم لاغياً، وفي هذه الحالة سيتم إشعار المساهمين بذلك عبر صفحة الشركة على موقع السوق المالية السعودية (تداول).

دليل الشركة

عنوان الشركة	
 مدينة الملك عبدالله الاقتصادية	شركة إعمار المدينة الاقتصادية البيلسان، وحدة رقم ١، شارع جمان مدينة الملك عبدالله الاقتصادية ٢٣٩٦٤-٢٥٢٢ المملكة العربية السعودية هاتف: ٩٦٦ ١٢٥١ ٦٨٧٢ فاكس: ٩٦٦ ١٢٥١ ٦٩٠٣ البريد الإلكتروني: SHA@kaec.net الموقع الإلكتروني: www.kaec.net
ممثلي الشركة لدى الهيئة	
الاسم: أحمد يوسف محمد سعيد بشناق المنصب: العضو المنتدب البيلسان، وحدة رقم ١، شارع جمان مدينة الملك عبدالله الاقتصادية ٢٣٩٦٤-٢٥٢٢ المملكة العربية السعودية هاتف: ٩٦٦ ١٢٥١ ٦٦٨٨ فاكس: ٩٦٦ ١٢٥١ ٦٩٠٠ البريد الإلكتروني: SHA@kaec.net الموقع الإلكتروني: www.kaec.net	الاسم: محمد نبيل محمد حسن حفي المنصب: عضو مجلس إدارة البيلسان، وحدة رقم ١، شارع جمان مدينة الملك عبدالله الاقتصادية ٢٣٩٦٤-٢٥٢٢ المملكة العربية السعودية هاتف: ٩٦٦ ١٢ ٦٧٨٨٨٠ فاكس: ٩٦٦ ١٢ ٥١ ٦٩٠٠ البريد الإلكتروني: SHA@kaec.net الموقع الإلكتروني: www.kaec.net
السوق المالية	
 تداول السعودية Saudi Exchange	تداول السعودية (تداول) طريق الملك فهد، العليا ٦٧٩٨ ص.ب. ٦٠٦١٢ الرياض ١١٥٥٥ المملكة العربية السعودية هاتف: ٩٦٦ (١١) ٩٢٠٠ ١٩١٩ فاكس: ٩٦٦ (١١) ٢١٨ ٩١٣٣ البريد الإلكتروني: www.saudiexchange.sa الموقع الإلكتروني: csc@saudiexchange.sa

المستشار المالي

السعودي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital



شركة السعودي الفرنسي كابيتال

طريق الملك فهد

ص.ب. ٢٣٤٥٤، الرياض ١١٤٢٦

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦ ١١٢٨٢٦٦٦

فاكس: ٩٦٦ ١١٢٨٢٦٨٢٣

البريد الإلكتروني: info@fransicapital.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.sfc.sa

المستشار القانوني

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

مكتب سلمان متعب السديري للمحاماة

طريق الملك فهد

أبراج تطوير، البرج الأول، الدور السابع

ص.ب. ١٧٤١١، الرياض، ١١٤٧٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦ ١١٢٠٧٢٥٠٠

فاكس: ٩٦٦ ١١٢٠٧٢٥٧٧

البريد الإلكتروني: info@alsudairilaw.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.alsudairilaw.com.sa

المحاسب القانوني



شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون

برج كي بي إم جي

طريق صلاح الدين - حي الملز

ص.ب. ٩٢٨٧٦، الرياض ١١٦٦٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٦٦ (١١) ٨٧٤٨٥٠٠

الفاكس: ٩٦٦ (١١) ٨٧٤٨٦٠٠

البريد الإلكتروني: aalfozan@kpmg.com

الموقع الإلكتروني: www.kpmg.com.sa

تنويه: قدم كل من المستشار المالي والمستشار القانوني والمحاسب القانوني الواردة أسماؤهم أعلاه موافقاتهم الخطية على الإشارة إلى أسمائهم وشعاراتهم وعلى تضمين إفاداتهم في هذا التعميم بالشكل والمضمون الواردين فيها، ولم يرقم أي منهم بسحب هذه الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم. كما لا يمتلك المستشار المالي والمستشار القانوني والمحاسب القانوني أو أيًا من موظفيهم (الذين يشكلون فريق العمل الذي قام بتقديم الخدمات للشركة) والأقارب التابعين لأي من هؤلاء الموظفين أي أسهم أو مصلحة مهما كان نوعها في الشركة أو شركاتها التابعة بما قد يؤثر على استقلالهم كما في تاريخ هذا التعميم.

ملخص التعميم

شركة إعمار المدينة الاقتصادية، شركة مساهمة عامة سعودية تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٦٠٩ الصادر بتاريخ ١٥/٠٤/١٤٢٧هـ (الموافق ١٣/٠٥/٢٠٠٦م)، وبموجب السجل التجاري الأولي رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩هـ (الموافق ٠٨/٠٩/١٤٢٧هـ (الموافق ٢٦/٠٩/٢٠٠٦م) الصادر بمدينة جدة، والمعدل بالسجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ وتاريخ ٠٦/٠٣/١٤٣٦هـ (الموافق ٢٨/١٢/٢٠١٤م) الصادر بمدينة رابغ، وقد تم إدراجها في السوق المالية بتاريخ ١٤/٠٩/١٤٢٧هـ (الموافق ٠٧/١٠/٢٠٠٦م)، ويبلغ رأس مالها الحالي ثمان مليارات وخمسمائة مليون (٨.٥٠٠.٠٠٠.٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى ثمانمائة وخمسين مليون (٨٥٠.٠٠٠.٠٠٠) سهم عادي، بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.	اسم الشركة ووصفها وتأسيسها																																							
تعمل الشركة في مجال تطوير العقارات والأراضي المستصلحة، والأراضي الأخرى في المناطق الاقتصادية الخاصة أو في غيرها باعتباره استخدام مختلط أو عمليات تطوير أخرى بما فيها البنى الأساسية. كما تعمل الشركة في مجال ترويج وتسويق وبيع قطع الأراضي المملوكة للشركة بخدمات للتطوير أو لتمليكها للغير بالإضافة إلى إيجار الأراضي وعمليات التطوير للمباني والوحدات السكنية أو بناء المنشآت على الأراضي للغير وتطوير المناطق الاقتصادية والموانئ البحرية والشواطئ. وتقوم الشركة بإنشاء وتطوير وإدارة وتشغيل وتمويل معاهد التدريب والمدارس والجامعات والمستشفيات ومراكز إعادة التأهيل ودور العرض والمسارح وصالات الاحتفالات، وإنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة المولات ومراكز التسوق والمنتجعات والحدائق المائية وملاعب الأطفال والمرافق الترفيهية بكافة أنواعها، وإنشاء وإدارة وصيانة وتشغيل محطات الطاقة والمياه وتحلية المياه والقنوات المائية وحفر الآبار وإنشاء الطرق والمجاري والسيول والأمطار. كما تقوم الشركة باستيراد جميع مواد البناء والمعدات وأعمدة الإنارة والمولدات الخاصة بالطاقة وجميع معدات التشييد والبناء والمقاولات وتنفيذ أعمال المقاولات والإنشاءات والمشاريع بمختلف أنواعها بما في ذلك أعمال التشجير والبستنة سواء الحكومية أو الخاصة والقيام بأعمال التسويق للغير والسمسرة والوساطة في العقار.	ملخص أنشطة الشركة بموجب نظامها الأساسي																																							
كما تقوم الشركة بتطوير مشروع مدينة الملك عبد الله الاقتصادية على مساحة قدرها ١٦٨,١٨٢,٩٧٧ متر مربع بالقرب من ساحل البحر الأحمر إلى الشمال من مدينة جدة. ويتمحور مشروع مدينة الملك عبد الله الاقتصادية حول إقامة مدينة متعددة الأغراض تتألف من عدة مناطق رئيسة وهي: الميناء البحري، والمنطقة الصناعية، وحي الأعمال المركزي، والمنتجعات، والأحياء السكنية.																																								
يوضح الجدول التالي كبار المساهمين في الشركة كما في تاريخ هذا التعميم ونسب ملكيتهم في الشركة قبل وبعد عملية تحويل الدين:																																								
<table><tr><th rowspan="2">المساهم</th><th colspan="2">قبل عملية تحويل الدين</th><th colspan="2">بعد عملية تحويل الدين</th></tr><tr><th>عدد الأسهم</th><th>القيمة الاسمية (ريال سعودي)</th><th>نسبة الملكية</th><th>نسبة الملكية</th></tr><tr><td>شركة داييم الحديثة لإدارة العقارات</td><td>١٤٢,٧١٠,٥٧٠</td><td>١,٤٢٧,١٠٥,٧٠٠</td><td>٪١٦,٧٨</td><td>١٤٢,٧١٠,٥٧٠</td></tr><tr><td>شركة ام اي رويال كابيتال (ش.ذ.م.)</td><td>٨٠,٠٠٠,٠٠٠</td><td>٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠</td><td>٪٩,٤١</td><td>٨٠,٠٠٠,٠٠٠</td></tr><tr><td>شركة إعمار الشرق الأوسط (ش.ذ.م.)</td><td>٥٠,٠٠٠,٠٠٠</td><td>٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠</td><td>٪٥,٨٨</td><td>٥٠,٠٠٠,٠٠٠</td></tr><tr><td>شركة ام اي استراتيجيك انفستمننتس (ش.ذ.م.)</td><td>٥٠,٠٠٠,٠٠٠</td><td>٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠</td><td>٪٥,٨٨</td><td>٥٠,٠٠٠,٠٠٠</td></tr><tr><td>شركة ام اي هولدينجز (ش.ذ.م.)</td><td>٥٠,٠٠٠,٠٠٠</td><td>٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠</td><td>٪٥,٨٨</td><td>٥٠,٠٠٠,٠٠٠</td></tr><tr><td>شركة ام اي بارتنز (ش.ذ.م.)</td><td>٤٦,٠٠٠,٠٠٠</td><td>٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠</td><td>٪٥,٤١</td><td>٤٦,٠٠٠,٠٠٠</td></tr></table>		المساهم	قبل عملية تحويل الدين		بعد عملية تحويل الدين		عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية	نسبة الملكية	شركة داييم الحديثة لإدارة العقارات	١٤٢,٧١٠,٥٧٠	١,٤٢٧,١٠٥,٧٠٠	٪١٦,٧٨	١٤٢,٧١٠,٥٧٠	شركة ام اي رويال كابيتال (ش.ذ.م.)	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٩,٤١	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة إعمار الشرق الأوسط (ش.ذ.م.)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٨٨	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة ام اي استراتيجيك انفستمننتس (ش.ذ.م.)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٨٨	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة ام اي هولدينجز (ش.ذ.م.)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٨٨	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	شركة ام اي بارتنز (ش.ذ.م.)	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٤١	٤٦,٠٠٠,٠٠٠
المساهم	قبل عملية تحويل الدين		بعد عملية تحويل الدين																																					
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية	نسبة الملكية																																				
شركة داييم الحديثة لإدارة العقارات	١٤٢,٧١٠,٥٧٠	١,٤٢٧,١٠٥,٧٠٠	٪١٦,٧٨	١٤٢,٧١٠,٥٧٠																																				
شركة ام اي رويال كابيتال (ش.ذ.م.)	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٩,٤١	٨٠,٠٠٠,٠٠٠																																				
شركة إعمار الشرق الأوسط (ش.ذ.م.)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٨٨	٥٠,٠٠٠,٠٠٠																																				
شركة ام اي استراتيجيك انفستمننتس (ش.ذ.م.)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٨٨	٥٠,٠٠٠,٠٠٠																																				
شركة ام اي هولدينجز (ش.ذ.م.)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٨٨	٥٠,٠٠٠,٠٠٠																																				
شركة ام اي بارتنز (ش.ذ.م.)	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٤١	٤٦,٠٠٠,٠٠٠																																				
(١) لا توجد ملكية غير مباشرة لأي من كبار المساهمين																																								
يوضح الجدول التالي نسبة ملكية الجمهور والصندوق (بصفته الدائن في تاريخ النفاذ) في الشركة قبل وبعد عملية تحويل الدين:																																								
<table><tr><th rowspan="2">المساهم</th><th colspan="2">قبل عملية تحويل الدين</th><th colspan="2">بعد عملية تحويل الدين</th></tr><tr><th>عدد الأسهم</th><th>القيمة الاسمية (ريال سعودي)</th><th>نسبة الملكية</th><th>نسبة الملكية</th></tr><tr><td>الصندوق</td><td>لا يوجد</td><td>لا يوجد</td><td>لا يوجد</td><td>٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤</td></tr><tr><td>الجمهور</td><td>٤٣١,٢٨٩,٤٣٠</td><td>٤,٣١٢,٨٩٤,٣٠٠</td><td>٪٥٠,٧٤</td><td>٤,٣١٢,٨٩٤,٣٠٠</td></tr></table>		المساهم	قبل عملية تحويل الدين		بعد عملية تحويل الدين		عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية	نسبة الملكية	الصندوق	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤	الجمهور	٤٣١,٢٨٩,٤٣٠	٤,٣١٢,٨٩٤,٣٠٠	٪٥٠,٧٤	٤,٣١٢,٨٩٤,٣٠٠																				
المساهم	قبل عملية تحويل الدين		بعد عملية تحويل الدين																																					
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية	نسبة الملكية																																				
الصندوق	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤																																				
الجمهور	٤٣١,٢٨٩,٤٣٠	٤,٣١٢,٨٩٤,٣٠٠	٪٥٠,٧٤	٤,٣١٢,٨٩٤,٣٠٠																																				
(١) الأرقام تقريبية																																								
أُس مال الشركة	ثمان مليارات وخمسمائة مليون (٨,٥٠٠.٠٠٠.٠٠٠) ريال سعودي.																																							
إجمالي عدد أسهم الشركة	ثمانمائة وخمسون مليون (٨٥٠.٠٠٠.٠٠٠) سهماً عادياً مدفوع القيمة بالكامل.																																							
القيمة الاسمية للسهم	عشرة (١٠) ريالات سعودية.																																							
إجمالي عدد الأسهم الجديدة	مائتان وثلاثة وثمانون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وأربعة وثلاثون (٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤) سهماً عادياً جديداً.																																							
نسبة الأسهم الجديدة من رأس مال الشركة	تمثل الأسهم الجديدة (٢٥٪) من رأس مال الشركة بعد الزيادة.																																							
سعر الإصدار	تم تحديد سعر الإصدار بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة والتي تبلغ عشرة (١٠) ريالات سعودية.																																							
إجمالي قيمة الإصدار	ملياران وثمانمائة وثلاثة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وأربعون (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريالاً سعودياً.																																							

زيادة رأس مال الشركة من خلال تحويل الدين الذي سيكون في ذمة الشركة للصندوق (بصفته الدائن في تاريخ النفاذ) بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، وإصدار مائتين وثلاثة وثلاثين مليوناً وثمانمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثمانمائة وأربعة وثلاثين (٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤) سهماً عادياً جديداً للصندوق وذلك بسعر الإصدار المحدد بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة وقدرها عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد، ليتم تسوية جزء من قرض وزارة المالية وقدره مليارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثمانمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثمانمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريالاً سعودياً عبر منح الصندوق ملكية هذه الأسهم الجديدة حيث ستتم حوالة جزء من قرض وزارة المالية إلى الصندوق تلقائياً بالتزامن مع الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين حيث سيكون الصندوق هو الدائن المعني في عملية تحويل الدين، وبذلك سيتم إصدار جميع الأسهم الجديدة لصالح الصندوق وسيتم إيداعها في محفظة الصندوق خلال فترة خمسة (٥) أيام عمل تسبق تاريخ الإنتمام وفقاً لما نصت عليه اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين.	عملية تحويل الدين																											
بشروط تنفيذ عملية تحويل الدين، سيتم النظر في فك جزء من رهن الأراضي المرهونة لصالح وزارة المالية بموجب موافقة وزارة المالية المشروطة لإعادة الجدولة، وذلك بعد أن تقوم الشركة بتزويد وزارة المالية بخطة عملها الجديدة. والجدير بالذكر أن الشركة في صدد تعيين شركة استشارية لمساعدتها في وضع خطة العمل الجديدة (ولمزيد من التفاصيل حول عملية تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٦-٢ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم).																												
بتاريخ ١٤٤٢/١١/٠٧هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٧)، حصلت الشركة على موافقة وزارة المالية المشروطة على تأجيل الدفعة الأولى من قرض وزارة المالية، حيث ستتم رسكلة العمولات للأعوام ٢٠١٩م و ٢٠٢٠م و ٢٠٢١م والبالغ مجموعها ثلاثمائة وثلاثة وستون مليوناً وتسعمائة وأربعة وستون ألفاً وخمسمائة (٣٦٣,٩٦٤,٥٠٠) ريال سعودي وإضافتها لقيمة قرض وزارة المالية البالغ خمسة (٥) مليارات ريال سعودي ليصبح إجمالي قيمة القرض خمسة مليارات وثلاثمائة وثلاثة وستون مليوناً وتسعمائة وأربعة وستون ألفاً وخمسمائة (٥,٣٦٣,٩٦٤,٥٠٠) ريال سعودي. وستتم إعادة جدولة إجمالي قيمة قرض وزارة المالية بعد رسكلة العمولات المصرفية أعلاه بحيث يكون أول تاريخ استحقاق لأول قسط في يونيو ٢٠٢٤م، ولمدة ست سنوات متساوية الدفعات بقيمة سبعمائة وستين مليوناً وستمائة وستين ألفاً وسبعمائة وخمسين (٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠) ريالاً سعودياً لكل دفعة باستثناء آخر دفعة والتي تنتهي في يونيو ٢٠٣٠م بقيمة ثمانمائة مليون (٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وفي حال إتمام عملية تحويل الدين، سيكون المبلغ المستحق من قرض وزارة المالية المعاد جدولته والمطلوب دفعه هو ملياران وخمسمائة وثلاثون مليوناً وستمائة وواحد وثلاثون ألفاً ومائة وستون (٢,٥٣٠,٦٣١,١٦٠) ريالاً سعودياً مع أول تاريخ استحقاق في يونيو ٢٠٢٤م ولمدة ست سنوات تنتهي في يونيو ٢٠٣٠م. وفيما يخص الأراضي المرهونة، قضت موافقة وزارة المالية المشروطة لإعادة الجدولة بإمكانية النظر في فك رهن الأراضي المرهونة، وذلك بعد أن تقوم الشركة بتزويد وزارة المالية بخطة عملها الجديدة. والجدير بالذكر أن الشركة في صدد تعيين شركة استشارية لمساعدتها في وضع خطة العمل الجديدة. ويوضح الجدول التالي آلية إعادة جدولة قرض وزارة المالية بالتفصيل:																												
<table><tr><th>تاريخ الاستحقاق</th><th>الأقساط في حال عدم إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)</th><th>الأقساط في حال إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)</th></tr><tr><td>١٤٤٥/١١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠١م)</td><td>٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠</td><td>٣٦١,٥٠٠,٠٠٠</td></tr><tr><td>١٤٤٦/١٢/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٠١م)</td><td>٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠</td><td>٣٦١,٥٠٠,٠٠٠</td></tr><tr><td>١٤٤٧/١٢/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٠١م)</td><td>٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠</td><td>٣٦١,٥٠٠,٠٠٠</td></tr><tr><td>١٤٤٨/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٦/٠١م)</td><td>٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠</td><td>٣٦١,٥٠٠,٠٠٠</td></tr><tr><td>١٤٥٠/٠١/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٦/٠١م)</td><td>٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠</td><td>٣٦١,٥٠٠,٠٠٠</td></tr><tr><td>١٤٥١/٠١/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٦/٠١م)</td><td>٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠</td><td>٣٦١,٥٠٠,٠٠٠</td></tr><tr><td>١٤٥٢/٠١/٢٩هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٦/٠١م)</td><td>٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠</td><td>٣٦١,٦٣١,١٦٠</td></tr><tr><td>المجموع</td><td>٥,٣٦٣,٩٦٤,٥٠٠</td><td>٢,٥٣٠,٦٣١,١٦٠</td></tr></table>	تاريخ الاستحقاق	الأقساط في حال عدم إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)	الأقساط في حال إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)	١٤٤٥/١١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠١م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠	١٤٤٦/١٢/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٠١م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠	١٤٤٧/١٢/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٠١م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠	١٤٤٨/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٦/٠١م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠	١٤٥٠/٠١/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٦/٠١م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠	١٤٥١/٠١/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٦/٠١م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠	١٤٥٢/٠١/٢٩هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٦/٠١م)	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٦١,٦٣١,١٦٠	المجموع	٥,٣٦٣,٩٦٤,٥٠٠	٢,٥٣٠,٦٣١,١٦٠	
تاريخ الاستحقاق	الأقساط في حال عدم إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)	الأقساط في حال إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)																										
١٤٤٥/١١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠١م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠																										
١٤٤٦/١٢/٠٥هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٠١م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠																										
١٤٤٧/١٢/١٥هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٠١م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠																										
١٤٤٨/١٢/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٦/٠١م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠																										
١٤٥٠/٠١/٠٨هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٦/٠١م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠																										
١٤٥١/٠١/١٩هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٦/٠١م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠																										
١٤٥٢/٠١/٢٩هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٦/٠١م)	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٦١,٦٣١,١٦٠																										
المجموع	٥,٣٦٣,٩٦٤,٥٠٠	٢,٥٣٠,٦٣١,١٦٠																										
(ولمزيد من التفاصيل حول عملية تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٦-٢ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم).																												
أبرمت الشركة وكبار المساهمين اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين مع الصندوق (مشروطة بموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة). وبموجب هذه الاتفاقية يتم زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين إلى أسهم جديدة في الشركة. وتكون القيمة الاسمية لتلك الأسهم الجديدة عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم الواحد وسيتم منح الصندوق كامل الأسهم الجديدة مقابل تسوية جزء من قرض وزارة المالية في ذمة الشركة (والذي ستتم حوالة من وزارة المالية إلى الصندوق تلقائياً بالتزامن مع الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين)، علماً بأنه تم تحديد سعر الإصدار بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة. ويكون إتمام عملية تحويل الدين وتخصيص الأسهم الجديدة للصندوق بموجب أحكام هذه الاتفاقية بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والصندوق فيما يتعلق بذلك الجزء من قرض وزارة المالية، بما يشمل حماية الشركة بموجب تلك الاتفاقية من أي مطالبات مستقبلية متعلقة بذلك الجزء من قرض وزارة المالية (ولمزيد من التفاصيل حول عملية تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٦-٢ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم).	هيكّل تحويل الدين																											
تحسين وضع نسب السيولة لدى الشركة ووضعها الائتماني بما يوفر قدر أكبر من الملاءة المالية فيما يتعلق بالتزاماتها المالية، وزيادة قدرة الشركة على تحقيق أهدافها للنمو (ولمزيد من التفاصيل حول الغاية من تحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ١-٣ «أسباب عملية تحويل الدين والآثار المترتبة على الشركة» من هذا التعميم).	الغاية من تحويل الدين																											
لا تنطوي عملية تحويل الدين على تعاملات مع أطراف ذوي علاقة.	الأطراف ذوي العلاقة																											
■ إتمام شروط اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين (ولمزيد من التفاصيل عن اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٦-٢ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم). ■ موافقة الهيئة ووزارة التجارة على الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية للشركة. ■ تصويت مساهمي الشركة – بناءً على توصية من مجلس الإدارة – في الجمعية العامة غير العادية للشركة على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين وإصدار أسهم جديدة مقابل تسوية جزء من قرض وزارة المالية الذي في ذمة الشركة (والذي ستتم حوالة من وزارة المالية إلى الصندوق تلقائياً بالتزامن مع الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين)، والموافقة على تعديل المواد الخاصة برأس المال في النظام الأساسي للشركة. ■ إصدار وتسجيل الأسهم الجديدة في الشركة لصالح الصندوق وإدراجها في السوق المالية. ■ تعديل النظام الأساسي وشهادة السجل التجاري للشركة. ■ توفير أي متطلبات نظامية أخرى إن وجدت. ■ يتعين على المساهمين قراءة كامل هذا التعميم بعناية، وعلى وجه الخصوص مراعاة ما ورد في قسم «إشعار مهم» والقسم ٢ «عوامل المخاطرة» قبل اتخاذ قرار التصويت على زيادة رأس مال الشركة من خلال تحويل الدين.	الإجراءات الرئيسية المطلوبة لإتمام عملية تحويل الدين																											

حق المساهمين في الأرباح	تحمل الأسهم الجديدة الحقوق الممنوحة للأسهم الأخرى الحالية، بما في ذلك الحق في الحصول على أي أرباح تُعلن وتُستحق بعد تاريخ إصدار تلك الأسهم وليس قبله وفقاً لنظام الشركات والنظام الأساسي للشركة.
الموافقات المطلوبة لزيادة رأس المال	■ موافقة الهيئة ووزارة التجارة على الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية للشركة. ■ موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين. ■ موافقة هيئة المدن الاقتصادية فيما يخص عملية تحويل الدين. ■ موافقة الهيئة على طلب تسجيل وطرح الأوراق المالية. ■ موافقة السوق المالية المشروطة على طلب الإدراج المقدم بموجب قواعد الإدراج. ■ توفير أي متطلبات نظامية أخرى إن وجدت.
حقوق التصويت للأسهم الجديدة	يحمل كل سهم جديد حقوق التصويت الممنوحة لأي من الأسهم الأخرى الحالية.
القيود على الأسهم الجديدة	لا يوجد أي قيود على الأسهم الجديدة.

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

كما أن زيادة رأس المال عن طريق إصدار أسهم جديدة لتحويل الدين بموجب هذا التعميم يتوقف على موافقة الجمعية العامة غير العادية، ولقد تم نشر دعوة لعقد الجمعية العامة غير العادية للشركة للموافقة على إصدار الأسهم الجديدة بتاريخ ٢٤ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠٢١ م) وعلى المساهمين العلم بأنه إذا لم يتم الحصول على موافقتهم على إصدار الأسهم الجديدة موضع هذا التعميم، فإن إصدارها لن يتم وستتوقف عملية تحويل الدين، وحينها يُعد هذا التعميم لاغياً، وسيتم إشعار المساهمين بذلك من خلال صفحة الشركة على موقع السوق المالية.

التواريخ المهمة والمراحل الأساسية لعملية تحويل الدين

الفترة الزمنية المقترحة لعملية تحويل الدين	
التاريخ	الحدث
(١) الإجراءات المطلوبة المتعلقة بالجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين	
٢٤ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠٢١ م).	موافقة الهيئة ووزارة التجارة على الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية للشركة
٢٤ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠٢١ م).	الدعوة إلى اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين (على أن يُعقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من نهاية المدة المحددة للاجتماع الأول في حال لم يتحقق النصاب القانوني) والإعلان عن الدعوة في موقع السوق المالية
٢٥ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢ سبتمبر ٢٠٢١ م).	نشر تعميم المساهمين
بين الساعة ٩:٠٠ صباحاً حتى الساعة ٤:٠٠ مساءً ابتداءً من تاريخ ١٤٤٣/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٠٩/٠٥/٢٠٢١ م) حتى تاريخ ١٤٤٣/٠٢/١٩ هـ (الموافق ٠٩/٢٦/٢٠٢١ م).	إتاحة المستندات المتوفرة للمعابنة
ابتداءً من الساعة ١٠:٠٠ صباحاً بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/١٥ هـ (الموافق ٠٩/٢٢/٢٠٢١ م) وحتى الساعة ٤:٠٠ مساءً بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/١٩ هـ (الموافق ٠٩/٢٦/٢٠٢١ م).	فترة التصويت بوسائل التقنية الحديثة لمساهمي الشركة للتصويت على عملية تحويل الدين
١٩/٢/١٤٤٣ هـ (الموافق ٠٩/٢٦/٢٠٢١ م).	انقضاء الجمعية العامة غير العادية للشركة
٢٠/٢/١٤٤٣ هـ (الموافق ٠٩/٢٧/٢٠٢١ م).	الإعلان عن نتائج الجمعية العامة غير العادية للشركة أو الإعلان عن عدم انعقاد الجمعية (في حال لم يتحقق النصاب القانوني)
(٢) الإجراءات المطلوبة في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الأول للجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين	
بعد ساعة من نهاية المدة المحددة للاجتماع الأول غير مكتمل النصاب.	اجتماع ثاني للجمعية العامة غير العادية (بعد النصاب متحققاً في حال حضور عدد من المساهمين يمثلون ربع رأس مال الشركة على الأقل)
٢٠/٢/١٤٤٣ هـ (الموافق ٠٩/٢٧/٢٠٢١ م).	إعلان الشركة عن القرارات المتخذة في الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية
(٣) الإجراءات المطلوبة في حالة عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين	
٢٢/٢/١٤٤٣ هـ (الموافق ٠٩/٢٩/٢٠٢١ م).	موافقة الهيئة ووزارة التجارة على الدعوة لعقد اجتماع ثالث للجمعية العامة غير العادية (في حال لم يتحقق النصاب القانوني في الاجتماعين الأول والثاني)
٢٣/٢/١٤٤٣ هـ (الموافق ٠٩/٣٠/٢٠٢١ م).	الدعوة إلى الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية للشركة (في حال لم يتحقق النصاب القانوني في الاجتماعين الأول والثاني)
١٥/٣/١٤٤٣ هـ (الموافق ١٠/٢١/٢٠٢١ م).	انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الثالث للشركة (بعد الاجتماع الثالث صحيحاً أيّاً كان عدد الأسهم الممثلة فيه)
١٨/٣/١٤٤٣ هـ (الموافق ١٠/٢٤/٢٠٢١ م).	إعلان الشركة عن نتائج الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية
(٤) الإجراءات المطلوبة في حال عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين	
إذا لم يتم الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين قبل تاريخ ١٤٤٣/٠٧/٠١ هـ (الموافق ٠٢/٠٢/٢٠٢٢ م). عدت موافقة الهيئة ملغاة.	في حال عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية على رفع رأس المال عن طريق تحويل الدين فإنه يجوز لمجلس الإدارة الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية أخرى خلال ستة (٦) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على طلب زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.
(٥) الإجراءات المطلوبة في حال موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين	
خلال عشرة (١٠) أيام من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	تزويد الهيئة بنسخة من محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية
خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	نشر تعديلات النظام الأساسي على البوابة الإلكترونية لوزارة التجارة قبل تعديله رسمياً لدى وزارة التجارة
سيتم إصدار وتسجيل الأسهم الجديدة للشركة خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	إصدار وتسجيل الأسهم الجديدة للشركة وإدراجها في السوق المالية
خلال ثلاثة (٣) أسابيع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	تعديل النظام الأساسي للشركة وشهادة سجلها التجاري

جدول المحتويات

١- التعريفات والمصطلحات المستخدمة في هذا التعميم

٢- عوامل المخاطرة

١-٢ المخاطر التجارية

٤	١-١-٢	المخاطر المتعلقة بعدم كفاية التدفق النقدي أو عدم القدرة على الحصول على القروض والتمويلات اللازمة أو عدم القدرة على توزيع أرباح مستقبلية
٤	٢-١-٢	المخاطر المتعلقة بالتزامات التمويل لدى الشركة
٥	٣-١-٢	المخاطر المتعلقة بعدم إتمام عملية تحويل الدين
٥	٤-١-٢	المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي
٥	٥-١-٢	المخاطر المتعلقة بتقلب أسعار الفائدة
٥	٦-١-٢	المخاطر المتعلقة بالسيولة والخسائر المتراكمة

٢-٢ المخاطر القانونية

٦	١-٢-٢	المخاطر المتعلقة باتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين
٦	٢-٢-٢	المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية
٦	٣-٢-٢	المخاطر المتعلقة باتفاقية حوالة القرض
٧	٤-٢-٢	المخاطر المتعلقة باتفاقية القرض

٣-٢ المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة

٧	١-٣-٢	المخاطر المتعلقة بعدم تحقيق الهدف الرئيسي من عملية تحويل الدين
٧	٢-٣-٢	المخاطر المتعلقة بزيادة صعوبة تحقيق الربحية للسهم
٧	٣-٣-٢	المخاطر المتعلقة ببيع عدد كبير من الأسهم
٨	٤-٣-٢	المخاطر المتعلقة بتحديد سعر الإصدار للأسهم الجديدة بالقيمة الاسمية
٨	٥-٣-٢	المخاطر المتعلقة بسعر أسهم الشركة خلال فترة التداول
٨	٦-٣-٢	المخاطر المتعلقة بالتغير في نسبة ملكية المساهمين الحاليين وانخفاض حق التصويت المرتبط بها

٣- عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال

٩	١-٣	أسباب عملية تحويل الدين والآثار المترتبة على الشركة
٩	٢-٣	التغيرات في مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية نتيجة عملية تحويل الدين
٩	٣-٣	هيكل الملكية الحالي قبل وبعد عملية تحويل الدين
١٠	٤-٣	تقييم الدين والأسهم الجديدة
١١	٥-٣	الأطراف ذوي العلاقة المباشرة أو غير المباشرة بعملية تحويل الدين
١٢	٦-٣	الفترة الزمنية المقترحة لعملية تحويل الدين

٤- المعلومات المالية

١٣	١-٤	مقارنة نتائج العمليات التصورية والمدققة لبيان أثر تحويل الدين
١٣	١-١-٤	قائمة المركز المالي الموحدة
١٥	٢-١-٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
١٦	٣-١-٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة
١٨	٢-٤	مؤشرات الأداء الرئيسية
١٩	٣-٤	خسارة السهم
١٩	٤-٤	تطور سعر سهم الشركة

٥-٤ ملخص القوائم المالية المدققة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م ٢٠

٢٠	١-٥-٤	قائمة المركز المالي الموحدة
٢١	٢-٥-٤	قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة
٢٢	٣-٥-٤	قائمة التدفقات النقدية الموحدة

٥- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين ٢٤

١-٥ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس ٢٤

٢٤	١-١-٥	تشكيل مجلس الإدارة
٢٥	٢-١-٥	مسؤوليات مجلس الإدارة
٢٦	٣-١-٥	السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

٢-٥ الإدارة العليا ٢٩

٢٩	١-٢-٥	نظرة عامة على الإدارة العليا
٢٩	٢-٢-٥	السير الذاتية لكبار المسؤولين التنفيذيين

٦- المعلومات القانونية ٣٠

١-٦ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة ٣٠

٢-٦ تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين ٣٠

٣٠	١-٢-٦	اتفاقية القرض
٣١	٢-٢-٦	اتفاقية حوالة القرض
٣٢	٣-٢-٦	اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين

٣-٦ الموافقات النظامية والأطراف الأخرى اللازمة لإتمام عملية تحويل الدين ٣٥

٤-٦ الدعاوى القضائية الجوهرية ٣٥

٥-٦ الإفلاس ٣٦

٦-٦ الإعسار ٣٦

٧- إفادة الخبراء ٣٧

٨- المصاريف ٣٨

٩- الإعفاءات ٣٩

١٠- المستندات المتاحة للمعاينة ٤٠

ملحق أ - القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني ٤١

ملحق ب - المعلومات المالية التصورية الموحدة ٢٥٦

فهرس الجداول

٩	جدول ١-٣: هيكل ملكية الشركة قبل وبعد تحويل الدين
١٠	جدول ٢-٣: بيان المبلغ الذي سيُزاد به رأس مال الشركة باستخدام سعر إصدار الأسهم الافتراضي المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة
١٠	جدول ٣-٣: توضيح عدد الأسهم الجديدة التي ستصدر للصندوق نتيجة تحويل الدين باستخدام سعر الإصدار الذي تم استخدامه لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة، والمحدد بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة
١٠	جدول ٤-٣: إيضاح أثر تحويل الدين على سعر الأسهم باستخدام سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة
١١	جدول ٥-٣: إيضاح أثر تحويل الدين على ملكية الأسهم لمساهمين فردي على سبيل الاسترشاد باستخدام سعر إصدار الأسهم المستخدم لأغراض إعداد المعلومات المالية التصورية الموحدة
١٢	جدول ٦-٣: الفترة الزمنية المقترحة لعملية تحويل الدين وخطواتها المهمة
١٣	جدول ١-٤: مقارنة بين قائمة المركز المالي الموحدة المدققة والتصورية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
١٤	جدول ٢-٤: رأس مال الشركة الحالي والتصوري بعد تحويل الدين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
١٥	جدول ٣-٤: مقارنة بين قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة المدققة والتصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
١٦	جدول ٤-٤: مقارنة بين قائمة التدفقات النقدية الموحدة المدققة والتصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
١٨	جدول ٥-٤: مقارنة بين مؤشرات الأداء الرئيسية للشركة بناءً على القوائم المالية الموحدة والتصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
١٨	جدول ٦-٤: مقارنة بين مؤشرات الأداء الرئيسية لرأس المال العامل بناءً على القوائم المالية الموحدة والتصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
١٩	جدول ٧-٤: مقارنة بين خسارة السهم في القوائم المالية الموحدة والتصورية للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
٢٠	جدول ٨-٤: أداء سعر سهم الشركة خلال سنة واحدة
٢٠	جدول ٩-٤: قائمة المركز المالي الموحدة
٢١	جدول ١٠-٤: قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م
٢٢	جدول ١١-٤: قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و٢٠١٩م و٢٠٢٠م
٢٤	جدول ١-٥: أسماء أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس كما في تاريخ هذا التعميم
٣٠	جدول ١-٦: آلية إعادة جدولة قرض وزارة المالية
٣٢	جدول ٢-٦: ملخص اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين
٣٥	جدول ٣-٦: جدول الدعاوى القضائية الجوهرية

فهرس الرسوم البيانية

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

١- التعريفات والمصطلحات المستخدمة في هذا التعميم

اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين	الاتفاقية التي أبرمتها الشركة وعدد من كبار مساهميها مع الصندوق بتاريخ ١٤٤٢/٠١/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٨/٣١ م) والتي بموجبها سيتم تحويل الدين إلى أسهم جديدة في الشركة.
اتفاقية حوالة القرض	اتفاقية الحوالة الجزئية المبرمة بين وزارة المالية والصندوق بتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/٢٠ م) لغرض حوالة جزء من قرض وزارة المالية إلى الصندوق بمبلغ قدره مليارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريالاً سعودياً من آخر الدفعات المستحقة لوزارة المالية بموجب اتفاقية القرض والتي تبلغ قيمتها الإجمالية خمسة مليارات (٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي خاضعة لعمولة سنوية حسب المعدلات التجارية السائدة وما زالت قائمة وغير مستوفاة من قبل الشركة، حيث أن إبرامها شرط مسبق لإتمام عملية تحويل الدين بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين.
اتفاقية القرض	اتفاقية القرض المبرمة بين وزارة المالية والشركة بتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٢٠ هـ (الموافق ٢٠١١/٠٥/٢٣ م) والمعدلة بتاريخ ١٤٣٦/١٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٩/١٥ م)، والتي قدمت وزارة المالية بموجبها قرضاً للشركة بمبلغ خمسة مليارات (٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي خاضعة لعمولة سنوية حسب المعدلات التجارية السائدة، وذلك لغرض تطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية الواقعة بمحافظة رابغ في المملكة العربية السعودية.
الأسهم	ثمانمائة وخمسون مليون (٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠) سهماً عادياً بقيمة اسمية مدفوعة بالكامل قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
الأسهم الجديدة	مائتان وثلاثة وثمانون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وأربعة وثلاثون (٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤) سهماً عادياً سيتم إصدارها بموجب عملية زيادة رأس المال عن طريق تحويل الدين.
تاريخ الإنتمام	تاريخ إنتمام اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين وهو تاريخ استيفاء التزامات الإنتمام المنصوص عليها في اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين.
تعميم المساهمين أو التعميم	تعميم المساهمين هذا الذي أعدته الشركة والمتعلق بعملية زيادة رأس المال عن طريق تحويل الدين.
الجمعية العامة	الجمعية العامة للشركة والتي تتكون من مساهمي الشركة.
الجمعية العامة العادية	الجمعية العامة العادية للمساهمين في الشركة.
الجمعية العامة غير العادية	الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في الشركة التي سجري التصويت فيها على تحويل الدين.
الحكومة	حكومة المملكة.
الدين	جزء من المطلوبات والالتزامات المالية التي في ذمة الشركة والمستحقة لوزارة المالية وقدرها مليارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريالاً سعودياً، والتي سيتم تحويلها إلى أسهم في الشركة للصندوق بموجب عملية تحويل الدين، حيث ستتم حوالة ذلك الجزء من قرض وزارة المالية إلى الصندوق تلقائياً بالتزامن مع الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين حيث سيكون الصندوق هو الدائن المعني في عملية تحويل الدين، وبذلك سيتم إصدار جميع الأسهم الجديدة لصالح الصندوق.
ريال سعودي	العملة الرسمية للمملكة.
رئيس المجلس أو رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس إدارة الشركة.
زيادة رأس المال	زيادة رأس مال الشركة من ثمانية مليارات وخمسمائة مليون (٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي إلى أحد عشر ملياراً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (١١,٣٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريالاً سعودياً من خلال إصدار الأسهم الجديدة.
السوق المالية أو تداول	السوق المالية السعودية (تداول).
سعر الإصدار	سعر إصدار الأسهم الجديدة المحدد بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة وهو عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
الشركة	شركة إعمار المدينة الاقتصادية هي شركة مساهمة عامة سعودية تأسست بموجب القرار الوزاري رقم ٦٠٩ الصادر بتاريخ ١٤٢٧/٠٤/١٥ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٥/١٣ م)، وبموجب السجل التجاري الأولي رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ بتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٩/٢٦ م) الصادر بمدينة جدة، والمعدل بالسجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ بتاريخ ١٤٣٦/٠٣/٠٦ هـ (الموافق ٢٠١٤/١٢/٢٨ م) الصادر بمدينة رابغ.
تداول السعودية	شركة تداول السعودية «سوق الأوراق المالية السعودية» وهي شركة تابعة لمجموعة تداول السعودية.
مدينة الملك عبد الله الاقتصادية	مدينة اقتصادية سعودية مستحدثة أنشئت في عام ٢٠٠٥ م في محافظة رابغ بمنطقة مكة المكرمة، والتي تتولى الشركة مهمة تطويرها.

لدى الشركة سبع (٧) شركات تابعة وهي كالآتي: ١- شركة تطوير الموانئ، وهي شركة مساهمة مغلقة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٠٢٠٠٩ برأس مال وقدره خمسة مليارات ومائتين وعشرة ملايين (٥,٢١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (٥٠٪) للشركة. ٢- شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٠٣١٣٠ برأس مال قدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (١٠٠٪) للشركة. ٣- شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٢١١٩٩٥ برأس مال قدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (٢٪) للشركة ونسبة (٩٨٪) لشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة (أي مملوكة بصفة مباشرة وغير مباشرة بنسبة (١٠٠٪) للشركة). ٤- شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٠٤٩٦٨ برأس مال قدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (٢٪) للشركة ونسبة (٩٨٪) لشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة (أي مملوكة بصفة مباشرة وغير مباشرة بنسبة (١٠٠٪) للشركة). ٥- الشركة الرائدة لتطوير عقارات المدن الاقتصادية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٠٤٩٧٠ برأس مال وقدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (٢٪) للشركة ونسبة (٩٨٪) لشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة (أي مملوكة بصفة مباشرة وغير مباشرة بنسبة (١٠٠٪) للشركة). ٦- شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٠٤٩٦٩ برأس مال وقدره خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (٢٪) للشركة ونسبة (٩٨٪) لشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة (أي مملوكة بصفة مباشرة وغير مباشرة بنسبة (١٠٠٪) للشركة). ٧- شركة إعمار المعارف المحدودة، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مؤسسة وقائمة بموجب السجل التجاري رقم ٤٦٠٢٠٠٦٦٢٠ برأس مال وقدره عشرة ملايين (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، مملوكة بصفة مباشرة بنسبة (٩٦٪) للشركة ونسبة (٤٪) لشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة ونسبة (١٪) لشركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ونسبة (١٪) للشركة الرائدة لتطوير عقارات المدن الاقتصادية ونسبة (١٪) لشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية (أي مملوكة بصفة مباشرة وغير مباشرة بنسبة (١٠٠٪) للشركة). تستند قائمة الشركات التابعة المذكورة أعلاه إلى تعريف «الشركة التابعة» الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة وقواعدها، والتي تعني أن أي شركة أخرى تسيطر عليها تلك الشركة وذلك بامتلاكها نسبة تساوي (٣٠٪) من حقوق التصويت أو حقوق التعيين في الشركة الأخرى، ويختلف التعريف المذكور عن التعريف المستخدم لغرض إعداد القوائم المالية الموحدة وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين والذي عرّف الشركات التابعة بأنها أي شركة أخرى تمتلك فيها الشركة حصص ملكية تساوي نسبة (٥٠٪). ولأغراض اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، يشمل تعريف الشركات التابعة شركة بيوتات المتطورة للاستثمار العقاري والتي تملك الشركة ٢٠٪ من رأسمالها بشكل مباشر، وذلك لاتفاق كل من الشركة وكبار المساهمين والصندوق على تضمين شركة بيوتات المتطورة للاستثمار العقاري في تعريف الشركات التابعة لغرض تغطيتها في الضمانات والتعهدات المقدمة من الشركة وكبار المساهمين والتي تنطبق فيما يخص الوضع المالي للشركات التابعة الأخرى (والتي تندرج في تعريف «الشركات التابعة» الوارد أعلاه).	الشركات التابعة
صندوق الاستثمارات العامة، وهو صندوق حكومي أنشئ في عام ١٣٩١هـ (الموافق ١٩٧١م) بموجب المرسوم الملكي رقم م/٢٤، والصادر في شأنه نظام صندوق الاستثمارات العامة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٩٢) بتاريخ ١٤٤٠/٠٨/١٢هـ (الموافق ١٩٧٩/٠٤/١٧م)، ومقره في مدينة الرياض، المملكة. ويهدف صندوق الاستثمارات العامة إلى استثمار أمواله - نقدياً أو عينيّاً - وفقاً لأفضل المعايير لتحقيق العوائد بما يخدم المصلحة العامة ويسهم في دعم التنمية الاقتصادية في المملكة وتنويع مصادرها، ومراعاة مصلحة الأجيال القادمة. يشمل مصطلح (طرف ذو علاقة) أو (أطراف ذوي علاقة) في هذا التعميم وبموجب قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة وقواعدها، ما يلي: أ- تابعي الشركة. ب- المساهمين الكبار في الشركة. ج- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين في الشركة. د- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي الشركة. هـ- أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في الشركة. و- أي أقرىء للأشخاص المشار إليهم في (أ) و(ب) و(ج) و(د) و(هـ) أعلاه. ز- أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (أ) و(ب) و(ج) و(د) و(هـ) و(و) أعلاه. ولأغراض الفقرة (ز)، يقصد بـ (السيطرة) القدرة على التأثير على أفعال أو قرارات شخص آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، منفرداً أو مجتمعاً مع قريب أو تابع، من خلال أي من الآتي: (أ) امتلاك نسبة تساوي (٣٠٪) أو أكثر من حقوق التصويت في شركة، (ب) حق تعيين (٣٠٪) أو أكثر من أعضاء الجهاز الإداري، وتفسير كلمة (المسيطر) وفقاً لذلك.	الصندوق
أي من أعضاء مجلس إدارة الشركة. زيادة رأس مال الشركة من ثمانية مليارات وخمسمائة مليون (٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسماً إلى ثمانمائة وخمسين مليون (٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠) سهم عادي إلى أحد عشر ملياراً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (١١,٣٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريالاً سعودياً مقسماً إلى مليار ومئة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعة وثلاثين (١,٣٣٣,٣٣٣,٣٣٤) سهماً عادياً، من خلال إصدار مائتين وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعة وثلاثين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٣٤) سهماً عادياً جديداً بقيمة إجمالية قدرها مليارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد للصندوق مقابل تحويل الدين الذي سيكون في ذمة الشركة للصندوق (بصفته الدائن في تاريخ النفاذ) وقدره ملياران وثمانمائة وثلاثة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريالاً سعودياً.	الطرف ذو العلاقة
هي جميع المستندات المتعلقة بعملية تحويل الدين، بما في ذلك اتفاقية القرض، اتفاقية حوالة القرض، اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، وأي تعديلات طرأت على هذه المستندات، وأي مستندات أخرى يرى مجلس إدارة الشركة أهمية ارتباطها بعملية تحويل الدين.	عضو مجلس الإدارة
القرض المقدم من وزارة المالية للشركة بموجب اتفاقية القرض المبرمة بين وزارة المالية والشركة بتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٢٠هـ (الموافق ٢٠١١/٠٥/٢٣م) والمعدلة بتاريخ ١٤٣٦/١٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٩/١٥م).	مستندات تحويل الدين
القرض المقدم من وزارة المالية للشركة بموجب اتفاقية القرض المبرمة بين وزارة المالية والشركة بتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٢٠هـ (الموافق ٢٠١١/٠٥/٢٣م) والمعدلة بتاريخ ١٤٣٦/١٢/٠٢هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٩/١٥م).	قرض وزارة المالية

الأراضي المرهونة	أراضي مملوكة للشركة تبلغ مساحتها أربعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وأربعة وعشرون ألفاً وأربعمائة وثلاثة وعشرون (٢٤,٧٢٤,٤٢٣) متراً مربعاً تمثل القطع أرقام (٢ و ٤ و ٥ و ٦ و ٧) المحددة بالصكوك أرقام (٢ و ٣ و ٤ و ٥ و ٦ و ٧) بتاريخ ١٤٣١/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٠/١١/٣٠ م). وهي مرهونة بموجب اتفاقية القرض كضمان لكامل مبلغ القرض لصالح وزارة المالية.
موافقة وزارة المالية المشروطة لإعادة الجدولة	موافقة وزارة المالية على إعادة جدولة قرض وزارة المالية، بناءً على الطلب المقدم من الشركة، بحيث يصبح مستحق السداد على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٤٥/١١/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠١ م) مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً حتى تاريخ ١٤٥٢/٠١/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٦/٠١ م)، وذلك بشرط إتمام عملية تحويل الدين وإبرام تعديل لاتفاقية القرض بين وزارة المالية والشركة.
القوائم المالية لعام ٢٠١٨ م	القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.
القوائم المالية لعام ٢٠١٩ م	القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م.
القوائم المالية لعام ٢٠٢٠ م	القوائم المالية الموحدة المراجعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م.
المعلومات المالية التصورية	المعلومات المالية التصورية الموحدة المعدة للشركة عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م. إذ تبين المعلومات المالية الموحدة التصورية كما لو كانت عملية تحويل الدين قد تمت في تاريخ ١ يناير ٢٠٢٠ م.
قواعد الإدراج	قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (٢٠١٧-١٢٣-٣) بتاريخ ١٤٣٩/٤/٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧ م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠٢١-٢٢٠-١ بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤ م).
قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة	قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢٠١٧-١٢٣-٣ بتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٠٩ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧ م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠٢١-٢٢٠-١ بتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٠١ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠١/١٤ م).
القيمة الاسمية للسهم	عشرة (١٠) ريالاً سعودية للسهم العادي الواحد.
لائحة حوكمة الشركات	لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار ٢٠١٧-١٦-٨ الصادر بتاريخ ١٤٣٨/٠٥/١٦ هـ (الموافق ٢٠١٧/٢/١٣ م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠١٩-٥٧-٣ بتاريخ ١٤٤٠/٠٩/١٥ هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٥/٢٠ م).
اللجان	لجنة المراجعة ولجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية.
قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة وقواعدها	قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٢٠٠٤-١١-٤ بتاريخ ١٤٢٥/٠٨/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٠٤/١٠/٠٤ م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢٠٢١-٢٢-٢ بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤ م).
المبلغ المحال	جزء من مبلغ قرض وزارة المالية والبالغ قدره مليارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثلاثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريالاً سعودياً من آخر الدفعات المستحقة لوزارة المالية بموجب اتفاقية القرض والذي سيتم حوالاته من قبل وزارة المالية إلى الصندوق بموجب اتفاقية حوالة القرض.
مجلس الإدارة أو المجلس	مجلس إدارة الشركة.
المجموعة	الشركة وشركاتها التابعة.
المحاسب القانوني	شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون.
مساهم كبير	شخص يملك ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة.
المساهمون	مساهمو الشركة.
كبار المساهمين	شركة داييم الحديثة لإدارة العقارات. شركة ام اي رويال كابيتال (ش.ذ.م.م). شركة ام اي بارنترز (ش.ذ.م.م). شركة ام اي استراتيجيك انفستمننتس (ش.ذ.م.م). شركة ام اي هولدينجز (ش.ذ.م.م). شركة إعمار الشرق الأوسط (ش.ذ.م.م).
المستشار القانوني	مكتب سلمان متعب السديري للمحاماة.
المستشار المالي	شركة السعودي الفرنسي كابيتال.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
النظام الأساسي	النظام الأساسي للشركة.
نظام الشركات	نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) بتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠١٥/١١/١٠ م)، وتعديلاته.
الهيئة أو هيئة السوق المالية	هيئة السوق المالية في المملكة.
وزارة التجارة	وزارة التجارة بالمملكة.
يوم العمل	أي يوم باستثناء أيام الجمعة والسبت والعطلات الرسمية في المملكة.

٢- عوامل المخاطرة

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

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

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

لم يتم ترتيب المخاطر المنصوص عليها أدناه حسب أهميتها أو تأثيرها المتوقع على الشركة و/أو سعر السهم.

١-٢ المخاطر التجارية

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

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

لا يوجد ما يضمن أن عملية تحويل الدين ستساهم في كفاية التدفق النقدي الناتج من عمليات الشركة القائمة والاستثمارات الرأسمالية على المدى الطويل أو قدرة الشركة على توزيع أي أرباح مستقبلية، أو قدرة الشركة على الحصول على القروض المصرفية والتمويلات الخارجية الأخرى اللازمة لتمويل عمليات الشركة القائمة والاستثمارات الرأسمالية على المدى الطويل في وقت مناسب وبتكاليف وشروط مناسبة، حيث أن إجمالي قيمة القروض على الشركة تبلغ ٨,٥٧٤,٣٤٤ ألف ريال سعودي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، ونسبة الدين المراد تحويله من إجمالي حقوق الملكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م يبلغ ٤٨,٥٪. ومعدل القروض من حقوق الملكية قبل عملية تحويل الدين تبلغ ١٤٦,٩٪، وستبلغ ٦٦,٢٪ بعد عملية تحويل الدين. وفي حال عدم قدرة الشركة على الحصول على القروض والتمويلات اللازمة أو عدم كفاية التدفق النقدي الخاص بالشركة، فسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج أعمالها وتطلعاتها المستقبلية.

٢-١-٢ المخاطر المتعلقة بالتزامات التمويل لدى الشركة

قامت الشركة بتاريخ ١٤٤٢/٠١/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/١٥ م) بالإعلان عن توقيع اتفاقية إعادة جدولة تمويل مرابحة مع «مصرف الإنماء» بقيمة ١,٧ مليار ريال ومراجعة شروط التمويل، إذ أن الشروط المعدلة للتمويل تتضمن تمويلاً بقيمة ٨٠٠ مليون ريال وتمويلاً بقيمة ٩٠٠ مليون ريال، وذلك بفترة سماح لمدة ثلاث سنوات وفترة سداد ممتدة إلى سبع سنوات ونصف من خلال أقساط نصف سنوية. كما قامت الشركة بتاريخ ١٤٤٢/٠١/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/١٣ م) بالإعلان عن توقيع اتفاقية إعادة جدولة مع البنك السعودي الفرنسي ومراجعة شروط التسهيلات، حيث تشمل الشروط المعدلة للتمويل البالغ ٥٣٧,٥ مليون ريال سعودي، فترة سماح لمدة ثلاث سنوات وفترة سداد ممتدة إلى سبعة سنوات (من عام ٢٠٢٣ م إلى عام ٢٠٢٩ م، شاملة كلا العامين) من خلال أقساط نصف سنوية، بالإضافة إلى تسهيلات إضافية للتحوط من سعر الفائدة بقيمة ٥٠ مليون ريال سعودي.

وقامت الشركة بإبرام اتفاقية تسهيلات بتاريخ ١٤٣٨/٠٧/٠٥ هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٤/٠٢ م) مع البنك السعودي البريطاني، والتي تم تجديدها بتاريخ ١٤٣٩/٠٥/٠٧ هـ (الموافق ٢٠١٨/٠١/٢٤ م)، وقدم البنك السعودي البريطاني بموجبها تسهيلات للشركة بقيمة إجمالية تبلغ مليار (٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. وبموجب هذه الاتفاقية، يتم تسديد كامل مبلغ التسهيلات المقدمة بعد سبع (٧) سنوات من التاريخ الأسبق ما بين: (أ) تاريخ أول سحب؛ أو (ب) تاريخ ١٤٤٣/٠٥/٢٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٢/٣١ م)، مع العلم بأن أول سحب من هذه التسهيلات تم في عام ٢٠١٤ م ويُعادل المبلغ القائم الذي لم يتم سداؤه حتى تاريخ هذا التعميم تسعمائة وستة وسبعين مليوناً ومائتين وخمسين ألف (٩٧٦,٢٥٠,٠٠٠) ريال سعودي. وتعمل الشركة حالياً على إعادة هيكلة المبلغ القائم من التسهيلات الذي في ذمتها لصالح البنك السعودي البريطاني. وفي حال لم يتم الموافقة على إعادة جدولة هذا القرض بالهيكل المطلوبة أو نتج عنها اشتراطات جديدة غير متوقعة أو عسيرة، فمن الممكن ألا تتمكن الشركة من الحصول على القروض والتمويلات اللازمة أو ألا يكفي التدفق النقدي الخاص بالشركة لاستمرار أنشطتها بشكل مثالي، وسيكون لذلك تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج أعمالها وتطلعاتها المستقبلية.

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

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

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

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

وبالإضافة إلى ما سبق، بعد إتمام عملية تحويل الدين، سيصبح الصندوق مساهماً كبيراً في الشركة وسيمتلك ما نسبته (٢٥٪) من رأس مال الشركة. كما يحق للصندوق بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين المبرمة بين الشركة وعدد من كبار مساهمها والصندوق بتاريخ ١٢/١٠/١٤٤٢ هـ (الموافق ٣١/٠٨/٢٠٢٠ م) ترشيح ثلاثة (٣) أعضاء في مجلس إدارة الشركة. وبالتالي، سيكون للصندوق القدرة على التأثير على القرارات الاستراتيجية للشركة وتغيير استراتيجيتها ولا يوجد ضمان بأن أي تغيير في استراتيجية الشركة سيكون في مصلحتها وسيحقق نتائج إيجابية، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٥-١-٢ المخاطر المتعلقة بتقلب أسعار الفائدة

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

٦-١-٢ المخاطر المتعلقة بالسيولة والخسائر المتراكمة

أعلنت الشركة بتاريخ ١٨/٠٨/١٤٤٢ هـ (الموافق ٣١/٠٣/٢٠٢١ م) عن بلوغ خسائرها المتراكمة ٣١,٣٪ من رأس مالها، ويعود ذلك إلى عدد من الأسباب منها تسجيل الشركة انخفاضاً في قيمة العقارات المتاحة للبيع وعقود الإيجار وبعض الأصول التشغيلية بعد إعادة التقييم بمبلغ ٣١٦ مليون ريال سعودي خلال العام الحالي، مما أثر على نتائج الشركة، والذي ترتب عليه خضوع الشركة للإجراءات والتعليمات الخاصة بالشركات المدرجة أسهمها في السوق المالية التي بلغت خسائرها المتراكمة ٢٠٪ فأكثر من رأس مالها. إن تكبد الشركة أي خسائر إضافية في المستقبل سيؤثر على توفر السيولة اللازمة لأعمال الشركة وخطوطها، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية. وفي حال بلغت نسبة الخسائر المتراكمة ٥٠٪ أو أكثر فإن الشركة ستخضع لمتطلبات أكثر صرامة، بما في ذلك ما ورد في المادة ١٥٠ من نظام الشركات والتي تقضي بإلزام أي مسؤول في الشركة أو مراجع الحسابات فور علمه ببلوغ الخسائر المتراكمة إلى ٥٠٪ أو أكثر من رأس مال الشركة إبلاغ رئيس مجلس الإدارة، وعلى رئيس مجلس الإدارة إبلاغ أعضاء المجلس فوراً بذلك، وعلى مجلس الإدارة - خلال ١٥ يوماً من علمه بذلك - دعوة الجمعية العامة غير العادية للاجتماع خلال ٤٥ يوماً من تاريخ علمه بالخسائر؛ لتقرر إما زيادة رأس مال الشركة أو تخفيضه - وفقاً لأحكام نظام الشركات - وذلك إلى الحد الذي تنخفض معه نسبة الخسائر إلى ما دون نصف رأس المال المدفوع، أو حل الشركة قبل الأجل المحدد في النظام الأساسي للشركة. وتعد الشركة منقضية بقوة النظام إذا لم تجتمع الجمعية العامة غير العادية خلال المدة المحددة أعلاه، أو إذا اجتمعت وتعدر عليها إصدار قرار في الموضوع، أو إذا قررت زيادة رأس المال وفق الأوضاع المقررة في هذه المادة ولم يتم الاكتتاب في كل زيادة رأس المال خلال ٩٠ يوماً من صدور قرار الجمعية بالزيادة، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

وتجدر الإشارة إلى أنه بتاريخ ١٦/٠٣/١٤٤٢ هـ (الموافق ١١/٠٢/٢٠٢٠ م) صدر الأمر الملكي الكريم رقم (١٥٠١٦) القاضي بتعليق العمل ببعض أحكام مواد نظام الشركات، وقد صدر قرار معالي وزير التجارة رقم (٣٤٨) بتاريخ ٤/٠١/١٤٤٢ هـ (الموافق ٢٥/١١/٢٠٢٠ م) بناءً على الأمر الملكي المذكور بتعليق العمل بالمادة ١٥٠ من نظام الشركات لمدة سنتين تبدأ من تاريخ ١/٠٨/١٤٤١ هـ (الموافق ٢٥/٠٣/٢٠٢٠ م).

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

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

٢-٢ المخاطر القانونية

١-٢-٢ المخاطر المتعلقة باتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين

أبرمت الشركة وكبار المساهمين اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين مع الصندوق (مشروطة بموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة) بتاريخ ١٢/١٤٤٢/١هـ (الموافق ٢٠/٨/٢٠٢٠م) (ولمزيد من التفاصيل حول هذه الاتفاقية، يرجى مراجعة القسم ٦-٢ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم). وتحتوي هذه الاتفاقية على عدد من الشروط والأحكام مثل الحصول على موافقة كل من الهيئة والسوق المالية وهيئة المدن الاقتصادية والجمعية العامة غير العادية للشركة فيما يخص عملية تحويل الدين. وتتضمن الاتفاقية كذلك عدداً من التعهدات والضمانات المقدمة من الشركة وكبار المساهمين، مثل الضمانات المتعلقة بالقوائم المالية للشركة والشركات التابعة (شاملة شركة بيوتات المتطورة للاستثمار العقاري)، بما فيها تزويد الصندوق بجميع القوائم المالية ذات العلاقة وبأنها تعكس صورة حقيقية وصادقة لحال الشركة والشركات التابعة. وفي حال إخلال الشركة أو أي من كبار المساهمين بأي من تلك التعهدات والضمانات، فتلزم الشركة وكبار المساهمين بتعويض الصندوق عن أي خسائر ناتجة عنها. وفي حال عدم قدرة الشركة على الالتزام بأي من التعهدات والضمانات المقدمة بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، فستكون الشركة مطالبة بتقديم تعويضات للصندوق عن أي خسائر ناتجة عن ذلك، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية (ولمزيد من التفاصيل عن اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٦-٢ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم).

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

٢-٢-٢ المخاطر المتعلقة بالدعاوى القضائية

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

٣-٢-٢ المخاطر المتعلقة باتفاقية حوالة القرض

أبرمت وزارة المالية والصندوق اتفاقية حوالة جزئية بتاريخ ١٤٤٢/٨/٠٧هـ (الموافق ٢٠/٣/٢٠٢١م) (ويشار إليها فيما يلي باتفاقية حوالة القرض) لغرض حوالة جزء من قرض وزارة المالية للشركة بموجب اتفاقية القرض المبرمة بين وزارة المالية والشركة بتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٢٠هـ (الموافق ٢٣/٥/٢٠١١م) والمعدلة بتاريخ ١٤٣٦/١٢/٠٢هـ (الموافق ١٥/٩/٢٠١٥م) (ويشار إليها فيما يلي بـ «اتفاقية القرض») بمبلغ قدره ملياري وثمانمائة وثلاثة وثلاثون مليوناً وثمانمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وثلثمائة وأربعون (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريالاً سعودياً من آخر الدفعات المستحقة لوزارة المالية بموجب اتفاقية القرض (ويشار إليه فيما يلي بـ «المبلغ المحال») بحيث يحل الصندوق محل وزارة المالية فيما يتصل باتفاقية القرض من حقوق والتزامات فيما يتعلق بالمبلغ المحال، واستحقاق المبلغ المحال ليصبح حال الأداء في تاريخ نفاذ اتفاقية حوالة القرض. وقد قدمت الشركة موافقتها على الحوالة واستحقاق المبلغ المحال بتاريخ ١٤٤٢/٨/١٧هـ (الموافق ٣٠/٣/٢٠٢١م). وستصبح اتفاقية حوالة القرض نافذة تلقائياً بالتزامن مع صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين حيث سيكون الصندوق هو الدائن المعني في عملية تحويل الدين، وبذلك سيتم إصدار جميع الأسهم الجديدة لصالح الصندوق وسيتم إيداعها في محفظة الصندوق خلال فترة خمسة (٥) أيام عمل تسبق تاريخ الإتمام. ولا تمل هذه الحوالة بأي من التزامات الشركة بشروط وأحكام اتفاقية القرض كما تعد اتفاقية القرض سارية بجميع شروطها وأحكامها وذلك فيما يتعلق بجميع الالتزامات والحقوق التي لم تحول للصندوق بموجب أحكام اتفاقية حوالة القرض. وحيث لا تعد الشركة طرفاً في اتفاقية حوالة القرض المبرمة بين وزارة المالية والصندوق، ففي حال إخلال أي من الطرفين بهذه الاتفاقية أو إهانتها وعدم إتمام اتفاقية حوالة القرض قبل أو بعد صدور موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على عملية تحويل الدين، فليس للشركة الحق في مطالبة أي من الصندوق أو وزارة المالية بشأن استكمال اتفاقية حوالة القرض الذي يُعد شرطاً مسبقاً لإتمام اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين فيما بين الشركة والصندوق، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٤-٢-٢ المخاطر المتعلقة باتفاقية القرض

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

التزمت الشركة في الأساس بسداد قرض وزارة المالية على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٣٦/٠٨/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٦/٠١ م). ولكن بناءً على الطلب المقدم من الشركة قبل موعد استحقاق أي من الدفعات لصالح وزارة المالية. وقد أعادت وزارة المالية جدولة مبلغ قرض وزارة المالية بحيث يصبح مستحق السداد على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٤١/١٠/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/٠١ م) مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً حتى تاريخ ١٤٤٧/١٢/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٠١ م). ولكن بناءً على الطلب المقدم من الشركة وقبل دفع أي من الدفعات لصالح وزارة المالية، وافقت وزارة المالية على إعادة جدولة قرض وزارة المالية للمرة الثانية (ويشار إليها فيما بعد بـ «موافقة وزارة المالية المشروطة لإعادة الجدولة») في تاريخ ١٤٤٢/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٧ م) بحيث يصبح القرض مستحق السداد على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٤٥/١١/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠١ م) مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً حتى تاريخ ١٤٥٢/٠١/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٦/٠١ م)، وذلك بشرط إتمام عملية تحويل الدين وإبرام تعديل لاتفاقية القرض بين وزارة المالية والشركة. وإن لم يتم إبرام التعديل على اتفاقية القرض بين وزارة المالية والشركة فيما بعد، فإن الشركة ما تزال ملزمة بدفع مستحقات وزارة المالية بموجب اتفاقية القرض الحالية والتي تلزم الشركة بدفع مستحقات لا يمكن للشركة سدادها، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

(ب) فك رهن الأراضي المرهونة

تتضمن اتفاقية القرض التزام الشركة بتقديم ضمان لكامل مبلغ القرض عن طريق رهن أرض مساحتها أربعة وعشرون مليوناً وسبعمائة وأربعة وعشرون ألفاً وأربعمائة وثلاثة وعشرون (٢٤,٧٢٤,٤٢٣) متراً مربعاً تمثل القطع أرقام (٢ و ٣ و ٤ و ٥ و ٦ و ٧) المحددة بالصكوك أرقام (٢ و ٣ و ٤ و ٥ و ٦ و ٧) بتاريخ ١٤٣١/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٠/١١/٣٠ م) (ويشار إليها فيما بعد بـ «الأراضي المرهونة») من الأراضي المملوكة للشركة في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية بمحافظة رابغ لصالح وزارة المالية والتي تبلغ مساحتها الإجمالية ١٦٨,١٨٢,٩٧٧ متراً مربعاً. وسيستمر رهن الأراضي المرهونة كالتزام على الشركة لصالح وزارة المالية بموجب اتفاقية القرض بغض النظر عن حوالة المبلغ المحال للصندوق بموجب اتفاقية حوالة القرض. في تاريخ ١٤٤٢/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٧ م) وبناءً على طلب الشركة، أصدرت وزارة المالية خطاب موافقة وزارة المالية المشروطة لإعادة الجدولة والقاضي بإمكانية النظر في فك رهن الأراضي المرهونة، وذلك بعد أن تقوم الشركة بتزويد وزارة المالية بخطة عملها الجديدة، ولكن لا يوجد حتى تاريخ هذا التعميم أي اتفاق بين الشركة ووزارة المالية أو الصندوق بشأن فك رهن الأراضي المرهونة أو جزء منها فيما يتعلق بالمبلغ المحال ومن الممكن لوزارة المالية أو الصندوق رفض فك رهن الأراضي المرهونة أو فك جزء منها بنسبة انخفاض قرض وزارة المالية بسبب حوالة المبلغ المحال بموجب اتفاقية حوالة القرض، فلا تستطيع الشركة الانتفاع التام بالأراضي المرهونة حتى يتم فك رهن الأراضي المرهونة (أو جزء منها) أو إنهاء اتفاقية القرض، مما سيكون له تأثير سلبي على أعمال الشركة ووضعها المالي ونتائج عملياتها وتوقعاتها المستقبلية.

٣-٢ المخاطر المتعلقة بإصدار أسهم جديدة

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

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

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

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

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

قد تؤثر عملية تحويل الدين سلباً على سعر أسهم الشركة في السوق المالية إذا قام الصندوق ببيع عدداً كبيراً من الأسهم في السوق المالية بعد عملية تحويل الدين، لاسيما في ظل عدم خضوع الصندوق لأي فترة حظر نظامية أو اشتراطات تعاقدية مع الشركة تقيد التصرف بالأسهم الجديدة. ولا يمتلك الصندوق حالياً أي أسهم في الشركة وسيكون مالكاً لما نسبته (٢٥٪) من رأس مال الشركة بعد عملية تحويل الدين، بما يمثل مليارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألف وثلاثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريال سعودي من القيمة السوقية للشركة.

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

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

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

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

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

بعد إتمام عملية تحويل الدين، ستنخفض نسبة ملكية الجمهور مما نسبته (٥٠,٧٤٪) إلى ما نسبته (٣٨,٠٥٪) وسيكون الصندوق مالكا لما نسبته (٢٥٪) من رأس مال الشركة، وعليه ستنخفض قدرة المساهمين الحاليين على التصويت، وبالتالي ستكون لهم قدرة أقل على التأثير في قرارات الشركة، لا سيما الاستراتيجية منها والتي تتطلب موافقة مساهمي الشركة في الجمعيات العامة كتعيين أعضاء مجلس الإدارة أو تعديل رأس مال الشركة أو اندماج الشركة والقرارات الأخرى المهمة بالنسبة للشركة.

٣- عملية تحويل الدين لأسهم من خلال زيادة رأس المال

١-٣ أسباب عملية تحويل الدين والآثار المترتبة على الشركة

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

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

تجدر الإشارة أنه بمجرد اكتمال عملية تحويل الدين من خلال زيادة رأس مال الشركة، ستبلغ ملكية الصندوق في الشركة (٢٥٪)، وستنخفض ملكية الجمهور من (٥٠,٧٤٪) إلى (٣٨,٠٥٪).

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

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

٣-٣ هيكل الملكية الحالي قبل وبعد عملية تحويل الدين

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

المساهم	قبل عملية تحويل الدين			بعد عملية تحويل الدين		
	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية	عدد الأسهم	القيمة الاسمية (ريال سعودي)	نسبة الملكية
شركة داييم الحديثة لإدارة العقارات	١٤٢,٧١٠,٥٧٠	١,٤٢٧,١٠٥,٧٠٠	٪١٦,٧٨	١٤٢,٧١٠,٥٧٠	١,٤٢٧,١٠٥,٧٠٠	٪١٢,٥٩
شركة ام اي رويال كابيتال (ش.ذ.م.)	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٩,٤١	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٧,٠٦
شركة إعمار الشرق الأوسط (ش.ذ.م.)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٨٨	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤,٤١
شركة ام اي استراتيجيك انفستمننتس (ش.ذ.م.)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٨٨	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤,٤١
شركة ام اي هولدينجز (ش.ذ.م.)	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٨٨	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤,٤١
شركة ام اي بارتيز (ش.ذ.م.)	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٤١	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٤,٠٦
الصندوق	-	-	-	٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤	٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠	٪٢٥,٠٠
الجمهور	٤٣١,٢٨٩,٤٣٠	٤,٣١٢,٨٩٤,٣٠٠	٪٥٠,٧٤	٤٣١,٢٨٩,٤٣٠	٤,٣١٢,٨٩٤,٣٠٠	٪٣٨,٠٥
الإجمالي	٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠٠,٠٠	١,١٣٣,٣٣٣,٣٣٤	١١,٣٣٣,٣٣٣,٣٤٠	٪١٠٠,٠٠

المصدر: السوق المالية والشركة.

^(١) الأرقام تقريبية.

٤-٣ تقييم الدين والأسهم الجديدة

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

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

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

المصدر: الشركة.

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

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

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

الدين من الصندوق (ريال)	سعر الإصدار ^(١)	عدد الأسهم الجديدة	رأس المال المدفوع الإضافي
(أ)	(ب)	(أ)/(ب) = (ج)	(ج) * القيمة الاسمية (١٠ ريال) للسهم = د
٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠	١٠	٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤	٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠

المصدر: الشركة.

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

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

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

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

الدين الذي سيتم تحويله إلى أسهم (ريال سعودي)	سعر الإصدار ^(١)	سعر إغلاق الأسهم الإيضاحي بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية غير العادية (ريال سعودي) ^(٢)	عدد الأسهم التي سيتم إصدارها	رأس المال المقابل للأسهم الجديدة (ريال سعودي)	عدد الأسهم المصدرة الحالية	إجمالي عدد الأسهم المصدرة بعد تحويل الدين	القيمة السوقية للشركة قبل تحويل الدين (ريال سعودي)	قيمة الأسهم الجديدة	القيمة السوقية للشركة بعد تحويل الدين	سعر السهم بعد تحويل الدين (ريال سعودي)
أ	ب	ج	د = أ/ب	هـ	و	ز = و + د	ح = ز - و	ط = ح + د	ي = ح + ط	ك = ي - ز
٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠	١٠	١٣,٥٤	٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤	٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠	٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١,١٣٣,٣٣٣,٣٣٤	١١,٥٠٩,٠٠٠,٠٠٠	٣,٨٣٦,٣٣٣,٣٤٢	١٥,٣٤٥,٣٣٣,٣٤٢	١٣,٥٤

المصدر: الشركة.

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

^(٢) تم احتساب سعر إغلاق الأسهم كما في ٢٨ يوليو ٢٠٢١م لغرض إيضاح طريقة احتساب أثر تحويل الدين على سعر الأسهم. وسوف يتم احتساب سعر الإقفال الفعلي للأسهم في اليوم الذي يسبق انعقاد الجمعية العمومية غير العادية وقد يختلف اختلافاً جوهرياً.

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

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

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

البيان ^(١)		
عدد الأسهم المصدرة الحالية	أ	٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠
عدد الأسهم الجديدة المصدرة	ب	٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤
إجمالي الأسهم المصدرة بعد تحويل الدين	أ+ب=ج	١,١٣٣,٣٣٣,٣٣٤
عدد الأسهم التي يملكها المستثمر (افتراضياً)	د	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠
الملكية الفردية الإيضاحية قبل تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	د/أ=هـ	١١,٨٪
الملكية الفردية الإيضاحية بعد تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	د/ج=و	٨,٨٪
أثر عملية التحويل على الملكية الفردية الإيضاحية (بالنسبة المئوية)	[(و/هـ)-١] × ١٠٠	(٢٥,٠٪)
عدد الأسهم التي يملكها الجمهور (افتراضياً)	ز	٤٣١,٢٨٩,٤٣٠
ملكية الجمهور الإيضاحية قبل تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	ز/أ=ح	٥٠,٧٤٪
ملكية الجمهور الإيضاحية بعد تحويل الدين (بالنسبة المئوية)	ز/ج=ط	٣٨,٠٥٪
أثر عملية التحويل على ملكية الجمهور الإيضاحية (بالنسبة المئوية)	ح-ط=ي	(١٢,٦٨٪)

المصدر: الشركة.

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

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

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

٦-٣ الفترة الزمنية المقترحة لعملية تحويل الدين

يبين الجدول التالي الفترة الزمنية المقترحة لعملية تحويل الدين وخطواتها المهمة:

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

الفترة الزمنية المقترحة لعملية تحويل الدين	
التاريخ	الحدث
(١) الإجراءات المطلوبة المتعلقة بالجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين	
٢٤ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠٢١ م).	موافقة الهيئة ووزارة التجارة على الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية للشركة
٢٤ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ١ سبتمبر ٢٠٢١ م).	الدعوة إلى اجتماع الجمعية العامة غير العادية للشركة للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين (على أن يُعقد الاجتماع الثاني بعد ساعة من نهاية المدة المحددة للاجتماع الأول في حال لم يتحقق النصاب القانوني) والإعلان عن الدعوة في موقع السوق المالية
٢٥ محرم ١٤٤٣ هـ (الموافق ٢ سبتمبر ٢٠٢١ م).	نشر تعميم المساهمين
بين الساعة ٩:٠٠ صباحاً حتى الساعة ٤:٠٠ مساءً ابتداءً من تاريخ ١٤٤٣/٠١/٢٨ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٠٥ م) حتى تاريخ ١٤٤٣/٠٢/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٦ م).	إتاحة المستندات المتوفرة للمعانة
ابتداءً من الساعة ١٠:٠٠ صباحاً بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٢ م) وحتى الساعة ٤:٠٠ مساءً بتاريخ ١٤٤٣/٠٢/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٦ م).	فترة التصويت بوسائل التقنية الحديثة لمساهمي الشركة للتصويت على عملية تحويل الدين
١٩/٠٢/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٦ م).	انعقاد الجمعية العامة غير العادية للشركة
٢٠/٠٢/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٧ م).	الإعلان عن نتائج الجمعية العامة غير العادية للشركة أو الإعلان عن عدم انعقادها (في حال لم يتحقق النصاب القانوني)
(٢) الإجراءات المطلوبة في حال عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الأول للجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين	
بعد ساعة من نهاية المدة المحددة للاجتماع الأول غير مكتمل النصاب.	اجتماع ثاني للجمعية العامة غير العادية (يُعد النصاب متحققاً في حال حضور عدد من المساهمين يمثلون ربع رأس مال الشركة على الأقل)
٢٠/٠٢/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٧ م).	إعلان الشركة عن القرارات المتخذة في الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية
(٣) الإجراءات المطلوبة في حال عدم اكتمال النصاب القانوني في الاجتماع الثاني للجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين	
٢٢/٠٢/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٢٩ م).	موافقة الهيئة ووزارة التجارة على الدعوة لعقد اجتماع ثالث للجمعية العامة غير العادية (في حال لم يتحقق النصاب القانوني في الاجتماعين الأول والثاني)
٢٣/٠٢/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٩/٣٠ م).	الدعوة إلى الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية للشركة (في حال لم يتحقق النصاب القانوني في الاجتماعين الأول والثاني)
١٥/٠٣/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢١ م).	انعقاد اجتماع الجمعية العامة غير العادية الثالث للشركة (يُعد الاجتماع الثالث صحيحاً أياً كان عدد الأسهم الممثلة فيه)
١٨/٠٣/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٤ م).	إعلان الشركة عن نتائج الاجتماع الثالث للجمعية العامة غير العادية
(٤) الإجراءات المطلوبة في حال عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين	
إذا لم يتم الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين قبل تاريخ ١٠/٠٧/١٤٤٣ هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٢/٠٢ م). عدت موافقة الهيئة ملغاة.	في حال عدم موافقة الجمعية العامة غير العادية على رفع رأس المال عن طريق تحويل الدين فإنه يجوز لمجلس الإدارة الدعوة لعقد جمعية عامة غير عادية أخرى خلال ستة (٦) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على طلب زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.
(٥) الإجراءات المطلوبة في حال موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين	
خلال عشرة (١٠) أيام من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	تزويد الهيئة بنسخة من محضر اجتماع الجمعية العامة غير العادية
خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	نشر تعديلات النظام الأساسي على البوابة الإلكترونية لوزارة التجارة قبل تعديله رسمياً لدى وزارة التجارة
سيتم إصدار وتسجيل الأسهم الجديدة للشركة خلال أسبوع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	إصدار وتسجيل الأسهم الجديدة للشركة وإدراجها في السوق المالية
خلال ثلاثة (٣) أسابيع من تاريخ موافقة الجمعية العامة غير العادية على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين.	تعديل النظام الأساسي للشركة وشهادة سجلها التجاري

٤- المعلومات المالية

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

لا يمتلك المحاسب القانوني أو أيًا من موظفيهم (الذين يشكلون فريق العمل الذي قام بتقديم الخدمات للشركة) أو الأقارب التابعين لأي من هؤلاء الموظفين أي أسهم أو مصلحة من أي نوع سواء في الشركة أو شركاتها التابعة والتي من شأنها أن تؤثر على استقلاليتهم. قدم المحاسب القانوني كما في تاريخ هذا التعميم موافقتهم الخطية على الإشارة الواردة في هذا التعميم بشأن دورهم كمحاسبين قانونيين للشركة للسنوات المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م و ٢٠١٩ م و ٢٠٢٠ م، ولم يتم سحب تلك الموافقة حتى تاريخ هذا التعميم.

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

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

١-١-٤ قائمة المركز المالي الموحدة

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

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

ألف ريال سعودي			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
	٢٠٢٠ م (مدققة)	تعديلات	٢٠٢٠ م (تصورية)	
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
ممتلكات ومعدات	٥,٦٠٩,٦٦٠	-	٥,٦٠٩,٦٦٠	
موجودات حق الاستخدام	٨٤,٢٥٠	-	٨٤,٢٥٠	
عقارات استثمارية	٤,٩٠٦,٢٧٧	-	٤,٩٠٦,٢٧٧	
إيرادات غير مفوترة	٣٠٠,٨٤٨	-	٣٠٠,٨٤٨	
عقارات التطوير	١,٣١٥,٤٩٤	-	١,٣١٥,٤٩٤	
موجودات غير ملموسة	٧,٨٧٧	-	٧,٨٧٧	
استثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٢,٤٤٥,٨٢٢	-	٢,٤٤٥,٨٢٢	
ذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل	١١٧,٨٤٨	-	١١٧,٨٤٨	
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١٤,٧٨٨,٠٧٦	-	١٤,٧٨٨,٠٧٦	
الموجودات المتداولة				
الجزء المتداول من ذمم الموظفين المدينة - برنامج تملك منزل	٧,٧٨٥	-	٧,٧٨٥	
إيرادات غير مفوترة	٤٤٤,٦١٠	-	٤٤٤,٦١٠	
عقارات التطوير	١٤٥,١٥٣	-	١٤٥,١٥٣	
الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى	٦٥٤,٧٧٦	-	٦٥٤,٧٧٦	
ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك	١٠١,٣٥٨	-	١٠١,٣٥٨	
النقد وما في حكمه	١٧٤,٩٠٤	-	١٧٤,٩٠٤	
إجمالي الموجودات المتداولة	١,٥٢٨,٥٨٦	-	١,٥٢٨,٥٨٦	
إجمالي الموجودات	١٦,٣١٦,٦٦٢	-	١٦,٣١٦,٦٦٢	
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	٨,٥٠٠,٠٠٠	٢,٨٣٣,٣٣٣	١١,٣٣٣,٣٣٣	

ألف ريال سعودي			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٢٠٢٠ م (تصورية)	تعديلات تصورية	٢٠٢٠ م (مدققة)	
١١,٥٣٦	-	١١,٥٣٦	احتياطي نظامي
(٢,٥٧٩,٥٧٨)	٨٨,٦٨٥	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	خسائر متراكمة
٨,٧٦٥,٢٩١	٢,٩٢٢,٠١٨	٥,٨٤٣,٢٧٣	إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٢,٦٤١,٨٢٨	(٢,٨٣٣,٣٣٣)	٥,٤٧٥,١٦١	قروض طويلة الأجل
٥١,٣١٩	-	٥١,٣١٩	مطلوبات عقود الإيجار
٦١,٩٣٧	-	٦١,٩٣٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٩٣,٩٠٦	-	٩٣,٩٠٦	عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طويلة الأجل
٣١,٩٧٧	-	٣١,٩٧٧	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
٢,٨٨٠,٩٦٧	(٢,٨٣٣,٣٣٣)	٥,٧١٤,٣٠٠	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
١,٤١٩,٤٨٥	(٩٠,٩٣٥)	١,٥١٠,٤٢٠	ذمم دائنة ومستحقات
١١٠,٩٣٧	٢,٢٥٠	١٠٨,٦٨٧	الزكاة المستحقة
٢,٦٢٦,٢٥٠	-	٢,٦٢٦,٢٥٠	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٤٧٢,٩٣٣	-	٤٧٢,٩٣٣	قروض قصيرة الأجل
٤٠,٧٩٩	-	٤٠,٧٩٩	مطلوبات عقود الإيجار
٤,٦٧٠,٤٠٤	(٨٨,٦٨٥)	٤,٧٥٩,٠٨٩	إجمالي المطلوبات المتداولة
٧,٥٥١,٣٧١	(٢,٩٢٢,٠١٨)	١٠,٤٧٣,٣٨٩	إجمالي المطلوبات
١٦,٣١٦,٦٦٢	-	١٦,٣١٦,٦٦٢	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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

رأس المال

ارتفع رأس المال من ٨,٥٠٠ مليون ريال سعودي إلى ١١,٣٣٣ مليون ريال سعودي نتيجة إصدار ٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤ سهم جديد بقيمة ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي، بناءً على سعر إصدار الأسهم الافتراضي (١٠) ريال سعودي وذلك مقابل تحويل الدين. وقد بُنيت افتراضات حجم تحويل الدين وسعر التحويل على اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين (ولمزيد من التفاصيل عن اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، يرجى مراجعة القسم ٦-٢ «تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين» من هذا التعميم).

وفيما يلي تفاصيل التغير في رأس المال بعد تحويل الدين:

جدول ٢-٤: رأس مال الشركة الحالي والتصوري بعد تحويل الدين كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م

ألف ريال سعودي			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
٢٠٢٠ م (تصورية)	تعديلات تصورية	٢٠٢٠ م (مدققة)	
رأس المال			
٩,٦٣٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	٦,٨٠٠,٠٠٠	مصدر نقد
١,٧٠٠,٠٠٠	-	١,٧٠٠,٠٠٠	مصدر عيّن
١١,٣٣٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	٨,٥٠٠,٠٠٠	المجموع

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

الخسائر المتراكمة

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

قروض طويلة الأجل

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

ذمم دائنة ومستحقات

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

الزكاة المستحقة

أثر تحويل الدين على احتساب الوعاء الزكوي من خلال تأثيره على خسارة السنة قبل الزكاة، والتي انخفضت بمقدار ٩٠,٩٣٥ ألف ريال سعودي نتيجة انخفاض الأعباء التمويلية، وقد أدى هذا الانخفاض إلى زيادة الوعاء الزكوي بنفس المبلغ. وبناء عليه، ارتفع رصيد الزكاة المستحقة بمبلغ ٢,٢٥٠ ألف ريال سعودي من ١٠,٨,٦٨٧ ألف ريال سعودي ليصل إلى ١١٠,٩٣٧ ألف ريال سعودي نتيجة ارتفاع مصاريف الزكاة بنفس المبلغ.

٢-١-٤ قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م			ألف ريال سعودي
٢٠٢٠ م (تصورية)	تعديلات تصورية	٢٠٢٠ م (مدققة)	
٥٤٧,٢٨٧	-	٥٤٧,٢٨٧	الإيرادات
(٨٦٦,٣١٦)	-	(٨٦٦,٣١٦)	تكلفة الإيرادات
(٣١٩,٠٢٩)	-	(٣١٩,٠٢٩)	مجمّل (الخسارة) / الربح
المصروفات			
(٧٩,٦٧٦)	-	(٧٩,٦٧٦)	مصاريف بيع وتسويق
(٢٧٧,٠٩٤)	-	(٢٧٧,٠٩٤)	مصاريف عمومية وإدارية
(١٦٧,٩٦٠)	-	(١٦٧,٩٦٠)	خسارة الانخفاض في القيمة
(١٩١,٧٨٦)	-	(١٩١,٧٨٦)	مصاريف الاستهلاك
(٨,٠٩٤)	-	(٨,٠٩٤)	مصاريف الإطفاء
(١,٠٤٣,٦٣٩)	-	(١,٠٤٣,٦٣٩)	الخسارة من العمليات الرئيسية
الإيرادات الأخرى / (المصروفات)			
٢,٥٣٦	-	٢,٥٣٦	دخل وديعة مريحة
(٢٢٤,٦٣٣)	٩٠,٩٣٥	(٣١٥,٥٦٨)	الأعباء التمويلية
٤٨,٠٦٥	-	٤٨,٠٦٥	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١١٥,٢٤٢	-	١١٥,٢٤٢	إيرادات أخرى، بالصافي
(١,٠٢,٤٢٩)	٩٠,٩٣٥	(١,١٩٣,٣٦٤)	خسارة السنة قبل الزكاة
(٥٧,٢٥٠)	(٢,٢٥٠)	(٥٥,٠٠٠)	الزكاة
(١,١٥٩,٦٧٩)	٨٨,٦٨٥	(١,٢٤٨,٣٦٤)	صافي خسارة السنة
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر			
بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:			
(١٤,١٧٠)	-	(١٤,١٧٠)	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
بنود سيتم تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:			
٣,٥٥٢	-	٣,٥٥٢	إعادة قياس أرباح من التزامات المنافع المحددة

ألف ريال سعودي			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
			٢٠٢٠ م (تصورية)
			تعديلات
			تصورية
			٢٠٢٠ م (مدققة)
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة			٨٨,٦٨٥
١,٢٥٨,٩٨٢			(١,١٧٠,٢٩٧)
خسارة السهم			
خسارة الأسهم الأساسية والمخفضة العادية العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)			(١,٤٧)
			٠,٤٥
			(١,٠٢)

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

الأعباء التمويلية

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

الزكاة

ارتفع مصروف الزكاة بمقدار ٢,٢٥٠ ألف ريال سعودي من ٥٥,٠٠٠ ألف ريال سعودي إلى ٥٧,٢٥٠ ألف ريال سعودي نتيجة انخفاض الأعباء التمويلية بمقدار ٩٠,٩٣٥ ألف ريال سعودي، مما أدى إلى زيادة الوعاء الزكوي وبالتالي ارتفاع مصروف الزكاة.

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

صافي خسارة السنة

انخفض صافي خسارة السنة بمبلغ ٨٨,٦٨٥ ألف ريال سعودي من ١,٢٥٨,٩٨٢ ألف ريال سعودي إلى ١,١٧٠,٢٩٧ ألف ريال سعودي بسبب انخفاض الأعباء التمويلية بمقدار ٩٠,٩٣٥ ألف ريال سعودي وارتفاع مصروف الزكاة بمقدار ٢,٢٥٠ ألف ريال سعودي بسبب تحويل الدين.

٣-١-٤ قائمة التدفقات النقدية الموحدة

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

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

ألف ريال سعودي			كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م
			٢٠٢٠ م (تصورية)
			تعديلات
			تصورية
			٢٠٢٠ م (مدققة)
الأنشطة التشغيلية			
خسارة السنة قبل الزكاة			(١,١٩٣,٣٦٤)
٩٠,٩٣٥			(١,١٠٢,٤٢٩)
تعديلات لتسوية خسارة السنة قبل الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:			
استهلاك			٣٤١,٩١٢
-			٣٤١,٩١٢
خسارة الانخفاض في القيمة			٢٦٤,٩٨٩
-			٢٦٤,٩٨٩
إطفاء			٨٠,٩٤
-			٨٠,٩٤
الأعباء تمويلية			٣١٥,٥٦٨
(٩٠,٩٣٥)			٢٢٤,٦٣٣
الحصة في نتائج شركات مستثمر بها بطريقة حقوق الملكية			(٤٨,٠٦٥)
-			(٤٨,٠٦٥)
دخل وديعة مراوحة			(٢,٥٣٦)
-			(٢,٥٣٦)
عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة			(٣٩,٤٩٥)
-			(٣٩,٤٩٥)
أرباح من بيع عقارات استثمارية			(٥,٧١٧)
-			(٥,٧١٧)
مصروف منافع الموظفين - برنامج تملك منزل			٨,٢٦٤
-			٨,٢٦٤
مخصص عقارات التطوير			١٣٧,٦٢٢
-			١٣٧,٦٢٢
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين			١٥,٩٣٠
-			١٥,٩٣٠
ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل			(١٠,٠٦٢)
-			(١٠,٠٦٢)
إيرادات غير مفوترة - بالصافي			٢٩٨,٦٦١
-			٢٩٨,٦٦١

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

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

خسارة السنة قبل الزكاة

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

الأعباء التمويلية

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

٢-٤ مؤشرات الأداء الرئيسية

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م		
٢٠٢٠ م (تصورية)	٢٠٢٠ م (مدققة)	
(٥٨,٣)٪	(٥٨,٣)٪	هامش إجمالي الربح (الخسارة) (%) ^(١)
(٢١١,٩)٪	(٢٢٨,١)٪	هامش صافي الربح (الخسارة) (%) ^(٢)
(٧,١)٪	(٧,٧)٪	العائد على الموجودات (%) ^(٣)
(١٣,٢)٪	(٢١,٤)٪	العائد على حقوق الملكية (%) ^(٤)
٠,٢٣	٠,٤٨	معدل القروض طويلة الأجل على إجمالي حقوق الملكية وإجمالي القروض طويلة الأجل (مرة) ^(٥)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

^(٦) تجدر الإشارة إلى أن النسبة الموجبة نتجت عن قسمة رأس المال العامل السالب على صافي الخسارة للسنة.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م، تجاوزت المطلوبات المتداولة للشركة موجوداتها المتداولة بمبلغ ٣,٢٣٠ مليون ريال سعودي. وانعكس ذلك على نسبة رأس المال العامل من صافي الخسارة للسنة أعلاه. وقد أُرثر تحويل الدين على رأس المال العامل إذ انخفضت المطلوبات المتداولة نتيجة انخفاض الأعباء التمويلية المستحقة انخفاضاً أكبر من ارتفاع الزكاة المستحقة، مما أدى إلى ارتفاع النسبة المتداولة من ٠,٣٢ مرة إلى ٠,٣٣ مرة.

٣-٤ خسارة السهم

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

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

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

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

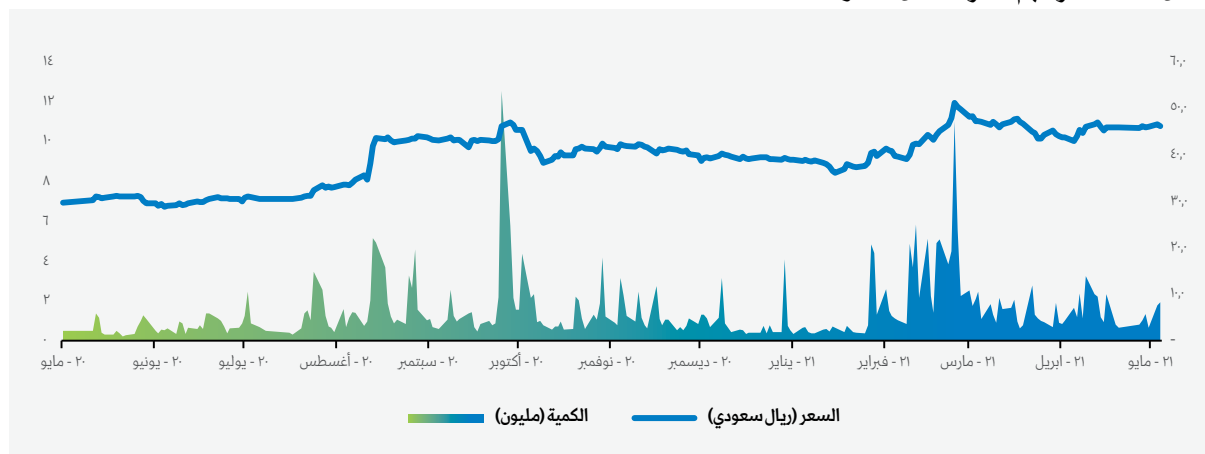
يتم احتساب ربحية أو خسارة السهم بقسمة الربح أو الخسارة للسنة العائدة إلى مالكي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

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

٤-٤ تطور سعر سهم الشركة

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

الشكل ١: أداء سعر سهم الشركة خلال سنة واحدة



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

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

السنة			٢٠٢٠ م										٢٠٢١ م		
الشهر	مايو	يونيو	يوليو	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	يناير	فبراير	مارس	إبريل	مايو	أيار	يونيو
متوسط إجمالي حجم التداول خلال الشهر (مليون)	٢,١	٢,٧	٣,٧	٥,٠	٨,٧	٩,٣	٦,١	٤,٥	٢,٩	٥,٣	١٤,٦	٦,٠	٥,٩	٦,٠	١٤,٦
متوسط السعر خلال الشهر (ريال سعودي)	٤,٥	٧,٠	٧,١	٧,٦	١٠,٠	١٠,١	٩,٥	٩,٤	٩,١	٩,٠	١٠,٧	٨,٣	١٠,٧	٨,٣	١٠,٧

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

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

١-٥-٤ قائمة المركز المالي الموحدة

جدول ٩-٤: قائمة المركز المالي الموحدة

ألف ريال سعودي				كما في ٣١ ديسمبر		
				٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م
الموجودات						
الموجودات غير المتداولة						
ممتلكات ومعدات	٥,٤٦٦,٨٦٨	٥,٨٧٩,٧٤٧	٥,٦٠٩,٦٦٠			
موجودات حق استخدام	-	١١٣,٣٣٢	٨٤,٢٥٠			
عقارات استثمارية	٥,١٨٣,٠٣١	٥,٠٤٥,٠٦٠	٤,٩٠٦,٢٧٧			
إيرادات لم يصدرها فواتير	١٨٣,٩٠١	٦٣٠,٩٧٥	٣٠٠,٨٤٨			
عقارات التطوير	١,٤٥٨,٣٢٤	٩٢٢,٧٦٣	١,٣١٥,٤٩٤			
موجودات غير ملموسة	١٨,٦١٦	١٢,٥١٦	٧,٨٧٧			
استثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	٢,٤٢٢,٥٦٥	٢,٤١١,٩٢٧	٢,٤٤٥,٨٢٢			
الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل استثماري في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية	١٠٤,٤٩٧	١١٥,٣٨٢	١١٧,٨٤٨			
إجمالي الموجودات غير المتداولة	١٤,٨٣٧,٨٠٢	١٥,١٣١,٧٠٢	١٤,٧٨٨,٠٧٦			
الموجودات المتداولة						
الجزء المتداول من ذمم موظفين مدينة - برنامج تملك منزل	٦,٢٧٨	٧,٢١٣	٧,٧٨٥			
إيرادات لم يصدرها فواتير	٥٠٨,٣٩٥	٤١٣,١٤٤	٤٤٤,٦١٠			
عقارات التطوير	٣٤٧,٠٧٩	٧٢٠,٨٤٥	١٤٥,١٥٣			
الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى	٧٦١,٥٣٨	٦٥٦,٦٦١	٦٥٤,٧٧٦			
ودائع مريحة لأجل لدى البنوك	٥٠,٠٠٠	-	١٠١,٣٥٨			
نقد وما في حكمه	٦٠٢,٦٣٢	٤٠٤,٣٩٣	١٧٤,٩٠٤			
إجمالي الموجودات المتداولة	٢,٢٧٥,٩٢٢	٢,٢٠٢,٢٥٦	١,٥٢٨,٥٨٦			
إجمالي الموجودات	١٧,١١٣,٧٢٤	١٧,٣٣٣,٩٥٨	١٦,٣١٦,٦٦٢			
حقوق الملكية والمطلوبات						
حقوق الملكية						
رأس المال	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠			
احتياطي نظامي	١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	١١,٥٣٦			
خسائر متراكمة	(٨٦١,٤٧٠)	(١,٤٠٩,٢٨١)	(٢,٦٦٨,٢٦٣)			
إجمالي حقوق الملكية	٧,٦٥٠,٠٦٦	٧,١٠٢,٢٥٥	٥,٨٤٣,٢٧٣			
المطلوبات غير المتداولة						
قروض طويلة الأجل	٧,٠٥١,٢٥٠	٦,٥٥٦,٢٥٠	٥,٤٧٥,١٦١			

ألف ريال سعودي			كما في ٣١ ديسمبر
٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
٥١,٣١٩	٨٠,٦٢٥	-	مطلوبات عقود إيجار
٦١,٩٣٧	٦٣,٨٦٨	٦٤,٢٢٠	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٩٣,٩٠٦	١١٦,٣٨٨	٦٨,٩١١	عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طويلة الأجل
٣١,٩٧٧	٣٠,٧٣٧	٢٦,٨٧١	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
٥,٧١٤,٣٠٠	٦,٨٤٧,٨٦٨	٧,٢١١,٢٥٢	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
١,٥١٠,٤٢٠	١,٣٠٥,١٠٨	١,٠٨٨,٠٦٣	ذمم دائنة ومستحقات
١٠٨,٦٨٧	١٢١,٨١٦	١٥٦,٨٤٣	الزكاة المستحقة
٢,٦٢٦,٢٥٠	١,٥٥٧,٥٠٠	٨٥٧,٥٠٠	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
٤٧٢,٩٣٣	٣٦٦,٣٩٨	١٥٠,٠٠٠	قروض قصيرة الأجل
٤٠,٧٩٩	٣٣,٠١٣	-	مطلوبات عقود إيجار
٤,٧٥٩,٠٨٩	٣,٣٨٣,٨٣٥	٢,٢٥٢,٤٠٦	إجمالي المطلوبات المتداولة
١٠,٤٧٣,٣٨٩	١٠,٢٣١,٧٠٣	٩,٤٦٣,٦٥٨	إجمالي المطلوبات
١٦,٣١٦,٦٦٢	١٧,٣٣٣,٩٥٨	١٧,١١٣,٧٢٤	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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

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

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

ألف ريال سعودي			للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر
٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
٥٤٧,٢٨٧	٩٤٦,٨٠٧	١,٠٠٨,٢٣٤	الإيرادات
(٨٦٦,٣١٦)	(٦٤٤,٨١٩)	(٦٦٩,٨٢٧)	تكلفة الإيرادات
(٣١٩,٠٢٩)	٣٠١,٩٨٨	٣٣٨,٤٠٧	إجمالي الربح
(٧٩,٦٧٦)	(٧٩,٤٩١)	(٨١,٧٤٢)	البيع والتسويق
(٢٧٧,٠٩٤)	(٢٩٠,٦٥٢)	(٢٦٣,٥٨٤)	عمومية وإدارية
(١٦٧,٩٦٠)	(٥٩,٨٨١)	(٤٩,٨٣٥)	خسارة الانخفاض في القيمة
(١٩١,٧٨٦)	(١٩٩,٥٢١)	(١٨٦,٥١٤)	استهلاك
(٨,٠٩٤)	(١٠,٤٧٩)	(١٢,٤٤٣)	إطفاء
(١,٠٤٣,٦٣٩)	(٣٣٨,٠٣٦)	(٢٥٥,٧١١)	الربح/(الخسارة) من العمليات الرئيسية
٢,٥٣٦	٧٩١	٧,٧٣٧	دخل ودیعة مرابحة
(٣١٥,٥٦٨)	(٢٦٨,٧٣٦)	(٥٩,٦٥٣)	أعباء تمويلية
٤٨,٠٦٥	٧,٩٨٣	٢٦,١٣٠	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١١٥,٢٤٢	١٠٩,٦٠٧	٢٠٩,٩٠٩	إيرادات أخرى، بالصافي
(١,١٩٣,٣١٤)	(٤٨٨,٣٩١)	(٧١,٥٨٨)	ربح/(خسارة) السنة قبل الزكاة
(٥٥,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	(٦٦,٠٠٠)	الزكاة
(١,٢٤٨,٣٦٤)	(٥٣٣,٣٩١)	(١٣٧,٥٨٨)	صافي ربح/(خسارة) السنة
الدخل/(الخسارة) الشامل الآخر			
(١٤,١٧٠)	(١٨,٦٢١)	٧,٧٤٤	الحصة/(الخسارة) في الدخل الشامل الآخر من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٣,٥٥٢	٤,٨١٠	١٨٣	إعادة قياس الربح من خطط المنافع المحددة

ألف ريال سعودي			للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر
٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
(١,٢٥٨,٩٨٢)	(٥٤٧,٢٠٢)	(١٢٩,٦٦١)	إجمالي الربح/(الخسارة) الشاملة للسنة
إجمالي الخسارة العائدة إلى:			
(١,٢٥٨,٩٨٢)	(٥٤٧,٢٠٢)	(١٢٧,١٥٨)	مساهمي الشركة الأم
-	-	(٢,٥٠٣)	حصص غير مسيطرة
(١,٤٧)	(٠,٦٣)	(٠,١٦)	ربح/(خسارة) الأسهم الأساسية والمخفضة العادية العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة الأم

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

٣-٥-٤ قائمة التدفقات النقدية الموحدة

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

ألف ريال سعودي			للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر
٢٠٢٠ م	٢٠١٩ م	٢٠١٨ م	
الأنشطة التشغيلية			
(١,١٩٣,٣٦٤)	(٤٨٨,٣٩١)	(٧١,٥٨٨)	خسارة السنة قبل الزكاة
٣٤١,٩١٢	٣٤٩,٩٤٥	٢٩٢,٩٩١	استهلاك
٢٦٤,٩٨٩	٥٩,٨٨١	٤٩,٨٣٥	خسارة الانخفاض في القيمة
٨,٠٩٤	١٠,٤٧٩	١٢,٤٤٣	إطفاء
٣١٥,٥٦٨	٢٦٨,٧٣٦	٥٩,٦٥٣	أعباء تمويلية
(٤٨,٠٦٥)	(٧,٩٨٣)	(٢٦,١٣٠)	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٢,٥٣٦)	(٧٩١)	(٧,٧٣٧)	دخل ودیعة مرايحة
(٣٩,٤٩٥)	(٢,٦٢٢)	(١,٤٤٤)	عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة
(٥,٧١٧)	(٣٨,٢٩٧)	(٨٤,١١٤)	ربح من بيع عقارات استثمارية
-	١٤٠	-	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
٨,٢٦٤	٦,٩٧٩	١٠,٣٣٥	مصرف منافع الموظفين - برنامج تملك منزل
١٣٧,٦٢٢	-	(١,٣٢٩)	مخصص تطوير العقارات
١٥,٩٣٠	١٧,٢٣٤	١٥,١١٣	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(١٩٦,٧٩٨)	(١٧٥,٣١٠)	(٢٤٨,٠٢٨)	
تعديلات رأس المال العامل			
(١٠,٠٦٢)	(١٨,٧٩٩)	(٣٢,٨٥٧)	الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٢٩٨,٦٦١	(٣٦٧,٠٩٠)	(٢٨٧,٨١٢)	إيرادات غير مدفوتة - بالصافي
١١٠,٣٤٧	١٧٩,٦٢٦	(٢٠١,٨٢٦)	تطوير عقارات
(٨٤,٩٩١)	٤٢,٠٠٣	١٣,٥٣٠	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
-	-	٢٤,٠٥٩	ذمم مدينة طويلة الأجل
٨٨,٨٣٤	١٥١,٩٥٧	(١٤,١٥٤)	ذمم دائنة ومستحقات
٢٠٥,٩٩١	١٦٣,٠٠٧	(٢٥١,٠٣٢)	صافي النقد الناتج/(المستخدم) في العمليات
(١٩١,١٧٥)	(٣١٨,٩٧٩)	(٢٨٩,٠٦٦)	أعباء تمويلية مدفوعة
(٣,٩٥٨)	(٥,٢٦٥)	-	أعباء تمويلية مدفوعة لمطلوبات عقود الإيجار
(٦٨,١٢٩)	(٨٠,٠٢٧)	(٦٢,٢٤٣)	الزكاة المدفوعة
(١٤,٣٠٩)	(١٢,٧٧٦)	(٣,٤٦٨)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٧١,٥٨٠)	(٢٥٤,٠٤٠)	(٦٠٥,٨٠٩)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر			ألف ريال سعودي
٢٠٢٠م	٢٠١٩م	٢٠١٨م	
الأنشطة الاستثمارية			
١,٤٨١,٥٥٤	(٨,٨٦٠,٨٩٤)	(١٣,٧٥٨,٧٤٦)	استثمار في وديعة مربحة لأجل لدى البنوك
(١,٥٨٢,٣٥٩)	٨,٩١٠,٨٩٤	١٤,٢٣٢,٨٥٦	دفع نقدي لودائع مربحة لأجل
-	-	-	صافي الحركة في ودائع مربحة لأجل لدى البنوك
٢,٥٣٦	١,٩٢٤	٧,٩٢٩	متحصلات من ودائع مربحة لأجل
(١٤٤,٠٠٢)	(٣٧٨,٩١٠)	(٣٩٢,٥١٦)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(١٢,١٦٨)	(١٠٦,٥٥٧)	(١٥٩,٤٣٤)	إضافات للعقارات الاستثمارية
١٣,٠٢٣	٤٦,٥٠٦	-	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	١٤٠	-	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٣,٤٥٥)	(٤,٣٧٩)	(١٥,٨٦١)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٢٤٤,٨٧١)	(٣٩١,٢٧٦)	(٨٥,٧٧٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية			
٢٥٦,٩٤٦	١,٦٦٦,٣٩٨	٦٥٠,٠٠٠	المتحصلات من القروض
(١٦٢,٧٥٠)	(١,٢٤٥,٠٠٠)	(٥٩١,٢٥٠)	مدفوعات قروض
١٧,٠١٣	٥٣,٩٦٧	٧,٦٥٣	الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
-	(٥٠٧)	-	مدفوعات مطلوبات عقود الإيجار قصيرة الأجل
(٢٤,٢٤٧)	(٢٧,٧٨١)	-	مدفوعات مطلوبات عقود إيجار
٨٦,٩٦٢	٤٤٧,٠٧٧	٦٦,٤٠٣	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٢٢٩,٤٨٩)	(١٩٨,٢٣٩)	(٦٢٥,١٧٨)	الزيادة/(النقص) في النقد وما في حكمه
٤٠٤,٣٩٣	٦٠٢,٦٣٢	١,٢٢٧,٨١٠	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٧٤,٩٠٤	٤٠٤,٣٩٣	٦٠٢,٦٣٢	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

٥- أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين

١-٥ أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس

١-١-٥ تشكيل مجلس الإدارة

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

يوضح الجدول الآتي أسماء أعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس لدورته الحالية والتي بدأت بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٦ م) وتنتهي بتاريخ ١٤٤٥/٠٣/١٠ هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٩/٢٥ م) كما في تاريخ هذا التعميم:

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

الاسم	المنصب	الجنسية	صفة العضوية	الاستقلالية	نسبة الملكية المباشرة ^(١) (%)		نسبة الملكية غير المباشرة (%)		تاريخ التعيين ^(٢)
					قبل عملية تحويل الدين	بعد عملية تحويل الدين	قبل عملية تحويل الدين	بعد عملية تحويل الدين	
جمال ماجد خلفان بن ثنيه	رئيس مجلس الإدارة	إماراتي	غير تنفيذي	غير مستقل	٠,٠٠٠,٤٨٣١	٠,٠٠٠,٣٦٢٣٨	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٢/٠٢/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٦ م)
عبدالله إبراهيم سليمان الهويش	نائب رئيس مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	غير مستقل	٠,٠٠٠,٠١٢٠	٠,٠٠٠,٠٠٩٠٠	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٢/٠٢/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٦ م)
محمد نبيل محمد حسن حفي	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	غير مستقل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٢/٠٢/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٦ م)
عارف عبدالله عبدالرحمن الهرمي البستيكي	عضو مجلس الإدارة	إماراتي	غير تنفيذي	مستقل	٠,٠٠٠,١١٧٦	٠,٠٠٠,٠٨٨٢٤	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٢/٠٢/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٦ م)
أسامة عمر سعيد عبدالله باريان	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	مستقل	٠,٠٠٠,٠١١٧	٠,٠٠٠,٠٠٨٨٢	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٢/٠٢/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٦ م)
فالح معتمد فالح حجاج	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	مستقل	٠,٠٠٠,٠٠١١	٠,٠٠٠,٠٠٠٨	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٢/٠٢/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٦ م)
أحمد يوسف محمد سعيد بشناق	عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب	سعودي	تنفيذي	غير مستقل	٠,٠٠٠,٠١١٧	٠,٠٠٠,٠٠٨٨٢	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٢/٠٢/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٦ م)
بدر هشام أحمد يوسف علي رضا	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	مستقل	٠,٠٠٠,٠٠٠٥	٠,٠٠٠,٠٠٠٤	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٢/٠٢/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٩/٢٦ م)
هاني عثمان باعتمان	عضو مجلس الإدارة	سعودي	غير تنفيذي	غير مستقل	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٢/٠٧/٠٦ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٠٨ م)
أحمد عبد الوهاب بدوي	أمين سر مجلس الإدارة	سعودي	-	-	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	١٤٤٢/١١/٢٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٠٥ م)

المصدر: الشركة.

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

^(٢) التواريخ الواردة في هذا الجدول هي تواريخ التعيين في الدورة الحالية للمجلس. وتوضح السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة الواردة في القسم ١-٥ «السير الذاتية لأعضاء مجلس الإدارة وأمين سر المجلس» من هذا التعميم تواريخ تعيين كل منهم في مجلس الإدارة أو في أي منصب آخر.

٢-١-٥ مسؤوليات مجلس الإدارة

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

كما أن لديه بعض الصلاحيات المتعلقة بلجان منبثقة من المجلس وهي لجنة المراجعة ولجنة الترشيدات والمكافآت واللجنة التنفيذية (ويشار إليهما مجتمعين باسم «اللجان»). ووفقاً للأنحة الحوكمة الداخلية للشركة المقررة من الجمعية العامة، يحق لمجلس الإدارة تشكيل لجان منبثقة عن المجلس ذات صلاحيات محددة موضحة في لائحة عملها.

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

(أ) مجلس الإدارة

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

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

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

(ب) رئيس مجلس الإدارة

يختص رئيس المجلس بدعوة مجلس الإدارة لاجتماعاته ورئاسة الجمعيات العامة للمساهمين وتمثيل الشركة في علاقاتها مع الغير والجهات الحكومية والرسمية والخاصة، وله حق المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والدفاع وسماع الدعاوى والرد عليها، والإقرار والإنكار والصلح والمخاصمة والمخالصة وقبول الأحكام ونفها والتنازل والإبراء وطلب المنع من السفر ورفع طلب الحجز والتنفيذ وطلب التحكيم وتعيين الخبراء والاستشاريين والمحكمين والطعن بتقارير الخبراء والمحكمين واستبدالهم والمطالبة بتنفيذ الأحكام وقبولها ونفها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف والتماس إعادة النظر والتهميش على صكوك الأحكام وطلب رد الاعتبار والشفعة وطلب تنحي القاضي، وطلب تنفيذ الأحكام ومعارضتها وقبض ما يحصل من التنفيذ. والتوقيع على الاتفاقيات والصكوك أمام كاتب العدل والجهات الرسمية، واستلام المبالغ بشيكات باسم الشركة واستلام صكوك الأحكام، وطلب تنحي القضاة وطلب الإدخال والتدخل وذلك لدى كافة المحاكم الشرعية والمحاكم الإدارية (ديوان المظالم) والتجارية والعمالية، ولدى لجان المنازعات المالية والمصرفية ومكاتب الفصل في منازعات الأوراق التجارية والمصرفية، وكافة اللجان القضائية الأخرى، وهيئة الرقابة والتحقيق وهيئة التحقيق والإدعاء العام، ومراجعة الهيئة العامة للاستثمار وهيئة المدن الاقتصادية والتوقيع أمامها، ومراجعة الهيئة والتوقيع على المستندات اللازمة لها والدخول في المنافسات واستلام الاستثمارات. كما له حق الشراء والبيع وقبول الإفراغ ودفع الثمن وقبول الهبة والإفراغ والرهن وفك الرهن وقبول الرهن، والتأجير والاستئجار، وتوقيع عقود الأجرة وتجديدها واستلام الإجرة والاستلام والتسليم ومراجعة جميع الجهات ذات العلاقة وإنهاء جميع الإجراءات اللازمة والتوقيع فيما يتطلب ذلك. كما له حق التوقيع على كافة أنواع العقود والوثائق والمستندات بما في ذلك دون حصر عقود تأسيس الشركات والشركات التي تشارك فيها الشركة أو تساهم فيها وقرارات الشركاء وملاحق التعديل لدى كاتب العدل بما فيها بيع وشراء الحصص والأسهم والتنازل وزيادة رأس المال وخفضه فيها، وتوقيع جميع العقود الخاصة بالشركة مع الغير، وتعديل بند الإدارة ودخول وخروج شركاء، والدخول في شركات قائمة وتأسيس شركات جديدة وشراء وبيع الحصص والأسهم

ودفع وقبض الثمن وبيع الحصص والأسهم واستلام القيمة والأرباح، وفتح الفروع للشركة وإغلاقها. كما له توقيع اتفاقيات القروض والضمانات والكفالات وتوقيع الكمبيالات والسندات لأمر والشيكات وفتح الحسابات لدى البنوك باسم الشركة وإغلاقها وتفويض الغير، وفتح الاعتمادات والسحب والإيداع لدى البنوك وإصدار الضمانات المصرفية، والتوقيع على كافة الأوراق والمستندات والشيكات وكافة المعاملات المصرفية، بما فيها فتح المحافظ الاستثمارية وقفلها، وله تعيين الموظفين وعزلهم وتحديد مرتباتهم ومكافآتهم وطلب التأشيرات واستقدام الأيدي العاملة من خارج المملكة والتعاقد معهم، واستخراج الإقامات ونقل الكفالات والتنازل عنها. وله أن يعين الوكلاء والمحامين والاستشاريين والمحكمين عن الشركة وإصدار الوكالات الشرعية نيابة عن الشركة. وله تفويض أو توكيل العضو المنتدب أو واحداً أو أكثر من أعضاء المجلس أو من الغير في مباشرة عمل أو أعمال معينة وإلغاء التفويض.

(ج) أمين سر مجلس الإدارة

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

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

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

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

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

- رئيس مجلس الإدارة في شركة إعمار العقارية، وهي شركة مساهمة إماراتية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠٢٠ م. علماً أنه كان يشغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة إعمار العقارية منذ عام ٢٠١٢ م.
 - عضو لجنة الاستثمارات في شركة إعمار العقارية، وهي شركة مساهمة إماراتية، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - عضو لجنة الاستثمارات في شركة إعمار للتطوير، وهي شركة مساهمة إماراتية مدرجة، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - عضو مجلس إدارة في شركة تطوير الموانئ، وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال النقل، منذ عام ٢٠١٨ م.
 - عضو مجلس إدارة في شركة إعمار للتطوير، وهي شركة مساهمة إماراتية مدرجة، تعمل في مجال التطوير العقاري، منذ عام ٢٠١٩ م.
- حصل على بكالوريوس في الإدارة العامة من جامعة الإمارات، دولة الإمارات العربية المتحدة، في عام ١٩٨١ م.

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

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

- العضو المنتدب والرئيس التنفيذي في شركة عسير للتجارة والسياحة والصناعة والزراعة والعقارات وأعمال المقاولات، وهي شركة مساهمة مدرجة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - عضو لجنة الاستثمار والتمويل في شركة عسير للتجارة والسياحة والصناعة والزراعة والعقارات وأعمال المقاولات، وهي شركة مساهمة مدرجة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة حلواني إخوان، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال الصناعات الغذائية، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - عضو اللجنة التنفيذية في شركة حلواني إخوان، وهي شركة مساهمة مدرجة سعودية، تعمل في مجال الصناعات الغذائية، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة حلواني إخوان - مصر، وهي شركة مساهمة غير مدرجة مصرية، تعمل في مجال الصناعات الغذائية، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - عضو اللجنة التنفيذية في شركة حلواني إخوان - مصر، وهي شركة مساهمة غير مدرجة مصرية، تعمل في مجال الصناعات الغذائية، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - عضو لجنة المراجعة في الشركة، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة صناعات العيسى، وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال الصناعة، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - رئيس اللجنة التنفيذية في شركة صناعات العيسى، وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال الصناعة، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - عضو لجنة المكافآت والترشيحات في شركة صناعات العيسى، وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال الصناعة، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - عضو مجلس إدارة في شركة سدكو كابتال، وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٩ م.
 - رئيس مجلس إدارة شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري، وهي شركة مساهمة مدرجة، تعمل في مجال التمويل العقاري، منذ عام ٢٠١٨ م.
 - رئيس اللجنة التنفيذية في شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري، وهي شركة مساهمة مدرجة، تعمل في مجال التمويل العقاري، منذ عام ٢٠١٣ م.
- حصل على بكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك عبدالعزيز، المملكة العربية السعودية، في عام ١٩٨٥ م.

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

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

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

(د) الأستاذ عارف عبدالله عبدالرحمن الهرمي البستاني، عضو مجلس الإدارة

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

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

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

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

- مدير الاستثمار في شركة أقرأ العالمية للاستثمار، وهي شركة مساهمة مغلقة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠٢٠م.
 - رئيس الاستثمارات المالية في شركة ميثاق، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة قابضة، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١٧م.
 - نائب رئيس استثمارات الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في شركة سدكو كابيتال، وهي شركة مساهمة مغلقة مرخصة من هيئة السوق المالية، تعمل في مجال إدارة الأصول، منذ عام ٢٠١١م.
- حصل على بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠٦م وماجستير في الإدارة المالية من جامعة موناخ، أستراليا، في عام ٢٠٠٩م.

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

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

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

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

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

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

- عضو مجلس المديرين في شركة الرأي للصناعات الدوائية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال صناعة الأدوية، منذ عام ٢٠١٤ م.
- الشريك التنفيذي في شركة كورنرستون للاستشارات المالية والإدارية، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، تعمل في مجال الاستشارات، منذ عام ٢٠١٣ م.
- حصل على بكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة الملك عبدالعزيز، المملكة العربية السعودية، في عام ٢٠٠١ م، وماجستير في إدارة الأعمال من كلية وارتون بجامعة بنسلفانيا، الولايات المتحدة الأمريكية، في عام ٢٠١٠ م.

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

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

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

(ط) الأستاذ هاني عثمان باعثمان، عضو مجلس الإدارة

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

- رئيس مجلس إدارة شركة سدره المالية، وهي شركة مرخصة من هيئة السوق المالية، تعمل في مجال إدارة الأصول الاستثمارية وتقديم المشورة، منذ عام ٢٠٢٠ م.
- عضو مجلس إدارة في شركة أبتاون جدة، وهي شركة مساهمة مقفلة، تعمل في مجال إدارة الأصول الاستثمارية وتقديم المشورة، منذ عام ٢٠٢٠ م.
- رئيس مجلس إدارة أينوكتس المالية، وهي شركة سويسرية، تعمل في مجال إدارة الأصول، منذ عام ٢٠١٤ م.
- نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة المرجان الدولية القابضة، وهي شركة استثمارية مرخصة من مركز دبي المالي العالمي، تعمل في مجال الاستثمار، منذ عام ٢٠١١ م.
- عضو مجلس إدارة في شركة الخزامى للإدارة، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية، تعمل في مجال تطوير العقارات، منذ عام ٢٠١٠ م.
- حصل على بكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة ريدينج في المملكة المتحدة في العام ١٩٩٥ م، وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة لندن - مدرسة إمبريال كوليج للإدارة - المملكة المتحدة في عام ٢٠٠١ م.

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

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

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

٢-٥ الإدارة العليا

١-٢-٥ نظرة عامة على الإدارة العليا

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

٢-٢-٥ السير الذاتية لكبار المسؤولين التنفيذيين

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

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

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

(ب) الأستاذ سيريل بيايا، الرئيس التنفيذي (ابتداءً من تاريخ ١٤٤٣/١/٢٤هـ الموافق ٢٠٢١/٩/٠١م)

الأستاذ سيريل بيايا، ٤٧ سنة، سينضم للشركة في تاريخ ١٤٤٣/١/٢٤هـ (الموافق ٢٠٢١/٩/٠١م). وسيشغل منصب الرئيس التنفيذي.

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

(ج) الأستاذ إياد عبد الرحيم، المدير المالي

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

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

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

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

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

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

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

(و) الأستاذة أرليدا عريف، الرئيس التنفيذي للتطوير

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

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

(ز) الأستاذ طارق محمود خان، الرئيس التنفيذي للتسويق

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

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

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

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

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

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

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

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

٦- المعلومات القانونية

١-٦ إقرارات أعضاء مجلس الإدارة

يقر أعضاء مجلس الإدارة بالآتي:

- أ. تحويل الدين لا يخالف الأنظمة واللوائح ذات العلاقة في المملكة.
- ب. لا يخل تحويل الدين بأي من العقود أو الاتفاقيات التي تكون الشركة طرفاً فيها.
- ج. أن المنهجية المتبعة في تحديد سعر الأسهم الجديدة من خلال قبول العرض المقدم من الصندوق عادلة ومعقولة وتحقق مصلحة حملة الأسهم وجميع الأطراف ذات العلاقة بشكل عادل.
- د. لا يوجد هناك أي تغيير مزمع أو مخطط له في الإدارة التنفيذية للشركة نتيجة لتحويل الدين. وفي هذا الصدد، تجدر الإشارة إلى أنه تم التمديد للعضو المنتدب لمدة ثلاثة أشهر تنتهي في تاريخ ١٤٤٣/٠٣/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢١/١٠/١١ م) والموافقة على تعيين الرئيس التنفيذي والإعلان عن ذلك في موقع السوق المالية. كما أن المدير المالي التنفيذي للمجموعة سيغادر الشركة في تاريخ ١٤٤٢/١٢/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٧/٣٠ م).
- هـ. تم الإفصاح عن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بالشركة في هذا التعميم.
- و. هذا القسم يتضمن جميع المعلومات القانونية الجوهرية المتعلقة بمستندات تحويل الدين التي يجب على مساهمي الشركة أخذها بعين الاعتبار للتصويت بشكل مطلع.
- ز. لا يوجد معلومات قانونية جوهرية أخرى لم ترد في هذا القسم يؤدي إغفالها إلى أن تصبح البيانات الأخرى مضللة.

٢-٦ تفاصيل مستندات عملية تحويل الدين

١-٢-٦ اتفاقية القرض

أبرمت الشركة اتفاقية القرض مع وزارة المالية بتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٢٠ هـ (الموافق ٢٠١١/٠٥/٢٣ م) والتي تم تعديلها بموجب الاتفاقية الإلحاقية التي وقعها الطرفان بتاريخ ١٤٣٦/٠٨/١٧ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٦/٠٤ م). قدمت وزارة المالية بموجب اتفاقية القرض قرضاً للشركة بمبلغ خمسة مليارات (٥,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي خاضعة لعمولة سنوية حسب المعدلات التجارية السائدة، وذلك لغرض تطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية الواقعة بمحافظة رابغ، المملكة العربية السعودية.

التزمت الشركة في الأساس بسداد قرض وزارة المالية على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٣٦/٠٨/١٤ هـ (الموافق ٢٠١٥/٠٦/٠١ م). ولكن بناءً على الطلب المقدم من الشركة قبل موعد استحقاق أي من الدفعات لصالح وزارة المالية. وقد أعادت وزارة المالية جدول مبلغ قرض وزارة المالية بحيث يصبح مستحق السداد على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٤١/١٠/٠٩ هـ (الموافق ٢٠٢٠/٠٦/٠١ م) مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً حتى تاريخ ١٤٤٧/١٢/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٠١ م). ولكن بناءً على الطلب المقدم من الشركة وقبل دفع أي من مستحقات وزارة المالية. أصدرت وزارة المالية «موافقة وزارة المالية المشروطة لإعادة الجدولة» في تاريخ ١٤٤٢/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٧ م) بحيث تصبح قيمة القرض مستحق السداد لمليارين وخمسمائة وثلاثين مليوناً وستمائة وواحد وثلاثين ألفاً ومائة وستين (٢,٥٣٠,٦٣١,١٦٠) ريالاً سعودياً تدفع على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٤٥/١١/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠١ م) مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً حتى تاريخ ١٤٥٢/٠١/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٦/٠١ م)، وذلك بشرط إتمام عملية تحويل الدين وإجراء تعديل على اتفاقية القرض بين وزارة المالية والشركة. وفي حال عدم إتمام عملية تحويل الدين وإجراء تعديل على اتفاقية القرض بين وزارة المالية والشركة، سيكون القرض مستحق السداد خمسة مليارات وثلاثمائة وثلاثة وستون مليوناً وتسعمائة وأربعة وستون ألفاً وخمسمائة (٥,٣٦٣,٩٦٤,٥٠٠) ريال سعودي تدفع على سبعة (٧) أقساط سنوية اعتباراً من ١٤٤٥/١١/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠١ م) مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً حتى تاريخ ١٤٥٢/٠١/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٦/٠١ م)، بحيث تبلغ قيمة كل قسط سبعمائة وستون مليوناً وستمائة وستون ألفاً وسبعمائة وخمسون (٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠) ريال سعودي باستثناء آخر قسط بقيمة ثمانمائة مليون (٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. ويوضح الجدول التالي آلية إعادة جدولة قرض وزارة المالية بالتفصيل:

جدول ١-٦: آلية إعادة جدولة قرض وزارة المالية

تاريخ الاستحقاق	الأقساط في حال عدم إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)	الأقساط في حال إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)
١٤٤٥/١١/٢٤ هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠١ م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠
١٤٤٦/١٢/٠٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٠١ م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠
١٤٤٧/١٢/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٦/٠٦/٠١ م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠
١٤٤٨/١٢/٢٦ هـ (الموافق ٢٠٢٧/٠٦/٠١ م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠
١٤٥٠/٠١/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٨/٠٦/٠١ م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠

تاريخ الاستحقاق	الأقساط في حال عدم إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)	الأقساط في حال إتمام عملية تحويل الدين (ريال سعودي)
١٤٥١/٠١/١٩ هـ (الموافق ٢٠٢٩/٠٦/٠١ م)	٧٦٠,٦٦٠,٧٥٠	٣٦١,٥٠٠,٠٠٠
١٤٥٢/٠١/٢٩ هـ (الموافق ٢٠٣٠/٠٦/٠١ م)	٨٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٦١,٦٣١,١٦٠
المجموع	٥,٣٦٣,٩٦٤,٥٠٠	٢,٥٣٠,٦٣١,١٦٠

تتضمن اتفاقية القرض التزام الشركة بتقديم ضمان لكامل مبلغ القرض من خلال رهن أرض مساحتها أربعة وعشرون مليون وسبع مائة وأربعة وعشرون ألف وأربع مائة وثلاثة وعشرون (٢٤,٧٢٤,٤٢٣) متراً مربعاً تمثل القطع أرقام (٢ و ٣ و ٤ و ٥ و ٦ و ٧) المحددة بالصكوك أرقام (٢ و ٣ و ٤ و ٥ و ٦ و ٧) بتاريخ ١٤٣١/١٢/٢٤ هـ (الموافق ٢٠١٠/١١/٣٠ م)) (والمشار إليها في هذا التعميم بـ «الأراضي المرهونة») من الأراضي المملوكة للشركة في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية بمحافظة رابغ لصالح وزارة المالية والتي تبلغ مساحتها الإجمالية ١٦٨,١٨٢,٩٧٧ متراً مربعاً. سيستمر رهن الأراضي المرهونة كالتزام على الشركة لصالح وزارة المالية بموجب اتفاقية القرض بصرف النظر عن حوالة المبلغ المحال للصندوق بموجب اتفاقية حوالة القرض. وفي تاريخ ١٤٤٢/١١/٠٧ هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٧ م) وبناءً على طلب الشركة، أصدرت وزارة المالية خطاب موافقة وزارة المالية المشروطة لإعادة الجدولة والقاضي بإمكانية النظر في فك رهن الأراضي المرهونة، وذلك بعد أن تزود الشركة بوزارة المالية بخطة عملها الجديدة، ولكن لا يوجد حتى تاريخ هذا التعميم أي اتفاق بين الشركة ووزارة المالية أو الصندوق بشأن فك رهن الأراضي المرهونة أو جزء منها فيما يتعلق بالمبلغ المحال ومن الممكن أن ترفض وزارة المالية أو الصندوق فك رهن الأراضي المرهونة أو فك جزء منها بنسبة انخفاض قرض وزارة المالية بسبب حوالة المبلغ المحال بموجب اتفاقية حوالة القرض. تم إبرام اتفاقية حوالة القرض واتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين ليتم حوالة جزء من قرض وزارة المالية بما يعادل مليارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليون وثلثمائة وثلاثة وثلاثين ألف وثلثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريال سعودي من آخر الدفعات المستحقة لوزارة المالية، التي ما زالت قائمة وغير مستوفاة من قبل الشركة بموجب اتفاقية القرض (أي قيمة الدين حسب ما هو مُعرّف في هذا التعميم) لصالح الصندوق، وذلك لغرض تحويل الدين لأسهم يمتلكها الصندوق في رأس مال الشركة.

٢-٢-٦ اتفاقية حوالة القرض

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

٣-٢-٦ اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين

أبرمت الشركة وعدد من كبار مساهميها اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين مع الصندوق بتاريخ ١٢/٠١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٠/٠٨/٢٠٢٠م) (مشروطة بموافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة) (ويشار إليها فيما يلي بـ «اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين»). وبموجب هذه الاتفاقية، تم الاتفاق على زيادة رأس مال الشركة عن طريق تحويل الدين إلى أسهم جديدة في الشركة لصالح الصندوق. ويكون إتمام عملية تحويل الدين وتخصيص الأسهم الجديدة للصندوق بموجب أحكام هذه الاتفاقية بمثابة مخالصة وتسوية نهائية بين الشركة والصندوق فيما يتعلق بالمبلغ المحال، بما يشمل حماية الشركة بموجب تلك الاتفاقية من أي مطالبات مستقبلية متعلقة بالمبلغ المحال. وفيما يلي ملخص لأهم بنود اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين:

جدول ٢-٦: ملخص اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين

البند	ملخص
الأطراف	- الشركة (بصفتها الشركة محل عملية تحويل الدين). - الصندوق (بصفته المكتتب في الأسهم الجديدة مقابل تحويل الدين). - كبار المساهمين الحاليين (بصفتهم ضامنين لالتزامات وضمانات الشركة)، وهم: - شركة داييم الحديثة لإدارة العقارات - شركة ام اي رويال كابيتال (ش.ذ.م.م.) - شركة ام اي بارتيز (ش.ذ.م.م.) - شركة ام اي استراتيجيك انفستمنس (ش.ذ.م.م.) - شركة ام اي هولدينجز (ش.ذ.م.م.) - شركة إعمار الشرق الأوسط (ش.ذ.م.م.)
عدد الأسهم الجديدة	مئتان وثلاثة وثمانون مليوناً وثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألفاً وثلاثمائة وأربعة وثلاثون (٢٨٢,٣٣٣,٣٣٤) سهماً عادياً، بقيمة اسمية قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
سعر الإصدار	تم تحديد سعر الإصدار بناءً على القيمة الاسمية للأسهم الجديدة قدرها عشرة (١٠) ريالات سعودية للسهم الواحد.
الشروط المسبقة للإتمام	إن إتمام عملية تحويل الدين واكتتاب الصندوق في الأسهم الجديدة مشروط بتحقيق عدد من الشروط. وفيما يلي ملخص لأهم تلك الشروط: - الحصول على موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة فيما يخص عملية تحويل الدين وتعديل النظام الأساسي للشركة. - الحصول على موافقة هيئة المدن الاقتصادية فيما يخص عملية تحويل الدين. - الحصول على موافقة الهيئة السوق المالية فيما يخص عملية تحويل الدين. - إبرام اتفاقية حوالة القرض. - الحصول على الموافقات الخطية من البنوك الدائنة للشركة فيما يخص عملية تحويل الدين، ويجوز للصندوق بموجب إشعار خطي وفي أي وقت سابق لتاريخ ١٥/٠١/١٤٤٢هـ (الموافق ٢٧/٠٥/٢٠٢٠م) (ويشار إليه فيما يلي بـ «التاريخ الفاصل») إعفاء الشركة من هذا الشرط وبذلك يُسمح للشركة وكبار المساهمين بإتمام اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين بغض النظر عن صدور الموافقات من قبل البنوك الدائنة. وتجدر الإشارة إلى أنه تم الحصول على هذه الموافقات الخطية من قبل البنوك الدائنة للشركة فيما يخص عملية تحويل الدين. - عدم وقوع أي إخفاق جوهري لالتزامات وضمانات الشركة وكبار المساهمين بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، أو حدوث أي تغيير جوهري في الظروف من شأنه التأثير سلباً على المركز المالي أو نتائج العمليات للشركة أو أي من الشركات التابعة، وذلك في تاريخ الإتمام أو قبله. - في حال تم الإتمام في تاريخ لم يتمكن بحلوله الصندوق من ترشيح ثلاثة (٣) أشخاص لعضوية مجلس إدارة الشركة تمهيداً لانتخابهم من قبل الجمعية العامة العادية، فيجب حصول مجلس إدارة الشركة على خطابات استقالة مقدمة من قبل ثلاثة (٣) من أعضاء مجلس الإدارة بما فهم عضو غير تنفيذي، على أن يتم الاتفاق على هوية هؤلاء الأعضاء في وقت لاحق بين الأطراف. ويقوم مجلس إدارة الشركة بعقد اجتماع لإصدار قراره بتعيين الأشخاص المرشحين خطياً من قبل الصندوق في أي وقت سابق لاجتماع مجلس الإدارة، ويعتبر هذا التعيين نافذاً من تاريخ الإتمام حتى نهاية الدورة الحالية لمجلس إدارة الشركة وذلك وفقاً لما ورد في نظام الشركة الأساس والأنظمة ذات العلاقة فيما يتعلق بوجود مركز شاغر في عضوية مجلس الإدارة. ويجوز للصندوق بموجب إشعار خطي وفي أي وقت سابق للتاريخ الفاصل إعفاء الشركة من هذا الشرط.
الشروط اللاحقة للإتمام	تم الاتفاق على عدد من الشروط الواجب تحقيقها خلال ستة (٦) أشهر من تاريخ الإتمام (وهو تاريخ استيفاء التزامات الإتمام المنصوص عليها أدناه) (ويشار إليه فيما يلي بـ «تاريخ الإتمام»). وفيما يلي ملخص لأهم تلك الشروط: - تعديل عقود تأسيس الشركات التابعة للشركة لتتوافق مع نظام الشركات الجديد. - تعديل النظام الأساسي للشركة ليتوافق مع الأنظمة السارية. - تعديل شهادة السجل التجاري للشركة لتوضح رأس مال الشركة بعد عملية تحويل الدين. - تعديل ترخيص هيئة المدن الاقتصادية لتوضح رأس مال الشركة بعد عملية تحويل الدين. - تجديد عدد من شهادات وتراخيص الشركة والشركات التابعة للشركة منتهية الصلاحية. - تقديم دليل كافي بإتمام عملية زيادة رأس المال إلى مصرف الإتمام، وذلك خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ الإتمام. - نشر النظام الأساسي المعدل للشركة على موقع وزارة التجارة.

البند	ملخص
التزامات الإنتمام	بعد استيفاء كافة الشروط المسبقة، يجب على الأطراف الوفاء بالالتزامات التالية: ■ انقضاء الجمعية العامة غير العادية للشركة، والتي يتم بموجبها: ■ قيام مجلس إدارة الشركة بتقديم بيان مراجع الحسابات الموقع من أعضاء مجلس الإدارة ومراجع الحسابات، والذي يتضمن منشأ الدين ومقداره. ■ موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة فيما يخص زيادة رأس المال وتعديل النظام الأساسي للشركة، وإصدار الأسهم الجديدة. ■ تقديم الشركة للهيئة نسخ من محضر ونتائج الجمعية العامة غير العادية. ■ إصدار جميع الأسهم الجديدة لصالح الصندوق وسيتم إيداعها في محفظة الصندوق خلال فترة الخمس (٥) أيام عمل التي تسبق تاريخ الإنتمام. ■ موافقة الجمعية العامة غير العادية للشركة على جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة التي تعد الشركة طرفاً فيها، بما في ذلك إعادة الموافقة على أي تعاملات تمت الموافقة عليها مسبقاً في الجمعية العامة غير العادية للشركة (وذلك وفقاً لأحكام المادة ٧١ من نظام الشركات). ■ قيام الجمعية العامة غير العادية للشركة بإصدار أي قرارات أخرى مطلوبة لتنفيذ الشركة التزاماتها بموجب هذه الاتفاقية. ■ توجيه أمين سر مجلس إدارة الشركة بتقديم أي قرارات أو تعديلات على النظام الأساسي للشركة للجهات ذات العلاقة وفي المدة المحددة نظاماً لذلك، والحصول على سجل تجاري محدث يعكس التغييرات في رأس مال الشركة الناتجة عن عملية تحويل الدين. ■ إعلان الشركة عن نتائج الجمعية العامة غير العادية على موقع السوق المالية. ■ قيام الشركة وضمائها بتسجيل الأسهم الجديدة وإدراجها في السوق المالية في أقرب وقت ممكن عملياً. ■ قيام الشركة بنشر جميع الإعلانات الأخرى المطلوبة، وذلك وفقاً للأنظمة ذات العلاقة وأحكام اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين.
ضمانات الشركة	قدمت الشركة للصندوق عدداً من الضمانات المتعلقة بالشركة والشركات التابعة للشركة لها وذلك بتاريخ اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين. وتتجدد هذه الضمانات وتدخل حيز التطبيق فوراً قبل تاريخ الإنتمام، باستثناء ما يتعلق بالمسائل التي أفصح عنها للصندوق بموجب خطاب الإفصاح الذي يتضمن الإفصاحات المتعلقة بالضمانات والذي يتعين على الشركة تقديمه للصندوق عند الإنتمام. وفيما يلي ملخص لأهم تلك الضمانات: ■ الضمانات الأساسية للقدرة والسلطة وملكية الأسهم والملاءة المالية. ■ الضمانات المتعلقة بالقوائم المالية، بما في ذلك تزويد الصندوق بجميع القوائم المالية ذات العلاقة وبأنها تقدم صورة حقيقية وصادقة لحال الشركة والشركات التابعة للشركة. ■ الضمانات المتعلقة بالديون، بما في ذلك عدم وجود أي حالة تقصير أو ظروف أدت إلى أحقية أي طرف بطلب أي دفعات متعلقة بديون الشركة أو الشركات التابعة للشركة. ■ الضمانات المتعلقة بالضرائب، بما في ذلك دفع جميع الضرائب المترتبة على الشركة والشركات التابعة للشركة وعدم وجود أي نزاع أو محاسبة قانونية من أي جهة حكومية. ■ الضمانات المتعلقة بالأنظمة والإعلانات، بما في ذلك توفر جميع التراخيص والموافقات اللازمة لأعمال الشركة والشركات التابعة للشركة والتزام الشركة بجميع متطلبات الهيئة. ■ الضمانات المتعلقة بالأموال والعقارات، بما في ذلك أن تكون جميع صكوك العقارات الموجودة في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية مسجلة باسم الشركة أو الشركات التابعة للشركة، وعدم وجود أي خلافات أو نزاعات متعلقة بعقارات الشركة أو الشركات التابعة لها. ■ الضمانات المتعلقة بالاتفاقيات، وهذا يعني أن إبرام اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين لن يؤدي إلى إعفاء أي طرف متعاقد مع الشركة أو الشركات التابعة للشركة من أي التزامات جوهرية أو نشوء أي ضرر جوهري للشركة أو الشركات التابعة للشركة. ■ الضمانات المتعلقة بحقوق الملكية الفكرية، بما فيها ملكية الشركة أو الشركات التابعة للشركة لجميع حقوق الملكية الفكرية اللازمة لأعمالهم. ■ الضمانات المتعلقة بالبيئة، بما في ذلك عدم مخالفة أي أنظمة بيئية متعلقة بالتلوث، وحماية الصحة العامة، والمواد الكيميائية الضارة، وغيرها. وعدم وجود أي تلوث حالي قد يؤدي إلى ضرر (فعلي أو محتمل) للشركة أو الشركات التابعة للشركة. ■ الضمانات المتعلقة بالموظفين وحوافز الموظفين، بما في ذلك التقيد بجميع الأنظمة المتعلقة بالعمل وتأکید الالتزام بالتسجيل في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية والالتزامات برنامج التوظيف. ■ الضمانات المتعلقة بالنزاعات والالتزامات، وهذا يتضمن عدم وجود أي نزاعات جوهرية تكون الشركة أو الشركات التابعة طرفاً فيها. ■ الضمانات المتعلقة بالتأمين، وهذا يشمل أن جميع وثائق التأمين سارية وقابلة للتنفيذ. ■ الضمانات المتعلقة بالمعلومات، بما فيها أن جميع المستندات والمعلومات المقدمة حقيقية ودقيقة. ■ الضمانات المتعلقة بحماية البيانات، بما فيها التقيد بجميع الأنظمة والقوانين المتعلقة بحماية البيانات، والحفاظ على الخصوصية وتسجيل الاتصالات. تعهد الشركة للصندوق بأن تعوض الصندوق عن أي خسائر ناتجة عن: ■ أي إخلال بضمانات الشركة أو ناتجة عن أي التزامات وضمانات متعلقة بالضرائب تفرضها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، أو متعلقة بأي نزاع ينشأ قبل تاريخ الإنتمام ومتعلق بعقارات الشركة، وذلك لمدة أقصاها ثلاث (٣) سنوات من تاريخ الإنتمام ومحدودة في جميع الأحوال بقيمة إجمالية لا تتجاوز مبلغاً يعادل سبعمائة وثمانية مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألف وثلاثمائة وخمسة وثلاثين (٧٠,٨٣٣,٣٣٥) ريال سعودي. ■ أي إخلال بضمانات الشركة المتعلقة بتأسيس الشركة حسب الأصول، والقدرة على الإنجاز، وتنفيذ اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، والحصول على جميع الموافقات اللازمة من الشركات والجهات الحكومية، والصلاحيات، وملكية الأسهم التي توصل الشركة لإبرام هذه الاتفاقية، وفيما يتعلق بإخلال الشركات التابعة للمادة ١٨٠ من نظام الشركات السابق أو بعدم التزام الشركات التابعة بالمادة ١٨١ من نظام الشركات الحالي، وأي غرامات أو جزاءات أو عقوبات تفرض على الشركات التابعة من أي جهة حكومية متعلقة بالصحة أو السلامة، وأي التزامات متعلقة بالضرائب تفرض من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وأي إخلال من الشركة فيما يتعلق بالمادة ٧١ من نظام الشركات، وأي غرامات أو جزاءات أو عقوبات تفرض على الشركة من أي جهة حكومية فيما يتعلق بعدم الالتزام بالفقرة (٦) من المادة ٤٣ من نظام حوكمة الشركات، وعن عدم وجود أو عدم قابلية الإنفاذ لأي من صكوك أو شهادات الملكية المتعلقة بعقارات أي من الشركة أو الشركات التابعة التي تدعي الشركة امتلاكها، وعن أي تلوث أو إصلاح متعلق بالتربة أو مياه البحر، وذلك في حال حدوثها في تاريخ الإنتمام أو قبله، وعن الشروط اللاحقة للإنتمام، وأي مطالبات من أطراف أخرى فيما يخص عملية تحويل الدين واكتتاب الصندوق في الأسهم الجديدة، وذلك لمدة غير محدودة من الزمن ولكن محدودة في جميع الأحوال، فيما عدا الضمانات المتعلقة بالضرائب، بقيمة إجمالية لا تتجاوز مبلغ يعادل مليارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألف وثلاثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريال سعودي.
تعهدات الشركة بتعويض الصندوق	

البند	ملخص
ضمانات كبار المساهمين	قدم كبار المساهمين عدداً من الضمانات المتعلقة بالشركة والشركات التابعة للشركة للصندوق بتاريخ اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين وتتجدد هذه الضمانات وتدخل حيز التطبيق فوراً قبل تاريخ الإتمام. وفيما يلي ملخص لأهم تلك الضمانات: ■ الضمانات الأساسية للقدرة والصلاحيات الممنوحة وملكية الأسهم والملاءة المالية. ■ الضمانات المتعلقة بالقوائم المالية، بما في ذلك تزويد الصندوق بجميع القوائم المالية المعنية وتقديم صورة حقيقية ودقيقة لحال الشركة والشركات التابعة للشركة. ■ الضمانات المتعلقة بالديون، بما فيها عدم وجود أي حالة تقصير أو ظروف أدت إلى أحقية أي طرف بطلب أي دفعات متعلقة بديون الشركة أو الشركات التابعة للشركة. ■ الضمانات المتعلقة بالضرائب، بما في ذلك دفع جميع الضرائب المترتبة على الشركة والشركات التابعة للشركة وعدم وجود أي نزاع أو محاسبة قانونية من أي جهة حكومية. ■ الضمانات المتعلقة بالأنظمة والإعلانات، بما في ذلك توفير جميع التراخيص والموافقات اللازمة لأعمال الشركة والشركات التابعة للشركة والتزام الشركة بجميع متطلبات الهيئة. ■ الضمانات المتعلقة بالأموال والعقارات، بما في ذلك أن تكون جميع صكوك العقارات الموجودة في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية مسجلة باسم الشركة أو الشركات التابعة للشركة، وعدم وجود أي خلافات أو نزاعات متعلقة بعقارات الشركة أو الشركات التابعة للشركة. ■ الضمانات المتعلقة بالنزاعات والالتزامات، بما فيها عدم وجود أي نزاعات جوهرية تكون الشركة أو الشركات التابعة للشركة طرفاً فيها.
تعهدات كبار المساهمين بتعويض الصندوق	يتعهد كبار المساهمين للصندوق بتعويض الصندوق عن أي خسائر ناتجة عن: ■ أي إخلال بضمانات كبار المساهمين أو ناتجة عن أي ضمانات والتزامات متعلقة بالضرائب تفرضها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، أو متعلقة بأي نزاع ينشأ قبل الإتمام ومتعلق بعقارات الشركة، وذلك لمدة أقصاها ثلاث (٣) سنوات من تاريخ الإتمام ومحدودة في جميع الأحوال بقيمة إجمالية لا تتجاوز مبلغ يعادل سبعمائة وثمانية مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألف وثلاثمائة وخمسة وثلاثين (٧٠٨,٣٣٣,٣٣٥) ريال سعودي. ■ أي إخلال بضمانات كبار المساهمين المتعلقة بتأسيس الشركة حسب الأصول، والقدرة على الإنجاز، وتنفيذ اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين، والحصول على جميع الموافقات اللازمة من الشركات والجهات الحكومية، والصلاحيات، وملكية الأسهم التي تؤهل الشركة لإبرام هذه الاتفاقية، وفيما يتعلق بإخلال الشركات التابعة للمادة ١٨٠ من نظام الشركات السابق أو بعدم التزام الشركات التابعة بالمادة ١٨١ من نظام الشركات الحالي، وأي غرامات أو جزاءات أو عقوبات تفرض على الشركات التابعة من أي جهة حكومية متعلقة بالصحة أو السلامة، وأي التزامات متعلقة بالضرائب تفرضها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وأي إخلال من الشركة فيما يتعلق بالمادة ٧١ من نظام الشركات، وأي غرامات أو جزاءات أو عقوبات تفرض على الشركة من أي جهة حكومية فيما يتعلق بعدم الالتزام بالفقرة (٦) من المادة ٤٣ من نظام حوكمة الشركات، وعن عدم وجود أو عدم قابلية الإنفاذ لأي من صكوك أو شهادات الملكية المتعلقة بعقارات أي من الشركة أو الشركات التابعة التي تدعي الشركة امتلاكها، وذلك في حال حدوثها في تاريخ الإتمام أو قبله، وعن الشروط اللاحقة للإتمام وأي مطالبات من أطراف أخرى فيما يخص عملية تحويل الدين واكتتاب الصندوق في الأسهم الجديدة، وذلك لمدة غير محدودة من الزمن ولكن محدودة في جميع الأحوال، فيما عدا الضمانات المتعلقة بالضرائب، بقيمة إجمالية لا تتجاوز مبلغاً يعادل مليارين وثمانمائة وثلاثة وثلاثين مليون وثلاثمائة وثلاثة وثلاثين ألف وثلاثمائة وأربعين (٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠) ريال سعودي.
المسؤولية التضامنية	تكون الالتزامات والمسؤولية بموجب اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين على الوجه الآتي: ■ مسؤولية منفردة بين الشركة وكبار المساهمين بصفتهم ضامنين. ■ مسؤولية تضامنية بين كبار المساهمين (باستثناء شركة داييم الحديثة لإدارة العقارات كونها ليست جزءاً من مجموعة شركة إعمار الأم، بخلاف كبار المساهمين الآخرين) بصفتهم ضامنين تجاه بعضهم البعض.
إنهاء الاتفاقية	■ يحق لأي من أطراف اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين إنهاء الاتفاقية بموجب إشعار خطي موجه لبقية الأطراف في أي وقت قبل تاريخ الإتمام. ■ يحق للصندوق إنهاء اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين بموجب إشعار خطي موجه لبقية الأطراف في الحالات التالية: ■ إخلال الشركة بأي بند من بنود اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين بشكل جوهري. ■ إرسال الشركة خطاب الإفصاح النهائي للصندوق والذي يتضمن الإفصاحات المتعلقة بالضمانات. ■ عدم استيفاء أي من الشروط المسبقة للإتمام ما لم يتنازل عنها الصندوق. ■ وجود أي تغيير جوهري سلمي يؤثر على أعمال أو عمليات أو أصول أو التزامات أو عقارات أو الوضع المالي أو التجاري أو نتائج العمليات أو الأفاق المستقبلية للشركة. ■ وجود أي إفصاح جوهري خاطئ أو مضلل في تعميم المساهمين. ■ تعليق أو تقييد تداول أسهم الشركة في السوق المالية. ■ انخفاض جوهري لسعر تداول الأوراق المالية بشكل عام أو أسهم الشركة في السوق المالية في أي وقت قبل تاريخ الإتمام. ■ اندلاع صراع مسلح أو تصعيده، أو أي حدث إرهابي متعلق بالمملكة، أو إعلان المملكة حالة الطوارئ أو الحرب أو أي أزمة أو حدوث تغيير في الحالة المالية أو السياسية أو الاقتصادية، أو تغير أسعار صرف العملات أو أي ضوابط في أو متعلقة بالمملكة التي يعتدق الصندوق (إلى الحد المعقول) أنها تجعل من غير المجدي المضي قدماً في عملية تحويل الدين. ■ يحق للشركة إنهاء اتفاقية الاكتتاب بموجب إشعار خطي لبقية الأطراف في حال إخلال الصندوق بأي بند من بنود اتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين بشكل جوهري أو أي من ضمانات الصندوق الأساسية (والتي تشمل الضمانات المتعلقة بالقدرة والصلاحيات الممنوحة وملكية الأسهم). (ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر المتعلقة بهذه الاتفاقية، يرجى مراجعة عامل المخاطرة رقم ٢-١ «المخاطر المتعلقة باتفاقية الاكتتاب وتحويل الدين» من هذا التعميم).
التغيير في مجلس الإدارة	ما لم يتم انتخابهم في الجمعية العامة للشركة قبل تاريخ الإتمام، يحق للصندوق ترشيح ثلاثة (٣) أعضاء في مجلس الإدارة يتم تعيينهم من قبل المجلس بدلاً من ثلاثة (٣) أعضاء من مجلس الإدارة سيقدّمون استقالتهم من المجلس في تاريخ الإتمام، على أن يُعرض ذلك التعيين على الجمعية العامة للشركة للمصادقة عليه وفقاً للنظام الأساسي للشركة ونظام الشركات.
القانون المطبق وحل النزاعات	تخضع بنود الاتفاقية لأنظمة المملكة وتختص محاكم المملكة بحل أي نزاعات تنشأ عنها.

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

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

٤-٦ الدعاوى القضائية الجوهرية

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

جدول ٣-٦: جدول الدعاوى القضائية الجوهرية

#	المدعي	المدعى عليه	ملخص النزاع	الحالة	قيمة المطالبة (ريال سعودي)
١	شركة رزيق عبدالله سعيد الجدراني الثبتي وشركاؤه	الشركة	أبرمت الشركة عقد بيع مع المدعي لبيع سبعة وخمسين (٥٧) وحدة كتسوية لعدة عقود أخرى مبرمة مسبقاً مع المدعي. طالب المدعي بإلغاء العقد واسترداد كامل قيمته نظراً لوجود تأخير في تسليم الوحدات المباعة حسب ما يدعي.	منظورة لدى المحكمة العامة	٣٤,٢١٦,٥٣٧
٢	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	الشركة	أصدرت الهيئة تقييمها الزكوي التقديري للشركة لعام ٢٠١٤م، مع مطالبات زكوية إضافية بقيمة ثمانية وستين مليون (٦٨,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. تقدمت الشركة بطلب اعتراض على التقييم الصادر وطالبته بإعادة إجرائه مع تقديم المستندات المؤيدة لاعتراضها، فأصدرت الهيئة تقييماً معدلاً حيث انخفضت فيه قيمة المطالبات الزكوية إلى ثلاثة وثلاثين مليون (٣٣,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.	تقدمت الشركة بطلب استئناف المطالبة لدى الأمانة العامة للجان الضريبية.	٣٣,٠٠٠,٠٠٠
٣	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	الشركة	أصدرت الهيئة تقييمها الزكوي التقديري للشركة للأعوام ٢٠١٥م حتى ٢٠١٨م، مع مطالبات زكوية إضافية بقيمة مائتين وأربعة وخمسين مليون (٢٥٤,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. تقدمت الشركة بطلب اعتراض على التقييم الصادر وطالبته بإعادة إجرائه، فأصدرت الهيئة في تاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤م) تقييماً معدلاً حيث انخفضت فيه قيمة المطالبات الزكوية إلى مائتين وسبعة وأربعين مليوناً وثمانمائة ألف (٢٤٧,٨٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.	تقدمت الشركة بطلب استئناف المطالبة لدى الأمانة العامة للجان الضريبية.	٢٤٧,٨٠٠,٠٠٠
٤	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية	أصدرت الهيئة تقييمها الزكوي التقديري للشركة للأعوام ٢٠١٥م حتى ٢٠١٧م، مع مطالبات زكوية إضافية بقيمة اثنين وسبعين مليوناً وأربعمائة ألف (٧٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. تقدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية بطلب اعتراض على التقييم الصادر وطالبته بإعادة إجرائه، فأصدرت الهيئة في تاريخ ١٤٤٢/٠٧/٢٦هـ (الموافق ٢٠٢١/٠٣/١٠م) قرارها برفض الاعتراض المقدم من شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية وتأكيده مبلغ المطالبة.	تقدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية بطلب استئناف المطالبة لدى الأمانة العامة للجان الضريبية.	٧٢,٤٠٠,٠٠٠

#	المدعي	المدعى عليه	ملخص النزاع	الحالة	قيمة المطالبة (ريال سعودي)
٥	وزارة النقل والخدمات اللوجستية	الشركة	طلبت وزارة النقل والخدمات اللوجستية من الشركة تقاسم التكاليف المتكبدة نتيجة مشروع إعادة توجيه خط سكة قطار الحرمين السريع عبر مدينة الملك عبد الله الاقتصادية والتي تبلغ مائتين وتسعة وعشرين مليوناً وثمانمائة وواحد وعشرين ألفاً وثلاثمائة وتسعين (٢٢٩,٨٢١,٠٩٣) ريالاً سعودياً. قدمت الشركة تفاصيل التكاليف التي تكبدتها فيما يتعلق بهذا المشروع، بما في ذلك قيمة الأرض التي قدمتها الشركة وتكاليف لجسر الوصول إلى المحطة وتكاليف البنية التحتية الأخرى المرتبطة بها والتي بلغت مائة وخمسة وسبعين مليوناً وستمائة وواحد وعشرين ألفاً ومائة واثنين وأربعين (١٧٥,٦٢١,١٤٢) ريالاً سعودياً.	ما يزال الطلب قيد المناقشة بين الشركة والوزارة.	٢٢٩,٨٢١,٠٣٩
٦	مجمع الفرسان الصناعي العالمي	الشركة	طالب مجمع الفرسان الصناعي العالمي بتعويضه عن أضرار عدم توفير الغاز الطبيعي والمياه الصناعية ومد المرافق وتوصيل الخدمات إضافة إلى أتعاب حمامة تقدر بخمسة عشرة بالمئة من إجمالي قيمة ما تحكم به المحكمة.	صدر الحكم بصرف النظر عنها لعدم الاختصاص القضائي، ولم يرد الشركة حتى تاريخ هذا التعميم أي إبلاغ برفع دعوى جديدة في أي محكمة أخرى	١١٤,٨٠٩,٨٧٥

المصدر: الشركة.

٥-٦ الإفلاس

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

٦-٦ الإعسار

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

٧- إفادة الخبراء

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

٨- المصاريف

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

٩- الإعفاءات

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

١٠- المستندات المتاحة للمعاينة

ستكون المستندات التالية متاحة للمعاينة في المقر الرئيسي للشركة الواقع في البيلسان، وحدة رقم ١، شارع جمان، مدينة الملك عبدالله الاقتصادية ٢٣٩٦٤-٢٥٢٢، المملكة، وذلك بين الساعة ٩:٠٠ صباحاً حتى الساعة ٤:٠٠ مساءً ابتداءً من ١/٢٨/١٤٤٣هـ (الموافق ٥/٩/٢٠٢١م) حتى ١٩/٢/١٤٤٣هـ (الموافق ٢٦/٩/٢٠٢١م)، على ألا تقل تلك الفترة عن أربعة عشر (١٤) يوماً قبل اجتماع الجمعية العامة غير العادية للتصويت على زيادة رأس المال عن طريق تحويل الدين:

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

ملحق أ - القوائم المالية الموحدة وتقرير المحاسب القانوني

القوائم المالية السنوية المدققة للشركة للسنوات الثلاث السابقة لتاريخ الطلب.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
مع تقرير مراجع الحسابات المستقل



KPMG Professional Services

Zahran Business Center
Prince Sultan Street
P.O. Box ٥٥٠٧٨
Jeddah ٢١٥٢٤
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
جدة ٢١٥٢٤
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 المتطلبات 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 التأكيد الجوهري المتعلق بالاستمرارية، فقد حددنا الأمور الموضحة أدناه لتكون أمور المراجعة الرئيسية التي سيتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

KPMG Professional Services a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia with the paid-up capital of SAR ١٠,٠٠٠,٠٠٠. Previously known as KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants. A member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية، شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية رأس المال (١٠٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل. تم تغيير اسم الشركة من الاسم السابق "شركة كي بي إم جي القوزان وشركاه محاسبين ومراجعين قانونيين" إلى الاسم الحالي بتاريخ ٢٠٢١/١٠/٢٧م. وهي شركة عضو غير شريك في شبكة شركات كي بي إم جي المستقلة والمتحدة. كي بي إم جي العالمية، شركة مسجلة في بريطانيا.

Commercial Registration of the headquarter in Riyadh is ١٠١٠٤٦٥٩٤.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

أمر مراجعة رئيسي	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
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 متصلة 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.	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها استجابة 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 مقارنة 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.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

أمر مراجعة رئيسي	كيفية معالجة الأمر الرئيسي في مراجعتنا
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.	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 لوحدات 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.



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 خُصنا 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. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
 - تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم 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. ونظل 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 عباد عباد
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

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	الإيضاحات	
(معدل)			
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٩٤٦,٨٠٧	٥٤٧,٢٨٧	٧	إيرادات
(٦٤٤,٨١٩)	(٨٦٦,٣١٦)	٨	تكلفة إيرادات
٣٠١,٩٨٨	(٣١٩,٠٢٩)		مجمّل (الخسارة) / الربح
المصروفات			
(٧٩,٤٩١)	(٧٩,٦٧٦)	٩	البيع والتسويق
(٢٩٠,٦٥٢)	(٢٧٧,٠٩٤)	١٠	عمومية وإدارية
(٥٩,٨٨١)	(١٦٧,٩٦٠)	٢٠ و ١٦	خسارة الانخفاض في القيمة
(١٩٩,٥٢١)	(١٩١,٧٨٦)	١٤ و (١) ١٥	استهلاك
(١٠,٤٧٩)	(٨,٠٩٤)	١٧	إطفاء
(٣٣٨,٠٣٦)	(١,٠٤٣,٦٣٩)		الخسارة من العمليات الرئيسية
الإيرادات الأخرى / (المصروفات)			
٧٩١	٢,٥٣٦		دخل وديعة مربحة
(٢٦٨,٧٣٦)	(٣١٥,٥٦٨)	١١	أعباء تمويلية
٧,٩٨٣	٤٨,٠٦٥	١٨ (١)	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١٠٩,٦٠٧	١١٥,٢٤٢	١٢	إيرادات أخرى، بالصافي
(٤٨٨,٣٩١)	(١,١٩٣,٣٦٤)		خسارة السنة قبل الزكاة
(٤٥,٠٠٠)	(٥٥,٠٠٠)	٣١	الزكاة
(٥٣٣,٣٩١)	(١,٢٤٨,٣٦٤)		صافي خسارة السنة
(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر			
بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:			
(١٨,٦٢١)	(١٤,١٧٠)	١٨ (١)	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:			
٤,٨١٠	٣,٥٥٢	٢٩	إعادة قياس أرباح من التزامات المنافع المحددة
(١٣,٨١١)	(١٠,٦١٨)		
(٥٤٧,٢٠٢)	(١,٢٥٨,٩٨٢)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
خسارة السهم			
(٠,٦٣)	(١,٤٧)	١٣	خسارة السهم الأساسية والمخفضة العادية العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٠١٨م	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	الإيضاحات	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
(معدل)	(معدل)			
الموجودات				
الموجودات غير المتداولة				
٥,٤٦٦,٨٦٨	٥,٨٧٩,٧٤٧	٥,٦٠٩,٦٦٠	١٤	ممتلكات ومعدات
-	١١٣,٣٣٢	٨٤,٢٥٠	١٠-١٥	موجودات حق الاستخدام
٥,١٨٣,٠٣١	٥,٠٤٥,٠٦٠	٤,٩٠٦,٢٧٧	١٦	عقارات استثمارية
١٨٣,٩٠١	٦٣٠,٩٧٥	٣٠٠,٨٤٨	٢١	إيرادات غير مفوترة
١,٤٥٨,٣٢٤	٩٢٢,٧٦٣	١,٣١٥,٤٩٤	١٩	عقارات التطوير
١٨,٦١٦	١٢,٥١٦	٧,٨٧٧	١٧	موجودات غير ملموسة
٢,٤٢٢,٥٦٥	٢,٤١١,٩٢٧	٢,٤٤٥,٨٢٢	١٨	استثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١٠٤,٤٩٧	١١٥,٣٨٢	١١٧,٨٤٨	٢٤	ذمم المدينة للموظفين – برنامج تملك منزل
١٤,٨٣٧,٨٠٢	١٥,١٣١,٧٠٢	١٤,٧٨٨,٠٧٦		إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة				
٦,٢٧٨	٧,٢١٣	٧,٧٨٥	٢٤	الجزء المتداول من ذمم الموظفين المدينة. برنامج تملك منزل
٥٠٨,٣٩٥	٤١٣,١٤٤	٤٤٤,٦١٠	٢١	إيرادات غير مفوترة
٣٤٧,٠٧٩	٧٢٠,٨٤٥	١٤٥,١٥٣	١٩	عقارات التطوير
٧٦١,٥٣٨	٦٥٦,٦٦١	٦٥٤,٧٧٦	٢٠	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
٥٠,٠٠٠	-	١٠١,٣٥٨	٢٢	ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك
٦٠٢,٦٣٢	٤٠٤,٣٩٣	١٧٤,٩٠٤	٢٣	النقد وما في حكمه
٢,٢٧٥,٩٢٢	٢,٢٠٢,٢٥٦	١,٥٢٨,٥٨٦		إجمالي الموجودات المتداولة
١٧,١١٣,٧٢٤	١٧,٣٣٣,٩٥٨	١٦,٣١٦,٦٦٢		إجمالي الموجودات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحد (يتبع)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	الإيضاحات	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
(معدل)	(معدل)			
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
٧,٦٥٠,٠٠٠	٧,١٠٢,٢٥٥	٥,٨٤٣,٢٧٣		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة				
٧,٠٥١,٢٥٠	٦,٥٥٦,٢٥٠	٥,٤٧٥,١٦١	٢٧	قروض طويلة الأجل
-	٨٠,٦٢٥	٥١,٣١٩	٢-١٥	مطلوبات عقود الإيجار
٦٤,٢٢٠	٦٣,٨٦٨	٦١,٩٣٧	٢٩	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦٨,٩١١	١١٦,٣٨٨	٩٣,٩٠٦		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	٢-١٥	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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	الإيضاح	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
(معدل)			
الأنشطة التشغيلية			
(٤٨٨,٣٩١)	(١,١٩٣,٣٦٤)		خسارة السنة قبل الزكاة
تعديلات لتسوية خسارة السنة قبل الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:			
٣٤٩,٩٤٥	٣٤١,٩١٢	١٤,١٥,١٦	استهلاك
٥٩,٨٨١	٢٦٤,٩٨٩	١٤,١٦,٢٠	خسارة الانخفاض في القيمة
١٠,٤٧٩	٨,٠٩٤	١٧	إطفاء
٢٦٨,٧٣٦	٣١٥,٥٦٨	١١	أعباء تمويلية
(٧,٩٨٣)	(٤٨,٠٦٥)	١٨	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٧٩١)	(٢,٥٣٦)		دخل وديعة مرباحة
(٢,٦٢٢)	(٣٩,٤٩٥)		عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة
(٣٨,٢٩٧)	(٥,٧١٧)	١٢	أرباح من بيع عقارات استثمارية
١٤٠	-		أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٦,٩٧٩	٨,٢٦٤		مصرفوف منافع الموظفين .برنامج تملك منزل
-	١٣٧,٦٢٢	١٩	مخصص عقارات التطوير
١٧,٢٣٤	١٥,٩٣٠	٢٩	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٧٥,٣١٠	(١٩٦,٧٩٨)		
تعديلات رأس المال العامل			
(١٨,٧٩٩)	(١٠,٠٦٢)		ذمم مدينة للموظفين – برنامج تملك منزل
(٣٦٧,٠٩٠)	٢٩٨,٦٦١		إيرادات غير مفوترة - بالصافي
١٧٩,٦٣٦	١١٠,٣٤٧		عقارات التطوير
٤٢,٠٠٣	(٨٤,٩٩١)		الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
١٥١,٩٥٧	٨٨,٨٣٤		ذمم دائنة ومستحقات
١٦٣,٠٠٧	٢٠٥,٩٩١		صافي النقد الناتج من العمليات
(٣١٨,٩٧٩)	(١٩١,١٧٥)		أعباء تمويلية مدفوعة
(٥,٢٦٥)	(٣,٩٥٨)		أعباء تمويلية مدفوعة على مطلوبات عقود الإيجار
(٨٠,٠٢٧)	(٦٨,١٢٩)	٣١	زكاة مدفوعة
(١٢,٧٧٦)	(١٤,٣٠٩)	٢٩	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٢٥٤,٠٤٠)	(٧١,٥٨٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

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

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

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	الإيضاح	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
(معدل)			
الأنشطة الاستثمارية			
(٨,٨٦٠,٨٩٤)	١,٤٨١,٥٥٤		استثمار في وديعة مربحة لأجل
٨,٩١٠,٨٩٤	(١,٥٨٢,٣٥٩)		دفع نقدي لودائع مربحة لأجل
١,٩٢٤	٢,٥٣٦		دخل وديعة مربحة
(٣٧٨,٩١٠)	(١٤٤,٠٠٢)		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(١٠٦,٥٥٧)	(١٢,١٦٨)	١٦	إضافات إلى العقارات الاستثمارية
٤٦,٥٠٦	١٣,٠٢٣		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
١٤٠	-		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٤,٣٧٩)	(٣,٤٥٥)	١٧	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٣٩١,٢٧٦)	(٢٤٤,٨٧١)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية			
١,٦٦٦,٣٩٨	٢٥٦,٩٤٦		المتحصل من قروض
(١,٢٤٥,٠٠٠)	(١٦٢,٧٥٠)		مدفوعات قروض
٥٣,٩٦٧	١٧,٠١٣		الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
(٥٠٧)	-		سداد قروض قصيرة الأجل لمطلوبات عقود الإيجار
(٢٧,٧٨١)	(٢٤,٢٤٧)		مدفوعات مطلوبات عقود الإيجار
٤٤٧,٠٧٧	٨٦,٩٦٢		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(١٩٨,٢٣٩)	(٢٢٩,٤٨٩)		النقص في النقد وما في حكمه
٦٠٢,٦٣٢	٤٠٤,٣٩٣	٢٣	النقد وما في حكمه كما في بداية السنة
٤٠٤,٣٩٣	١٧٤,٩٠٤	٢٣	النقد وما في حكمه كما في نهاية السنة

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

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

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

٢. أساس الإعداد (يتبع)

٣-٢ عملة النشاط والعرض

يتم عرض هذه القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي والذي يمثل أيضاً 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 ستأثر في الفترات المستقبلية.

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

تواصل المجموعة تقييم تأثير 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.

قدّرت 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 جوهريّة على القيم الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستأثر 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:

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)

الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

يجب على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء بمرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإثبات الإيرادات. قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على اتفاقيات البيع التي أبرمتها مع العملاء وأحكام الأنظمة والقوانين ذات الصلة، وفي حال العقود التي يتم توقيعها 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 الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات عالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة. 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 تأكد جوهري قد يثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وبالتالي قد تكون المجموعة غير قادرة على تحقيق أصولها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال العادية.

وقد تفاقم هذا الوضع أكثر بسبب تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩)، والذي تم تصنيفه كجائحة في مارس ٢٠٢٠م، مما تسبب في حالة من عدم الاستقرار في الاقتصاد ككل واضطراب في الأنشطة الاقتصادية. من الصعب التنبؤ بمدى تأثير جائحة كوفيد - ١٩ على المركز المالي للشركة ونتائج العمليات والتدفقات النقدية بشكل مؤكد ويعتمد ذلك على العديد من العوامل، 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 الانجالي 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 (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والافتراضات (يتبع)

الاستمرارية (يتبع)

ويشمل ذلك، من بين أمور أخرى، إعادة هيكلة التزامات الديون الحالية، والحصول على تسهيلات تمويلية إضافية. 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
	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.
إعادة هيكلة الديون	قرض مستحق إلى بنك تجاري - الإيضاح ٢٧ (ب) (المبلغ الأساسي: ١,٧ مليار ريال سعودي، والمبلغ مدرج تحت المطلوبات المتداولة: لا شيء)	خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقعت الشركة اتفاقية تسهيلات معدلة مع بنك تجاري للتسهيلات المستحقة بقيمة ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي. وبالتالي، فإن المبلغ الأصلي يستحق السداد 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)	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، مهيكل 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 وضامنها وصندوق الاستثمارات العامة، يخضع استكمالها لعدد من الشروط بما في ذلك استبدال جزء من قرض وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة والإجراءات القانونية والتنظيمية. بالإضافة إلى ذلك، لا تزال 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 ٦/٢٠/١٤٣٢هـ، (الموافق ٢٣ مايو ٢٠١١م) المعدل بتاريخ ١٧/٨/١٤٣٦هـ، (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 بالحكمة 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.

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)

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

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

تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على شركة مستثمر فيها أم لا إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة 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:

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

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.

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

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 ويدرج المبلغ في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

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

تصنيف المتداول مقابل تصنيف غير المتداول

الموجودات

تبوب 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 ببادل 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.

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)

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 وعود 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 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.

إيرادات إيجارية

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

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

إثبات الإيرادات (يتبع)

إيرادات خدمات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ضريبة القيمة المضافة وضريبة المعاملات العقارية

خلال سنة ٢٠٢٠م، أعلنت الهيئة العامة للزكاة والدخل (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 معفا من ضريبة القيمة المضافة وبخضع لضريبة المعاملات العقارية بنسبة ٥٪. تسري ضريبة المعاملات العقارية على المعاملات التي تمت بتاريخ أو بعد تاريخ ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م. إلا أنه، وفقاً لنظام ضريبة المعاملات العقارية، يمكن للمطور العقاري المعتمد استرداد ضريبة القيمة المضافة على المدخلات على الممتلكات المباعة بعد ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م.

بخلاف معاملات 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 المختلفة 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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

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. تشتمل 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 المُقاسة 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 التغير 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.

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

عقود الإيجار (يتبع)

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة:

اختارت المجموعة عدم إثبات موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار لعقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تثبت المجموعة مدفوعات الإيجار المرتبطة 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. ترمم المجموعة عقود إيجار في محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، أن تحتفظ بجميع مخاطر ومزايا الملكية الجوهرية لهذه العقارات، وبالتالي يتم احتسابها كعقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة 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 رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمّل هذه التكاليف على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. وفي حال القروض المحددة، فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى اقتناء أو إنشاء أصل، باستثناء عقارات التطوير، تتطلب فترة زمنية جوهرياً لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملها 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 للرسملة.

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 رسميتها، 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 بيعه 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 الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل من أجل تعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يتلاءم، ويتم التعامل مع هذه التغيرات كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان 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 أول الوحدة المولدة للنقد ناقصا تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل واحد ما لم يكن الأصل غير مولد لتدفقات نقدية إلى داخل الشركة مستقلاً بشكل كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المولدة للنقد قيمته أو قيمتها القابلة 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 اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة عقارات التطوير بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. 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، و فقط 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 مرابحة 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، وفقط 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 ملاحظتها 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 تموالياً 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 تموالياً 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 العمليات 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 سابقا 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 للتمشي 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:

أ. المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

ب. المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.

ج. عقود ضمان مالي.

د. التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.

هـ. المقابل المحتمل المثبت من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع أعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية ٣. يتم قياس هذا المقابل المحتمل لاحقا 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 بآخر 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 مرابحة لأجل لدى البنوك

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

المخصصات

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

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

المخصصات (يتبع)

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالمتطلبات. 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 وتُعدّل 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 المسئول الرئيسي عن صنع القرارات التشغيلية وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء؛ و
- ٣- المعلومات المالية التي تتوفر عنها بشكل مستقل.

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقارير القطاعية (يتبع)

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

يقوم القطاع الجغرافي بتقديم منتجات أو خدمات ضمن 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 تعزم بيع الوحدات المبنية جزئيًا بمجرد أن تجد العملاء المناسبين، وعند التوقيع على عقد مع العميل ستنتقل السيطرة على أي أعمال تحت التنفيذ تتعلق بهذه الوحدة إلى العميل، فهذه ليست موجودات مؤهلة وبالتالي لا تستوفي متطلبات معيار المحاسبة الدولي ٢٣ لرسملة تكاليف الاقتراض. قامت المجموعة بتبني قرار جدول الأعمال والأثر الناتج عن تغيير السياسة المحاسبية على القوائم المالية الموحدة كما يلي:

السياسة السابقة

تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي 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)

المبالغ المعدلة	التعديلات بموجب معيار المحاسبة الدولي ٢٣	حسب المدرج سابقا	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			
قائمة المركز المالي			
٩٢٢,٧٦٣	(١٣١,٦١٧)	١,٠٥٤,٣٨٠	عقارات تطوير - الجزء غير المتداول
٧٢٠,٨٤٥	(٦٩,٢٨١)	٧٩٠,١٢٦	عقارات تطوير - الجزء المتداول
٦٣٠,٩٧٥	(٨٣,٩٣٧)	٧١٤,٩١٢	إيرادات غير موفورة - الجزء غير المتداول
٤١٣,١٤٤	٥١,٠٠٣	٣٦٢,١٤١	إيرادات غير موفورة - الجزء المتداول
١٧,٣٣٣,٩٥٨	(٢٣٣,٨٣٢)	١٧,٥٦٧,٧٩٠	إجمالي الموجودات
(١١٦,٣٨٨)	(١٨,١٤٤)	(٩٨,٥٣٢)	عنصر تمويل غير مكتمل من ذمم مدينة طويلة الأجل
(٦,٨٤٧,٨٦٨)	(١٨,١٤٤)	(٦,٨٦٦,٠١٢)	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
(١,٤٠٩,٢٨١)	(٢٥١,٩٧٦)	(١,٦٦١,٢٥٧)	خسائر متراكمة

المبالغ المعدلة	التعديلات بموجب معيار المحاسبة الدولي ٢٣	حسب المدرج سابقا	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م			
قائمة المركز المالي			
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 موفورة - الجزء غير المتداول
٥٠٨,٣٩٥	٦,٠٥١	٥٠٢,٣٤٤	إيرادات غير موفورة - الجزء المتداول
١٧,١١٣,٧٢٤	(٢٢٧,٩٧٥)	١٧,٣٤١,٦٩٩	إجمالي الموجودات
(٦٨,٩١١)	٥٨٢	(٦٩,٤٢٩)	عنصر تمويل غير مكتمل من ذمم مدينة طويلة الأجل
(٧,٢١١,٢٥٢)	٥٨٢	(٧,٢١٠,٦٧٠)	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
(٨٦١,٤٧٠)	(٢٢٧,٣٩٣)	(١,٠٨٨,٨٦٣)	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)

المبالغ المعدلة	التعديلات بموجب معيار المحاسبة الدولي ٢٣	حسب المدرج سابقا	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر			
٩٤٦,٨٠٧	(٤٠,٠٨١)	٩٨٦,٨٨٨	إيرادات
(٦٤٤,٨١٩)	٣٩,٦٤٩	(٦٨٤,٤٦٨)	تكلفة إيرادات
٣٠١,٩٨٨	(٤٣٢)	٣٠٢,٤٢٠	مجمّل الربح
(٣٣٨,٠٣٦)	(٤٣٢)	(٣٣٧,٦٠٤)	خسارة من عمليات رئيسية
(٢٦٨,٧٣٦)	(٣١,٧٤٣)	(٢٣٦,٩٩٣)	أعباء تمويلية
١٠٩,٦٠٧	٧,٥٩٢	١٠٢,٠١٥	إيرادات أخرى
(٤٨٨,٣٩١)	(٢٤,٥٨٣)	(٤٦٣,٨٠٨)	خسارة السنة قبل الزكاة
(٤٥,٠٠٠)	-	(٤٥,٠٠٠)	الزكاة
(٥٣٣,٣٩١)	(٢٤,٥٨٣)	(٥٠٨,٨٠٨)	صافي خسارة السنة
(٥٤٧,٢٠٢)	(٢٤,٥٨٣)	(٥٢٢,٦١٩)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(٠,٦٣)	(٠,٠٣)	(٠,٦٠)	خسارة السهم (بالريال السعودي لكل سهم)
(٢٥١,٨٠٩)	(١١,٢٣٤)	(٢٤٠,٥٧٥)	أنشطة تشغيلية
(٣٩١,٢٧٦)	-	(٣٩١,٢٧٦)	أنشطة استثمارية
٤٤٤,٨٤٦	١١,٢٣٤	٤٣٣,٦١٢	الأنشطة التمويلية

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

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.

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتباراً من الفترات التي تبدأ من أو بعد التاريخ التالي
معيار المحاسبة الدولي ٣٩، المعايير الدولية للتقرير المالي ١٦ و ٩، ٧، ٤	إصلاح المؤشر المرجعي لسعر الفائدة - المرحلة ٢	١ يناير ٢٠٢١م
معيار المحاسبة الدولي ٣٧	عقود غير مجدية - تكلفة تنفيذ عقد	١ يناير ٢٠٢٢م
المعايير الدولية للتقرير المالي	التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي - دورة ٢٠١٨م - ٢٠٢٠م	١ يناير ٢٠٢٢م
معيار المحاسبة الدولي ١٦	الممتلكات والآلات والمعدات: تحصيلات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للتقرير المالي ٣	إشارة إلى إطار المفاهيم	١ يناير ٢٠٢٢م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧	عقود تأمين	١ يناير ٢٠٢٣م
معيار المحاسبة الدولي ١	تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (التعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١)	١ يناير ٢٠٢٣م
المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨	بيع أو المساهمة بال موجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو المشروع المشترك (التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي ٢٨)	متاح للتطبيق الاختياري / تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى

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

٧. الإيرادات

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

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

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	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
(معدل)		
٢٥٩,٦٦٧	٣٠٨,٥٩٣	عمولة على قروض
٥,٢٦٥	٣,٩٥٨	أعباء تمويلية على عقود الإيجار (الإيضاح ٢٠١٥)
٣,٨٠٤	٣,٠١٧	أعباء 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 انتبى 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، كنسوية 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 ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(معدل)		
(٥٣٣,٣٩١)	(١,٢٤٨,٣٦٤)	الخسارة العائدة لمالكي الأسهم العادية في الشركة الأم
٨٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (٠٠٠٠ ريال سعودي)
(٠,٦٣)	(١,٤٧)	خسارة السهم (بالريال السعودي) - الأساسية والمخفضة

١٤. الممتلكات والمعدات

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

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

أرض مملوكة ألف ريال سعودي	مباني ألف ريال سعودي	تحسينات على عقارات مستأجرة ألف ريال سعودي	معدات ثقيلة ومكينات ألف ريال سعودي	أثاث ومفروشات ألف ريال سعودي	معدات مكتبية ألف ريال سعودي	سيارات ألف ريال سعودي	موجودات بنية تحتية ألف ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	الإجمالي ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي
------------------------------	-------------------------	--	---------------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	--------------------------	--------------------------------------	--	-------------------------------------

التكلفة:

١٣٥,٢٨٣	١,٣١٣,٥٢٨	٣٣٦,٤٠٧	٩٠,١٠٥	١٥٥,٠٩٨	٩٧,٤١٢	١٥,٠٨٩	٣,١٧٠,٤٦٦	١,٨١٧,١٢٦	٧,١٣٠,٥١٤
-	٧٦	١,٩١٢	١,٥٥٣	٤,٨٢٩	٣,٩٢٥	٢٩٥	٢٥	١٣١,٣٨٧	١٤٤,٠٠٢
-	٩٥,٢١٨	٧٧٠	-	١,٢٣١	٥,٢٥٩	٤٧	١٩,٥٠٩	(١٢٢,٠٣٤)	-
-	(١٤٢,١٩٧)	-	-	-	-	-	-	(١٠,٩٩٩)	(١٥٣,١٩٦)
١٣٥,٢٨٣	١,٢٦٦,٦٢٥	٣٣٩,٠٨٩	٩١,٦٥٨	١٦١,١٥٨	١٠٦,٥٩٦	١٥,٤٣١	٣,١٩٠,٠٠٠	١,٨١٥,٤٨٠	٧,١٢١,٣٢٠

الاستهلاك:

-	٢٩٢,٦٧١	٩٣,١٨٧	٤٤,١٣٥	١١٧,٨٧٩	٧١,٥٠٧	١٢,٣٦٠	٦١٩,٠٢٨	-	١,٢٥٠,٧٦٧
-	٥٢,٠٢٦	٢٦,٤٣٢	١٢,٨٩١	٢١,٢١٢	١٥,٨٣٠	٢,٦٣٥	١٢٩,٨٦٧	-	٢٦٠,٨٩٣
-	٣٤٤,٦٩٧	١١٩,٦١٩	٥٧,٠٢٦	١٣٩,٠٩١	٨٧,٣٣٧	١٤,٩٩٥	٧٤٨,٨٩٥	-	١,٥١١,٦٦٠

صافي القيمة الدفترية

١٣٥,٢٨٣	٩٢١,٩٢٨	٢١٩,٤٧٠	٣٤,٦٣٢	٢٢,٠٦٧	١٩,٢٥٩	٤٣٦	٢,٤٤١,١٠٥	١,٨١٥,٤٨٠	٥,٦٠٩,٦٦٠
---------	---------	---------	--------	--------	--------	-----	-----------	-----------	-----------

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

١٤. الممتلكات والمعدات (يتبع)

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

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 ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٦٩,٩٥٨	٧١,٩٩٠	تكلفة إيرادات
١٩٦,٧٩٩	١٨٨,٩٠٣	أخرى
٢٦٦,٧٥٧	٢٦٠,٨٩٣	

- 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: ١٧,٠ مليون ريال سعودي).

تم توزيع الإطفاء المحمل للسنة كما يلي:

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

- أ. ممتلكات ومعدات بلغ مجمل قيمتها الدفترية ٣٢٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٩م: ٢٧٢ مليون ريال سعودي) بالكامل ولكن لا تزال تعمل.
- ب. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم رسملة مبلغ لا شيء ريال سعودي (٢٠١٩م: ٩٦,٨ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء ممتلكات ومعدات.
- ج. 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	١٠-٣ سنوات
معدات ثقيلة وماكينات	٤-٣ سنوات
سيارات	٤-٢ سنوات

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

التكلفة:

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

التكلفة:

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)

١-١٥ 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
٣٠,٢١٤	٢٧,٨٥١	

٢-١٥ مطلوبات عقود الإيجار

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

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

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
١١٣,٦٣٨	٩٢,١١٨	كما في ٣١ ديسمبر

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

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

١٦. العقارات الاستثمارية

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

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

أرض	مباني	تحسينات على عقارات مستأجرة	موجودات بنية تحتية	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي ٢٠٢٠م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

التكلفة:

٢,٨٢٠,٨٥٩	٩٤١,٠٤٥	٩٤٥	٤٣٢,٠٠٨	١,١٢١,٤٥٦	٥,٣١٦,٣١٣
كما في بداية السنة					
-	٧٤	-	-	١٢,٠٩٤	١٢,١٦٨
إضافات					
(٨٠٣)	(٦,٦٢٤)	-	-	(١,٢٠١)	(٨,٦٢٨)
استبعادات					
-	-	-	-	(٦٥,٠٠٨)	(٦٥,٠٠٨)
المحول إلى عقارات تطوير (الإيضاح ١٩)					
-	(٢٥,٤٦٩)	-	-	-	(٢٥,٤٦٩)
الانخفاض في القيمة (الإيضاح ج) أدناه والإيضاح ٤٠)					
٢,٨٢٠,٠٥٦	٩٠٩,٠٢٦	٩٤٥	٤٣٢,٠٠٨	١,٠٦٧,٣٤١	٥,٢٢٩,٣٧٦
كما في نهاية السنة					
الاستهلاك:					
-	١٦٧,٦٢٨	٩٤٥	١٠٢,٦٨٠	-	٢٧١,٢٥٣
كما في بداية السنة					
-	٣٧,٤٨٨	-	١٥,٦٨٠	-	٥٣,١٦٨
المحمل للسنة					
-	(١,٣٢٢)	-	-	-	(١,٣٢٢)
استبعادات					
-	٢٠٣,٧٩٤	٩٤٥	١١٨,٣٦٠	-	٣٢٣,٠٩٩
كما في نهاية السنة					
صافي القيمة الدفترية					
٢,٨٢٠,٠٥٦	٧٠٥,٣٣٢	-	٣١٣,٦٤٨	١,٠٦٧,٣٤١	٤,٩٠٦,٣٧٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م					

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

١٦. العقارات الاستثمارية (يتبع)

الإجمالي م ٢٠١٩	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	موجودات بنية تحتية	تحسينات على عقارات مستأجرة	مباني	أرض	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
التكلفة:						
٥,٤٠٣,٦١٠	١,١٩٦,٧١١	٤٣٥,٥٣٠	٩٤٥	٩٤٥,٢١٧	٢,٨٢٥,٢٠٧	كما في بداية السنة
١٠٦,٥٥٧	١٠١,٤٠١	٥٢٠	-	٤,٦٣٦	-	إضافات
(١٧,٩٨٠)	(٣٣)	(٤٠,٤٢)	-	(١٣,١٠١)	(٨٠٤)	استيعادات
(١٧٦,٦٢٣)	-	-	(٦,٩٤٤)	(١٦٩,٦٧٩)	-	المحول إلى ممتلكات ومعدات (الإيضاح ١٤)
(٣,٥٤٤)	-	-	-	-	(٣,٥٤٤)	المحول إلى عقارات تطوير (الإيضاح ١٩)
-	(١٧٦,٦٢٣)	-	٦,٩٤٤	١٦٩,٦٧٩	-	تحويلات
٤,٢٩٣	-	-	-	٤,٢٩٣	-	عكس الانخفاض في القيمة عند البيع
٥,٣١٦,٣١٣	١,١٢١,٤٥٦	٤٣٢,٠٠٨	٩٤٥	٩٤١,٠٤٥	٢,٨٢٠,٨٥٩	كما في نهاية السنة
الاستهلاك:						
٢٢٠,٥٧٩	-	٨٢,٨١٧	٩٤٥	١٣٦,٨١٧	-	كما في بداية السنة
٥٢,٩٧٤	-	٢٠,٦٢٩	-	٣٢,٣٤٥	-	المحمل للسنة
(٢,٣٠٠)	-	(٧٦٦)	-	(١,٥٣٤)	-	استيعادات
٢٧١,٢٥٣	-	١٠٢,٦٨٠	٩٤٥	١٦٧,٦٢٨	-	كما في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية						
٥,٠٩٥,٠٦٠	١,١٢١,٤٥٦	٣٢٩,٣٢٨	-	٧٧٤,٤١٧	٢,٨٢٠,٨٥٩	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 تقريبا لعملية التطوير الرئيسية لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تشمل هذه الأراضي أرضاً مساحتها ٣٧ مليون متراً مربعاً تقريبا قدمها أحد المساهمين كجزء من مساهمته في رأس المال مقابل مبلغ تم الاتفاق عليه مقداره ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي مقابل أسهم بنفس القيمة في الشركة (الإيضاح 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 مرهوناً لصالح وزارة المالية مقابل قرض طويل الأجل بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي (الإيضاح ٢٧ (أ)). إن القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية مضمونة مقابل أراضي فضاء تابعة لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. ومع ذلك، فإن الإجراءات القانونية المتعلقة بضمان تلك القروض الإضافية قيد التنفيذ (الإيضاح ٢٧ (ب)). وقد تم تخصيص أرض فضاء مساحتها ١٥,٩٥ مليون 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 مقيّم 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 المقيّمون للعقارات المماثلة في المنطقة ويتم تعديلها بناءً على خبرة المقيّمون 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
-	-	٤٠,٤٨٤,٢٣٩	٤٠,٤٨٤,٢٣٩
-	-	٤٧,٤١٢,٨٦٧	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 الإشغال 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
٥,٠٤٥,٠٦٠	٤,٩٠٦,٢٧٧	

و. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، تم تسجيل مبلغ لا شيء ريال سعودي (٢٣,٩٤م: ٢٠١٩م) تم رسمته 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	
التكلفة:		
٩٩,١٠٧	١٠٣,٤٨٦	كما في بداية السنة
٤,٣٧٩	٣,٤٥٥	إضافات
١٠٣,٤٨٦	١٠٦,٩٤١	كما في نهاية السنة
الإطفاء:		
٨٠,٤٩١	٩٠,٩٧٠	كما في بداية السنة
١٠,٤٧٩	٨,٠٩٤	المحمل للسنة
٩٠,٩٧٠	٩٩,٠٦٤	كما في نهاية السنة
١٢,٥١٦	٧,٨٧٧	صافي القيمة الدفترية

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

١٨. الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الرصيد كما في	حصة الملكية الفعلية (%)		
	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٣٦٦,١٣٧	٢,٤٠٠,٠٣٢	٥٠٪	٥٠٪
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	٢٠٪	٢٠٪
٢,٤١١,٩٢٧	٢,٤٤٥,٨٢٢		

(أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي الحركة في استثماري شركة الموانئ للسنة:

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

فيما يلي المعلومات الكمية لشركة تطوير الموانئ:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨,٠٠٢,٠٦٤	٨,٠٠٤,٩٠٤	موجودات غير متداولة
٤٤٢,٩٤٩	٣٤٣,٧٩٨	موجودات متداولة
(٢,٦٨١,٩٨٧)	(٢,٥٢٠,٩٦٩)	مطلوبات غير متداولة
(٣٨١,٧٣٥)	(٥١٦,٢٩٣)	المطلوبات المتداولة
٥,٣٨١,٢٩١	٥,٣١١,٤٤٠	حقوق الملكية
٢,٦٩٠,٦٤٥	٢,٦٥٥,٧٢٠	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٥٠٪ (٢٠١٩م: ٥٠٪)
(٢٩٠,٦١٣)	(٢٨٧,٧١٤)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض وإيرادات عمولة
-	(١,٨٦٩)	تعديلات متعلقة باستحواذ تدريجي وحصة في الزكاة
٢,٤٠٠,٠٣٢	٢,٣٦٦,١٣٧	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 ٢٠٢٠م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٢٧,٧٦٣	٤٣٠,٠١٩	إيرادات
١٥,٩٦٦	٩٦,١٣٠	صافي الربح للسنة
(٣٧,٢٤٢)	(٢٨,٣٤٠)	الخسارة الشاملة الأخرى 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 مغلقة 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 مُحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية».

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

يتم إعادة تصنيف المبالغ المثبتة سابقا في الدخل الشامل الآخر والمتركمة 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 أسهما بنسبة ٢٠٪ من رأس مال شركة بيوتات. وطبقا لاتفاقية المساهمين، فقد قامت الشركة باستثمار إضافي بمبلغ ٥٤ مليون ريال سعودي لتطوير المشروع. علاوة 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 ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي (معدل)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي	
١,٨٥٣,٠٤٦	١,٧٠٢,٢٨٣	تكاليف متكبدة حتى تاريخه
٣,٥٤٤	٦٥,٠٠٨	المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ١٦)
١,٨٥٦,٥٩٠	١,٧٦٧,٢٩١	
(٢١٢,٩٨٢)	(١٦٩,٠٢٢)	المحول إلى تكلفة الإيرادات (الإيضاح ٨)
-	(١٣٧,٦٢٢)	مخصص عقارات التطوير (الإيضاح ٨ و ٣-١٩ و ٤٠)
١,٦٤٣,٦٠٨	١,٤٦٠,٦٤٧	
(٧٢٠,٨٤٥)	(١٤٥,١٥٣)	الجزء المتداول من عقارات التطوير
٩٢٢,٧٦٣	١,٣١٥,٤٩٤	الجزء غير المتداول من عقارات التطوير

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

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

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

٢٠. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م ألف ريال سعودي	
٦٥٦,٧٤٢	٧٣٩,٠٤٢	مجمّل الذمم المدينة التجارية
(١٥٠,٤١٨)	(٢٣٦,٧٤٢)	يخصم: خسارة انخفاض في قيمة ذمم مدينة (انظر الإيضاح أدناه)
٥٠٦,٣٢٤	٥٠٢,٣٠٠	
٣٧,٦٦٤	٣٥,٤٨١	الذمم المدينة للمساهمات
٣٣,٢٥٣	٣٧,٦٤٢	مدفوعات مقدما
١٧,٥٠١	١٧,٣٨٣	سلف إلى موردين
٧,٣٢٧	١٦,٠٦٨	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (الإيضاح ٣٢)
١,٦٤١	١,٠٨٨	عمولة مستحقة القبض من ودائع مرابحة لأجل
٥٢,٩٥١	٤٤,٨١٤	أخرى
٦٥٦,٦٦١	٦٥٤,٧٧٦	

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

٢٢. ودائع المرابحة لأجل لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٢٧٩,٨٠٦	١٤٧,٣٥٨	ودائع المرابحة
(٢٧٩,٨٠٦)	(٤٦,٠٠٠)	ودائع مرابحة 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 مرابحة قصيرة الأجل (انظر الإيضاح أدناه والإيضاح ٢٢)
٤٠٤,٣٩٣	١٧٤,٩٠٤	

ودائع المرابحة لأجل مودعة لدى بنوك تجارية وتدر عائداً 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: ٣,٣ مليون ريال سعودي). وهذه الإيداعات / الأرصدة غير مرهونة.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
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	مُصدر نقدا
١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	مُصدر 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. نظراً لتكبد الشركة لخسارة صافية خلال السنة، لم يتم عمل هذا التحويل.

٢٧. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
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 قرضاً بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. القرض مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون متراً مربعاً من أرض فضاء ويترتب على القرض عمولة سنوية حسب الأسعار التجارية وكان مستحق السداد أصلاً لوزارة المالية وقد منحت الوزارة الشركة مهلة مدتها ثلاث سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠١٥م. ولكن وبناءً على الطلب المقدم من المجموعة قبل موعد استحقاق السداد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥م جدولة القرض بتمديد فترة الإهمال 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 سنوياً.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

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 لأخر 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 إهمال 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 (يتبع)
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) و٦٦ 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) و ٣٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: لا شيء). على التوالي.

٢٩. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

الوصف العام للخطة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
٦٤,٢٢٠	٦٣,٨٦٨	الرصيد كما في بداية السنة
		المدرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
١٤,٤٢١	١٤,٠٣٢	تكلفة الخدمة الحالية
٢,٨١٣	١,٨٩٨	تكلفة الفوائد
١٧,٢٣٤	١٥,٩٣٠	
		المدرج في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
		ربح إعادة القياس الناشئ عن:
(٤٤٨)	(١٥٦)	الافتراضات المالية
(٤,٣٦٢)	(٣,٣٩٦)	تعديلات الخبرة
(٤,٨١٠)	(٣,٥٥٢)	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 ومدة الخدمة - متوسط	حسب العمر ومدة الخدمة - متوسط	معدل تسريح الموظفين من الخدمة
٦٠ سنة	٦٠ سنة	سن التقاعد

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
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		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م			
النقص في المعدل	الزيادة في المعدل	النقص في المعدل	الزيادة في المعدل		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٥,٨٨١	(٥,٠٩٦)	٥,٥٩٩	(٤,٨٥٦)	١٪	معدل الخصم
(٥,١١٨)	٥,٧٨٩	(٤,٨٧٨)	٥,٥١٣	١٪	معدل زيادة الرواتب 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 ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م 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 الطرح الأولي في الاكتتاب العام) والتي تم إيداعها في ودائع ثابتة محتفظ بها لدى بنك قبل أن يتم إيداع المبالغ في برنامج ودائع إسلامية. وقد تمت إضافة العمولة المكتسبة من هذه الوديعة إلى المبلغ المتبرع به لأغراض خيرية.

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

٣١. الزكاة

المحمل للسنة / الفترة الحالية

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

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

الحركة في المخصص

فيما يلي بيان للحركة في مخصص الزكاة:

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

موقف الربوط

الشركة الأم - إعمار المدينة الاقتصادية

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») ربطاً زكواً للسنوات من ٢٠٠٦م إلى ٢٠٠٨م طالبت بزكاة إضافية ضريبة استقطاع بمبلغ ٩٠,٤ مليون ريال سعودي إضافةً إلى غرامة تأخير على ضريبة الاستقطاع. تمسحياً 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 التماس وحصلوا على الحكم السابق.

خلال سنة ٢٠١٩م، أصدرت الهيئة خطاباً لتحصيل التزام زكاة إضافي بمبلغ ٨٦,٦ مليون ريال سعودي متعلقة بالسنوات من ٢٠٠٦ 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 (يتبع)

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 زكوي 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، وطلبت بمبلغ زكاة إضافي بقيمة ٤,٦ مليون ريال سعودي. واعترضت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة على تقييم الهيئة، حيث قدمت المستندات الداعمة لموقفها. أحالت الهيئة القضية إلى الأمانة العامة للجان الضرائب وسجلت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة أيضاً استئنافاً على البوابة الإلكترونية للأمانة. 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 زكاة / معلومات حتى سنة ٢٠١٩م. أصدرت الهيئة شهادة الزكاة لسنة ٢٠١٩م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م.

قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقرارات زكاة / معلومات حتى سنة ٢٠١٩م. أصدرت الهيئة شهادات زكاة نهائية لسنة ٢٠١٩م، سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢١م. أصدرت الهيئة ربوطاً زكوي 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 زكاة / 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 (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣٢. معاملات الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

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

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

٣٢. معاملات الأطراف ذات العلاقة (يتبع)

تعويضات موظفي الإدارة العليا للمجموعة

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

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

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

	أنشطة سكنية	تطوير صناعي	ضيافة وترفيه	أخرى	تعديلات وإلغاءات	الإجمالي
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
للسنة المنتهية:						
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م						
الإيرادات						
عملاء خارجيين	٩٢,٦٣٣	٢٨١,٨١٠	٩٨,١٩٦	٧٤,٦٤٨	-	٥٤٧,٢٨٧
بين القطاعات	١٧,٦٣١	٦,٤٤٢	٣١,٦٦٦	٩١,٥٦٩	(١٤٧,٣٠٨)	-
	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 ودیعة مربیحة	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						(١,١٩٣,٣١٤)

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

٣٤. المعلومات القطاعية (يتبع)

قطاعات التشغيل (يتبع)

	أنشطة سكنية	تطوير صناعي	ضيافة وترفيه	أخرى	التعديلات والإلغاءات	الإجمالي
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
للسنة المنتهية:						
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م						
الإيرادات						
عملاء خارجيين	٥٠٠,٤٦٢	٣٠٠,٨٠٣	٧٣,٨٥٦	٧١,٦٨٦	-	٩٤٦,٨٠٧
بين القطاعات	١٥,٠٠١	٤,٦٥١	٣١,٦٣٤	٩٧,٨٠٧	(١٤٩,٠٩٣)	-
	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 ودفعة مريحة	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)

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

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 مربحة 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 مربحة لأجل لدى البنوك.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

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 وأفاق الصناعة) التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية الذمم المدينة. يعكس الاحتساب النتائج المرجحة للاحتمال والمعلومات المعقولة والداعمة المتوفرة في تاريخ التقرير عن الأحداث الماضية والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

تعمل المجموعة على الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء عن طريق مراقبة الذمم المدينة القائمة. تنص اتفاقيات البيع مع العملاء على أن صك ملكية العقار سيتم نقله إلى العملاء فقط عند استلام سعر البيع بشكل كامل. يمثل أكبر 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 مريحة لأجل لدى البنوك
٤٠٣,٤١٣	١٧٣,٧٥٩	نقد لدى البنوك
١,١٥٩,٧٣٨	١,١١١,٦١٠	

تركز المخاطر الزائد

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 التراكبات 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 (يتبع)
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 العملة في السوق يتعلق بصورة أساسية بالقروض طويلة الأجل للمجموعة وودائع المربحة لأجل لدى البنوك بأسعار عملات متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار العملة عن طريق المراقبة المنتظمة لأسعار العملة لأدواتها المالية التي يترتب عليها عمولة.

حساسية أسعار العملات

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

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

تستند الحركة المفترضة في نقاط الأساس لحساسية أسعار العملة إلى 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 استمرارية 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 (يتبع)

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 المخصوصة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م			
أقل من ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهر	الإجمالي	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣,٠٩٩,١٨٣	٥,٤٧٥,١٦١	٨,٥٧٤,٣٤٤	قروض
٥٢,٨١٩	٥٩,١٨٩	١١٢,٠٠٨	مطلوبات عقود إيجار
١,٤٣٢,٢٨٦	-	١,٤٣٢,٢٨٦	ذمم دائنة ومستحقات
٤,٥٨٤,٢٨٨	٥,٥٣٤,٣٥٠	١٠,١١٨,٦٣٨	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			
أقل من ١٢ شهر	أكثر من ١٢ شهر	الإجمالي	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٩٢٣,٨٩٨	٦,٥٥٦,٢٥٠	٨,٤٨٠,١٤٨	قروض
٣٧,٥٠١	٩٤,٤٦٦	١٣١,٩٦٧	مطلوبات عقود إيجار
١,١٧٣,٦٧٥	-	١,١٧٣,٦٧٥	ذمم دائنة ومستحقات
٣,١٣٥,٠٧٤	٦,٦٥٠,٧١٦	٩,٧٨٥,٧٩٠	

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. وللمحافظة 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 (يتبع)

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 لالتزام ما مخاطر عدم أدائه.

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

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

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
 - المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى (١) القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواءً بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
 - المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).
- إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، يتم تقدير القيم العادلة للأدوات المالية للشركة على أنها مقاربة لقيمها الدفترية ويتم تصنيفها تحت المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم يتم تطبيق مدخلات جوهريّة 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 (يتبع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣٩. الشركات التابعة المهمة

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

شركة استثمار 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
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٣,٩٥١,٩١٦	١,٤٢٢,٧٧٦	١,٤٤٥,٢٤٤	٤٦٧,٠٩٣	١,٩٤٣,٧٦٧
٢٣,٧٤٥	١١٤,٢٠١	٣٤٢,٣٩٣	١٥٠,١٦٩	٧٤٤,٧٢٦
٣,٩٢٨,١٧١	١,٣٠٨,٥٧٥	١,١٠٢,٨٥١	٣١٦,٩٢٤	١,١٩٩,٠٤١

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 استثمار 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
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٤,٣٣٥,٩٠٧	١,٣٣٦,٣٣٦	١,٥٧٤,٢٠٧	٥٥٥,٦٩٠	١,٩٤٦,٧٢٥
٢٢,٧١٤	١١٢,٩٤٨	٣٠٩,٦٠٤	١٢٧,٣٤٧	٥٧١,٩١٦
٤,٣١٣,١٩٣	١,٢٢٣,٣٨٨	١,٢٦٤,٦٠٣	٤٢٨,٣٤٣	١,٣٧٤,٨٠٩

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 استثمار 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
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
١٥١	١٦١,٨٦٧	١٠٩,١٤٨	٣٤,٠٣٦	١٢,٤٥٩
(٢٤٨,٩٤٧)	١٠١,٢٦٦	(١٦٢,٦٢٤)	(١١٣,٢٧١)	(٦٨,٢٦٧)
(٢٤٥,٣٤٧)	١٠٣,١١٤	(١٦١,٧٥٢)	(١١١,٤١٩)	(٦٩,٦٣٧)

إيرادات (خسارة) / ربح السنة إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)
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 استثمار 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	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦,٦٢٥	٢٠,١٨١	٩٤,٠٥٣	٣٦,٨٦٣	٢٢,٤٠١	إيرادات
(٩٦,٢٦٤)	١٢٦,٤٢٥	(١٠٨,٣١١)	(٣٢,٣٥٦)	(٨١,١٥٤)	(خسارة) / ربح السنة
(٩٢,٧١٨)	١٢٦,٠٥٢	(١٠٨,٠٢٨)	(٣١,٩٨٦)	(٧٧,٧٧٩)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

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. أثرت 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 وعملائها والمقاولين ومجتمعاتها. تعمل المجموعة بشكل رئيسي في مجال تطوير العقارات، حيث تتوقع المجموعة أن يؤثر تفشي الجائحة على الأسعار والطلب على العقارات. على المدى القصير، لا تزال المبادرات التنموية والنشاط الاقتصادي داخل قطاع العقارات مقيّدًا. وتقوم المجموعة بمراقبة الوضع عن كثب وقامت بتفعيل تخطيط استمرارية الأعمال لديها وغيرها من ممارسات إدارة المخاطر الأخرى بما في ذلك ترشيد عملياتها وتحسين مستويات الموظفين وتشغيل النقد والعمل مع مورديها وعملائها عن كثب لتقليل التأثير على الإيرادات والتكاليف للتحكم في تعطّل 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 مقارنة بوقت بدء الجائحة في مطلع سنة ٢٠٢٠م. وتواصل إدارة المجموعة تقييم الوضع الحالي، بما في ذلك استراتيجية التسعير ومبادرات تحسين التكلفة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

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، وحدوث حالات التخلف عن السداد، وما إلى ذلك، والتي قد تؤدي على الأرجح إلى زيادة مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية بما يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ - الأدوات المالية. ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) من المستأجرين والعلاء. 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 لانخفاض في قيمة جميع الموجودات غير مالية 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 فالبيوستارت (خبير التقييم العقاري)، وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة، لإجراء التقييم العادل لممتلكات ومعدات المجموعة وعقاراتها الاستثمارية، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م. إن شركة فالبيوستارت هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين («تقييم») وهي معتمدة أيضاً من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. وتمتلك شركة فالبيوستارت 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 يؤدي 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 (يتبع)
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 والبند الأخرى نتيجة التقلبات الناتجة عن فيروس كوفيد - ١٩. ونتيجة لذلك، أثبتت المجموعة تغييرًا 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 وفقًا 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 مؤكدًا.

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.

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



هاتف +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٥٩٥
فاكس +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٤٩٤
إلترنت www.kpmg.com.sa
ترخيص رقم ٤٦/١/٣٢٣ صادر في ١١/٣/١٩٩٢

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الرأي

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

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

أساس الرأي

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

أمور المراجعة الرئيسية

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

كي بي ام جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون، شركة مهنية مسجلة في المملكة العربية السعودية وعضو غير شريك في شبكة شركات كي بي ام جي المستقلة التابعة لـ كي بي ام جي العالمية، شركة تجارية مسجلة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

أمر المراجعة الرئيسي	كيف عالجت مراجعتنا أمور المراجعة الرئيسية
إثبات الإيرادات إن الإيرادات عنصر مهم لأداء وربحية المجموعة. إن إثبات الإيرادات من بيع العقارات - بما في ذلك الفلل والشقق وقطع الأراضي - يتضمن مخاطر جوهرية كامنة بسبب الحكم والتقدير. إن مراجعة الأحكام الخاصة بالنسبة المئوية لإنجاز المشاريع، بما في ذلك التكلفة المتكبدية حتى تاريخه مقابل التكلفة الإجمالية للمشروع يتطلب اهتماماً جوهرياً أثناء المراجعة وبشكل خاص فيما يتعلق بما يلي: • قدرة المجموعة على إلزام العملاء بالدفع مقابل الأعمال التي تم إنجازها بموجب شروط العقد وتكون بهذا قد استوفت متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ لإثبات الإيرادات على مدى المدة • إجمالي التكلفة المتوقعة لإكمال المشاريع • احتمالية تحصيل مقابل المبيعات المتبقي يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بإثبات الإيرادات والإيضاح ٦ للإفصاح المتعلق بالإيرادات.	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها استجابة لهذا الأمر المهم ما يلي: • الحصول على فهم للآلية والضوابط الرئيسية المتعلقة بعملية إثبات الإيرادات. لقد فحصنا الضوابط الرئيسية ذات الصلة وتنبعنا عملية التنفيذ لتحديد فيما إذا قد تمت عملية تحديد وتنفيذ وتشغيل هذه الضوابط بشكل فعال طوال السنة. • فحص عقود العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات وقطع الأراضي، على أساس العينة، لتحديد التزامات الأداء المترتبة على المجموعة طبقاً لهذه العقود وتقييم فيما إذا كانت التزامات الأداء هذه قد تم استيفائها بشكل مقنع مع مرور الوقت أو في أي وقت محدد، بناءً على متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. كما ركزت إجراءاتنا على تحديد فيما إذا كان لدى المجموعة قوة نافذة لإلزام العملاء على الدفع مقابل ما تم إنجازه حتى تاريخه. • إجراء فحص للتفاصيل، على أساس العينة، لتحديد ما إذا كانت التكاليف المتكبدية حتى تاريخه على التطوير قد تم تسجيلها بشكل ملائم. وكذلك قمنا بفحص توزيع هذه التكاليف بين الوحدات المباعة وغير المباعة اعتماداً على المساحة النسبية للمشروع المعني. • فحص عملية تقدير التكلفة لتقييم مدى فعالية آلية تقدير التكلفة مع التركيز بشكل خاص على إجمالي التكلفة التقديرية للمشاريع. • تقييم احتمالية تحصيل مقابل المبيعات من خلال الضمانات البنكية والسندات لأمر. • قمنا بإعادة احتساب الإيرادات، على أساس العينة، ومقارنتها بالاحتساب الذي قامت به الإدارة. • تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة لإثبات الإيرادات من بيع العقارات والإفصاحات المتعلقة بها في القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

أمر المراجعة الرئيسي	كيف عالجت مراجعتنا أمور المراجعة الرئيسية
مراجعة الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات تقوم المجموعة بتقييم مدى وجود مؤشرات على الانخفاض في قيمة عقاراتها الاستثمارية والممتلكات والمعدات بشكل مستمر. لقد اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظراً لأن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة تشمل افتراضات وتقديرات جوهرية. إن أي تباين في التقديرات أو الافتراضات يمكن أن يكون له تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة. وكجزء من هذا التقييم تقوم المجموعة بفحص ومراجعة مؤشرات تشمل على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية المتوقعة من الوحدات المولدة للنقد والظروف الحالية للسوق ومؤشرات أخرى للأداء. كما تعتبر المجموعة بعض الموجودات بما في ذلك الأرض المملوكة وموجودات البنية التحتية كموجودات عامة للشركة، وتقوم بتجميع صافي التدفقات النقدية المتوقعة من جميع الوحدات المولدة للنقد المرتبطة بهذه الموجودات العامة لأغراض تقييم الانخفاض. بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، تقوم المجموعة باستخدام مثنين خارجيين للقيام بتنفيذ التقييمات لعقاراتها الاستثمارية 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 ١٣ و ١٥ للإفصاحات المتعلقة بالممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية على التوالي.	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 لوحدات توليد النقد والتدفقات النقدية المتوقعة من وحدات توليد النقد، على أساس العينة، وإشراك أخصائيي التقييم الداخلي لدينا لتقييم تقييم انخفاض القيمة من الإدارة، بما في ذلك مراجعة الافتراضات التي تقوم عليها القيمة في حسابات الاستخدام وإجراء المراجعة بأثر رجعي، على أساس المعرفة بالأعمال والصناعة وظروف السوق السائدة. قام أخصائيونا أيضاً بتقييم ما إذا كان النهج والأساليب المستخدمة لغرض تقييم انخفاض القيمة تتوافق مع المعايير المعمول بها. تقييم ما إذا كانت بيانات المصدر المستخدمة دقيقة ومعقولة رياضياً من خلال مقارنة بيانات المصدر المستخدمة في التقييم بتقارير الإدارة. • تقييم مؤهلات وخبرات المثنين من طرف ثالث ممن شاركوا في تقييم العقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كانت هناك أي مسائل أثرت على موضوعيتها و • تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة المتعلقة بالانخفاض في قيمة الموجودات طويلة الأجل والإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

المعلومات الأخرى

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

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

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

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

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريف جوهري سواء بسبب غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، إلا أنه ليس ضماناً على أن المراجعة التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن أي تحريف جوهري عندما يكون موجوداً. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، 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) (تابع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

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

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



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور 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.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

إبراهيم عبود باعشن
ترخيص رقم ٣٨٢



جدة في ١ شعبان ١٤٤١هـ
الموافق ٢٥ مارس ٢٠٢٠م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	الإيضاح	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
١,٠٠٨,٢٣٤	٩٨٦,٨٨٨	٦	الإيرادات
(٦٦٩,٨٢٧)	(٦٨٤,٤٦٨)	٧	تكلفة إيرادات
٣٣٨,٤٠٧	٣٠٢,٤٢٠		إجمالي الربح
			المصروفات
(٨١,٧٤٢)	(٧٩,٤٩١)	٨	البيع والتسويق
(٢٦٣,٥٨٤)	(٢٩٠,٦٥٢)	٩	عمومية وإدارية
(٤٩,٨٣٥)	(٥٩,٨٨١)	١٩,١٥,١٣	خسارة الانخفاض في القيمة
(١٨٦,٥١٤)	(١٩٩,٥٢١)	١٣ (أ)	استهلاك
(١٢,٤٤٣)	(١٠,٤٧٩)	١٦	إطفاء
(٢٥٥,٧١١)	(٣٣٧,٦٠٤)		الخسارة من العمليات الرئيسية
			الإيرادات / (المصروفات) الأخرى
٧,٧٣٧	٧٩١		دخل وديعة مريحة
(٥٩,٦٥٣)	(٢٣٦,٩٩٣)	١٠	أعباء تمويلية
٢٦,١٣٠	٧,٩٨٣	١٧ (أ)	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٢٠٩,٩٠٩	١٠٢,١٥٠	١١	إيرادات أخرى، بالصافي
(٧١,٥٨٨)	(٤٦٣,٨٠٨)		خسارة السنة قبل الزكاة
(٦٦,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	٢٩	الزكاة
(١٣٧,٥٨٨)	(٥٠٨,٨٠٨)		صافي خسارة السنة
			(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
			بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:
٧,٧٤٤	(١٨,٦٢١)	١٧ (أ)	الحصة في (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:
١٨٣	٤,٨١٠	٢٧	إعادة قياس الربح من خطط المنافع المحددة
٧,٩٢٧	(١٣,٨١١)		
(١٢٩,٦٦١)	(٥٢٢,٦١٩)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
			صافي خسارة السنة العائدة إلى:
(١٣٥,٠٨٥)	(٥٠٨,٨٠٨)		مساهمو الشركة الأم
(٢,٥٠٣)	-		حوص غير مسيطرة
(١٣٧,٥٨٨)	(٥٠٨,٨٠٨)		
			إجمالي الخسارة الشاملة للسنة العائدة إلى:
(١٢٧,١٥٨)	(٥٢٢,٦١٩)		مساهمو الشركة الأم
(٢,٥٠٣)	-		حوص غير مسيطرة
(١٢٩,٦٦١)	(٥٢٢,٦١٩)		
			خسارة السهم
(٠,١٦)	(٠,٦٠)	١٢	خسارة السهم الأساسية والمخفضة العادية العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)

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

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

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

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

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

٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	٢٠١٩ م ألف ريال سعودي	الإيضاح	
المطلوبات غير المتداولة			
٧,٠٥١,٢٥٠	٦,٥٥٦,٢٥٠	٢٥	قروض طويلة الأجل
-	٨٠,٦٢٥	١٤	مطلوبات عقود إيجار
٦٤,٢٢٠	٦٣,٨٦٨	٢٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦٩,٤٩٣	٩٨,٢٤٤		عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طويلة الأجل
٢٦,٨٧١	٣٠,٧٣٧	٢٢	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
٧,٢١١,٨٣٤	٦,٨٢٩,٧٢٤		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
١,٠٨٨,٠٦٣	١,٣٠٥,١٠٨	٢٨	ذمم دائنة ومستحقات
١٥٦,٨٤٣	١٢١,٨١٦	٢٩	الزكاة المستحقة
٨٥٧,٥٠٠	١,٥٥٧,٥٠٠	٢٥	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
١٥٠,٠٠٠	٣٦٦,٣٩٨	٢٦	قروض قصيرة الأجل
-	٣٣,٠١٣	١٤	مطلوبات عقود إيجار
٢,٢٥٢,٤٠٦	٣,٢٨٣,٨٣٥		إجمالي المطلوبات المتداولة
٩,٤٦٤,٢٤٠	١٠,٢١٣,٥٥٩		إجمالي المطلوبات
١٧,٣٤١,٦٩٩	١٧,٥٦٧,٧٩٠		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

إجمالي حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	العائد إلى مساهمي الشركة الأم					
		الإجمالي	تأثير تخفيض نسبة حصة الملكية في شركة تابعة	خسائر متراكمة	احتياطي نظامي	رأس المال	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧,٨٧٧,٤٥٩	-	٧,٨٧٧,٤٥٩	-	(٦٣٤,٠٧٧)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٩م
(٦٠٩)	-	(٦٠٩)	-	(٦٠٩)	-	-	التأثير على التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ (إيضاح ٥)
٧,٨٧٦,٨٥٠	-	٧,٨٧٦,٨٥٠	-	(٦٣٤,٦٨٦)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد المعدل كما في ١ يناير ٢٠١٩م
(٥٠٨,٨٠٨)	-	(٥٠٨,٨٠٨)	-	(٥٠٨,٨٠٨)	-	-	صافي خسارة السنة
(١٣,٨١١)	-	(١٣,٨١١)	-	(١٣,٨١١)	-	-	خسارة شاملة أخرى للسنة
(٥٢٢,٦١٩)	-	(٥٢٢,٦١٩)	-	(٥٢٢,٦١٩)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٧,٣٥٤,٢٣١	-	٧,٣٥٤,٢٣١	-	(١,١٥٧,٣٠٥)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
٨,٠٠٧,١٢٠	(٢,٠٦٩)	٨,٠٠٩,١٨٩	(٨٦)	(٥٠٢,٢٦١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨م
(١٣٧,٥٨٨)	(٢,٥٠٣)	(١٣٥,٠٨٥)	-	(١٣٥,٠٨٥)	-	-	صافي خسارة السنة
٧,٩٢٧	-	٧,٩٢٧	-	٧,٩٢٧	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١٢٩,٦٦١)	(٢,٥٠٣)	(١٢٧,١٥٨)	-	(١٢٧,١٥٨)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
-	٤,٥٧٢	(٤,٥٧٢)	٨٦	(٤,٦٥٨)	-	-	اكتساب حقوق غير مسيطرة (إيضاح ٤)
٧,٨٧٧,٤٥٩	-	٧,٨٧٧,٤٥٩	-	(٦٣٤,٠٧٧)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	الإيضاح	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
الأنشطة التشغيلية			
(٧١,٥٨٨)	(٤٦٣,٨٠٨)		خسارة السنة قبل الزكاة
تعديلات لمطابقة خسارة السنة قبل الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:			
٢٩٢,٩٩١	٣٤٩,٩٤٥	١٥,١٤,١٣	استهلاك
٤٩,٨٣٥	٥٩,٨٨١	١٩,١٥,١٣	خسارة الانخفاض في القيمة
١٢,٤٤٣	١٠,٤٧٩	١٦	إطفاء
٥٩,٦٥٣	٢٣٦,٩٩٣	١٠	أعباء تمويلية
(٢٦,١٣٠)	(٧,٩٨٣)	١٧	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٧,٧٣٧)	(٧٩١)		دخل وديعة مرايحة
(١,٤٤٤)	(٢,٦٢٢)		عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة
(٨٤,١١٤)	(٣٠,٨٢٦)	١١	ربح من بيع عقارات استثمارية
-	(١٤٠)		ربح من بيع ممتلكات ومعدات
١٠,٣٣٥	٦,٩٧٩		مصرف منافع الموظفين. برنامج تملك منزل
(١,٣٢٩)	-	١٨	مخصص تطوير العقارات
١٥,١١٣	١٧,٢٣٤	٢٧	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢٤٨,٠٢٨	١٧٥,٣٤١		
تعديلات رأس المال العامل			
(٣٢,٨٥٧)	(١٨,٧٩٩)		الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
(٢٨٧,٨١٢)	(٣٦٥,٥٨٦)		إيرادات غير مفوترة - بالصافي
(٢٠,١,٨٢٦)	١٩١,٠٧٩		تطوير العقارات
١٣,٥٣٠	٣٩,٧٣٧		الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
٢٤,٠٥٩	-		ذمم مدينة طويلة الأجل أخرى
(١٤,١٥٤)	١٥٤,٧٠٠		ذمم دائنة ومستحقات
(٢٥١,٠٣٢)	١٧٦,٤٧٢		صافي النقد الناتج / (المستخدم) في العمليات
(٢٨٩,٠٦٦)	(٣١٨,٩٧٩)		أعباء تمويلية مدفوعة
-	(٥,٢٦٥)		أعباء تمويلية مدفوعة لمطلوبات عقود الإيجار
(٦٢,٢٤٣)	(٨٠,٠٢٧)	٢٩	الزكاة المدفوعة
(٣,٤٦٨)	(١٢,٧٧٦)	٢٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٦٠,٥,٨٠٩)	(٢٤٠,٥٧٥)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	الإيضاح	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
الأنشطة الاستثمارية			
(١٣,٧٥٨,٧٤٦)	(٨,٨٦٠,٨٩٤)		استثمار في وديعة مربحة لأجل لدى البنوك
١٤,٢٣٢,٨٥٦	٨,٩١٠,٨٩٤		حجز إيداع مربحة لأجل
٧,٩٢٩	١,٩٢٤		متحصلات من ودائع مربحة لأجل
(٣٩٢,٥١٦)	(٣٧٨,٩١٠)		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(١٥٩,٤٣٤)	(١٠٦,٥٥٧)	١٥	إضافات للعقارات الاستثمارية
-	٤٦,٥٠٦		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	١٤٠		متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
(١٥,٨٦١)	(٤,٣٧٩)	١٦	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٨٥,٧٧٢)	(٣٩١,٢٧٦)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية			
٦٥٠,٠٠٠	١,٦٦٦,٣٩٨		المتحصل من القروض
(٥٩١,٢٥٠)	(١,٢٤٥,٠٠٠)		مدفوعات قروض
٧,٦٥٣	٣٥,٢٣٩		الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
-	(٥٠٩)		مدفوعات مطلوبات عقود الإيجار قصيرة الأجل
-	(٢٢,٥١٦)		مدفوعات مطلوبات عقود إيجار
٦٦,٤٠٣	٤٣٣,٦١٢		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٦٢٥,١٧٨)	(١٩٨,٢٣٩)		النقص في النقد وما في حكمه
١,٢٢٧,٨١٠	٦٠٢,٦٣٢	٢١	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٦٠٢,٦٣٢	٤٠٤,٣٩٣	٢١	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١. معلومات عن الشركة

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

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

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

الفرع	رقم السجل التجاري
جدة	٤٠٣٠١٦٤٢٦٩
الرياض	١٠١٠٩٣٧٥٤٩
رابغ	٤٦٠٢٠٠٦٩٣٤

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

٢. أسس الإعداد

١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

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

٢-٢ أسس القياس

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

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

كما هو مطلوب من قبل هيئة السوق المالية من خلال تعميمها بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠١٦، تحتاج المجموعة إلى تطبيق نموذج التكلفة لقياس الممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية والأصول غير الملموسة عند تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

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

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

٣-٢ عملة النشاط والعرض

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

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

الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

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

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

تحديد أسعار المعاملات

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

عند تحديد أثر المقابل المتغير، تستخدم المجموعة طريقة «المبلغ الأكثر ترجيحاً» في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية - ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر ترجيحاً في مجموعة من مبالغ المقابل المحتملة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

خيارات التمديد لعقود الإيجار

لدى المجموعة الخيار بموجب بعض عقود الإيجار لاستئجار الأصول لفترات إضافية تتراوح بين سنة وخمس سنوات. تطبق المجموعة الحكم في تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار التمديد. أي أنها تنظر في جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً لها لممارسة التمديد. بعد تاريخ البدء، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة الإيجار إذا كان هناك حدث هام أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التمديد (على سبيل المثال، تغيير في استراتيجية الأعمال).

التزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار عقارات تجارية وتجزئة في محفظتها العقارية الاستثمارية. حددت المجموعة، بناءً على تقييم لشروط وأحكام الترتيبات، أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمكافآت الهامة لملكية هذه العقارات، وبالتالي، فإنها تحتسب العقود كعقود إيجار تشغيلية

توحيد الشركة التابعة

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

التقديرات والافتراضات

خطط المنافع المحددة

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات اكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. يتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي. إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم وزيادة الرواتب المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات العالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة. قد تتغير استقراءات جداول الوفيات على فترات استجابة للتغيرات السكانية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح ٢٧.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة

تستخدم المجموعة مخصص لحساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للحسابات المدينة. تستند المخصصات مبدئياً على معدلات المجموعة الملحوظة تاريخياً. تقوم المجموعة بتعديل الخبرة السابقة لخسارة الائتمان مع معلومات تطلعية في كل تاريخ تقرير. إن تقييم الارتباط بين معدلات التخلف عن السداد الملحوظة تاريخياً، والظروف الاقتصادية المتوقعة، والخطط الائتمانية المتوقعة هي تقديرات مهمة. كمية الخسائر الائتمانية المتوقعة حساسة للتغيرات في الظروف والظروف الاقتصادية المتوقعة. قد لا تكون تجربة المجموعة السابقة لخسارة الائتمان وتوقعاتها للظروف الاقتصادية ممثلة للتقصير الفعلي للعملاء في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة للمجموعة في إيضاح ١٩.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

التقديرات والافتراضات (تابع)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

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

تكلفة إنجاز المشاريع

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

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

الإيجارات - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا السعر بسهولة، وهو بشكل عام هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار في المجموعة، يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو السعر الذي يجب على المستأجر دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة إلى حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة بشروط وأحكام مماثلة. وبالتالي فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما «يتعين على المجموعة دفعه»، الأمر الذي يتطلب التقدير عندما لا تتوفر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس أحكام وشروط عقد الإيجار.

الاستمرارية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات الحالية بمبلغ ١,١٦٣ مليون ريال سعودي، ويعزى ذلك في المقام الأول إلى القرض طويل الأجل - الجزء المتداول، والذي يستحق في الأشهر الاثني عشر المقبلة. لدى المجموعة تسهيلات إضافية معتمدة (راجع الإيضاح ٢٥) وهي في الوقت الحالي بصدد سحب المبالغ المطلوبة المناسبة في النصف الأول من سنة ٢٠٢٠م.

علاوة على ذلك، فإن المناقشات بشأن إعادة جدولة القروض وخطط السداد جارية بالفعل مع البنوك المعنية. علاوة على ذلك، بعد نهاية العام، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة الدفعة الأولى المستحقة في يونيو ٢٠٢٠م إلى يناير ٢٠٢١م. وبالتالي، فإن المبلغ الأساسي قابل للسداد الآن على سبعة أقساط سنوية، تبدأ من يناير ٢٠٢١م، مع عمولة مستحقة الدفع على أساس سنوي.

قام مجلس الإدارة بتقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة بناءً على خطط التشغيل وتوقعات التدفق النقدي وليسوا لديهم أي مظاهر عدم تأكد جوهرية قد تلقي بالشك بأن لديها الموارد اللازمة للاستمرار في العمل والوفاء بالتزاماتها عند وحال استحقاقها في سياق الأعمال الاعتيادية في المستقبل المنظور. ولذلك، فقد تم إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة على أساس الاستمرارية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة

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

أسس التوحيد

تتكون القوائم المالية الموحدة من القوائم المالية للشركة وشركتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

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

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

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

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

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

يتم استبعاد المكاسب غير المحققة الناتجة من المعاملات مع الشركات المستثمر فيها المحتسبة بحقوق الملكية مقابل الاستثمار إلى حد حصة المجموعة في الشركة المستثمر فيها. يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة مثل الأرباح غير المحققة، ولكن فقط إلى الحد الذي لا يوجد فيه دليل على انخفاض القيمة.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

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

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المالية باستخدام نفس الإطار المحاسبي للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لجعل سياساتها المحاسبية تتماشى مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

عملاً بالقرارات التي اتخذها مساهمو الكيانات المذكورة أعلاه خلال سنة ٢٠١٨م، استحوذت الشركة على ما تبقى من حصص في شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة، وشركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، وشركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية، والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية، وشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية. لا تزال الإجراءات القانونية المتعلقة بنقل هذه الأسهم قيد التنفيذ. تم الانتهاء من الإجراءات القانونية فيما يتعلق بنقل هذه الأسهم لشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة خلال العام، وبالنسبة لشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية و الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية وشركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية، فقد تم الانتهاء منها بعد نهاية العام. بالنسبة لشركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، ما زالت قيد التنفيذ.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة نفوذا هاما ولكنها ليست سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية. المشروع المشترك هو المنشأة التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة عليها ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية تستدعي الموافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية. بموجب هذه الطريقة، يتم 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 تغير في الدخل الشامل الآخر للمستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة لذلك، عندما يكون هناك تغيرا مدرجا مباشرة في حقوق الملكية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإن المجموعة تقوم عندئذ بتسجيل حصتها من أي تغيرات، حسب مقتضى الحال، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة وشركة المحاصة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك.

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

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

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

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

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

الموجودات

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

- يكون من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛
- يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهرا بعد تاريخ التقرير؛ أو
- النقد وما في حكمه، ما لم يكن ممنوعا من الصرف أو الاستخدام لتسوية التزام لمدة اثني عشر شهرا على الأقل بعد تاريخ المركز المالي.

يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة عندما:

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

إثبات الإيرادات

تُقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ في الحسبان شروط الدفع المحددة. يتم إثبات الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن تعود بمنافع اقتصادية على المجموعة وعندما يكون من الممكن قياس الإيرادات والتكاليف، إن وجدت، يمكن قياسها بشكل موثوق.

الإيرادات من العقود مع العملاء من بيع العقارات

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

- الخطوة ١. تحديد العقد (العقود) مع عميل: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقا وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.
- الخطوة ٢. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعود 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 لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتوزيع سعر المعاملة إلى كل التزام أداء بمبلغ يحدد مقدار المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في مقابل الوفاء بكل التزام أداء.
- الخطوة ٥. إثبات الإيراد متى (أو عندما) تفي المنشأة بالتزام أداء.

إذا تضمن المقابل الموعود في العقد مبلغاً متغيراً، يجب على المجموعة تقدير مبلغ المقابل الذي يحق للمجموعة مقابل نقل السلع أو الخدمات الموعودة إلى العميل.

يمكن أن يختلف المقابل الموعود به إذا كان حق المجموعة في المقابل مرهوناً بوقوع أو عدم حدوث حدث مستقبلي. يمكن أن يختلف مبلغ المقابل بسبب الخصومات أو الخصومات أو المبالغ المستردة أو الاعتمادات أو الحوافز أو العقوبات أو البنود المماثلة الأخرى. يتم ذكر التغير المتعلق بالمقابل الذي وعد به العميل، إن وجد، بشكل صريح في العقد. وفقاً لذلك، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد. فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء لبيع الممتلكات، بالإضافة إلى نموذج الخطوات الخمس، فإن الشركة تفي بالتزام أداء وتثبت الإيرادات بمرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

إثبات الإيرادات (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء من بيع العقارات (تابع)

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

إيرادات إيجارية

يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتحملة أو الجوافز في التفاوض ويعتبر ترتيب عقد إيجار تشغيلي جزءاً لا يتجزأ من القيمة الدفترية لعقد الإيجار ويتم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيرادات خدمات

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

إيرادات ضيافة

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

إيرادات المدرسة

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

إيرادات ودائع مرابحة لأجل

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

تكلفة إيرادات

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

المصروفات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الزكاة

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

ضريبة استقطاع

تستقطع المجموعة ضرائب على بعض المعاملات مع جهات غير مقيمة في المملكة العربية السعودية كما هو مطلوب وفقاً للأنظمة الضريبية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تسجيل ضريبة الاستقطاع المتعلقة بالمدفوعات الأجنبية كمطلوبات.

ضريبة القيمة المضافة

تخضع المجموعة لضريبة القيمة المضافة («ضريبة القيمة المضافة») للأعمال العقارية وغيرها من الخدمات باستثناء التوريدات المعفاة وفقاً للأنظمة ضريبة القيمة المضافة المطبقة في المملكة العربية السعودية. يتم تحديد مبلغ ضريبة القيمة المضافة من خلال تطبيق معدل الضريبة المطبق على قيمة التوريد («ضريبة القيمة المضافة المخصومة») ناقصاً ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على المشتريات («ضريبة القيمة المضافة المحسوبة»). تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات والمشتريات بعد خصم ضريبة القيمة المضافة لجميع الفترات المعروضة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ومع ذلك، تتم إضافة ضريبة القيمة المضافة المحسوبة المتعلقة بالتوريدات المعفاة إلى تكلفة المشتريات، في حين تتم المطالبة بضريبة القيمة المضافة المحسوبة على التوريدات المختلفة باستخدام معادلة السعر الافتراضي.

العملات الأجنبية

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

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

الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

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

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

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 كاستبدال إذا ما تم استيفاء معايير الإدراج. يتم إثبات جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حال تكديدها.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والمعدات (تابع)

استهلاك

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القيمة القابلة للاستهلاك، وهي تكلفة الأصل أو أي مبلغ آخر يبدل عن التكلفة بعد خصم قيمته المتبقية. لا يتم استهلاك الأراضي. يتم حساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات ذات الصلة. يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمال الإنتاجية والقيم المتبقية بصفة دورية وتعديلها إذا لزم الأمر.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

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

عقود الإيجار

تطبيق السياسة ابتداء من ١ يناير ٢٠١٩.

عند بدء العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار. العقد هو عقد إيجار، أو يحتوي عليه، إذا تضمن العقد الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل مقابل. لتقييم ما إذا كان العقد ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان:

- يتضمن العقد استخدام أصل محدد - قد يتم تحديد ذلك صراحةً أو ضمناً ويجب أن يكون مميزاً مادياً أو يمثل بشكل أساسي كل سعة الأصول المميزة فعلياً. إذا كان للمورد حق استبدال جوهري، فلن يتم تحديد الأصل؛
- للمجموعة الحق في الحصول بشكل جوهري على جميع الفوائد الاقتصادية من استخدام الأصل طوال فترة الاستخدام؛ و
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل. تمتلك المجموعة هذا الحق عندما يكون لديها حقوق صنع القرار الأكثر صلة بتغيير طريقة استخدام الأصل ولأي غرض. في حالات نادرة حيث يكون القرار بشأن كيفية استخدام الأصل ولأي غرض محدد سلفاً، يحق للمجموعة توجيه استخدام الأصل إذا:
- يحق للمجموعة تشغيل الأصل؛ أو
- قامت المجموعة بتصميم الأصل بطريقة تحدد سلفاً كيف ولأي غرض سيتم استخدامه.

الشركة كمستأجر

تطبق المجموعة نهج الاعتراف والقياس الفردي لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار والإيجارات قصيرة الأجل للموجودات منخفضة القيمة. تعترف المجموعة بمطلوبات الإيجار لتسديد مدفوعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الأصول الأساسية.

موجودات حق الاستخدام:

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار (تابع)

إذا كانت ملكية الأصول المؤجرة تحويلات إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء ، يتم حساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدّر للأصل.

مطلوبات عقود الإيجار:

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

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

عقود الإيجار قصيرة الأجل وموجودات عقود الإيجار منخفضة القيمة:

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

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا تقوم فيها المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل إلى عقود إيجار تشغيلية. تدخل المجموعة في عقود إيجار لمحافظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة ، بناءً على تقييم لشروط وأحكام الترتيبات ، أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمكافآت الهامة لملكية هذه العقارات وحسابات العقود كإيجارات تشغيلية. يتم الاعتراف بإيراد الإيجار في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدار فترة الإيجار على أساس منهجي ، حيث إن هذه الطريقة أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استخدام الفوائد من الأصول المؤجرة.

يتم الاعتراف بحوافز الإيجار أو أي تصعيد في إيجار الإيجار كجزء لا يتجزأ من إجمالي عقود الإيجار المستحقة القبض ويتم احتسابها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيراد في الفترة التي يتم ربحها.

تدير المجموعة «مخطط ملكية منزل الموظف» الذي تم تصنيفه كإيجار تمويلي. بموجب هذا المخطط ، تباع المجموعة الوحدات المبنية للموظفين بموجب عقد إيجار تمويلي بدون فوائد لمدة عشرين عاماً. بشكل عام ، يحق للموظف الاستثمار في البرنامج ، حتى بعد التقاعد أو الاستقالة أو الإنهاء من المجموعة. يتم الاعتراف بالقيمة الإجمالية لمدفوعات الإيجار كمدين بموجب مخطط ملكية منزل الموظف. يتم الاعتراف بالفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للمستحق كإيراد فوائد غير مكتسبة مع تأثير مماثل في بيان الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الآخر كمصروف مزايا الموظفين. يتم إثبات إيرادات الفوائد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع على مدى فترة الإيجار باستخدام معدل الفائدة الفعلي. في حالة إلغاء عقد ملكية منزل الموظف من قبل الموظف ، يتم مصادرة المبلغ الذي دفعه الموظف بموجب المخطط ويتم الاعتراف به في بيان الربح أو الخسارة الموحد والدخل الشامل الآخر.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار (تابع)

عقود الإيجار

يعتمد تحديد ما إذا كان الترتيب (أو يحتوي على) عقد إيجار على جوهر الترتيب في بداية عقد الإيجار. الترتيب عبارة عن عقد إيجار أو احتوائه إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل (أو أصول) معين وينقل الترتيب حق استخدام الأصل (أو الأصول) ، حتى إذا كان ذلك الأصل (أو تلك الأصول) غير محددة صراحة في الترتيبات.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقد الإيجار في تاريخ البدء على أنه عقد إيجار تمويلي أو إيجار تشغيلي. يتم تصنيف عقد الإيجار الذي يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية إلى المجموعة على أنه عقد إيجار تمويلي. الإيجار التشغيلي هو إيجار بخلاف عقد الإيجار التمويلي. بشكل عام ، فإن جميع عقود الإيجار التي تدخلها المجموعة هي عقود إيجار تشغيلية ولا يتم الاعتراف بالموجودات المؤجرة في بيان المركز المالي الموحد للمجموعة. يتم الاعتراف بتكلفة الإيجار التشغيلي كمصروفات تشغيلية في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع على أساس القسط الثابت على حسب شروط عقد الإيجار.

المجموعة كمؤجر

لم تتغير محاسبة المؤجر بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ بشكل جوهري كما هو الحال في معيار المحاسبة الدولي ١٧. وبناء على ذلك ، تم تطبيق نفس السياسة المحاسبية بشكل ثابت بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦.

تكاليف اقتراض

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

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

عقارات استثمارية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية (تابع)

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

يتم رسملة المصاريف المتكبدة لاستبدال مكونات بنود الاستثمار العقاري ، والتي يتم احتسابها بشكل منفصل ، ويتم شطب القيمة الدفترية للمكون المستبدل. تتم رسملة المصروفات اللاحقة فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية المضمنة في بند الممتلكات الاستثمارية ذات الصلة. يتم إثبات جميع المصروفات الأخرى في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند تكبدها.

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل استخدام له أو بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل بأعلى وأفضل استخدام له.

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

موجودات غير ملموسة

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

يتم تقييم الأعمال الإنتاجية للموجودات غير الملموسة سواءً كان لها أعمار إنتاجية محددة أو غير محددة.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات غير الملموسة (تابع)

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

ويتم 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.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتقييم ما إذا كان هنالك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حالة وجود أي دليل، أو عند طلب اختبار الانخفاض في القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات الفردية، إلا إذا كان الأصل لا يدر تدفقات نقدية تكون مستقلة إلى حد كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو لوحدة محققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد فإن الأصل يعتبر منخفض في القيمة ويتم خفضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقد. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف إتمام البيع، يتم مراعاة أحدث المعاملات السوقية. وفي حال تعذر تحديد هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب.

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

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

تطوير العقارات

تُصنف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة عقارات التطوير بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصاً التكاليف التقديرية للتكملة ومصروفات البيع.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية

الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

الموجودات المالية

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً 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 و ذمم الموظفين لبرنامج تملك منزل وودائع مرابحة لأجل لدى البنوك.

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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

إعادة التصنيف

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

إلغاء الإثبات

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة أي أصل مالي أو مجموعة من الموجودات المالية. يظهر انخفاض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر إذا كان للإدراج الأولي للأصل تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية من الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية والتي يمكن قياسها بصورة يُعتد بها. قد يتضمن دليل انخفاض القيمة مؤشرات على أن المدينين أو مجموعة من المدينين يواجهون صعوبات مالية كبيرة، أو تقصيراً أو تأخراً في دفع الفائدة أو المدفوعات الرئيسية، واحتمال دخولهم في الإفلاس أو إعادة تنظيم مالي آخر، وحيث تشير البيانات القابلة للملاحظة إلى وجود حالة قابلة للقياس وهي انخفاض في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالافتراضيات.

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

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهراً من الخسائر المتوقعة، أو (ب) خسائر متوقعة للعمر الكلي. في حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية للعمر الكلي. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي تتضمن عنصراً تموالياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لعمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية في كل تاريخ تقرير مالي. بدلاً من ذلك، يمكن أن تختار المنشأة تكوين مخصص مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة للعمر الكلي. اختارت المجموعة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تموالياً جوهرياً، يتوجب على المنشأة استخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي.

بالنسبة للمدينين التجاريين، مع مكون تمويل هام، يتوفر نهج مبسط، حيث لا يلزم إجراء تقييم للزيادة في مخاطر الائتمان في كل تاريخ إبلاغ. وبدلاً من ذلك، يمكن للمنشأة أن تختار تعويض الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة. اختارت المجموعة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة. لذلك، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلاً من ذلك تعترف بمخصص الخسارة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة في تاريخ كل تقرير. قامت المجموعة بتأسيس مصفوفة مخصص تستند إلى خبرتها السابقة في خسارة الائتمان، معدلة لعوامل تطلعية خاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

بالنسبة للمدينين التجاريين الذين ليس لديهم مكون تمويل هام، يجب على المنشأة اتباع الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى الحياة.

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تستمر إيرادات العمولات في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض. عندما لا يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي وتم تحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى المجموعة. وفي حال زاد أو نقص. في سنة لاحقة. مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديري بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

يتم شطب القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد أصل مالي بالكامل أو جزء منه. للعملاء الأفراد، تقوم المجموعة بإجراء تقييم فردي فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول بالتعافي. لا تتوقع المجموعة استرداداً جوهرياً من المبلغ المشطوب. ومع ذلك، فإن الأصول المالية المشطوبة يمكن أن تظل عرضة لأنشطة التنفيذ من أجل الامتثال لإجراءات المجموعة لاسترداد المبالغ المستحقة.

تعتبر المجموعة أن الموجودات المالية متعثرة عندما من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد الرصيد المستحق للمجموعة بالكامل، دون لجوء المجموعة إلى إجراءات مثل تحقيق الضمان (إن وجد).

المطلوبات المالية

القياس الأولي

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة وكقروض وسلف 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 ومبالغ مستحقة الدفع وقروض لأجل.

التصنيف والقياس اللاحق

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

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
 - المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
 - عقود ضمان مالي.
 - التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.
 - المقابل المحتمل المثبت من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع أعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية ٣. يتم قياس هذا المقابل المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع التغيرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
- يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلية، إذا كان ذلك قابلاً للتطبيق. تدرج الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء إثباتات 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 إثباتات المطلوبات المالية عندما يتم سداد الالتزامات التعاقدية أو إلغائها أو انقضاء مدتها. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو عند تعديل شروط التزام مالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع إثبات الالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

مقاصة الأدوات المالية

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

نقد وما في حكمه

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

ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك

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

مخصصات

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

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

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

منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

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

خطط المنافع المحددة

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

منافع الموظفين (تابع)

خطط المنافع المحددة (تابع)

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

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

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

التقارير القطاعية

قطاع الأعمال هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت:

- ١- يشارك في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تحقق له إيرادات ويتحمل بسببها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات مع العناصر الأخرى للمجموعة؛
- ٢- يتم تحليل نتائج عملياته بشكل مستمر من قبل الرئيس المسئول عن صنع القرار التشغيلي وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء؛ و
- ٣- التي تتوفر لها المعلومات المالية بشكل مستقل.

لمزيد من التفاصيل عن قطاعات الأعمال، يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٣٢.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

(أ) المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

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

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ محل معيار المحاسبة الدولي ١٧ «عقود الإيجار» وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي ٤ «تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار»، وتفسير لجنة التفسيرات السابقة ١٥ «عقود الإيجار التشغيلي- الجوافز»، وتفسير لجنة التفسيرات السابقة ٢٧ «تقييم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار». يحدد المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار ويطلب من المستأجرين المحاسبة على جميع عقود الإيجار بموجب نموذج مركز مالي واحد مماثل لنموذج المحاسبة على عقود الإيجار التمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧.

لم تتغير طريقة محاسبة المؤجرين بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ بشكل جوهري بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧. سيستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود إيجار تشغيلي أو تمويلي باستخدام مبادئ مماثلة كما في معيار المحاسبة الدولي ١٧. لذلك، لم يكن للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ أي تأثير على عقود الإيجار عند كون المجموعة تمثل الطرف المؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدل في التطبيق مع التطبيق المبدي في ١ يناير ٢٠١٩م. بموجب هذه الطريقة، يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي مع التأثير التراكمي لتطبيق المعيار المعترف به في تاريخ التطبيق الأولي. اختارت المجموعة استخدام وسيلة التحول العملية التي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً كعقود إيجار تطبق معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ٤ في تاريخ التطبيق الأولي. لذلك، تم تطبيق تعريف عقد الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ فقط على العقود المبرمة حصل عليها تغيير في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩. عند تطبيق نهج التعديل بأثر رجعي، لا يقوم المستأجر بإعادة صياغة أرقام المقارنة. وبدلاً من ذلك، يعترف المستأجر بالتأثير التراكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المحتجزة في تاريخ التطبيق الأولي.

اختارت المجموعة أيضاً استخدام إعفاءات الإثبات لعقود الإيجار التي، في تاريخ البدء، متبقي فيها ١٢ شهراً أو أقل ولا تحتوي على خيار شراء («عقود إيجار قصيرة الأجل») وعقود الإيجار التي يكون فيها الأصل الأساسي ذو قيمة منخفضة («الموجودات منخفضة القيمة»).

التأثير عند التحول

عند التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، قامت الشركة بإثبات الفرق في الأرباح المبقة. فيما يلي ملخصاً بالتأثير عند التحول:

١ يناير ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	
١٤٠,١٦٧	موجودات حق استخدام
(١٤٠,٧٧٦)	مطلوبات عقود إيجار
(٦٠٩)	أرباح مبقة موحدة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات (تابع)

تسوية مسؤولية الإيجار

يمثل الجدول التالي تسوية الإيجار كما في ١ يناير ٢٠١٩

ألف ريال سعودي	
٩١,٢٨١	التزامات عقود الإيجار التشغيلي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
٦١,٧٠٠	عقود إيجار إضافية عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦
١٥٢,٩٨١	التزامات عقود التأجير التشغيلي كما في ١ يناير ٢٠١٩
٤,٢٠٪	معدل الاقتراض الإضافي كما في ١ يناير ٢٠١٩
١٤١,٢٨٤	التزامات عقود الإيجار التشغيلي المخصصة في ١ يناير ٢٠١٩
(٥,٠٩)	الالتزامات المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل
(٨,٠٠)	تعديل مدفوعات مقدما
١٣٢,٧٧٥	تم الاعتراف بمطلوبات الإيجار كما في ١ يناير ٢٠١٩ (إيضاح ١٤,٢)

التأثير على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ - عقود الإيجار، زادت الخسائر التشغيلية للمجموعة بمقدار ٧,٥٩ مليون ريال سعودي، بسبب الزيادة في مصروف الاستهلاك وتكلفة الفائدة بمقدار ٣٠,٢١ مليون ريال سعودي و ٥,٢٧ مليون ريال سعودي على التوالي. من خلال تخفيض الإيجارات التشغيلية بمبلغ ٢٧,٨٩ مليون ريال سعودي.

في فترة المقارنة، تم تصنيف الموجودات المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تشغيلية على أنها عقود إيجار تشغيلية ولم يتم إدراجها في بيان المركز المالي للمجموعة. تم إثبات المدفوعات بموجب عقود الإيجار التشغيلي في بيان الربح أو الخسارة الموحد على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

ب) قرار جدول الأعمال - نقل الوحدات المبنية بمرور الوقت - معيار المحاسبة الدولي ٢٣ تكاليف الاقتراض

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

ينص قرار جدول الأعمال على أن المخزون (قيد الإنشاء) للوحدات غير المباعة قيد الإنشاء التي تعترف بها المجموعة، ليست أصولاً مؤهلة. يوضح قرار جدول الأعمال أن هذه الأصول جاهزة للبيع في حالتها الحالية، أي تعترف المجموعة ببيع الوحدات المكونة جزئيًا بمجرد العثور على العملاء المناسبين، وعند التوقيع على العقد مع العميل ستنتقل السيطرة على أي عمل قيد التنفيذ يتعلق بهذه الوحدة للعميل، فهذه ليست أصولاً مؤهلة وبالتالي لا تستوفي معايير معيار المحاسبة الدولي ٢٣ لرسملة تكاليف الاقتراض.

وبما أن هذا سيكون تغييرًا في السياسة المحاسبية، فإن مجلس معايير المحاسبة الدولية يسمح للكيانات بتنفيذ التغييرات الناتجة في غضون فترة زمنية كافية، والتي تعتمد على الحقائق والظروف الخاصة، وتغيير السياسة المحاسبية، وتقارير الشركة.

إن الإدارة بصدد تقييم التأثيرات المحاسبية المتعلقة بالنظام. مع الأخذ في الاعتبار المعلومات الإضافية اللازمة والتعقيدات التي ينطوي عليها تحديد التعديلات بسبب طبيعة وحجم ومقياس الأعمال، تتوقع الإدارة تنفيذ هذه التغييرات خلال عام ٢٠٢٠م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات (تابع)

ج) المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد

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

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

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

٦. الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	

الإيرادات حسب القطاعات التشغيلية:

٥٦١,٦٢٦	٥٢٢,٧٨٩	الأنشطة السكنية
٢٥١,٠٤٧	٣١٨,٦٥٢	التطوير الصناعي
٤٢,٢٥٣	٧٥,٩٤٥	ضيافة وترفيه
١٥٣,٣٠٨	٦٩,٥٠٢	أخرى
١,٠٠٨,٢٣٤	٩٨٦,٨٨٨	

الإيراد حسب طبيعته:

٧٥٧,٤١٢	٧١٠,٣٦٣	بيع ممتلكات
١٣٢,٧١٤	١١٧,٥٤٢	تأجير
٥٤,١٣٤	٧٠,٥٦٦	ضيافة
٦٣,٩٧٤	٨٨,٤١٧	أخرى
١,٠٠٨,٢٣٤	٩٨٦,٨٨٨	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٧. تكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٧,٣٢٤	٢٥٢,٩٤٦	تكلفة عقارات
١٠,٥٩٠	١٥٠,٤٣٦	استهلاك
٧٣,٤٧٤	٨٠,٤٠٠	تكاليف موظفين
٢١,٧٤٩	١٦,٤٧٤	ضيافة
١٩٨,٣٧٥	١٨٤,٢١٢	أخرى
٦٦٩,٨٢٧	٦٨٤,٤٦٨	

٨. مصروفات البيع والتسويق

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

٩. المصروفات العمومية والإدارية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٠. الأعباء التمويلية

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

١١. الدخل الآخر، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥١,٠٤٠	٥٥,٢٤٣	تعويض مصروفات (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٣٠,٨٠٧	٢٤,٦٥٨	إطفاء فائدة غير مكتسبة (انظر إيضاح (ب) أدناه)
٢٤,٣٤٢	١,٠٥٥	عكس قيد مبالغ مستحقة الدفع انتفى الغرض منها
٨٤,١١٤	٣٠,٨٢٦	أرباح من استبعاد عقارات استثمارية (انظر إيضاح (ج) أدناه)
-	(١٠,٠٠٠)	مخصص تسوية المطالبة (انظر الإيضاح (د) أدناه)
-	١٤٠	أرباح استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١٩,٦٠٦	٩٣	أخرى
٢٠٩,٩٠٩	١٠٢,٠١٥	

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

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

ج. خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع عملاء معينين لبيع عقارات استثمارية مما نتج عنه ربح بلغ ٣١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م: ٨٤ مليون ريال سعودي).

د. قدمت وكالة حكومية دعوى ضد الشركة تتعلق بعمليات فلل أوشيانا. دافعت المجموعة عن المطالبة بتقديم جميع المستندات المطلوبة، دون حل. ولإغلاق القضية، اقترحت الوكالة مبلغ ١٠ ملايين ريال كنسوية كاملة ونهائية قبلتها المجموعة. وعليه فقد تم إدراجها كمخصص في دفاتر الحسابات. وثائق التسوية لا تزال جارية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٢. خسارة السهم

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

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

يتم احتساب خسارة السهم على النحو التالي:

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٣. الممتلكات والمعدات

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

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

أراضي مملوكة ألف ريال سعودي	مياني ألف ريال سعودي	تحسينات على عقارات مستأجرة ألف ريال سعودي	معدات وماكينات ثقيلة ألف ريال سعودي	أثاث ومفروشات ألف ريال سعودي	معدات مكتبية ألف ريال سعودي	سيارات ألف ريال سعودي	موجودات بنية تحتية ألف ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	الإجمالي ٢٠١٩ م ألف ريال سعودي
-----------------------------	----------------------	---	-------------------------------------	------------------------------	-----------------------------	-----------------------	-----------------------------------	---	--------------------------------

التكلفة:

١٣٥,٢٨٣	١,١٢١,٤٠٨	١٥٧,٢٣١	٦٣,٢٠٣	١٣٥,٣٤٢	٧٩,٤٣٢	١٤,٩١٩	٣,٠٢٣,٦٦٢	١,٧٧١,٨٨١	٦,٥٠٢,٣٦١
-	٧١٤	٢١,٧٠٧	١,٤٧٧	٣,٢١٥	٦,٦٦٥	٧٧٠	-	٤٦٨,٦٣٢	٥٠٣,١٨٠
-	٧٢,٦١٠	١٥٠,٥٢٥	٢٥,٤٢٥	١٦,٥٤١	١١,٣١٥	-	١٤٦,٨٠٤	(٤٢٣,٢٢٠)	-
-	١٦٩,٦٧٩	٦,٩٤٤	-	-	-	-	-	-	١٧٦,٦٢٣
-	-	-	-	-	-	-	-	(١٦٧)	(١٦٧)
-	-	-	-	-	-	(٦٠٠)	-	-	(٦٠٠)
١٣٥,٢٨٣	١,٣٦٤,٤١١	٣٣٦,٤٠٧	٩٠,١٠٥	١٥٥,٠٩٨	٩٧,٤١٢	١٥,٠٨٩	٣,١٧٠,٤٦٦	١,٨١٧,١٢٦	٧,١٨١,٣٩٧

الاستهلاك:

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

صافي القيمة الدفترية

١٣٥,٢٨٣	١,٠٧١,٧٤٠	٢٤٣,٢٢٠	٤٥,٩٧٠	٣٧,٢١٩	٢٥,٩٠٥	٢,٧٢٩	٢,٥٥١,٤٣٨	١,٨١٧,١٢٦	٥,٩٣٠,٦٣٠
---------	-----------	---------	--------	--------	--------	-------	-----------	-----------	-----------

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٣. الممتلكات والمعدات (تابع)

الإجمالي ٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	موجودات بنية تحتية ألف ريال سعودي	سيارات ألف ريال سعودي	معدات مكتبية ألف ريال سعودي	أثاث ومفروشات ألف ريال سعودي	معدات وماكينات ثقيلة ألف ريال سعودي	تحسينات على عقارات مستأجرة ألف ريال سعودي	مباني ألف ريال سعودي	أراضي مملوكة ألف ريال سعودي	
---	--	--	--------------------------------	---	---------------------------------------	---	--	----------------------------	---	--

التكلفة:

٥,٨٣٧,٠٧٥	٢,٠٦٢,٠٨٨	٢,٣٣٠,٥٤٨	١٠,٢٨٣	٥٩,٥٨٥	٩٣,٨٦٩	٥٠,٢٦٠	١٤٥,٠٨٩	٩٥٠,٠٧٠	١٣٥,٢٨٣	في بداية السنة
٦٥٦,١٤٤	٦٢٣,٥٣٣	١,٣٢٩	١٨٧	٩,٣٣٨	٤,٠٢٢	٥,١١٢	١٢,١٤٢	٤٨١		إضافات
	(٩٢٢,٨٨٢)	٦٩١,٧٨٥	٤,٤٤٩	١٠,٥٠٩	٣٧,٤٥١	٧,٨٣١	-	١٧٠,٨٥٧		تحويلات
١٧,٠٥١	١٧,٠٥١								-	المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح (١٢)
(٧,٩٠٩)	(٧,٩٠٩)									الانخفاض في القيمة (الإيضاح (هـ) أدناه)
٦,٥٠٢,٣٦١	١,٧٧١,٨٨١	٣,٠٢٣,٦٦٢	١٤,٩١٩	٧٩,٤٣٢	١٣٥,٣٤٢	٦٣,٢٠٣	١٥٧,٢٣١	١,١٢١,٤٠٨	١٣٥,٢٨٣	في نهاية السنة

الاستهلاك:

٧٤٥,٦٤٢		٣٦٩,٦١٠	٦,٦٩٠	٤١,١١٢	٦٠,٧٨٥	٢٥,٥٢٠	٣٨,٨٩٩	٢٠٣,٠٢٦		في بداية السنة
٢٣٨,٩٦٨		١٢١,٤١٩	٣,٥٤٩	١٧,٧١٧	٣٠,٦٨٠	٧,٩٥٢	١٨,٠٠٣	٣٩,٦٤٨		المحمل للسنة
٩٨٤,٦١٠		٤٩١,٠٢٩	١٠,٢٣٩	٥٨,٨٢٩	٩١,٤٦٥	٣٣,٤٧٢	٥٦,٩٠٢	٢٤٢,٦٧٤		في نهاية السنة

صافي القيمة الدفترية

٥,٥١٧,٧٥١	١,٧٧١,٨٨١	٢,٥٣٢,٦٣٣	٤,٦٨٠	٢٠,٦٠٣	٤٣,٨٧٧	٢٩,٧٣١	١٠٠,٣٢٩	٨٧٨,٧٣٤	١٣٥,٢٨٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
-----------	-----------	-----------	-------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	--------------------

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٣. الممتلكات والمعدات (تابع)

أ. تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

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

- ب. تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بشكل أساسي تكاليف إنشاء تتعلق بالبنية التحتية ومشاريع أخرى في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.
- ج. تتضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ دفعات مقدمة مقابل خدمات بمبلغ ١٢٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨ م: ١٩٨ مليون ريال سعودي).
- د. تبلغ قيمة الأرض المملوكة ١٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٨ م: ١٣٥ مليون ريال سعودي)، تتعلق بشكل رئيسي بموجودات البنية التحتية.
- هـ. خلال السنة سجلت المجموعة خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٠,١٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٨ م: ٧,٩ مليون ريال سعودي) مقابل المشاريع التي لم يتم يعد لها أي نشاط.
- و. ممتلكات ومعدات بلغ مجموع قيمتها الدفترية ٣٥٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٨ م: ١٨٥,٥ مليون ريال سعودي) تم استهلاكها بالكامل ولكن لا تزال تعمل.
- ز. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تم رسملة مبلغ ٩٦,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨ م: ١٠٨,٨ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء ممتلكات ومعدات.
- ح. قامت المجموعة بتحويل تكاليف معينة من / إلى ممتلكات ومعدات واستثمارات عقارية بناءً على التغيير في الاستخدام المقصود لهذه التطورات

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٤. عقود الإيجار

١٤-١ موجودات حق استخدام

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام لاحتساب الاستهلاك:

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

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

التكلفة:

١٦٢,٦٩٥	٦,٤٢٤	٥٢,٥٦١	١٠٣,٧١٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩م
٣,٣٧٩	-	١,٥٠٦	١,٨٧٣	إضافات
١٦٦,٠٧٤	٦,٤٢٤	٥٤,٠٦٧	١٠٥,٥٨٣	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

الاستهلاك المتراكم:

٢٢,٥٢٨	١,٢٠٠	١٧,٢٢٨	٤,١٠٠	كما في ١ يناير ٢٠١٩م
٣٠,٢١٤	٢,١٧٨	١٦,٦٣٤	١١,٤٠٢	المحمل للسنة
٥٢,٧٤٢	٣,٣٧٨	٣٣,٨٦٢	١٥,٥٠٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

صافي القيمة الدفترية:

١١٣,٣٣٢	٣,٠٤٦	٢٠,٢٠٥	٩٠,٠٨١	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
---------	-------	--------	--------	------------------------

تم توزيع استهلاك السنة كما يلي:

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٤. عقود الإيجار (تابع)

٢-١٤ مطلوبات عقود الإيجار

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

٢٠١٩م ريال سعودي	
٨٠,٦٢٥	الجزء غير المتداول
٣٣,٠١٣	الجزء المتداول
١١٣,٦٣٨	

حركة مطلوبات عقود إيجار:

٢٠١٩م ريال سعودي	
١٣٢,٧٧٥	كما في ١ يناير ٢٠١٩م (إيضاح ٥)
٣,٣٧٩	إضافات
٥,٢٦٥	أعباء مالية (الإيضاح ١٠)
(٢٧,٧٨١)	مدفوعات
١١٣,٦٣٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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

٢٠١٩م		
القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار	
٣٣,٠١٣	٣٧,٥٠١	خلال اثني عشر شهراً
٤٤,٥٨٤	٥٤,٥٠٢	سنة إلى خمسة سنوات
٣٦,٠٤١	٣٩,٩٦٤	أعلى من خمس سنوات
١١٣,٦٣٨	١٣١,٩٦٧	إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار
-	(١٨,٣٢٩)	يخصم: أعباء تمويلية
١١٣,٦٣٨	١١٣,٦٣٨	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٥. العقارات الاستثمارية

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

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

أراضي	مباني	تحسينات على عقارات مستأجرة	موجودات بنية تحتية	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي ٢٠١٩م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

التكلفة:

٢,٨٢٥,٢٠٧	٩٤٥,٢١٧	٩٤٥	٤٣٥,٥٣٠	١,١٤٥,٨٢٨	٥,٣٥٢,٧٢٧
-	٤,٦٣٦	-	٥٢٠	١٠١,٤٠١	١٠٦,٥٥٧
(٨٠٤)	(١٣,١٠١)	-	(٤,٠٤٢)	(٣٣)	(١٧,٩٨٠)
-	(١٦٩,٦٧٩)	(٦,٩٤٤)	-	-	(١٧٦,٦٢٣)
(٣,٥٤٤)	-	-	-	-	(٣,٥٤٤)
-	١٦٩,٦٧٩	٦,٩٤٤	-	(١٧٦,٦٢٣)	-
-	٤,٢٩٣	-	-	-	٤,٢٩٣
٢,٨٢٠,٨٥٩	٩٤١,٠٤٥	٩٤٥	٤٣٢,٠٠٨	١,٠٧٠,٥٧٣	٥,٢٦٥,٤٣٠

الاستهلاك:

-	١٣٦,٨١٧	٩٤٥	٨٢,٨١٧	-	٢٢٠,٥٧٩
-	٣٢,٣٤٥	-	٢٠,٦٢٩	-	٥٢,٩٧٤
-	(١,٥٣٤)	-	(٧٦٦)	-	(٢,٣٠٠)
-	١٦٧,٦٢٨	٩٤٥	١٠٢,٦٨٠	-	٢٧١,٢٥٣

صافي القيمة الدفترية

٢,٨٢٠,٨٥٩	٧٧٣,٤١٧	-	٣٢٩,٣٢٨	١,٠٧٠,٥٧٣	٤,٩٩٤,١٧٧
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م					

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٥. العقارات الاستثمارية (تابع)

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٥. العقارات الاستثمارية (تابع)

أ. تم تخصيص أراضي فضاء مساحتها ١٦٨ مليون متراً مربعاً تقريبا لعملية التطوير الرئيسية لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تشمل هذه الأراضي أرضاً مساحتها ٣٧ مليون متراً مربعاً تقريبا قدمها أحد المساهمين كجزء من مساهمته في رأس المال مقابل مبلغ تم الاتفاق عليه مقداره ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي مقابل أسهم بنفس القيمة في الشركة (الإيضاح ٢٣). إن التوزيع المحدد للأرض الفضاء التي سيتم استخدامها لمختلف المشاريع والتي قد تكون للبيع أو للإيجار لم يكتمل بعد. وبالتالي، فإن الأرض الفضاء والتكاليف ذات الصلة البالغة ٢,٤٠٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٢,٤١٢ مليون ريال سعودي) تم تصنيفها كاستثمار عقاري. لم يحتسب استهلاك حيث أن العقار الاستثماري يتكون من أراضي مملوكة فقط. تشمل الأراضي الفضاء ٢٤,٧ مليون متراً مربعاً مرهوناً لصالح وزارة المالية مقابل قرض طويل الأجل بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي (الإيضاح ٢٥ (أ)). إن القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية مضمونة مقابل أراضي فضاء تابعة لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. ومع ذلك، فإن الإجراءات القانونية المتعلقة بضمان تلك القروض الإضافية قيد التنفيذ (الإيضاح ٢٥ (ب)). وقد تم تخصيص أرض فضاء مساحتها ١٥,٩٥ مليون متراً مربعاً لتأجيرها لعملاء صناعيين.

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

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

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

المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
-	-	٤٧,٤١٢,٨٦٧	٤٧,٤١٢,٨٦٧
-	-	٤٧,٧٣٨,٨٠٧	٤٧,٧٣٨,٨٠٧

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٥. العقارات الاستثمارية (تابع)

ج. قامت المجموعة بتحويل تكاليف معينة من / إلى عقارات ومعدات واستثمارات عقارية بناءً على التغيير في الاستخدام المقصود لهذه التطورات
د. فيما يلي تحليل العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لأغراض متنوعة:

٢٠١٨ م	٢٠١٩ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٣٠٦,٩٤٠	٢,١٧٣,٣١٩	إيرادات إيجارية
٢,٨٢٥,٢٠٨	٢,٨٢٠,٨٥٨	استخدام مستقبلي غير محدد في الوقت الحالي
٥,١٣٢,١٤٨	٤,٩٩٤,١٧٧	

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

١٦. الموجودات غير الملموسة

فيما يلي بيان للحركات في الموجودات غير الملموسة:

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٧. الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

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

أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي الحركة في استثمار في شركة الموانئ للسنة:

٢٠١٩م	٢٠١٨م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٣٧٦,٧٧٥	٢,٣٤٢,٩٠١	الرصيد في بداية السنة
٧,٩٨٣	٢٦,١٣٠	حصة من نتائج السنة، صافي للزكاة المحملة
(١٨,٦٢١)	٧,٧٤٤	حصة من الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
٢,٣٦٦,١٣٧	٢,٣٧٦,٧٧٥	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي المعلومات الكمية لشركة تطوير الموانئ:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨,٠٠٤,٩٠٤	٧,٩٠٠,٥٥٥	موجودات غير متداولة
٣٤٣,٧٩٨	٤٥٧,١٠٠	الموجودات المتداولة
(٢,٥٢٠,٩٦٩)	(٢,٤٣٩,٤٤٥)	مطلوبات غير متداولة
(٥١٦,٢٩٤)	(٥٨٥,٤٩٤)	المطلوبات المتداولة
٥,٣١١,٤٤٠	٥,٣٣٢,٧١٦	حقوق الملكية
٢,٦٥٥,٧٢٠	٢,٦٦٦,٣٥٨	حصة المجموعة في حقوق الملكية - %٥٠ (٢٠١٨م: %٥٠)
(٢٨٧,٧١٤)	(٢٨٧,٧١٤)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض ودخل عمولة
(١,٨٦٩)	(١,٨٦٩)	تعديلات متعلقة باستحواذ تدريجي وحصة في الزكاة
٢,٣٦٦,١٣٧	٢,٣٧٦,٧٧٥	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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

(أ) شركة تطوير الموانئ (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣١٧,٨٤٤	٣٢٧,٧٦٣	الإيرادات
٥٥,١١٠	١٥,٩٦٦	صافي الربح للسنة
١٥,٤٨٩	(٣٧,٢٤٢)	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى ربح أو خسارة في السنوات اللاحقة
٧٠,٦٠٠	(١٦,٨٨٢)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٢٦,١٣٠	٧,٩٨٣	حصة المجموعة في ربح السنة، صافي الزكاة المحملة
٧,٧٤٤	(١٨,٦٢١)	حصة المجموعة في الربح / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة

بتاريخ ١٤ جمادى الأولى ١٤٣١هـ (الموافق ٢٩ أبريل ٢٠١٠م) تم تأسيس شركة تطوير الموانئ، شركة مساهمة مغلقة 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 إدارة الشركة بتصنيف الاستثمار «كاستثمار في شركة مستثمر فيها مُحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية».

قدمت الشركة ضمان شركة مع سندات لأمر إلى بنك تجاري بحدود بمبلغ ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي زائد أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ للسماح لشركة تطوير الموانئ في الحصول على تسهيلات مرابحة متوافقة مع الشريعة لتمويل تكاليف إنشاء الميناء بشكل جزئي. وكذلك القرض مضمون برهن أسهم الشركة في شركة تطوير الموانئ.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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

أ) شركة تطوير الموانئ (تابع)

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

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

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

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

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

ب) شركة بيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري

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

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

فيما يلي الحركة في شركة بيوتات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٠٠	٢٠٠	استثمار أولي
٥٣,٧٥٥	٥٣,٧٥٥	استثمار إضافي
(٨,١٦٥)	(٨,١٦٥)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٨. عقارات التطوير

٣١ ديسمبر م ٢٠١٨	٣١ ديسمبر م ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٢٥٦,٢٨٣	٢,٠٩٥,٢٣٧	تكاليف متكبدة حتى تاريخه
٢٩,٥٧٧	٣,٥٤٤	المحول من عقارات استثمارية (الإيضاح ١٥)
٢,٢٨٥,٨٦٠	٢,٠٩٨,٧٨١	
(٢٧٠,٣٢٤)	(٢٥٢,٩٤٦)	المحول إلى تكلفة الإيرادات (الإيضاح ٧)
(١,٣٢٩)	(١,٣٢٩)	مخصص عقارات التطوير
٢,٠١٤,٢٠٧	١,٨٤٤,٥٠٦	
(٤١١,٠٩٨)	(٧٩٠,١٢٦)	الجزء المتداول من عقارات التطوير
١,٦٠٣,١٠٩	١,٠٥٤,٣٨٠	الجزء غير المتداول من عقارات التطوير

تتضمن عقارات التطوير أرض بمبلغ ١٦٣,٦ مليون (٢٠١٨م: ١٧٦,٨ مليون ريال سعودي).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، تم رسملة مبلغ ٢٩,٣٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١٢٨ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لبناء عقارات تطوير.

قامت المجموعة بتحويل تكاليف معينة من عقارات استثمارية إلى عقارات تطويرية بناءً على التغيير في الاستخدام المقصود لهذه المشاريع.

١٩. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر م ٢٠١٨	٣١ ديسمبر م ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦٤٧,٢٠٤	٦٥٦,٧٤٢	مجموع الذمم المدينة التجارية
(٨٦,٤١١)	(١٥٠,٤١٨)	يخصم: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (انظر الإيضاحات أدناه)
٥٦٠,٧٩٣	٥٠٦,٣٢٤	
١٨,٤٢٧	٣٧,٦٦٤	مساهمة مستحقة القبض
٤١,٧٧٢	٣٣,٢٥٣	مدفوعات مقدما
٣٢,٢٣٢	١٧,٥٠١	سلف لموردين
٣١,٣٩٤	-	ضريبة قيمة مضافة مستحقة القبض
١٥٠,٥٣	٧,٣٢٧	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (الإيضاح ٣٠)
٥٠٨	١,٦٤١	عمولة مستحقة القبض من ودائع مرابحة لأجل
٦١,٣٥٩	٥٢,٩٥١	أخرى
٧٦١,٥٣٨	٦٥٦,٦٦١	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٩. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى (تابع)

أ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، الذمم المدينة بقيمة اسمية ١٥٠,٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٨٦,٤ ريال سعودي) تم تخفيض قيمتها. تتضمن الذمم المدينة غير منخفضة القيمة مبلغ ٤١٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٤٤٣ مليون ريال سعودي) مستحقة الدفع، أكثر من دورة التجميع العادية، ولكنها غير منخفضة القيمة. بناءً على الخبرة السابقة، من المتوقع أن يتم تحصيل جميع الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها بالكامل. يتم إثبات الذمم المدينة فيما يتعلق ببيع العقارات عن طريق سندات لأمر وضمانات بنكية، إن الحد الأدنى للضمانات مقابل بيع المعاملات العقارية هو القيمة السوقية للعقار المُباع للعميل حيث تقوم المجموعة بتحويل سند الملكية للعميل فقط عند الاستلام المرضي لكامل قيمة العقد.

ب. فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

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

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

متجاوزة لتاريخ الاستحقاق ولكن غير منخفضة القيمة					غير متأخرة السداد وغير منخفضة القيمة		
١٨٠ < يوم	١٨٠-٩١ يوم	٩٠-٦١ يوم	٦٠-٣٠ يوم	٣٠ > يوم		الإجمالي	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥١٦,١٠٩	٥١,٠٠٩	١٤,٤٤٨	١٢,١٠٩	٢٨,٣٠٨	٣٤,٧٥٩	٦٥٦,٧٤٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
٤٧٨,٤١٤	٥٠,٨٥٤	١٧,٠٣٤	٣٥,٦٩٥	١٨,٠٣٨	٤٧,١٦٩	٦٤٧,٢٠٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

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

د. الحركة في الإيرادات غير المفوترة هي كما يلي:

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠. ودائع المراجعة لأجل لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٩٨,٦٥٥	٢٧٩,٨٠٦	ودائع مراجعة (الإيضاح ٢١)
(٥٤٨,٦٥٥)	(٢٧٩,٨٠٦)	ودائع مراجعة قصيرة الأجل (الإيضاح ٢١)
٥٠,٠٠٠	-	

٢١. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٣,٩٧٧	١٢٤,٥٨٧	نقد وأرصدة لدى البنوك
٥٤٨,٦٥٥	٢٧٩,٨٠٦	ودائع مراجعة قصيرة الأجل (انظر الإيضاح أدناه والإيضاح ٢٠)
٦٠٢,٦٣٢	٤٠٤,٣٩٣	

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

يجب على الشركة الاحتفاظ ببعض الإيداعات / الأرصدة بنسبة ٥٪ من المبالغ المحصلة من العملاء مقابل بيع عقارات تحت التطوير ويتم الاحتفاظ بهذه الإيداعات في حسابات ضمان. بلغ رصيد هذه الحسابات اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ٣٠,٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ١١,٧ مليون ريال سعودي). وهذه الإيداعات / الأرصدة غير مرهونة.

٢٢. الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
إيرادات فائدة غير مكتسبة		القيمة الحالية لإجمالي الذمم المدينة		مجموع الذمم المدينة		
٢,٨١٦	٣,٣٠٧	٣,٤٦٢	٣,٩٠٦	٦,٢٧٨	٧,٢١٣	الجزء المتداول
الجزء غير المتداول:						
١٠٠,٧٨	١١,٨٠٣	١٥,٠٣٣	١٧,٠٥٠	٢٥,١١١	٢٨,٨٥٣	سنة إلى خمسة سنوات
١٦,٧٩٣	١٨,٩٣٤	٦٢,٥٩٣	٦٧,٥٩٥	٧٩,٣٨٦	٨٦,٥٢٩	أكثر من خمس سنوات
٢٦,٨٧١	٣٠,٧٣٧	٧٧,٦٢٦	٨٤,٦٤٥	١٠٤,٤٩٧	١١٥,٣٨٢	
٢٩,٦٨٧	٣٤,٠٤٤	٨١,٠٨٨	٨٨,٥٥١	١١٠,٧٧٥	١٢٢,٥٩٥	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٣. رأس المال

رأس مال الشركة الأم مقسم إلى ٨٥٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم (٢٠١٨م: ٨٥٠ مليون حصة، قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي) موزعة كما يلي:

٢٠١٨ م		٢٠١٩ م		
رأس المال (بالألف ريال سعودي)	عدد الأسهم (بالألف)	رأس المال (بالألف ريال سعودي)	عدد الأسهم (بالألف)	
٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	مُصدر نقدا
١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	مُصدر عينا (الإيضاح ١٥ (أ))
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	

٢٤. الاحتياطي النظامي

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

٢٥. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	قرض من وزارة المالية (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٢,٩٠٨,٧٥٠	٣,١١٣,٧٥٠	أخرى (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٧,٩٠٨,٧٥٠	٨,١١٣,٧٥٠	
(٨٥٧,٥٠٠)	(١,٥٥٧,٥٠٠)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل (انظر الإيضاح (أ) و (ب) أدناه)
٧,٠٥١,٢٥٠	٦,٥٥٦,٢٥٠	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٥. القروض طويلة الأجل (تابع)

أ. خلال سنة 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 ١٠ يونيو ٢٠١٥م. ولكن وبناءً على الطلب المقدم من المجموعة قبل موعد استحقاق السداد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥م جدولة القرض بتمديد فترة الإهمال إلى خمس سنوات إضافية. بناءً على النقاش الذي دار خلال السنة، أعادت وزارة المالية جدولة الدفعة الأولى المستحقة في الفترة من يونيو ٢٠٢٠م إلى يناير ٢٠٢١م، وبالتالي فإن المبلغ الأساسي للقرض مستحق السداد الآن على سبعة أقساط سنوية ابتداءً من يونيو ٢٠٢١م مع عمولة مستحقة تُدفع سنويا.

ب. خلال سنة ٢٠١٤م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ٢,٠٠٠ مليون ريال سعودي. يترتب على تسهيلات المراجعة للتمويل عمولة حسب الأسعار التجارية. بلغ الرصيد القائم للقرض طويل الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١,٥٠٨,٧٥ مليون ريال سعودي). وفقا لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتبارا من ٣٠ يونيو ٢٠١٨م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهرا. بمبلغ ٥٣٢,٥ مليون ريال سعودي. كمطلوبات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكا لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بقيمة ٣,٠٠٢ مليون ريال سعودي، تحتفظ بها الشركة الأم وبسند لأمر بمبلغ ٢,٥٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال سنة ٢٠١٥م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية. بلغ الرصيد القائم للقرض طويل الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٥٠٠ مليون ريال سعودي). وفقا لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتبارا من ٢٠ أكتوبر ٢٠١٩م حتى ٢٠ أبريل ٢٠٢٣م. تم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهرا. بمبلغ ١٢٥ مليون ريال سعودي. كمطلوبات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكا لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي منها نسبة ٩٢٪ تم استكمالها فعليًا والجزء المتبقي قيد الإجراء. القرض مضمون أيضا بسند لأمر بمبلغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال السنتين ٢٠١٤م و ٢٠١٥م، قامت الشركة بتوقيع اتفاقيتي تسهيلات مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لكل اتفاقية ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية السائدة. بلغ الرصيد القائم للقرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٩٠٠ مليون ريال سعودي). وفقا لبنود الاتفاقيتين، فإن مدتي القرضين الإجمالية هي ٨ سنوات من البداية حتى النهاية مع فترة إهمال ٣ سنوات اعتبارا من تاريخ الاتفاقيتين. وبغرض التمشي مع مبادئ الشريعة، فقد تم ترتيب تسهيل إضافي من قبل البنك بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي مرتبط بكل اتفاقية من الاتفاقيتين للسماح بالتدوير (السداد والسحب) بحيث يكون أصل القرض متاحا للشركة خلال فترة الـ ٣ سنوات الأولى من القرض. تم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهرا. بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي. كمطلوبات متداولة. إن تسهيلات القرض مضمونة مقابل جزء من أراض فضاء ملكا لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ٣,٠٠٠ مليون ريال سعودي. وتسهيلات القرض أيضا مضمونة بسند لأمر بمبلغ ٢,٢٥٠ مليون ريال سعودي.

٢٦. القروض قصيرة الأجل

خلال سنة ٢٠١٨م، استفادت الشركة من تسهيلات قصيرة الأجل من بنك تجاري بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي، ويترتب عليها عمولة حسب الأسعار التجارية السائدة، بهدف تمويل متطلبات رأس المال العامل. تم تخفيض تسهيل القرض المذكور إلى ٢٠٠ مليون ريال سعودي خلال السنة الحالية وهو مضمون بسند أذني قدره ٢٠٠ مليون ريال سعودي. بلغ الرصيد القائم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٥٠ مليون ريال سعودي).

علاوة على ذلك، استخدمت الشركة، من التسهيلات قصيرة الأجل الحالية البالغة ٤٠٠ مليون ريال سعودي، مبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي خلال السنة الحالية بهدف تمويل متطلبات رأس المال العامل. تحمل تسهيلات القرض المذكور عمولة بالأسعار التجارية السائدة وهي مضمونة مقابل سند لأمر بمبلغ ٢,٥٠٠ مليون ريال سعودي (راجع الإيضاح ٢٥ (ب)). بلغ الرصيد القائم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي.

بالإضافة إلى ما سبق، تمتلك الشركة تسهيلات ائتمانية مستندية بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي من بنك تجاري. بلغ الرصيد القائم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ٤٢,٧ مليون ريال سعودي.

علاوة على ذلك، هناك تسهيلات تكميلية من بنك تجاري آخر، بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي. بلغ الرصيد القائم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ٣,٧ مليون ريال سعودي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٧. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

الوصف العام للخطة

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

الافتراضات الاكتوارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
%٤,٣٨	%٢,٩٧	معدل الخصم
%٥	%٣,٥	معدل زيادة الرواتب المستقبلي/المتوقع
%١,١٧	%١,١٧	معدل الوفيات
على أساس العمر والخدمة - معتدل	على أساس العمر والخدمة - معتدل	معدل تسريح الموظفين من الخدمة
٦٠ سنة	٦٠ سنة	سن التقاعد

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٧. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تابع)

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

التأثير على مطلوبات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين الزيادة/ (النقص)				التغير في الافتراضات بمقدار	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		٣١ ديسمبر ٢٠١٩م			
النقص في المعدل	الزيادة في المعدل	النقص في المعدل	الزيادة في المعدل		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٥,٤٨١	(٤,٧٥٣)	٥,٨٨١	(٥,٠٩٦)	٪١	معدل الخصم
(٤,٧٦٩)	٥,٣٩١	(٥,١١٨)	٥,٧٨٩	٪١	معدل زيادة الرواتب المستقبلي / المتوقع
١٧	(١٧)	١٧	(١٧)	٪١٠	معدل الوفيات
٦٢٨	(٥٨٦)	٦٢٠	(٥٧٩)	٪١٠	معدل تسريح الموظفين من الخدمة

٢٨. الذمم الدائنة والمستحقات

٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣١٢,٧١٤	٤٠١,٩٠٧	ذمم دائنة تجارية
١٥٥,١٧٠	٢١٨,٠٢٤	أعباء تمويل مستحقة
٢٠٠,٤٨٤	٢٢٣,١٢١	محتجزات دائنة
١١٧,٦٢٠	١٣٢,٢٢٣	تكاليف عقود مستحقة الدفع
٩٢,٤٩٠	٩٤,٠٦٩	دفعات مقدمة من عملاء
٤٩,٨٤٧	٤٤,٣٢١	مبالغ تبرعات لأغراض خيرية (انظر الإيضاح أدناه)
٢٣,٠٥٣	١٥,١٠٦	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (الإيضاح ٣٠)
-	٣,٧٣٧	ضريبة القيمة المضافة المستحقة
١٠٣,٦٢٥	١٥٤,٠٨٣	مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٢,٨١٦	٣,٣٠٧	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل (الإيضاح ٢٢)
٣٠,٢٤٤	١٥,٢١٠	ربح غير مستحق
١,٠٨٨,٠٦٣	١,٣٠٥,١٠٨	

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٩. الزكاة

المحمل للسنة

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

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

الحركة في المخصص

فيما يلي بيان للحركة في مخصص الزكاة:

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

موقف الربوط

الشركة الأم – إعمار المدينة الاقتصادية

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») ربطاً زكويًا للسنوات من ٢٠٠٦ م إلى ٢٠٠٨ م طالبت بزيادة وفروقات ضريبة استقطاع بمبلغ ٩٠,٤ مليون ريال سعودي إضافةً إلى غرامة تأخير. كانت القضية منطوية لدى ديوان المظالم. تمسّياً مع إجراءات الاستئناف ودون إثبات الالتزام، قامت الشركة بتقديم ضمان بنكي تحت الاحتجاج على فروقات ضريبة الاستقطاع.

لم يقبل ديوان المظالم الاعتراض من الناحية الشكلية. قدمت الشركة التماساً إلى الديوان الملكي طالبت فيه ديوان المظالم بإعادة النظر في الحكم وإعادة دراسة القضية. لم يتم قبول التماس من قبل ديوان المظالم وأبقى الديوان على القرار السابق.

خلال سنة ٢٠١٩ م، أصدرت الهيئة خطاباً لتحصيل التزام زكاة إضافي بمبلغ ٨٦,٦ مليون ريال سعودي. قامت الشركة بتسوية ٢٠٪ من إجمالي المطلوبات في عام ٢٠١٩ م و٤٣٪ من إجمالي المطلوبات بعد نهاية العام. علاوة على ذلك، وافقت الهيئة على السماح بأربعة أقساط شهرية لسداد التزام الزكاة.

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

قامت الشركة بتسوية التزامات الزكاة الإضافية وإنهاء الربوط للسنوات من ٢٠٠٩ م إلى ٢٠١١ م. قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية للسنوات حتى ٢٠١٨ م وحصلت على شهادات زكاة مقيدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٩. الزكاة (تابع)

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

أنهت شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة ربطها حتى سنة ٢٠١٢م وقدمت إقراراتها الزكوية حتى سنة ٢٠١٨م وحصلت على شهادات زكاة مقيمة. طلبت الهيئة معلومات إضافية بخصوص السنوات من ٢٠١٤م حتى ٢٠١٨م والذي تم الرد عليها بشكل وافٍ.

أنهت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة موقفها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢م. أصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٥م، وطالبت بمبلغ زكاة إضافي بقيمة ٤,٦ مليون ريال سعودي. واعتضت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة على تقييم الهيئة، حيث قدمت المستندات الداعمة لموقفها. أحالت الهيئة القضية إلى الأمانة العامة للجان الضرائب وسجلت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة أيضًا استئنافًا على البوابة الإلكترونية للأمانة. قدمت الهيئة تعليقاتها على الاستئناف المقدم الذي استجابت له في حينه ولا يزال الرد منتظرًا.

قدمت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة الإقرارات الزكوية حتى سنة ٢٠١٨م وحصلت على شهادات الزكاة.

قدمت شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية، والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية، وشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقراراتها الزكوية للفترة / للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٨م وحصلت على شهادات زكاة غير مقيمة.

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

٣٠. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

خلال السبر الاعتيادي للأعمال، دخلت الشركة في معاملات مع المنشآت الأخرى التي تقع ضمن تعريف الطرف ذي العلاقة في معيار المحاسبة الدولي ٢٤. تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وموظفي الإدارة العليا في المجموعة والمنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذًا جوهريًا. يتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية بشروط لم تكن أفضل من تلك المتوفرة أو التي كانت معقولة ومن المتوقع أن تكون هذه المعاملات المماثلة مع أطراف ذات العلاقة، أي ما يعادل تلك المعاملات الطويلة السائدة. بالإضافة إلى الإيضاح ١٧، فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة والأرصدة المتعلقة بها:

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٠. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

طبيعة المعاملات	مبالغ المعاملات		الرصيد كما في		العلاقة	طرف ذو علاقة
	٢٠١٩م	٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م		
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

شركات شقيقة	إيجارات عقود وخدمات عامة ومصرفيات خدمة	٤,٦١٦	٧,٣٤٩	٣,٢١١	٧,٩٤١
	بيع عقارات	٥,٦٤٠	٢٧,٧٦٢	١,٦٥٠	-
مشروع مشترك	مصرفيات عقود وإيجارات ومرافق	١,٤٩٧	١,٢٠٨	٩٧١	٢,٢٤١
موظفي الإدارة العليا	بيع عقارات وخدمات عامة ومصرفيات خدمة	١,١٧٩	١٨٦	٨٩٥	٢٠٣
	إيرادات إيجارية	٢٢٢	-	٢٢٢	-
مجلس الإدارة	بيع عقارات وخدمات عامة ومصرفيات خدمة	١٦٤	٥٨٠	٢٣١	٤,٦٦٨
	إيرادات إيجارية	١٤٧	-	١٤٧	-
الإجمالي				٧,٣٢٧	١٥,٠٥٣

المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة

شركات شقيقة	مصرفيات متكبدة بالنيابة عن المجموعة	-	-	(٢,٦١٩)	(٢,٦١٩)
	خدمات مقدمة إلى المجموعة	٣٨٩	٤,١٨٧	(٤١٥)	(٣٠٥)
	دفعة مقدمة مقابل بيع عقارات ووحدات مؤجرة	-	-	(٧,٩٦١)	(٧,٩٦٥)
	مشتريات بضائع	٢٠	٢٧٦	-	-
شركات شقيقة ذات تأثير كبير	مصرفيات متكبدة بالنيابة عن المجموعة	-	-	(٨٩)	(٨٩)
موظفي الإدارة العليا	مكافآت	١٦,٢٦٣	٢٣,١٩٧	-	(٧,٨٧٥)
مجلس الإدارة	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	٤,٠٠٣	٤,٢٠٠	(٤,٠٠٣)	(٤,٢٠٠)
	مبالغ مقدمة مقابل خدمات	-	-	(١٩)	-
الإجمالي				(١٥,١٠٦)	(٢٣,٠٥٣)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٠. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

تعويضات موظفي الإدارة العليا للمجموعة

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

٣١. الالتزامات والارتباطات المحتملة

بالإضافة إلى الإفصاح المبين في الإيضاحات ١٧ و ٢٥ و ٢٩ فإن في الالتزامات والارتباطات المحتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م هي كما يلي:

- أ. لدى المجموعة التزامات قائمة متعلقة بنفقات مستقبلية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في السنوات القليلة القادمة بمبلغ ٧٨١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١,٢٧١ مليون ريال سعودي).
- ب. المجموعة من وقت لآخر تكون هي الطرف المدعى عليه في قضايا قانونية، والتي تتمثل بصورة أساسية في نزاعات تجارية. تتوقع الإدارة أن تكون النتيجة لصالحها فيما يتعلق بجميع القضايا المقامة ضد المجموعة. وبناءً عليه، لم يتم تكوين مخصص في هذه القوائم المالية الموحدة.
- ج. التزامات عقود الإيجار التشغيلي:

المجموعة كمؤجر

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

٣١ ديسمبر م ٢٠١٨	٣١ ديسمبر م ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٣,٧٤٠	٤٩,١١٢	خلال سنة
٢٠,١٩٤١	١٩١,٣٤٨	بعد سنة واحدة ولكن أقل من خمس سنوات
٦١٧,٣١٥	٥٧٤,١٦٩	أكثر من خمس سنوات
٨٧٢,٩٩٦	٨١٤,٦٢٩	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٢. المعلومات القطاعية

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

قطاعات الأعمال

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

فريق القيادة التنفيذية هو رئيس صانع القرار التشغيلي ويراقب النتائج التشغيلية لوحدات الأعمال الخاصة به بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول تخصيص الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس الربح أو الخسارة ويتم قياسه بشكل متسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

الإيرادات والربحية حسب القطاعات

للسنة المنتهية:						الإجمالي
أنشطة سكنية	تطوير صناعي	ضيافة وترفيه	أخرى	التعديلات والالغاء		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م						
الإيرادات						
العملاء الخارجيون	٥٢٢,٧٨٩	٣١٨,٦٥٢	٧٥,٩٤٥	٦٩,٥٠٢	-	٩٨٦,٨٨٨
بين القطاعات	١٤,٨٦٧	٤,٦٥١	٣١,٦٣٣	٩٧,٧٦٩	(١٤٨,٩٢٠)	-
	٥٣٧,٦٥٦	٣٢٣,٣٠٣	١٠٧,٥٧٨	١٦٧,٢٧١	(١٤٨,٩٢٠)	٩٨٦,٨٨٨
النتائج						
تكلفة المخزون والخدمات						
معترف به كمصروف	(٣١٠,٧١٦)	(٦٣,١٠٦)	(٣٤,٣٦٦)	(١٦١,٢٤٨)	(١١٠,٦٢٤)	(٤٥٨,٨١٣)
خسارة انخفاض	(٤٩٣)	-	(٣,٥٦٤)	(٥٥,٨٢٤)	-	(٥٩,٨٨١)
أعباء مالية	(٣٠٠)	-	(٤,٤٢٤)	(٢٣٢,٢٦٩)	-	(٢٣٦,٩٩٣)
إيرادات مرابحة	٥٦	١١٣	٦	٦١٦	-	٧٩١
الاستهلاك	(٤١,٢٧٤)	(٢٣,٨٤٦)	(٨٤,٨٧٤)	(١٩٩,٩٦٢)	-	(٣٤٩,٩٥٦)
الاطفاء	(٢٣٥)	-	(٢٠)	(١٠,٢٢٤)	-	(١٠,٤٧٩)
حصة نتائج حقوق الملكية المستثمر فيها	-	-	-	٧,٩٨٣	-	٧,٩٨٣
دخل / (مصرفات) أخرى	١٩,٨٧٢	٣٢,٨١٠	(١١,٥٤٥)	٦٠,٨٧٨	-	١٠٢,٠١٥
إيرادات / (مصاريف) أخرى غير مخصصة	-	-	-	-	-	(٤٤٥,٣٦٣)
استبعاد المعاملات بين الشركات	-	-	-	-	-	-
الخسارة قبل الزكاة						(٤٦٣,٨٠٨)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٢. المعلومات القطاعية (تابع)

للسنة المنتهية:	أنشطة سكنية	تطوير صناعي	ضيافة وترفيه	أخرى	التعديلات والالغاء	الإجمالي
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م						
الإيرادات						
العملاء الخارجيون	٥٦١,٦٢٦	٢٥١,٠٤٧	٤٢,٢٥٣	١٥٣,٣٠٨	-	١,٠٠٨,٢٣٤
بين القطاعات	١٣,٠٠٤	٤,٠٦٨	٣٤,١٨٠	٨٥,١٣٦	(١٣٦,٣٨٨)	-
	٥٧٤,٦٣٠	٢٥٥,١١٥	٧٦,٤٣٣	٢٣٨,٤٤٤	(١٣٦,٣٨٨)	١,٠٠٨,٢٣٤
النتائج						
تكلفة المخزون والخدمات						
معترف به كمصروف	(٣٤٨,٠٩٧)	(٤٩,٨٢٦)	(٣,٩٤٢)	(١٧٨,٤٩٩)	٨٥,٧٥١	(٤٩٤,٦١٣)
خسارة انخفاض	(٨٨٠)	-	(١,٥٩٣)	(٤٧,٣٦٢)	-	(٤٩,٨٣٥)
أعباء مالية	(٤٨)	(٣)	(٦٢٤)	(٥٨,٩٧٨)	-	(٥٩,٦٥٣)
إيرادات مربحة	٢,٥٧٢	٢,٧٠٢	١,٧٧٧	٦٨٦	-	٧,٧٣٧
الاستهلاك	(٣٥,٤٧٣)	(٢١,٩٠٢)	(٤٩,٥٣٣)	(١٨٥,٥١١)	-	(٢٩٢,٤١٩)
الاطفاء	(٤١)	-	-	(١٢,٤٠٢)	-	(١٢,٤٤٣)
حصة نتائج حقوق الملكية المستثمر فيها	-	-	-	٢٦,١٣٠	-	٢٦,١٣٠
دخل / (مصرفات) أخرى	٤١,٢٢٨	٩٠,٣٥٣	١,٢٩٥	٧٧,٠٣٣	-	٢٠٩,٩٠٩
إيرادات / (مصاريف) أخرى غير مخصصة	-	-	-	-	-	(٤١٤,٦٣٥)
الخسارة قبل الزكاة						(٧١,٥٨٨)

٣٣. إدارة مخاطر الأدوات المالية

نظرة عامة

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

قد تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٣. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

نظرة عامة (تابع)

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

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

تشرف لجنة المراجعة في المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للتقيد بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. وتساعد لجنة المراجعة في المجموعة بدورها الرقابي من خلال المراجعة الداخلية. ويقوم التدقيق الداخلي بالمراجعة الدورية وغير الدورية لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنتائج التي يتم إطلاع لجنة المراجعة عليها.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة بشكل رئيسي من الذمم الدائنة والمستحقات والقروض طويلة الأجل. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، ذمم الموظفين المدنية - برنامج تملك منزل، وذمم مدينة ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه.

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

(أ) مخاطر الائتمان

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

تقوم المجموعة بتقييم مخاطر ائتمان العملاء وفقاً لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر ائتمان العملاء. يتم تقييم الجودة الائتمانية للعميل بناءً على عملية التصنيف الائتماني.

يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في كل تاريخ تقرير باستخدام مصفوفة مخصص لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تستند معدلات المخصصات على الأيام الماضية المستحقة لشرائح العملاء المختلفة ذات أنماط الخسارة المماثلة. يتم تعديل معدلات الخسارة التاريخية لتعكس المعلومات الحالية والمستقبلية حول عوامل الاقتصاد الكلي (مثل توقعات الناتج المحلي الإجمالي وتوقعات الصناعة) التي تؤثر على قدرة العملاء على تسوية المستحقات. يعكس الحساب النتيجة المرجحة الاحتمالية والمعلومات المعقولة والداعمة التي تتوفر في تاريخ إعداد التقارير حول الأحداث الماضية والظروف الحالية والتنبؤات بالظروف الاقتصادية المستقبلية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣.٣ إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)**(أ) مخاطر الائتمان (تابع)**

تعمل المجموعة على الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء عن طريق مراقبة الذمم المدينة القائمة. تنص اتفاقيات البيع مع العملاء على أن صك ملكية العقار سيتم نقله إلى العملاء فقط عند استلام سعر البيع بشكل كامل. يمثل أكبر خمسة عملاء ما نسبته ١١,٥ ٪ (٢٠,١٨ م: ١٢,٣ ٪) من الذمم المدينة المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. تدير المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بودائع المراجعة مع البنوك عن طريق التنوع واستثمار مع جهات مقابلة مع تصنيف جيد. تختلف مدة الدفع من منتج لآخر مع بعض الاستثناءات على مستوى العميل.

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

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

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

تركز المخاطر الزائد

ينشأ التركيز عندما تزاوّل عدد من الجهات المقابلة أنشطة تجارية ماثلة أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما تكون لها نفس السمات الاقتصادية مما يؤثر على قدرتها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية للتأثر بطريقة ماثلة بالتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو أي ظروف أخرى. تتم إدارة مخاطر التركيز من خلال التركيز على المحافظة على محافظ متنوعة. من أجل تجنب التركيز المفرط للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة للتركيز على الحفاظ على محافظ متنوعة. يتم التحكم في التركيزات المحددة لمخاطر الائتمان وإدارتها وفقاً لذلك.

(ب) مخاطر أسعار العملات

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٣. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

ب) مخاطر أسعار العملات (تابع)

حساسية أسعار العملات

يبين الجدول التالي حساسية المجموعة للتقلبات المحتملة 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:

التأثير على الربح	الزيادة/النقص	
قبل الزكاة	في نقاط الأساس	
ألف ريال سعودي		
(٦٤,٠٨٥)	١٠٠+	٢٠١٩م
٦٤,٠٨٥	١٠٠-	
١٤,٣١٠	١٠٠+	٢٠١٨م
(١٤,٣١٠)	١٠٠-	

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

معدل المتوسط المرجح للقروض لأجل للمجموعة هو ٤,٢٪ (تقريبًا).

ج) مخاطر العملات

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

د) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة في جمع الأموال للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بمبلغ قريب من قيمته العادلة. تتم إدارة مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة التي توفر الأموال الكافية من خلال تسهيلات ائتمانية ملتزمة للوفاء بأي التزامات مستقبلية. تتم مراقبة التدفقات النقدية ومتطلبات التمويل والسيولة لشركات المجموعة على أساس مركزي تحت سيطرة خزينة المجموعة. الهدف من هذا النظام المركزي هو تحسين كفاءة وفعالية إدارة الموارد الرأسمالية للمجموعة.

لدى المجموعة تسهيلات معتمدة إضافية (راجع إيضاح ٢٥) وهي حاليًا بصدد سحب المبالغ المطلوبة المطلوبة في النصف الأول من عام ٢٠٢٠. علاوة على ذلك، هناك مناقشات جارية بشأن إعادة هيكلة القروض وخطط السداد مع البنوك المعنية.

علاوة على ذلك، بعد نهاية العام، قامت وزارة المالية بإعادة جدولة الدفعة الأولى المستحقة في يونيو ٢٠٢٠ إلى يناير ٢٠٢١. وبالتالي، فإن المبلغ الأساسي قابل للسداد الآن على سبعة أقساط سنوية، تبدأ من يناير ٢٠٢١، مع عمولة مستحقة مستحقة الدفع على أساس سنوي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٣. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

د) مخاطر السيولة (تابع)

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

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

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

٣٤. إدارة رأس المال

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

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٥. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو، في ظل غياب السوق الرئيسية، في السوق الأكثر منفعة المتاحة أمام المجموعة في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للمطلوبات خطر عدم الوفاء بها.

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

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

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
 - المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى (١) القابلة للملاحظة للأصل أو الالتزام، سواءً بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
 - المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).
- إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية للمجموعة بما يعادل قيمها الدفترية ويتم تصنيفها تحت المستوى ٢ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم يتم تطبيق مدخلات جوهرياً في تقييم الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

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

٣٦. 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 ٢٠١٩م

٣٧. شركات تابعة جوهرية مملوكة بشكل جزئي

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

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٠٣٥,٥٥٠	٥٢٢,٤١٩	١,٥٩٣,٢٠٧	١,٣٣٣,١٥٩	٥,٣٤٣,٥٥١	إجمالي الموجودات
٦٦٠,٩٣٣	٩٤,٠٧٦	٣٢٨,٦٠٤	١٠٠,٢٦٩	٢٢,٧١٥	إجمالي المطلوبات
١,٣٧٤,٦١٧	٤٢٨,٣٤٣	١,٢٦٤,٦٠٣	١,٢٣٢,٨٩٠	٥,٣٢٠,٨٣٦	إجمالي حقوق الملكية

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٩٢٤,٠٠٦	٥٤٧,٥٦٤	١,٤٨٠,٨١٦	١,١٦٩,٩٤٥	٤,٤١١,٣٥٣	إجمالي الموجودات
٤٧١,٨٠٠	٧٨,٣٥٨	١٠٨,١٣٦	٧٥,٨٤٨	٥,٤٤٣	إجمالي المطلوبات
١,٤٥٢,٢٠٦	٤٦٩,٢٠٦	١,٣٧٢,٦٨٠	١,٠٩٤,٠٩٧	٤,٤٠٥,٩١٠	إجمالي حقوق الملكية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٧. شركات تابعة جوهرية مملوكة بشكل جزئي (تابع)

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

شركة استثمار المدن الصناعية القابضة	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٦,٦٢٥	٢,٩٩٠	٩٤,٠٥٣	٣٦,٨٦٣	٢٢,٨٦٩	الإيرادات
(٢,٠٥٠)	١٣٩,١٦٦	(١٠٨,٣١١)	(٤١,١٥٤)	(٨١,٢١٣)	ربح / (خسارة) السنة
(٢,٠٨٦)	١٣٨,٧٩٣	(١٠٨,٠٢٨)	(٤٠,٧٨٤)	(٧٧,٨٣٧)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة

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

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

٣٨. الأحداث اللاحقة

في مطلع سنة ٢٠٢٠م، تأكد ظهور فيروس كورونا المستجد (كوفيد - ١٩) وانتشر عبر مناطق جغرافية متعددة، مما تسبب حالة من عدم الاستقرار في الاقتصاد ككل واضطراب في الأنشطة التجارية والنشاط الاقتصادي. وتعتبر المجموعة أن هذا التفشي حدث لاحق للميزانية العمومية غير قابل للتعديل. وفي هذه المرحلة المبكرة، تقوم المجموعة بتقييم أي تأثير محتمل. وستواصل الإدارة والمكلفون بالحوكمة مراقبة الوضع وإحاطة جميع أصحاب المصلحة علمًا بمجرد توافر المزيد من المعلومات. وقد تتطلب التغييرات في الظروف إفصاحات محسنة أو إثبات تعديلات في القوائم المالية الأولية الموحدة المختصرة للمجموعة للفترة اللاحقة في السنة المالية ٢٠٢٠م.

٣٩. اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٣ رجب ١٤٤١هـ الموافق ١٨ مارس ٢٠٢٠م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م



هاتف +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٥٩٥
فاكس +٩٦٦ ١٢ ٦٩٨ ٩٤٩٤
www.kpmg.com/sa
تريخيص رقم ٤٦/١١/٣٢٣ صادر في ١١/٣/١٩٩٢

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

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة" أو "الشركة الأم") (والشركات التابعة لها ("المجموعة")), والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، والقوائم الموحدة للربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخرى، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية الموحدة، المكونة من ملخص للسياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

وفي رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تُعرض بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، 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.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي إعتبرناها، بحسب حكمنا المهني، الأكثر أهمية عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وعند تكوين رأينا فيها، ولا نبدي رأياً منفصلاً في تلك الأمور.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

أمر رئيسي للمراجعة	كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة
إثبات الإيرادات تعتبر الإيرادات عنصراً مهماً لأداء وربحية المجموعة. إن إثبات الإيرادات من بيع العقارات - بما في ذلك الفلل والشقق وقطع الأراضي - يتضمن مخاطر جوهرية كامنة بسبب الحكم والتقدير. إن مراجعة الأحكام الخاصة بنسبة إنجاز المشاريع، بما في ذلك التكلفة المتكبدة حتى تاريخه مقابل التكلفة الإجمالية للمشروع يتطلب اهتماماً جوهرياً أثناء المراجعة وبشكل خاص فيما يتعلق بما يلي: • قدرة المجموعة على إلزام العملاء بالدفع مقابل الأعمال التي تم إنجازها بموجب شروط العقد وتكون بهذا قد استوفت متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ لإثبات الإيرادات على مدى المدة • إجمالي التكلفة المتوقعة لإكمال المشاريع • احتمالية تحصيل ثمن المبيعات المتبقي أنظر الإيضاح رقم (٤) حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بإثبات الإيرادات وكذلك الإيضاح رقم (٧) الخاص بالإفصاح المتعلق بالإيرادات.	تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها استجابةً لهذا الأمر الرئيسي ما يلي: • الحصول على فهم للآلية والضوابط الرئيسية المتعلقة بعملية إثبات الإيرادات. لقد فحصنا الضوابط الرئيسية ذات الصلة وتتبعنا عملية التنفيذ لتحديد فيما إذا قد تمت عملية تحديد وتنفيذ وتشغيل هذه الضوابط بشكل فعال طوال السنة. • فحص عقود العملاء فيما يتعلق ببيع العقارات، على أساس العينة، لتحديد التزامات الأداء المترتبة على المجموعة طبقاً لهذه العقود وتقييم فيما إذا كانت التزامات الأداء هذه قد تم إستيفائها مع مرور الوقت أو في أي وقت محدد، بناءً على متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. كما ركزت إجراءاتنا على تحديد فيما إذا كان لدى المجموعة قوة نافذة لإلزام العملاء على الدفع مقابل ما تم إنجازها حتى تاريخه. • فحص عملية تقدير التكلفة لتقييم مدى فعالية آلية تقدير التكلفة مع التركيز بشكل خاص على إجمالي التكلفة التقديرية للمشاريع. • تقييم احتمالية تحصيل ثمن المبيعات من خلال الضمانات البنكية والسندات لأمر. • إجراء فحص مستندي، 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 بإعادة إحتساب الإيرادات، على أساس العينة، ومقارنتها بالإحتساب الذي قامت به الإدارة. • تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة بخصوص إثبات الإيرادات والإفصاحات المتعلقة بها في القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

أمر رئيسي للمراجعة	كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة
الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات تقوم المجموعة بتقييم مدى وجود مؤشرات على الانخفاض في قيمة عقاراتها الاستثمارية والممتلكات والمعدات بشكل مستمر. لقد اعتبرنا هذا أمراً رئيسياً للمراجعة نظراً لأن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة تشمل افتراضات وتقديرات جوهرية. إن أي تباين في التقديرات أو الافتراضات يمكن أن يكون له تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة. وكجزء من هذا التقييم تقوم المجموعة بفحص ومراجعة مؤشرات تشمل على سبيل المثال لا الحصر، صافي التدفقات النقدية المتوقعة من الوحدات المولدة للنقد والظروف الحالية للسوق ومؤشرات أخرى للأداء. كما تعتبر المجموعة بعض الموجودات بما في ذلك الأرض المملوكة وموجودات البنية التحتية كموجودات للشركة، وتقوم بتجميع صافي التدفقات النقدية المتوقعة من جميع الوحدات المولدة للنقد المرتبطة بهذه الموجودات العامة لأغراض تقييم الانخفاض. بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، تقوم المجموعة باستخدام مثنين خارجيين للقيام بتنفيذ التقييمات لعقاراتها الاستثمارية لتحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية. أنظر الإيضاح رقم (٤) حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية للانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة والإيضاحين ١١ و ١٢ للإفصاحات المتعلقة بالممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية على التوالي.	من أجل تقدير تقييم الإدارة للانخفاض في القيمة، قمنا بإجراء ما يلي: • مناقشة الإدارة بخصوص إجراءات تحديد مؤشرات الانخفاض في القيمة ونتائج التقييم. • فحص التدفقات النقدية المتوقعة من الوحدات المحققة للنقد، على أساس العينة، والاستعانة بمختصين من طرفنا لتقييم تقدير الإدارة للانخفاض في القيمة بما في ذلك فحص الافتراضات التي استندت إليها حسابات القيمة المستخدمة بناءً على المعرفة بالنشاط والصناعة وظروف السوق ذات الصلة. وكذلك قام المختصون من طرفنا بتقييم ما إذا كان المنهج والطرق المستخدمة لغرض تقييم الانخفاض في القيمة تتماشى مع المعايير المعمول بها. • تقييم مؤهلات وخبرات المثنين من طرف ثالث ممن شاركوا في تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. • تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بالانخفاض في القيمة والإفصاحات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

أمور أخرى

تم مراجعة القوائم المالية لشركة إعمار المدينة الاقتصادية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م من قبل مراجع حسابات آخر والذي أصدر رأياً غير معدل حول هذه القوائم المالية في تقريره بتاريخ ٢٧ مارس ٢٠١٨م.

معلومات أخرى

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

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

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عندما تصبح متاحة، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير 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، عندما يكون متاحاً لنا، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يتعين علينا إبلاغ الأمر للمكلفين بالحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية 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 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) (تابع)

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة تلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. وبعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة، من أجل تصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف، وليس بغرض إبداء رأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية بالمجموعة.
- تقييم مدى مناسبة السياسات المحاسبية المستخدمة، ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى مناسبة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية كأساس في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم 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، فإنه يتعين علينا تعديل رأينا. وتستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق عرضاً بصورة عادلة.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء عملية المراجعة للمجموعة. ونظل 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") (والشركات التابعة لها ("المجموعة")).

كما زدنا أيضاً 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، وبحسب مقتضى الحال إجراءات الوقاية ذات العلاقة إذا تطلب ذلك.



تقرير مراجع الحسابات المستقل

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

مسؤوليات مراجع الحسابات عن مراجعة القوائم المالية الموحدة (تابع)

ومن ضمن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي اعتبرناها الأكثر أهمية عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تُعد أمور المراجعة الرئيسية. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون

إبراهيم عيود باعشن
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة في ٢٠ رجب ١٤٤٠هـ
الموافق ٢٧ مارس ٢٠١٩م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	إيضاح	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
١,٤٣٧,٩٧٦	١,٠٠٨,٢٣٤	٦	إيرادات
(٦٢١,٩٣٣)	(٦٦٩,٨٢٧)	٦	تكلفة الإيرادات
٨١٦,٠٤٣	٣٣٨,٤٠٧		مجمّل الربح
			المصروفات
(٥٧,٠٥١)	(٨١,٧٤٢)	٧	بيع وتسويق
(٢٤٣,٦٦٩)	(٢٦٣,٥٨٤)	٨	عمومية وإدارية
(٥٦,٤٠٨)	(٤٩,٨٣٥)	١١,١٦	خسارة إنخفاض في القيمة
(١٥٢,٣٦٨)	(١٨٦,٥١٤)	(١) ١١	إستهلاك
(١٣,٠٦٩)	(١٢,٤٤٣)	١٣	الإطفاء
٢٩٣,٤٧٨	(٢٥٥,٧١١)		(الخسارة) / الربح من العمليات الرئيسية
			إيرادات / (مصروفات) أخرى
١٥,٩٥٣	٧,٧٣٧		دخل ودیعة المراجعة
(٥٤,٨٨٩)	(٥٩,٦٥٣)		أعباء تمويلية
٣١,٤٦٢	٢٦,١٣٠	(١) ١٤	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١٠٢,٨٥٨	٢٠٩,٩٠٩	٩	دخل آخر
٣٨٨,٨٦٢	(٧١,٥٨٨)		(خسارة) / ربح السنة قبل الزكاة
(١٣٨,٠٣٨)	(٦٦,٠٠٠)	٢٦	الزكاة
٢٥٠,٨٢٤	(١٣٧,٥٨٨)		صافي (خسارة) / ربح السنة
			(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
			بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:
(٢٨,٠٥٧)	٧,٧٤٤	(١) ١٤	الحصة في الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:
(٤٦)	١٨٣	٢٤	إعادة قياس الربح / (الخسارة) من خطط المنافع المحددة
٢٢٢,٧٢١	(١٢٩,٦٦١)		إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
			صافي (خسارة) / ربح السنة العائد إلى:
٢٤٠,٩٢١	(١٣٥,٠٨٥)		مساهمي الشركة الأم
٩,٩٠٣	(٢,٥٠٣)		حصة غير مسيطرة
٢٥٠,٨٢٤	(١٣٧,٥٨٨)		
			إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة العائد إلى:
٢١٢,٩٢٢	(١٢٧,١٥٨)		مساهمي الشركة الأم
٩,٧٩٩	(٢,٥٠٣)		حصة غير مسيطرة
٢٢٢,٧٢١	(١٢٩,٦٦١)		
			(خسارة) / ربحية السهم
٠,٢٨	(٠,١٦)	١٠	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	إيضاح	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٥,٠٩١,٤٣٣	٥,٥١٧,٧٥١	١١	ممتلكات ومعدات
٥,٠٨٥,٤٣٩	٥,١٣٢,١٤٨	١٢	العقارات الاستثمارية
١,٤٩٩,٠٧٤	١,٦٠٣,١٠٩	١٥	عقارات التطوير
١٥,١٩٨	١٨,٦١٦	١٣	موجودات غير ملموسة
٢,٣٨٨,٦٩١	٢,٤٢٢,٥٦٥	١٤	استثمارات في شركات بطريقة حقوق الملكية
٨٢,٠٣١	١٠٤,٤٩٧	١٩	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٢٤,٠٥٩	-		ذمم مدينة طويلة الأجل أخرى
١٤,١٨٥,٩٢٥	١٤,٧٩٨,٦٨٦		إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٤,٧٧٩	٦,٢٧٨	١٩	الجزء المتداول من ذمم موظفين مدينة. برنامج تملك منزل
٤٢٣,٦٥٥	٧١١,٤٦٧		إيرادات لم يصدر بها فواتير
٢٧٠,٣٢٤	٤١١,٠٩٨	١٥	عقارات التطوير
٧٣٣,٠٧٤	٧٦١,٥٣٨	١٦	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
٥٢٤,١١٠	٥٠,٠٠٠	١٧	ودائع مرابحة لأجل لدى بنوك
١,٢٢٧,٨١٠	٦٠٢,٦٣٢	١٨	نقد وما في حكمه
٣,١٨٣,٧٥٢	٢,٥٤٣,٠١٣		إجمالي الموجودات المتداولة
١٧,٣٦٩,٦٧٧	١٧,٣٤١,٦٩٩		إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٠	رأس المال
١١,٥٣٦	١١,٥٣٦	٢١	احتياطي نظامي
(٥٠٢,٢٦١)	(٦٣٤,٠٧٧)		خسائر متراكمة
(٨٦)	-	٢٢	تأثير تخفيض نسبة حصة الملكية في شركة تابعة
٨,٠٠٩,١٨٩	٧,٨٧٧,٤٥٩		حقوق الملكية نسبة الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم
(٢,٠٦٩)	-	٤	حوص غير مسيطرة
٨,٠٠٧,١٢٠	٧,٨٧٧,٤٥٩		إجمالي حقوق الملكية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	إيضاح	
المطلوبات غير المتداولة			
٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٠٥١,٢٥٠	٢٣	قروض طويلة الأجل
٥٢,٧٥٨	٦٤,٢٢٠	٢٤	منافع نهاية الخدمة للموظفين
٦٩,٨٩٨	٦٩,٤٩٣		عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طويلة الأجل
١٨,٨١٣	٢٦,٨٧١	١٩	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
٧,٤٩١,٤٦٩	٧,٢١١,٨٣٤		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
١,٠٦٨,٠٠٢	١,٠٨٨,٠٦٣	٢٥	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة
١٥٣,٠٨٦	١٥٦,٨٤٣	٢٦	الزكاة المستحقة
٦٥٠,٠٠٠	١,٠٠٧,٥٠٠	٢٣	الجزء المتداول من القروض طويلة الأجل
١,٨٧١,٠٨٨	٢,٢٥٢,٤٠٦		إجمالي المطلوبات المتداولة
٩,٣٦٢,٥٥٧	٩,٤٦٤,٢٤٠		إجمالي المطلوبات
١٧,٣٦٩,٦٧٧	١٧,٣٤١,٦٩٩		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

إجمالي حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	العائدة إلى مساهمي الشركة الأم					
		الإجمالي	تأثير تخفيض نسبة حصة الملكية في شركة تابعة	الخسائر المتراكمة	الاحتياطي النظامي	رأس المال	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٨,٠٠٧,١٢٠	(٢,٠٦٩)	٨,٠٠٩,١٨٩	(٨٦)	(٥٠٢,٢٦١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٨م
(١٣٧,٥٨٨)	(٢,٥٠٣)	(١٣٥,٠٨٥)	-	(١٣٥,٠٨٥)	-	-	صافي خسارة السنة
٧,٩٢٧	-	٧,٩٢٧	-	٧,٩٢٧	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(١٢٩,٦٦١)	(٢,٥٠٣)	(١٢٧,١٥٨)	-	(١٢٧,١٥٨)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
-	٤,٥٧٢	(٤,٥٧٢)	٨٦	(٤,٦٥٨)	-	-	الاستحواذ على حصص غير مسيطرة (إيضاح ٤)
٧,٨٧٧,٤٥٩	-	٧,٨٧٧,٤٥٩	-	(٦٣٤,٠٧٧)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
٧,٧٨٤,٣٩٩	(١١,٨٦٨)	٧,٧٩٦,٢٦٧	(٨٦)	(٧١٥,١٨٣)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ١ يناير ٢٠١٧م
٢٥٠,٨٢٤	٩,٩٠٣	٢٤٠,٩٢١	-	٢٤٠,٩٢١	-	-	صافي ربح السنة
(٢٨,١٠٣)	(١٠٤)	(٢٧,٩٩٩)	-	(٢٧,٩٩٩)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٢٢٢,٧٢١	٩,٧٩٩	٢١٢,٩٢٢	-	٢١٢,٩٢٢	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٨,٠٠٧,١٢٠	(٢,٠٦٩)	٨,٠٠٩,١٨٩	(٨٦)	(٥٠٢,٢٦١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	إيضاح	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
الأنشطة التشغيلية			
٣٨٨,٨٦٢	(٧١,٥٨٨)		(خسارة) / ربح السنة قبل الزكاة
تعديلات لمطابقة الربح للسنة قبل الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:			
٢٣٢,٥٨٤	٢٩٢,٩٩١	١٢ و ١١	إستهلاك
٥٦,٤٠٨	٤٩,٨٣٥		خسارة انخفاض في القيمة
١٣,٠٦٩	١٢,٤٤٣	١٣	إطفاء
٥٤,٨٨٩	٥٩,٦٥٣		أعباء تمويلية
(٣١,٤٦٢)	(٢٦,١٣٠)	١٤	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(١٥,٩٥٣)	(٧,٧٣٧)		دخل ودیعة المراجعة
(٣٣٢)	(١,٤٤٤)		عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة
٥,٢٣٦	١٠,٣٣٥		مصروف منافع الموظفين. برنامج تملك منزل
٣,٥٢٦	(١,٣٢٩)	١٥	مخصص عقارات التطوير
١٣,٩٣٣	١٥,١١٣	٢٤	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٧٢٠,٧٦٠	٣٣٢,١٤٢		
تسويات رأس المال العامل			
(١٨,١٥٠)	(٣٢,٨٥٧)		ذمم مدينة للموظفين – برنامج تملك منزل
(٣٣٢,٩٣٢)	(٢٨٧,٨١٢)		إيرادات غير مدفوتة - بالصافي
(٢٧٧,١٨٠)	(٢٠١,٨٢٦)		عقارات التطوير
(١٧٩,٣٤٦)	(٧٠,٥٨٤)		الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
٢٤,٠٥٩	٢٤,٠٥٩		ذمم مدينة طويلة الأجل أخرى
(٧٥,٣٤٣)	(١٤,١٥٤)		ذمم دائنة ومبالغ مستحقة
(١٣٨,١٣٢)	(٢٥١,٠٣٢)		النقد المستخدم في العمليات
(٢٩٣,٩٣٧)	(٢٨٩,٠٦٦)		أعباء تمويلية مدفوعة
(٦,٣٤٥)	(٦٢,٢٤٣)	٢٦	زكاة مدفوعة
(٤,٤٢٦)	(٣,٤٦٨)	٢٤	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٤٤٢,٨٤٠)	(٦٠٥,٨٠٩)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية			
٤٧٢,٨٩٠	٤٧٤,١١٠		صافي الحركة في ودائع مرباحة لأجل لدى بنوك
١٨,٢٧٦	٧,٩٢٩		دخل ودیعة المراجعة
(٤١٢,٥٩٥)	(٣٩٢,٥١٦)		شراء ممتلكات ومعدات
(٨٨٠,٢٨)	(١٥٩,٤٣٤)	١٢	مبالغ متكبدة على عقارات استثمارية
(٨,٨١٧)	(١٥,٨٦١)	١٣	شراء موجودات غير ملموسة
(١٨,٢٧٤)	(٨٥,٧٧٢)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية			
٥٠٠,٠٠٠	٥٨,٧٥٠		صافي الحركة في قروض طويلة الأجل
١١,٥٢٨	٧,٦٥٣		صافي الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
٥١١,٥٢٨	٦٦,٤٠٣		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
٥٠,٤١٤	(٦٢٥,١٧٨)		(النقص) / الزيادة في النقد وما في حكمه
١,١٧٧,٣٩٦	١,٢٣٧,٨١٠	١٨	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١,٢٣٧,٨١٠	٦٠٢,٦٣٢	١٨	النقد وما في حكمه في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية رئيسية
المعاملات غير النقدية في الإيضاح ١١، والإيضاح ١٢ والإيضاح ١٥.			

تعتبر الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٥ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

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 ٥٨٨٤٠٢٠٠٠ بتاريخ ٦ ربيع أول ١٤٣٦هـ (الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٤م).

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

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

رقم السجل التجاري	الفرع
٤٠٣٠١٦٤٢٦٩	جدة
١٠١٠٩٣٧٥٤٩	الرياض
٤٦٠٢٠٠٦٩٣٤	رابع

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

٢. أساس الإعداد

١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

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

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

٢-٢ أسس القياس

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

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

٣-٢ عملة النشاط والعرض

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

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

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

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

الأحكام

استيفاء التزامات الأداء

يجب على المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء على مدى الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة الملائمة لإثبات الإيرادات. قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على اتفاقيات البيع والشراء التي أبرمتها مع العملاء وأحكام الأنظمة والقوانين ذات 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 مدار الوقت. عندما لا يكون الحال كذلك، يتم إثبات الإيرادات وقت محدد.

اختارت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة بالنسبة لالتزام الأداء حيث يتم إثبات الإيرادات على مدى الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات والتي تتطلب إدراج الإيرادات استناداً إلى جهود المجموعة لاستيفاء التزام الأداء توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلاً. وفي سياق تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير تكاليف إكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات التي يجب إثباتها.

تحديد أسعار المعاملات

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

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري بموجب معيار المحاسبة الدولي ٤٠ «العقارات الاستثمارية». عند عمل مثل هذا الحكم، تأخذ المجموعة بالاعتبار ما إذا كان العقار يحقق تدفقات نقدية بشكل كبير ومستقل عن الموجودات الأخرى التي تحتفظ بها المجموعة. قررت المجموعة أن الفندق والمباني السكنية المخدومة التي تملكها يجب أن تصنف كجزء من العقارات والمعدات أكثر من أن تكون ضمن العقارات الاستثمارية بما أن المجموعة هي التي تقوم بتشغيل هذه الموجودات.

تحويل موجودات عقارية من عقارات استثمارية إلى عقارات تطوير

تقوم المجموعة ببيع موجودات عقارية ضمن دورة أعمالها العادية. عند تحديد الموجودات العقارية التي تم تصنيفها مسبقاً كاستثمارات عقارية للبيع ضمن دورة الأعمال العادية، يتم حينها تحويل الموجودات إلى عقارات للتطوير بقيمتها الدفترية في التاريخ الذي تم تحديدها على أنها محتفظ بها للبيع. تدرج المتحصلات من مثل هذه الموجودات كإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥ «الإيرادات من العقود مع العملاء».

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣. الأحكام والتقدير والتأثيرات الافتراضات المحاسبية الهامة (تابع)

الأحكام (تابع)

التزامات عقود الإيجار التشغيلي - المجموعة كمؤجر

تُبرم المجموعة عقود إيجار تجارية وبالتجزئة في محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات الاحتفاظ بجميع مخاطرومنافع الملكية لهذه العقارات وبالتالي احتسابها كعقود إيجار تشغيلي.

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.

التقدير والتأثيرات الافتراضات

خطط المنافع المحددة

يتم تحديد تكلفة برامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام تقييمات إكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع العديد من الافتراضات المتنوعة التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وهذا يتضمن تحديد معدلات الخصم وزيادة الرواتب في المستقبل ومعدل الوفيات ومعدل تسريح الموظفين من الخدمة. ونتيجة التعقيدات الخاصة بعملية التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يمتاز بحساسية عالية تجاه التغيرات في هذه الافتراضات. يتم فحص جميع الافتراضات في تاريخ كل تقرير مالي. إن معايير القياس الأكثر حساسية هي معدل الخصم وزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات العالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة. قد تتغير استقراءات جداول الوفيات على فترات استجابة للتغيرات السكانية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح ٢٤.

انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى

يتم تقدير المبالغ غير القابلة للتحويل من الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى عندما يصبح من غير المحتمل تحصيل كامل المبلغ. تطبق المنشأة نموذج قياس الخسائر الائتمانية فيما يتعلق بانخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية

تحدد المجموعة الأعمار الإنتاجية التقديرية للعقارات والمعدات والعقارات الاستثمارية لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ بالاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات والضرر المادي الذي تتعرض له هذه الموجودات. تقوم الإدارة بمراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة وطريقة احتساب الاستهلاك والإطفاء بشكل دوري للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافق مع النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية من هذه الموجودات.

تكلفة إنجاز المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إكمال المشاريع لتحديد التكلفة العائدة على الإيرادات التي يتم إثباتها. وتتضمن هذه التقديرات، من بين بنود أخرى، تكلفة الإنشاء، وأوامر التغيير، وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى للعملاء. تتم مراجعة هذه التقديرات على فترات منتظمة. أي تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة للإنجاز قد تؤثر على نتائج الفترات اللاحقة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣. الأحكام والتقدير والتأثيرات المحاسبية الهامة (تابع)

التقدير والتأثيرات (تابع)

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.

الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييمًا لقدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة، ولديها قناعة أن لدى المجموعة الموارد الكافية لاستمرار أعماله في المستقبل القريب. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليس لديها أي شكوك جوهرية في مقدرة المجموعة على البقاء كمنشأة مستمرة. وبالتالي، يستمر إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس الاستمرارية.

٤. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل الشركة في إعداد القوائم المالية الموحدة موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

أساس التوحيد

تتكون القوائم المالية الموحدة للشركة من القوائم المالية للشركة وشركتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. تتحقق السيطرة عندما تكون المجموعة معرضة، أو لديها حق في الحصول على عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال تحكمها في الشركة المستثمر فيها. وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها، فقط إذا كان لدى المجموعة:

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

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

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناشئة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

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

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

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

نسبة المساهمة في رأس المال (مباشرة أو غير مباشرة)	سنة التأسيس	بلد التأسيس	الاسم
٢٠١٧م	٢٠١٨م		
٪٩٩	٪١٠٠	٢٠١٠	شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة
٪٩٨	٪١٠٠	٢٠١١	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة
٪٩٨	٪١٠٠	٢٠١٣	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة
٪٩٨	٪١٠٠	٢٠١٣	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية
٪٩٨	٪١٠٠	٢٠١٣	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية
٪١٠٠	٪١٠٠	٢٠١٥	شركة إعمار المعارف المحدودة

عملاً بالقرارات التي اتخذها مساهمو الكيانات المذكورة أعلاه خلال العام، استحوذت الشركة على ما تبقى من حصص في شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية وشركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية وشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة. لا تزال الإجراءات القانونية المتعلقة بنقل هذه الأسهم قيد التنفيذ.

راجع الإيضاح ١٤ للمعلومات المتعلقة بالشركات المحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاستثمار في شركات محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية (شركات زميلة ومشاريع مشتركة)

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة نفوذاً هاماً ولكنها ليست سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية. المشروع المشترك هو المنشأة التي يكون للمجموعة سيطرة مشتركة عليها ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية تستدعي الموافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية. بموجب هذه الطريقة، يتم بدايةً إدراج الاستثمارات في الشركة الزميلة والمحاسبة بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار 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 للمستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة لذلك، عندما يكون هناك تغييراً مدرجاً مباشرةً في حقوق الملكية في الشركة الزميلة أو المحاسبة، فإن المجموعة تقوم عندئذ بتسجيل حصتها من أي تغيرات، حسب مقتضى الحال. في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة وشركة المحاسبة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك.

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

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

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس أي استثمار 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 المشروع المشترك، يتم تخفيض القيمة الدفترية لتلك الفائدة إلى الصفر، ويتم التوقف عن إثبات الخسائر الإضافية باستثناء الحد الذي يكون لدى المجموعة التزام أو قامت بسداد بدفعات نيابة عن الشركة المستثمر فيها.

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

الموجودات

تنوب المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة كمتداولة وغير متداولة. يعتبر الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة التشغيل العادية؛
 - محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛
 - يتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقرير؛ أو
 - النقد وما في حكمه، ما لم يكن ممنوعاً من الصرف أو الاستخدام لتسوية التزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ المركز المالي
- يتم تصنيف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة عندما:

- يتوقع تسويته في دورة التشغيل العادية؛
 - محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة؛
 - من المقرر تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ المركز المالي؛ أو
 - لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.
- تقوم المجموعة بتبويب جميع المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

إثبات الإيرادات

تُقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض مع الأخذ في الحسبان شروط الدفع المحددة. يتم إثبات الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن تعود بمناافع اقتصادية على المجموعة وعندما يكون من الممكن قياس الإيرادات والتكاليف، إن وجدت.

الإيرادات من العقود مع العملاء من بيع العقارات

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

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

تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات بمرور الوقت، في حال إثبات أحد المعايير التالية:

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

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

إثبات الإيرادات (تابع)

الإيرادات من العقود مع العملاء من بيع العقارات (تابع)

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

إيرادات إيجارية

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

إيرادات الخدمات

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

إيرادات الضيافة

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

إيرادات المدرسة

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

إيرادات ودائع المراقبة لأجل

يتم إدراج الإيرادات من ودائع المراقبة لأجل لدى البنوك على أساس العائد الفعلي.

تكلفة الإيرادات

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

المصروفات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الزكاة

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

ضريبة الاستقطاع

تستقطع المجموعة ضرائب على بعض المعاملات مع جهات غير مقيمة في المملكة العربية السعودية كما هو مطلوب وفقاً للأنظمة الضريبية المعمول بها في المملكة العربية السعودية. يتم تسجيل ضريبة الاستقطاع المتعلقة بالمدفوعات الأجنبية كمطلوبات.

ضريبة القيمة المضافة

تخضع المجموعة لضريبة القيمة المضافة («ضريبة القيمة المضافة») للأعمال العقارية وغيرها من الخدمات باستثناء التوريدات المعفاة وفقاً للأنظمة ضريبة القيمة المضافة المطبقة في المملكة العربية السعودية. يتم تحديد مبلغ ضريبة القيمة المضافة من خلال تطبيق معدل الضريبة المطبق على قيمة التوريد («ضريبة القيمة المضافة المخصومة») ناقصاً ضريبة القيمة المضافة المدفوعة على المشتريات («ضريبة القيمة المضافة المحسوبة»). تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات والمشتريات بعد خصم ضريبة القيمة المضافة لجميع الفترات المعروضة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. ومع ذلك، تتم إضافة ضريبة القيمة المضافة المحسوبة المتعلقة بالتوريدات المعفاة إلى تكلفة المشتريات، في حين تتم المطالبة بضريبة القيمة المضافة المحسوبة على التوريدات المختلفة باستخدام معادلة السعر الافتراضي.

العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً لمنشآت المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفوري للعملة الوظيفية في التاريخ الذي أصبح فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية السائدة في تاريخ التقرير المالي. تدرج جميع الفروقات الناتجة عن تسوية أو تحويل بنود نقدية في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

ممتلكات ومعدات

الإثبات والقياس

تقاس بنود العقارات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تشمل مثل هذه التكاليف تكاليف الاقتراض للمشاريع 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 تحديد أرباح وخسائر استبعاد بند من العقارات والمعدات عن طريق مقارنة متحصلات الاستبعاد مع القيمة الدفترية للعقارات والمعدات ويتم الاعتراف بها بالصافي ضمن إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

ممتلكات ومعدات (تابع)

الإثبات والقياس (تابع)

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

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

استهلاك

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القيمة القابلة للاستهلاك، وهي تكلفة الأصل أو أي مبلغ آخر بديل عن التكلفة بعد خصم قيمته المتبقية. ولا يتم استهلاك الأراضي.

يتم حساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات ذات الصلة.

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمال الإنتاجية والقيم المتبقية بصفة دورية وتعديلها إذا لزم الأمر.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

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

عقود الإيجار

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يعتبر، أو يتضمن، عقد إيجار يعتمد على جوهر هذا الترتيب في تاريخ بدء عقد الإيجار. يمثل الترتيب، أو يحتوي على، عقد الإيجار إذا كان تنفيذ الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين (أو أصول) وينقل الترتيب حق استخدام الأصل (أو الأصول)، حتى لو كان هذا الأصل (أو تلك الأصول) غير محددة بشكل صريح في أي ترتيب.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقد الإيجار في تاريخ البدء كإيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي. يتم تصنيف عقد الإيجار الذي ينقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بالملكية إلى المجموعة كإيجار تمويلي. عقد الإيجار التشغيلي هو عقد إيجار بالإضافة إلى عقد الإيجار التمويلي. بشكل عام، فإن جميع عقود الإيجار التي تبرمها المجموعة هي عقود إيجار تشغيلي ولا يتم الاعتراف بالموجودات المؤجرة في قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة.

يتم تحميل الدفعات التي تتم بموجب عقود الإيجار التشغيلي كمصروف تشغيلي على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

عقود الإيجار (تابع)

المجموعة كمؤجّر

يتم تصنيف عقود الإيجار التي لا يتم من خلالها تحويل جميع مخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري من المجموعة كعقود إيجار تشغيلي. ترم المجموعة عقود إيجار في محفظة استثماراتها العقارية. قررت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، أن تحتفظ بجميع مخاطر ومنافع الملكية الجوهريّة لهذه العقارات، وبالتالي يتم احتسابها كعقود إيجار تشغيلي. ويتم إثبات إيرادات عقود الإيجار في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة 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.

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 كمصرف 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.

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

تكاليف الاقتراض

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

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

العقارات الاستثمارية

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية (تابع)

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

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

قياس القيمة العادلة

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

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

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

إن قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي يأخذ في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل استخدام له أو بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل بأعلى وأفضل استخدام له.

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

موجودات غير ملموسة

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

يتم تقييم الأعمال الإنتاجية للموجودات غير الملموسة سواء كان لها أعمار إنتاجية محددة أو غير محددة.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

موجودات غير ملموسة (تابع)

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتقييم ما إذا كان هنالك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حالة وجود أي دليل، أو عند طلب اختبار الانخفاض في القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد لأصل واحد من الموجودات. ما لم يكن الأصل مولداً لتدفقات نقدية إلى داخل المجموع مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من موجودات أخرى أو مجموعات أخرى من الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو لوحدة محققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد فإن الأصل يعتبر منخفض في القيمة ويتم خفضه إلى قيمته القابلة للاسترداد. عند تقييم القيمة قيد الاستعمال، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم بما يعكس التقديرات السوقية الحالية للقيمة الزمنية للنقود. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف إتمام البيع، يتم مراعاة أحدث المعاملات السوقية. وفي حال عدم القدرة على تحديد مثل هذه المعاملات يتم استخدام نموذج التقييم المناسب.

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

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

عقارات التطوير

تُصنف العقارات التي يتم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء والتطوير لغرض البيع كعقارات تطوير وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن تكلفة عقارات التطوير بشكل عام تكلفة الأرض والإنشاءات والنفقات الأخرى المتعلقة بتجهيز العقارات للبيع. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصاً التكاليف التقديرية للتكملة ومصروفات البيع.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية

الإثبات الأولي - الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

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 رقم (١٥).

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

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

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

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

الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

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

- أ. الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- ب. أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية التي هي دفعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. تتضمن الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة الذمم المدينة التجارية وذكمم الموظفين لبرنامج تملك منزل وودائع مرابحة لأجل لدى البنوك.

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.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

الموجودات المالية (تابع)

إعادة التصنيف

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

إلغاء الاعتراف

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

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة أي أصل مالي أو مجموعة من الموجودات المالية. يظهر انخفاض القيمة عند وقوع حدث أو أكثر إذا كان للإدراج الأولي للأصل تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية التقديرية من الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية والتي يمكن قياسها بصورة يُعتد بها.

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ٩ من المنشأة اتباع نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية. ليس بالضرورة حصول حدث ائتماني من أجل إثبات الخسائر الائتمانية. وبدلاً من ذلك، تقوم المنشأة باستخدام نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة، عادةً باحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات كما في تاريخ التقرير المالي.

يجب قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة وعمل مخصص لها إما بمبلغ يعادل (أ) ١٢ شهراً من الخسائر المتوقعة، أو (ب) خسائر متوقعة للعمر الكلي. في حال عدم زيادة المخاطر الائتمانية للأداة المالية بشكل جوهري في البداية، يتم تكوين مخصص يعادل الخسارة المتوقعة لمدة ١٢ شهراً. وفي حالات أخرى، يجب عمل مخصص للخسائر الائتمانية للعمر الكلي. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتم استخدام طريقة مبسطة بحيث لا توجد حاجة لعمل تقييم للزيادة في المخاطر الائتمانية في كل تاريخ تقرير مالي. بدلاً من ذلك، يمكن أن تختار المنشأة تكوين مخصص مقابل الخسائر المتوقعة بناءً على الخسائر المتوقعة للعمر الكلي. اختارت المجموعة الاستفادة من خيار الخسائر الائتمانية المتوقعة للعمر الكلي. بالنسبة للذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصراً تمويلياً جوهرياً، يتوجب على المنشأة استخدام الخسائر الائتمانية المتوقعة على للعمر الكلي.

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص ويتم إدراج مبلغ الخسارة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. تستمر إيرادات العمولات في الاستحقاق على القيمة الدفترية المخفضة باستخدام معدل الفائدة المستعمل في خصم التدفقات النقدية المستقبلية بغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. يتم شطب القروض مع المخصص المرتبط بالقروض. عندما لا يكون هناك نظرة واقعية للاسترداد المستقبلي وتم تحقق جميع الضمانات أو تحويلها إلى المجموعة. وفي حال زاد أو نقص. في سنة لاحقة. مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة التقديري بسبب حدث وقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة فيتم زيادة أو تقليص خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص. إذا تم عكس قيد شطب ما في وقت لاحق، فيتم قيد الاسترداد إلى إيرادات أخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

مطلوبات مالية

القياس الأولي

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

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

التصنيف والقياس اللاحق

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

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
 - المطلوبات المالية التي تنشأ عند تحويل أصل مالي غير مؤهل للاستبعاد أو عند تطبيق طريقة المشاركة المستمرة.
 - عقود ضمان مالي.
 - التزامات لتقديم قرض بمعدل أقل من سعر العمولة في السوق.
 - الضمن المحتمل المثبت من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع أعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقرير المالي ٣. يتم قياس هذا الضمن المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع التغيرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.
- يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلية، إذا كان ذلك قابلاً للتطبيق. تدرج الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعال.
- يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الاقتناء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً أساسياً من طريقة معدل الفائدة الفعال. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلية كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إعادة التصنيف

لا يمكن للمجموعة إعادة تصنيف أي مطلوبات مالية.

إلغاء الإثبات

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

مقاصة الأدوات المالية

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

نقد وما في حكمه

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

ودائع مرابحة لأجل لدى بنوك

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

مخصصات

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

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال جوهرياً، يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالمطلوبات. عند استخدام الخصم يتم تسجيل الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل 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 موظفين قصيرة الأجل

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

خطط المنافع المحددة

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٤. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

منافع الموظفين (تابع)

خطط المنافع المحددة (تابع)

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

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

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

التقارير القطاعية

قطاع الأعمال هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت:

- ١- يشارك في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تحقق له إيرادات وتحمل بسببها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات مع العناصر الأخرى للمجموعة؛
- ٢- يتم تحليل نتائج عملياته بشكل مستمر من قبل الرئيس المسئول عن صنع القرار التشغيلي وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء؛ و
- ٣- التي تتوفر لها المعلومات المالية بشكل مستقل.

لمزيد من التفاصيل عن قطاعات الأعمال، يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٢٩.

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٥. المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد

يسري عدد من المعايير الجديدة للفترة السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩م مع السماح بالتطبيق المبكر، إلا أن المجموعة لم تقم بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة أو المعدلة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

من بين تلك المعايير التي لم تصبح سارية المفعول بعد، من المتوقع أن يكون المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ تأثيراً على القوائم المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق المبدي.

(أ) المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار

صدر المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ في ١ يناير ٢٠١٦م ويحل محل معيار المحاسبة الدولي ١٧ - «عقود الإيجار»، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ٤ «تحديد ما إذا كان ترتيب ما ينطوي على عقد إيجار»، وتفسير لجنة التفسيرات القياسية للمعيار ١٥ «عقود الإيجار التشغيلي - الجوافز»، وتفسير لجنة التفسيرات القياسية ٢٧ «تقويم جوهر المعاملات التي تأخذ الشكل القانوني لعقد الإيجار». يحدد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار ويطلب من المستأجرين المحاسبة على جميع عقود الإيجار بموجب نموذج مركز مالي واحد مماثل لنموذج المحاسبة على عقود الإيجار التمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧. يتضمن المعيار إعفاءين لإثبات المستأجرين - عقود إيجار «الموجودات منخفضة القيمة» وعقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار لمدة ١٢ شهراً أو أقل). في تاريخ بدء عقد الإيجار، سيقوم المستأجر بإثبات التزام لدفع دفعات الإيجار (أي، مطلوبات الإيجار) والأصل الذي يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد الإيجار (أي أصل حق الاستخدام). سيتعين على المستأجرين أن يقوموا بشكل منفصل بإثبات مصروفات الفوائد على مطلوبات عقد الإيجار ومصروفات الاستهلاك على أصول حق الاستخدام.

كما سيتعين على المستأجرين أيضاً إعادة تقييم مطلوبات عقد الإيجار عند وقوع أحداث معينة (على سبيل المثال، تغيير في مدة عقد الإيجار، تغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن تغيير في مؤشر أو سعر يستخدم لتحديد تلك المدفوعات). سيقوم المستأجر بشكل عام بإثبات مبلغ إعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار كتعديل لأصول حق الاستخدام.

لم تتغير طريقة محاسبة المؤجرين بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ بشكل جوهري عن طريقة المحاسبة الحالية بموجب معيار المحاسبة الدولي ١٧. سيستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام نفس مبدأ التصنيف كما هو الحال في معيار المحاسبة الدولي ١٧ والتميز بين نوعين من عقود الإيجار: عقود الإيجار التشغيلي والتمويلي.

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦، والذي يعتبر ساري المفعول للفترة السنوية اعتباراً من أو بعد ١ يناير ٢٠١٩م، من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر شمولاً من معيار المحاسبة الدولي ١٧.

التحول إلى المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ مبدئياً في ١ يناير ٢٠١٩م باستخدام منهج الأثر الرجعي المعدل. لذلك، سيتم إثبات التأثير التراكمي لاعتماد المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ كتسوية على الرصيد الافتتاحي للأرباح المبقاة كما في ١ يناير ٢٠١٩م، بدون إعادة عرض معلومات المقارنة.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ على قوائمها المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٥. المعايير الصادرة ولكن لم تصبح سارية المفعول بعد (تابع)

ب) التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقرير المالي (دورة ٢٠١٥م – ٢٠١٧م)

- المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ «تجميع الأعمال» - تقوم الشركة بإعادة تقييم حصتها المحتفظ بها سابقاً في عملية مشتركة عندما تحقق الشركة السيطرة على الأعمال.
 - المعيار الدولي للتقرير المالي ١١ «الترتيبات المشتركة» - لا تقوم الشركة بإعادة تقييم الفائدة المحتفظ بها سابقاً في عملية مشتركة عندما تحقق الشركة السيطرة على الأعمال.
 - معيار المحاسبة الدولي ١٢ «ضرائب الدخل» - تقوم الشركة باحتساب تبعات ضريبة الدخل لمدفوعات توزيعات الأرباح بالطريقة نفسها.
 - معيار المحاسبة الدولي ٢٣ «تكاليف الاقتراض» - تعامل الشركة كجزء من القروض العامة أي قروض تم الحصول عليها أصلاً لتطوير أصل ما عندما يكون الأصل جاهزاً للاستخدام في الغرض الذي تم إعداد الأصل من أجله.
- من غير المتوقع أن يكون للتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية الموحدة للمجموعة.

ج) تعديلات أخرى

المعايير الجديدة أو المعدلة الواردة أدناه لم تطبق بعد، ومن غير المتوقع أن يكون لها تأثيراً جوهرياً على القوائم المالية للشركة.

- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي - عدم التأكد حول معالجة التعاملات الضريبية.
- خصائص المدفوعات مقدماً مع التعويض السالب (تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي ٩)
- الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٢٨)
- تعديلات الخطة أو التقليل أو التسوية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٩).
- التعديلات على مراجع إطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقرير المالي.
- المعيار الدولي للتقرير المالي ١٧ - «عقود التأمين»
- المعيار الدولي للتقرير المالي ٣ - تعريف الأعمال
- معيار المحاسبة الدولي ١ ومعيار المحاسبة الدولي ٨ - التعديلات فيما يتعلق بتعريف الأهمية النسبية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٦. الإيرادات وتكلفة الإيرادات

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	
إيرادات		
١,٢١٥,٦٦٥	٧٥٧,٤١٢	بيع عقارات
٢٢٢,٣١١	٢٥٠,٨٢٢	أخرى
١,٤٣٧,٩٧٦	١,٠٠٨,٢٣٤	
تكلفة الإيرادات		
(٢٨٤,٨١٨)	(٢٧٠,٣٢٤)	تكلفة العقارات (إيضاح ١٥)
(٣٣٧,١١٥)	(٣٩٩,٥٠٣)	أخرى
(٦٢١,٩٣٣)	(٦٦٩,٨٢٧)	

٧. مصروفات بيع وتسويق

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	
٢٤,٨٥٣	٢٥,٤٣٢	تكاليف موظفين
١٧,٩٢٤	٢٨,٦٥٢	مصروفات تسجيل وطرح علامات تجارية
٣,٠٣٦	٧,١٤٩	علاقات عامة
٤,٦٩٨	٦,٩٢٨	دعاية وإعلان
٦,٥٤٠	١٣,٥٨١	أخرى
٥٧,٠٥١	٨١,٧٤٢	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٨. مصروفات عمومية وإدارية

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	
١٦٢,٨٥٥	١٧٣,٦٠٦	تكاليف موظفين
٣٦,٨٥٣	٣٤,٨٣٧	أتعاب مهنية
١٥,٦٦٦	٢٠,٠٣٢	مصروفات اتصالات ومكاتب
٥,٤٢٥	١٢,٦١٨	المرافق وخدمات إدارة المدينة
٦,٠٨١	٦,١٨٧	إيجار
٣,٠١٢	٤,٦٧٧	إصلاحات وصيانة
١٣,٧٧٧	١١,٦٢٧	أخرى
٢٤٣,٦٦٩	٢٦٣,٥٨٤	

٩. الدخل الآخر

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	
٥٤,٤٦٩	٥١,٠٤٠	تعويض مصروفات (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٣٥,٣٧٦	٣٠,٨٠٧	إطفاء فائدة غير مكتسبة (انظر إيضاح (ب) أدناه)
٧,٩٢٦	٢٤,٣٤٢	عكس قيد مبالغ مستحقة الدفع انتفى الغرض منها
-	٨٤,١١٤	أرباح من استبعاد عقارات استثمارية (انظر إيضاح (ج) أدناه)
٥,٠٨٧	١٩,٦٠٦	أخرى
١٠٢,٨٥٨	٢٠٩,٩٠٩	

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 للدورة الحياتية للمعهد يجب تمويلها من قبل أحد طرفي الاتفاقية وبحدود مبلغ ٥٨,٥ مليون دولار أمريكي. ونتيجة لذلك، تم سداد صافي الخسارة التشغيلية للمعهد المذكور والبالغة ٥١ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٥٤,٤٦ مليون ريال سعودي) متكبدة خلال السنة والمحاسبة على الخسارة كإيرادات أخرى وفقاً لذلك.

ب. بلغ عكس قيد دخل الفائدة على عنصر التمويل الجوهري مبلغ ٣٠,٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٣٥,٣ مليون ريال سعودي).

ج. خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع عملاء معينين لبيع عقارات استثمارية ببيع بلغ ٨٤ مليون ريال سعودي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٠. (خسارة) / ربحية السهم

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

يتم احتساب الربحية المخفضة للسهم بقسمة الربح العائد إلى حملة 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.

يتم احتساب (خسارة) / ربحية السهم كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٤٠,٩٢١	(١٣٥,٠٨٥)	(الخسارة) / الربح لحملة الأسهم العادية في الشركة الأم
٨٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (بالآلاف)
٠,٢٨	(٠,١٦)	(خسارة) / ربحية السهم (ريال سعودي) - الأساسية والمخفضة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١١. الممتلكات والمعدات

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

مباني	٥٠ - ٢٠ سنة	تحسينات على مباني مستأجرة	١٠ - ٢ سنوات
معدات وماكينات ثقيلة	١٠ - ٥ سنوات	أثاث وتركيبات	٤ سنوات
معدات مكتبية	٣ سنوات	سيارات	٤ سنوات
موجودات بنية تحتية	١٠ - ٣٠ سنة		

أراضي مملوكة	مباني	تحسينات على مباني مستأجرة	معدات وماكينات ثقيلة	أثاث وتركيبات	معدات مكتبية	سيارات	موجودات بنية تحتية	أعمال 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

التكلفة:

١٣٥,٢٨٣	٩٦٦,٢٢٧	١٢٩,١٦٩	٥٠,٢٦٠	٩٣,٨٦٩	٥٩,٥٨٥	١٠,٢٨٣	٢,٣٣٠,٥٤٩	٢,٠٦١,٨٥٠	٥,٨٣٧,٠٧٥
-	٤٨١	١٧,٥٥٤	٥,١١٢	٤,٠٢٢	٩,٣٣٨	١٨٧	١,٣٢٩	٦١٨,١٢١	٦٥٦,١٤٤
-	١٧٠,٨٥٨	-	٧,٨٣١	٣٧,٤٥١	١٠,٥٠٩	٤,٤٤٩	٦٩٨,٦٨٠	(٩٢٩,٧٧٨)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	١٧,٠٥١	١٧,٠٥١
-	-	-	-	-	-	-	-	(٧,٩٠٩)	(٧,٩٠٩)
١٣٥,٢٨٣	١,١٣٧,٥٦٦	١٤٦,٧٢٣	٦٣,٢٠٣	١٣٥,٣٤٢	٧٩,٤٣٢	١٤,٩١٩	٣,٠٣٠,٥٥٨	١,٧٥٩,٣٣٥	٦,٥٠٢,٣٦١

استهلاك:

-	٢٠٣,٠٢٦	٣٨,٨٩٩	٢٥,٥٢٠	٦٠,٧٨٥	٤١,١١٢	٦,٦٩٠	٣٦٩,٦١٠	-	٧٤٥,٦٤٢
-	٣٩,٦٩٢	١٧,٩٥٨	٧,٩٥٢	٣٠,٦٩٢	١٧,٧٠٦	٣,٥٤٩	١٢١,٤١٩	-	٢٣٨,٩٦٨
-	٢٤٢,٧١٨	٥٦,٨٥٧	٣٣,٤٧٢	٩١,٤٧٧	٥٨,٨١٨	١٠,٢٣٩	٤٩١,٠٢٩	-	٩٨٤,٦١٠

صافي القيمة الدفترية

١٣٥,٢٨٣	٨٩٤,٨٤٨	٨٩,٨٦٦	٢٩,٧٣١	٤٣,٨٦٥	٢٠,٦١٤	٤,٦٨٠	٢,٥٣٩,٥٢٩	١,٧٥٩,٣٣٥	٥,٥١٧,٧٥١
---------	---------	--------	--------	--------	--------	-------	-----------	-----------	-----------

في ٣١ ديسمبر
م ٢٠١٨

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١١. الممتلكات والمعدات (تابع)

الإجمالي ٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	موجودات بنية تحتية ألف ريال سعودي	سيارات ألف ريال سعودي	معدات مكتبية ألف ريال سعودي	أثاث وتركيبات ألف ريال سعودي	معدات وماكينات ثقيلة ألف ريال سعودي	تحسينات على مباني مستأجرة ألف ريال سعودي	مباني ألف ريال سعودي	أراضي مملوكة ألف ريال سعودي	
التكلفة:										
٥,٢٣١,٤٦٠	١,٨٩٠,٣٥٩	٢,٠٨٩,٩٦٢	٩,٣٣٧	٥١,١٤٥	٨٦,٨٥٨	٣٩,١١٨	١١٣,٥٨٦	٨١٧,٩٩٠	١٣٣,١٠٥	في بداية السنة
٦٥٢,٠١٠	٦٠٥,١٤١	٢,٠٣٦	٩٤٦	٨,٤٤٠	٧,٠١١	١١,١٤٢	١٥,٥٨٣	١,٧١١	-	إضافات
-	(٣٨٥,٠٧٧)	٢٣٨,٥٥١	-	-	-	-	-	١٤٦,٥٢٦	-	تحويلات
٢,١٧٨	-	-	-	-	-	-	-	-	٢,١٧٨	المحول من عقارات استثمارية (إيضاح ١٢)
(٤٨,٥٧٣)	(٤٨,٥٧٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	الانخفاض في القيمة (إيضاح هـ) أدناه
٥,٨٣٧,٠٧٥	٢,٠٦١,٨٥٠	٢,٣٣٠,٥٤٩	١٠,٢٨٣	٥٩,٥٨٥	٩٣,٨٦٩	٥٠,٢٦٠	١٢٩,١٦٩	٩٦٦,٢٢٧	١٣٥,٢٨٣	في نهاية السنة
استهلاك:										
٥٦٨,٤٢٢	-	٢٧٠,٦٢٨	٤,٨٧٧	٣٤,٦١٣	٤٥,٠٩٠	١٩,٦١٨	٢٩,٢٩٩	١٦٤,٢٩٧	-	في بداية السنة
١٧٧,٢٢٠	-	٩٨,٩٨٢	١,٨١٣	٦,٤٩٩	١٥,٦٩٥	٥,٩٠٢	٩,٦٠٠	٣٨,٧٢٩	-	المحمل للسنة
٧٤٥,٦٤٢	-	٣٦٩,٦١٠	٦,٦٩٠	٤١,١١٢	٦٠,٧٨٥	٢٥,٥٢٠	٣٨,٨٩٩	٢٠٣,٠٢٦	-	في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية										
٥,٠٩١,٤٣٣	٢,٠٦١,٨٥٠	١,٩٦٠,٩٣٩	٣,٥٩٣	١٨,٤٧٣	٣٣,٠٨٤	٢٤,٧٤٠	٩٠,٢٧٠	٧٦٣,٢٠١	١٣٥,٢٨٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١١. الممتلكات والمعدات (تابع)

أ. تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	
٢٤,٨٥٢	٥٢,٤٥٤	تكلفة الإيرادات
١٥٢,٣٦٨	١٨٦,٥١٤	أخرى
١٧٧,٢٢٠	٢٣٨,٩٦٨	

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 ١٩٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ١٢٢ مليون ريال سعودي).

د. تبلغ قيمة الأراضي المملوكة ١٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ١٣٥ مليون ريال سعودي)، تتعلق بشكل رئيسي بموجودات البنية التحتية.

هـ. خلال السنة سجلت المجموعة خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ ٧,٩ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٤٨ مليون ريال سعودي) مقابل مشاريع لم يتم يعد لها أي نشاط.

و. ممتلكات ومعدات بلغ مجموع قيمتها الدفترية ١٨٥,٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ١٤٠ مليون ريال سعودي) تم استهلاكها بالكامل ولكن لا تزال تعمل.

ز. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تم تسجيل مبلغ ١٠٨,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ١١٩,٨ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لإنشاء ممتلكات ومعدات.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٢. العقارات الاستثمارية

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

مباني	٢٠ - ٣٠ سنة	موجودات بنية تحتية	١٠ - ٣٠ سنة
تحسينات على مباني مستأجرة	٢ سنوات		

الأرض	مباني	تحسينات على مباني مستأجرة	موجودات بنية تحتية	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	الإجمالي ٢٠١٨م
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي

التكلفة:

في بداية السنة	٢,٨٥٧,٦٤٦	١,٠٣٢,٧٩٧	٩٤٥	٤٣٥,٥٣٠	٩٢٦,٢٨٥	٥,٢٥٣,٢٠٣
إضافات	-	-	-	-	١٥٩,٤٣٤	١٥٩,٤٣٤
تحويلات	-	-	-	٢,٧٥٣	(٢,٧٥٣)	-
استبعادات	(٢,٨٦١)	(٧,٦٦٨)	-	(٢,٧٥٣)	-	(١٣,٢٨٢)
المحول إلى عقارات تطوير (إيضاح ١٥)	(٢٩,٥٧٧)	-	-	-	-	(٢٩,٥٧٧)
محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ١١)	-	-	-	-	(١٧,٠٥١)	(١٧,٠٥١)
في نهاية السنة	٢,٨٢٥,٢٠٨	١,٠٢٥,١٢٩	٩٤٥	٤٣٥,٥٣٠	١,٠٦٥,٩١٥	٥,٣٥٢,٧٢٧

استهلاك:

في بداية السنة	-	١٠١,٢٤٩	٩٤٥	٦٥,٥٧٠	-	١٦٧,٧٦٤
المحمل للسنة	-	٣٦,٧٧٦	-	١٧,٢٤٧	-	٥٤,٠٢٣
استبعادات	-	(١,٢٠٨)	-	-	-	(١,٢٠٨)
في نهاية السنة	-	١٣٦,٨١٧	٩٤٥	٨٢,٨١٧	-	٢٢٠,٥٧٩

صافي القيمة الدفترية

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢,٨٢٥,٢٠٨	٨٨٨,٣١٢	-	٣٥٢,٧١٣	١,٠٦٥,٩١٥	٥,١٣٢,١٤٨
--------------------	-----------	---------	---	---------	-----------	-----------

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٢. العقارات الاستثمارية (تابع)

الإجمالي م ٢٠١٧	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	موجودات بنية تحتية	تحسينات على مباني مستأجرة	مباني	الأرض	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
التكلفة:						
٥,١٦٩,٦٢١	١,٠٤٨,٧١٩	٤٣٥,٥٣٠	٩٤٥	٨٢٢,٣٣٥	٢,٨٦٢,٠٩٢	في بداية السنة
٨٨,٠٢٨	٨٨,٠٢٨	-	-	-	-	إضافات
-	(٢١٠,٤٦٢)	-	-	٢١٠,٤٦٢	-	تحويلات
(٢,٢٦٨)	-	-	-	-	(٢,٢٦٨)	المحول إلى عقارات تطوير (إيضاح ١٥)
(٢,١٧٨)	-	-	-	-	(٢,١٧٨)	محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ١١)
٥,٢٥٣,٢٠٣	٩٢٦,٢٨٥	٤٣٥,٥٣٠	٩٤٥	١,٠٣٢,٧٩٧	٢,٨٥٧,٦٤٦	في نهاية السنة
استهلاك:						
١١٢,٤٠٠	-	٤٥,٣٨٨	٩٤٥	٦٦,٠٦٧	-	في بداية السنة
٥٥,٣٦٤	-	٢٠,١٨٢	-	٣٥,١٨٢	-	المحمل للسنة
١٦٧,٧٦٤	-	٦٥,٥٧٠	٩٤٥	١٠١,٢٤٩	-	في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية						
٥,٠٨٥,٤٣٩	٩٢٦,٢٨٥	٣٦٩,٩٦٠	-	٩٣١,٥٤٨	٢,٨٥٧,٦٤٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٢. العقارات الاستثمارية (تابع)

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 ٢٠). إن التوزيع المحدد للأرض الفضاء التي سيتم استخدامها لمختلف المشاريع والتي قد تكون للبيع أو للإيجار لم يكتمل بعد. لذا فقد تم تصنيف الأرض الفضاء والتكاليف المتعلقة بها بمبلغ ٢,٨٢٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٢,٨٥٨ مليون ريال سعودي) كعقارات استثمارية. لم يحتسب استهلاك حيث أن العقارات الاستثمارية يتكون من أراضي مملوكة فقط. تشمل الأراضي الفضاء ٢٤,٧ مليون متراً مربعاً مرهوناً لصالح وزارة المالية مقابل قرض طويل الأجل بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي (الإيضاح ٢٣ (أ)). إن القروض التي تم الحصول عليها من البنوك التجارية مضمونة مقابل أراضي فضاء تابعة لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. ومع ذلك، فإن الإجراءات القانونية المتعلقة بضمان تلك القروض الإضافية قيد التنفيذ (الإيضاح ٢٣ (ب)). وقد تم تخصيص أرض فضاء مساحتها ١٣,٣٤ مليون متراً مربعاً لتأجيرها لعملاء صناعيين.

ب. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م على أساس عملية التقييم التي قامت بها شركة فالويستارت (خبير التقييم العقاري)، وهو مقيم مستقل غير مرتبط بالمجموعة. شركة فالويستارت هي شركة معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين («تقييم») وهي معتمدة أيضاً من المعهد الملكي للمقيمين المعتمدين. تمتلك شركة فالويستارت المؤهلات المناسبة والخبرة المطلوبة في تقييم الأراضي والممتلكات ذات الصلة.

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

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

الإجمالي	المستوى ٣	المستوى ٢	المستوى ١	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٤٧,٧٣٨,٨٠٧	-	٤٧,٧٣٨,٨٠٧	-	٢٠١٨م
٥٣,٩٧٢,٠٩٩	-	٥٣,٩٧٢,٠٩٩	-	٢٠١٧م

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٢. العقارات الاستثمارية (تابع)

ج. فيما يلي تحليل العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لأغراض متنوعة:

٢٠١٧ م	٢٠١٨ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٢٢٧,٧٩٣	٢,٣٠٦,٩٤٠	إيرادات إيجارية
٢,٨٥٧,٦٤٦	٢,٨٢٥,٢٠٨	استخدام مستقبلي غير محدد في الوقت الحالي
٥,٠٨٥,٤٣٩	٥,١٣٢,١٤٨	

د. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، تم تسجيل مبلغ ٣٧,٨٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٢٦,٣ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لبناء عقارات استثمارية.

١٣. الموجودات غير الملموسة

فيما يلي بيان للحركة في الموجودات غير الملموسة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
		التكلفة:
٧٤,٤٢٩	٨٣,٢٤٦	في بداية السنة
٨,٨١٧	١٥,٨٦١	إضافات
٨٣,٢٤٦	٩٩,١٠٧	في نهاية السنة
		إطفاء:
(٥٤,٩٧٩)	(٦٨,٠٤٨)	في بداية السنة
(١٣,٠٦٩)	(١٢,٤٤٣)	المحمل للسنة
(٦٨,٠٤٨)	(٨٠,٤٩١)	في نهاية السنة
١٥,١٩٨	١٨,٦١٦	صافي القيمة الدفترية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٤. الاستثمارات في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

نسبة الملكية الفعلية (%)	الرصيد كما في		
	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
استثمار في شركة تطوير الموانئ (انظر الإيضاح (أ) أدناه)	٢,٣٧٦,٧٧٥	٢,٣٤٢,٩٠١	%٥٠
استثمار في شركة بيوتات برج جريسيف للاستثمار العقاري والتنمية ("بيوتات") (انظر الإيضاح (ب) أدناه)	٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	%٢٠
	٢,٤٢٢,٥٦٥	٢,٣٨٨,٦٩١	

(أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي الحركة في استثمار في شركة الموانئ للسنة:

	٢٠١٨م	٢٠١٧م
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الرصيد في بداية السنة	٢,٣٤٢,٩٠١	٢,٣٣٩,٤٩٦
حصة من نتائج السنة، صافي للزكاة المحملة	٢٦,١٣٠	٣١,٤٦٢
حصة من الدخل الشامل الآخر	٧,٧٤٤	(٢٨,٠٥٧)
الرصيد في نهاية السنة	٢,٣٧٦,٧٧٥	٢,٣٤٢,٩٠١

فيما يلي المعلومات الكمية لشركة تطوير الموانئ:

	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
الموجودات غير المتداولة	٧,٩٠٠,٥٥٥	٧,٨٤٦,٨٠٦
موجودات متداولة	٤٥٧,١٠٠	٢٩٥,٥٢٤
مطلوبات غير متداولة	(٢,٤٣٩,٤٤٥)	(٢,٣٧٥,٤١٩)
مطلوبات متداولة	(٥٨٥,٤٩٤)	(٤٩١,٢٨٦)
حقوق الملكية	٥,٣٣٢,٧١٦	٥,٢٧٥,٦٢٥
حصة المجموعة في حقوق الملكية ٥٠٪ (٢٠١٧م: ٥٠٪)	٢,٦٦٦,٣٥٨	٢,٦٣٧,٨١٢
استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض ودخل عمولة	(٢٨٧,٧١٤)	(٢٨٧,٧١٤)
تعديلات متعلقة بالإقتناء التدريجي وحصة الزكاة	(١,٨٦٩)	(٧,١٩٧)
القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة	٢,٣٧٦,٧٧٥	٢,٣٤٢,٩٠١

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٤. استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية (تابع)

(أ) شركة تطوير الموانئ (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣١١,١١٨	٣١٧,٨٤٤	إيرادات
٦٦,٢٦١	٥٥,١١٠	صافي ربح السنة
(٥٦,١١٤)	١٥,٤٩٠	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى ربح أو خسارة في السنوات اللاحقة:
١٠,١٤٧	٧٠,٦٠٠	إجمالي الدخل الشامل للسنة
٣١,٤٦٢	٢٦,١٣٠	حصة المجموعة في ربح السنة، صافي الزكاة المحملة
(٢٨,٠٥٧)	٧,٧٤٤	حصة المجموعة في الربح / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة

بتاريخ ١٤ جمادى الأولى ١٤٣١هـ (الموافق ٢٩ أبريل ٢٠١٠م) تم تأسيس شركة تطوير الموانئ. شركة مساهمة سعودية مغلقة. في المملكة العربية السعودية والتي تعمل على تطوير وتشغيل وصيانة ميناء الملك عبد الله في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (الميناء). 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 إدارة الشركة بتصنيف الاستثمار «كاستثمار في شركة مستثمر فيها مُحاسب عنها بطريقة حقوق الملكية».

قدمت الشركة ضمان شركة مع سندات لأمر إلى بنك تجاري بحدود بمبلغ ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي زائد أي أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ للسماح لشركة تطوير الموانئ في الحصول على تسهيلات مرابحة متوافقة مع الشريعة لتمويل تكاليف إنشاء الميناء بشكل جزئي. وكذلك القرض مضمون برهن أسهم الشركة في شركة تطوير الموانئ.

قدمت الشركة ضمان شركة إلى بنك تجاري للسماح لشركة تطوير الموانئ في الحصول على تسهيلات مرابحة سلعية متوافقة مع الشريعة. خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، حصلت شركة تطوير الموانئ على تسهيلات مرابحة بمبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي من بنك تجاري لتمويل متطلبات رأسمالها العامل. وبهذا الصدد قدمت الشركة سندات لأمر بمبلغ ٧٥ مليون ريال سعودي زائداً أرباح مرابحة مستحقة الدفع من قبل شركة تطوير الموانئ. تم تعزيز التسهيل المذكور بمبلغ ١٨٠ مليون ريال سعودي خلال سنة ٢٠١٨م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٤. استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية (تابع)

(أ) شركة تطوير الموانئ (تابع)

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، دخلت شركة تطوير الموانئ في عقد مقايضة أسعار فائدة («عقود المقايضة»)، مع البنوك التجارية المحلية، للتحوط من التقلبات السلبية المستقبلية في أسعار الفائدة على قرضها 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 للتدفقات النقدية. تهدف عقود المقايضة إلى تعديل التدفقات النقدية لأسعار الفائدة على قرض طويل الأجل من سعر متغير إلى سعر ثابت خلال الفترة الكاملة لاتفاقيات القرض. تحتسب تحوطات التدفقات النقدية التي تفي بالمعايير الصارمة لمحاسبة التحوط من خلال اخذ الربح أو الخسارة من الجزء الفعال لأداة التحوط إلى الدخل الشامل بينما يتم الاعتراف بأي جزء غير فعال فوراً في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م كانت القيمة العادلة لعقود المقايضات بالسالب بمبلغ ٤٠,٦٢ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٥٦,١١ 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 ٧,٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٢٨,٠٦ ريال سعودي) ضمن الخسارة الشاملة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة بصفته جزء من حصتها.

المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر تم تحويلها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عندما تؤثر المعاملة لعناصر التحوط على الربح أو الخسارة مثل عند الاعتراف بالإيرادات المالية أو المصروفات المالية المتحوط لها.

(ب) شركة بيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري ("بيوتات")

خلال سنة ٢٠١٦م، دخلت الشركة في ترتيب مع منشأة تمتلكها مجموعة سعودية محلية لتأسيس منشأة جديدة وهي بيوتات - شركة ذات مسؤولية محدودة - لبناء 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 بعد فإن الحصة في نتائج شركة بيوتات للسنة تعتبر غير جوهرية للمجموعة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٤. استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية (تابع)

(ب) شركة بيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري ("بيوتات") (تابع)

فيما يلي الحركة في شركة بيوتات خلال السنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	
٢٠٠	٢٠٠	استثمار أولي
٥٣,٧٥٥	٥٣,٧٥٥	استثمار إضافي
(٨,١٦٥)	(٨,١٦٥)	استبعاد الحصة في الربح من بيع أرض
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	

١٥. عقارات التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	
١,٤٩٣,٤٧٦	١,٧٦٩,٣٩٨	تكاليف متكبدة حتى تاريخه
٥٦١,٩٩٨	٤٨٦,٨٨٥	إضافات
٢,٢٦٨	٢٩,٥٧٧	المحول من عقارات استثمارية (إيضاح ١٢)
٢,٠٥٧,٧٤٢	٢,٢٨٥,٨٦٠	
(٢٨٤,٨١٨)	(٢٧٠,٣٢٤)	المحول إلى تكلفة الإيرادات (إيضاح ٦)
(٣,٥٢٦)	(١,٣٢٩)	مخصص عقارات التطوير
١,٧٦٩,٣٩٨	٢,٠١٤,٢٠٧	
(٢٧٠,٣٢٤)	(٤١١,٠٩٨)	الجزء المتداول من عقارات التطوير
١,٤٩٩,٠٧٤	١,٦٠٣,١٠٩	الجزء غير المتداول من عقارات التطوير

تتضمن عقارات التطوير أيضًا قطعة أرض بمبلغ ١٧٦,٨ مليون (٢٠١٧ م: ١٦٨,٩ مليون ريال سعودي).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م، تم تسجيل مبلغ ١٢٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٧ م: ١٠٣ مليون ريال سعودي) كتكلفة اقتراض لبناء عقارات تطوير.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٦. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	
٦٥٩,٥٦٩	٦٤٧,٢٠٤	مجموع الذمم المدينة التجارية
(٤٩,٦٩٦)	(٨٦,٤١١)	ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (انظر الإيضاحات أدناه)
٦٠٩,٨٧٣	٥٦٠,٧٩٣	
٣٣,٦٩٥	٤١,٧٧٢	مدفوعات مقدماً
٢١,٠٢٢	٣٢,٢٣٢	سلف لموردين
-	٣١,٣٩٤	ضريبة قيمة مضافة مستحقة القبض
٢,٢١٥	١٨,٤٢٧	مساهمة مستحقة القبض
٧٠٠	٥٠٨	عمولة مستحقة القبض من ودائع مريحة لأجل
٩,٩٠٠	١٥,٠٥٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٧)
٥٥,٦٦٩	٦١,٣٥٩	أخرى
٧٣٣,٠٧٤	٧٦١,٥٣٨	

أ. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، الذمم المدينة بقيمة اسمية ٨٦,٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٤٩,٦ ريال سعودي) تم تخفيض قيمتها. تتضمن الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها مبلغ ٤٠٣ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٣٣٦ مليون ريال سعودي) والتي تجاوزت موعد استحقاقها أكثر من دورة التحصيل العادية لكن لم تنخفض قيمتها. بناءً على الخبرة السابقة، من المتوقع أن يتم تحصيل جميع الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها بالكامل. يتم إثبات الذمم المدينة فيما يتعلق ببيع العقارات عن طريق سندات لأمر وضمانات بنكية، وبالتالي لا يحدث انخفاض في قيمتها.

ب. فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	
٤٥,٣٥٦	٤٩,٦٩٦	في بداية السنة
٧,٨٣٥	٣٧,٢٠٠	مخصصات للسنة
(٣,٤٩٥)	(٤٨٥)	ديون مشكوك في تحصيلها مشطوبة
٤٩,٦٩٦	٨٦,٤١١	في نهاية السنة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٦. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى (تابع)

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

	الإجمالي	لم تتجاوز موعد استحقاقها ولم تنخفض قيمتها	تجاوز موعد استحقاقها ولكن لم تنخفض قيمتها			
			أكثر من ٣٠ يوم	٦٠-٣٠ يوم	٩٠-٦١ يوم	١٨٠-٩١ يوم
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٦٤٧,٢٠٤	٤٧,١٦٩	١٨,٠٣٨	٣٥,٦٩٥	١٧,٠٣٤	٥٠,٨٥٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٦٥٩,٥٦٩	١٢٠,١٧١	٢٨,٩٦٤	١٧,١٦٢	٧٧,٤٥١	٣٨,٩٠٧

ج. بلغ الالتزام المستقبلي للذمم المدينة مقابل عقود المبيعات الموقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، مبلغ ١,٢٦٩,٨ مليون ريال سعودي.

١٧. ودائع المراجعة لأجل لدى البنوك

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
١,٥٠١,٩١٠	٥٩٨,٦٥٥	ودائع مراجعة (إيضاح ١٨)
(٩٧٧,٨٠٠)	(٥٤٨,٦٥٥)	ودائع مراجعة قصيرة الأجل (إيضاح ١٨)
٥٢٤,١١٠	٥٠,٠٠٠	

١٨. النقد وما في حكمه

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٥٠,٠١٠	٥٣,٩٧٧	نقد وأرصدة لدى البنوك
٩٧٧,٨٠٠	٥٤٨,٦٥٥	ودائع مراجعة قصيرة الأجل (انظر الإيضاح أدناه والإيضاح ١٧)
١,٢٢٧,٨١٠	٦٠٢,٦٣٢	

تم إيداع ودائع مراجعة لدى بنوك تجارية وتدرع عائد عمولة بالمعدلات السائدة في السوق.

يجب على الشركة الاحتفاظ ببعض الإيداعات / الأرصدة بنسبة ٥٪ من المبالغ المحصلة من العملاء مقابل بيع عقارات تحت التطوير ويتم الاحتفاظ بهذه الإيداعات في حسابات ضمان. بلغ رصيد هذه الحسابات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مبلغ ١١,٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٧م: ٣,٢ مليون ريال سعودي). وهذه الإيداعات / الأرصدة غير مرهونة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

١٩. الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل

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

٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	٣١ ديسمبر	
٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	٢٠١٧م	٢٠١٨م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
إيرادات فائدة غير مكتسبة		القيمة الحالية لإجمالي الذمم المدينة		مجموع الذمم المدينة		
١,٩٨٤	٢,٨١٦	٢,٧٩٥	٣,٤٦٢	٤,٧٧٩	٦,٢٧٨	الجزء المتداول
الجزء غير المتداول:						
٧,٠٧٩	١٠,٠٧٨	١٢,٠٣٢	١٥,٠٣٣	١٩,١١١	٢٥,١١١	من سنة إلى خمسة سنوات
١١,٧٣٤	١٦,٧٩٣	٥١,١٨٦	٦٢,٥٩٣	٦٢,٩٢٠	٧٩,٣٨٦	فوق خمس سنوات
١٨,٨١٣	٢٦,٨٧١	٦٣,٢١٨	٧٧,٦٢٦	٨٢,٠٣١	١٠٤,٤٩٧	
٢٠,٧٩٧	٢٩,٦٨٧	٦٦,٠١٣	٨١,٠٨٨	٨٦,٨١٠	١١٠,٧٧٥	

٢٠. رأس المال

رأس مال الشركة الأم مقسم إلى ٨٥٠ مليون سهم بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم (٢٠١٧م: ٨٥٠ مليون حصة، قيمة كل منها ١٠ ريال سعودي) موزعة كما يلي:

٢٠١٧م		٢٠١٨م		
رأس المال	عدد الأسهم (بالألف)	رأس المال	عدد الأسهم (بالألف)	
ألف ريال سعودي		ألف ريال سعودي		
٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	مُصدر نقدًا
١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	مُصدر عينيًا (إيضاح ١٢(أ))
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢١. الاحتياطي النظامي

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

٢٢. تأثير تخفيض نسبة الملكية في شركة تابعة

خلال السنة ٢٠١٣م، قرر المساهمون في شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة تغيير نسبة حصة الشركة في شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة لتصبح ٩٨٪ تمشيئاً مع باقي منشآت المجموعة. تم استكمال الإجراءات القانونية بهذا الشأن خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م. بالتالي، فإن الشركة تمتلك ٤,٩٥٠ سهماً يمثل ٩٨٪ (نسبة ملكية فعلية) من رأسمال الشركة مقارنة بحصتها السابقة بنسبة ١٠٠٪ (نسبة ملكية فعلية) في رأسمال شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة قبل إجراء المعاملة.

نتيجة لتخفيض مساهمة الشركة في رأسمال شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، فقد انخفضت حصة الشركة في صافي موجودات شركة تطوير المناطق الصناعية وتم إدراج مبلغ ٨٦,٣٧٩ ريال سعودي كخسائر غير محققة ضمن حقوق الملكية. خلال السنة، استحوذت الشركة على حصة بنسبة ١٪ المتبقية في شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، مما أدى إلى تسوية بمبلغ ٨٦,٣٧٩ ريال لصالح الشركة (انظر الإيضاح ٤).

٢٣. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	قرض من وزارة المالية (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٣,٠٠٠,٠٠٠	٢,٩٠٨,٧٥٠	أخرى (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٨,٠٠٠,٠٠٠	٧,٩٠٨,٧٥٠	
(٦٥٠,٠٠٠)	(٨٥٧,٥٠٠)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٧,٣٥٠,٠٠٠	٧,٠٥١,٢٥٠	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل
-	١٥٠,٠٠٠	قرض قصير الأجل (انظر الإيضاح (ج) أدناه)
٦٥٠,٠٠٠	٨٥٧,٥٠٠	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٦٥٠,٠٠٠	١,٠٠٧,٥٠٠	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٣. قروض طويلة الأجل (تابع)

أ. خلال السنة ٢٠١١م، استلمت الشركة الأم قرضاً بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. القرض مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون متراً مربعاً من أراضي فضاء ويترتب على القرض عمولة سنوية حسب الأسعار التجارية وكان مستحق السداد أصلاً لوزارة المالية وقد منحت الوزارة الشركة مهلة مدتها ثلاث سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية اعتباراً من ١ يونيو ٢٠١٥م. ولكن وبناءً على الطلب المقدم من المجموعة قبل موعد استحقاق السداد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥م جدولة القرض بتمديد فترة الإهمال إلى خمس سنوات إضافية. وبالتالي فإن المبلغ الأساسي للقرض مستحق السداد الآن على سبعة أقساط سنوية ابتداءً من يونيو ٢٠٢٠م مع عمولة مستحقة تُدفع سنوياً.

ب. خلال سنة ٢٠١٤م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ٢,٠٠٠ مليون ريال سعودي. يترتب على تسهيلات المراجعة للتمويل عمولة حسب الأسعار التجارية. بلغ الرصيد القائم للقرض طويل الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مبلغ ١,٥٠٨,٧٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٨م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تم تصنيف القسط المستحق خلال ١٢ شهراً بمبلغ ٥٣٢,٥ مليون ريال سعودي. كمطلوبات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بقيمة ٣,٠٠٢ مليون ريال سعودي، تحتفظ بها الشركة الأم وبسند لأمر بمبلغ ٢,٥٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال السنة ٢٠١٥م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية. بلغ الرصيد القائم للقرض طويل الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مبلغ ٥٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ٥٠٠ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من ٢٠ أكتوبر ٢٠١٩م وحتى ٢٠ أبريل ٢٠٢٣م. تم تصنيف القسط المستحق خلال ١٢ شهراً بمبلغ ١٢٥ مليون ريال سعودي. كمطلوبات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي منها نسبة ٥٦٪ تم استكمالها فعلياً والجزء المتبقي قيد الإجراء. القرض مضمون أيضاً بسند لأمر بمبلغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال السنتين ٢٠١٤م و٢٠١٥م، قامت الشركة بتوقيع اتفاقيتي تسهيلات مع بنك تجاري بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لكل اتفاقية ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية السائدة. وبلغ الرصيد القائم للقرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مبلغ ٩٠٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي). وفقاً لبنود الاتفاقيتين، فإن مدتي القرضين الإجمالية هي ٨ سنوات من البداية حتى النهاية مع فترة إهمال ٣ سنوات اعتباراً من تاريخ الاتفاقيتين. وبغرض التمشي مع مبادئ الشريعة، فقد تم ترتيب تسهيل إضافي من قبل البنك بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي مرتبط بكل اتفاقية من الاتفاقيتين للسماح بالتدوير (السداد والسحب) بحيث يكون أصل القرض متاحاً للشركة خلال فترة الثلاث سنوات الأولى من القرض. تم تصنيف القسط المستحق خلال ١٢ شهراً بمبلغ ٢٠٠ مليون ريال سعودي. كالتزام متداول. إن تسهيلات القرض مضمونة مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ٣,٠٠٠ مليون ريال سعودي منها ٥٠٪ تم استكمالها فعلياً والجزء المتبقي قيد التنفيذ. وتسهيلات القرض أيضاً مضمونة بسند لأمر بمبلغ ١,٢٥٠ مليون ريال سعودي لكل منها.

ج. خلال السنة، استفادت الشركة من اتفاقية تسهيلات قصيرة الأجل من بنك تجاري بقيمة ٢٥٠ مليون ريال سعودي، ويترتب عليها عمولة حسب الأسعار التجارية السائدة، بهدف تمويل متطلبات رأس المال العامل. تسهيلات القرض مضمونة بسند لأمر بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي. وبلغ الرصيد القائم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م مبلغ ١٥٠ مليون ريال سعودي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٤. منافع نهاية الخدمة للموظفين

الوصف العام للخطة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م ألف ريال سعودي	
٤٣,٢٠٥	٥٢,٧٥٨	الرصيد في بداية السنة
		المدرج في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة
١٢,٢٠٥	١٣,٢٥٧	تكلفة الخدمة الحالية
١,٧٢٨	١,٨٥٦	تكلفة الفوائد
١٣,٩٣٣	١٥,١١٣	
		المدرج في قائمة الدخل الشامل الآخر الموحدة
٤٦	(١٨٣)	(الربح) / الخسارة الاكتوارية
(٤,٤٢٦)	(٣,٤٦٨)	منافع مدفوعة
٥٢,٧٥٨	٦٤,٢٢٠	الرصيد في نهاية السنة

الافتراضات الاكتوارية

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م	
%٣,٥	%٤,٣٨	معدل الخصم
		معدل زيادة الرواتب المستقبلي/المتوقع
%٤	%٥	■ أول ثلاث سنوات
%٤	%٥	■ ما بعد ذلك
%١,١٧	%١,١٧	معدل الوفيات
%٧,٥٠	%٧,٥٠	معدل تسريح الموظفين من الخدمة
٦٠ سنوات	٦٠ سنوات	سن التقاعد

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٤. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (تابع)

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

التأثير على زيادة / (نقص) مطلوبات منافع مكافأة نهاية الخدمة للموظفين				التغير في الافتراضات بمقدار	
٣١ ديسمبر ٢٠١٧ م		٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م			
النقص في المعدل	الزيادة في المعدل	النقص في المعدل	الزيادة في المعدل		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
٤,٨٤٣	(٤,١٩٦)	٥,٤٨١	(٤,٧٥٣)	٪١	معدل الخصم
(٤,٢١٥)	٤,٧٦٨	(٤,٧٦٩)	٥,٣٩١	٪١	معدل زيادة الرواتب المستقبلي/المتوقع
١٥	(١٥)	١٧	(١٧)	٪١٠	معدل الوفيات
٥٤٠	(٥٠٥)	٦٢٨	(٥٨٦)	٪١٠	معدل تسريح الموظفين من الخدمة

٢٥. الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	
٢٠١,٧٤٠	٣١٢,٧١٤	ذمم دائنة تجارية
٢٣٣,١١١	٢٠٠,٤٨٤	مبالغ محتجزة مستحقة الدفع
٣٤,١٨٧	٢٣,٠٥٣	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٧)
٥٥,٦٥٠	٤٩,٨٤٧	مبالغ تبرعات لأغراض خيرية (انظر الإيضاح أدناه)
١٧٩,٧٢٠	١٢٢,٧٣٤	دفعات مقدمة من عملاء
١٢٣,٤٠٣	١٠٣,٦٢٥	مصرفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
١١٧,٢٥٢	١١٧,٦٢٠	تكاليف عقود مستحقة الدفع
١٢٠,٩٥٥	١٥٥,١٧٠	أعباء تمويل مستحقة
١,٩٨٤	٢,٨١٦	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل (الإيضاح ١٩)
١,٠٦٨,٠٠٢	١,٠٨٨,٠٦٣	

قرر مجلس الإدارة خلال السنة ٢٠٠٦م التبرع بالمبلغ المكتسب من حصة المساهمين المؤسسين في رأس المال (قبل الطرح الأولي في الاكتتاب العام) والتي تم إيداعها في ودائع ثابتة 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)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٦. الزكاة

المحمل للسنة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	
٥١,٤٦٥	٦٦,٠٠٠	مخصص السنة الحالية
٨٦,٥٧٣	-	تسوية تتعلق بالسنوات السابقة
١٣٨,٠٣٨	٦٦,٠٠٠	المحمل للسنة

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

الحركة في المخصص

فيما يلي بيان للحركة في مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي	
٢٩,٣١٩	١٥٣,٠٨٦	في بداية السنة
١٣٨,٠٣٨	٦٦,٠٠٠	المحمل للسنة
(٧,٩٢٦)	-	تسوية تتعلق بالسنوات السابقة
(٦,٣٤٥)	(٦٢,٢٤٣)	مدفوعات خلال السنة
١٥٣,٠٨٦	١٥٦,٨٤٣	في نهاية السنة

موقف الربوط

الشركة الأم - إعمار المدينة الاقتصادية

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل («الهيئة») ريوطاً زكوية للسنوات من ٢٠٠٦م إلى ٢٠٠٨م طالبت بزيادة إضافية وفروقات ضريبة استقطاع بمبلغ ٩٠,٤ مليون ريال سعودي إضافةً إلى غرامة تأخير. كانت القضية منظورة لدى ديوان المظالم. تمسحاً مع إجراءات الاستئناف ودون الاعتراف بالالتزام، قامت الشركة بتقديم ضمان بنكي تحت الاحتجاج على فروقات ضريبة الاستقطاع.

لم يقبل ديوان المظالم الاعتراض من الناحية الشكلية. قدمت الشركة التماساً إلى الديوان الملكي طالبت فيه ديوان المظالم بإعادة النظر في الحكم وإعادة دراسة القضية. لم يتم قبول التماس وقدمت الشركة التماساً آخرأ وهو قيد التنفيذ في الوقت الراهن.

كما أن قضية ضريبة الاستقطاع كانت قيد الدراسة لدى ديوان المظالم. أصدر ديوان المظالم قراراً بتأييد الاعتراض المتعلق بالغرامات. لاحقاً لنهاية السنة، قامت الشركة بإعادة تقديم التماس لدى ديوان المظالم بخصوص فروقات ضريبة الاستقطاع.

أنهت الشركة الربط الزكوي للسنوات من ٢٠٠٩م إلى ٢٠١١م. قدمت الشركة الإقرارات الزكوية للسنوات من ٢٠١٢م إلى ٢٠١٧م وحصلت على شهادات زكاة مقيدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٦. الزكاة (تابع)

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

أنهت شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة وضعها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢م وقدمت إقراراتها الزكوية حتى سنة ٢٠١٧م. وقد حصلت على شهادات زكاة غير مقيدة حتى سنة ٢٠١٧م.

أنهت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة موقفها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢م. أصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٥م حيث طالبت بموجها بفروقات زكوية بمبلغ ٤,٦ مليون ريال سعودي. وقد اعترضت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة على ربط الهيئة. قدمت الشركة الإقرار الزكوي حتى سنة ٢٠١٧م وحصلت على شهادة الزكاة.

قدمت الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية وشركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقراراتها الزكوية للفترة / للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٧م وحصلتا على شهادات زكاة غير مقيدة.

قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقراراتها الزكوية للفترة / للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٧م وحصلت على شهادة زكاة غير مقيدة.

قدمت شركة إعمار المعارف المحدودة إقرارها الزكوي للفترة / للسنوات من ٢٠١٦م إلى ٢٠١٧م وحصلت على شهادة زكاة غير مقيدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٧. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وكبار موظفي الإدارة في المجموعة والمنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. يتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية بشروط مماثلة لتلك الشروط المتفق عليها بين الجهات. إضافة إلى الإيضاح ١٤، فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة والأرصدة المتعلقة بها:

الرصيد كما في		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملات	الطرف ذو العلاقة
٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	٢٠١٧م	٢٠١٨م		
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
مستحق من أطراف ذات علاقة					
٢,١٩٤	١٠,١٨٢	٨,٧٤٩	٨,٥٥٧	إيجارات عقود وخدمات عامة ومصرفيات خدمة	شركات شقيقة
-	-	-	٢٧,٧٦٢	بيع عقارات	
٣٧٧	٢٠٣	٧,٢١٤	١٨٦	بيع عقارات وخدمات عامة ومصرفيات خدمة	كبار موظفي الإدارة
٧,٣٢٩	٤,٦٦٨	٦	٥٨٠	بيع عقارات وخدمات عامة ومصرفيات خدمة	مجلس الإدارة
٩,٩٠٠	١٥,٠٥٣	-	-		الإجمالي
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة					
(٢,٧٠٨)	(٢,٧٠٨)	٨٩٠	-	مصرفيات متكبدة بالنيابة عن المجموعة	شركات شقيقة
(٣٠٥)	(٣٠٥)	٢٦,٢٦٩	٤,١٨٧	خدمات مقدمة إلى المجموعة	
(٨,٥٣٣)	(٧,٩٦٥)	-	-	دفعة مقدمة مقابل بيع عقارات ووحدات مؤجرة	
-	-	٥٢٣	٢٧٦	مدفوعات مقدماً لشراء كابلات	
(١٨,٩٩١)	(٧,٨٧٥)	٣٤,٦٠٠	٢٣,١٩٧	مكافآت	كبار موظفي الإدارة
(٣,٦٥٠)	(٤,٢٠٠)	٣,٦٥٠	٤,٢٠٠	مكافآت وبدلات حضور اجتماعات	مجلس الإدارة
(٣٤,١٨٧)	(٢٣,٠٥٣)	-	-		الإجمالي

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٧. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تابع)

تعويضات كبار موظفي إدارة المجموعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢٤,٨١٦	١٥,٩٨١	منافع موظفين قصيرة الأجل
٨٢٣	٤٠١	منافع غير نقدية
١,٣١٢	٢,٤٣٤	منافع ما بعد التوظيف
١,٧٦٧	٢,٣٧٥	مكافأة إنهاء الخدمة
٥,٨٨٢	٢,٠٠٦	منافع طويلة الأجل أخرى
٣٤,٦٠٠	٢٣,١٩٧	

٢٨. الالتزامات والارتباطات المحتملة

بالإضافة إلى الإفصاح المبين في الإيضاحات ١٤، ٢٣ و ٢٦ في الالتزامات والارتباطات المحتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م كما يلي:

- أ. لدى المجموعة التزامات قائمة متعلقة بنفقات مستقبلية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في السنوات القليلة القادمة بمبلغ ١,٢٧١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٧م: ١,١٤٩ مليون ريال سعودي).
- ب. المجموعة من وقت لآخر تكون هي الطرف المدعى عليه في قضايا قانونية، والتي تتمثل بصورة أساسية في نزاعات تجارية. تتوقع الإدارة أن تكون النتيجة لصالحها فيما يتعلق بجميع القضايا المقامة ضد المجموعة. وبناءً عليه، لم يتم تكوين مخصص في هذه القوائم المالية الموحدة.
- ج. التزامات عقود الإيجار التشغيلي.

المجموعة كمستأجر

لدى المجموعة عقود إيجار تشغيلي للعقارات والسيارات. العقود قابلة للتجديد عند انتهاء مدة عقد الإيجار. فيما يلي التزام المجموعة بموجب عقد الإيجار التشغيلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٢,٨٩٠	٢,١١٥	خلال سنة واحدة
٨,٣٤٨	٣٩,٩٢٨	بعد سنة واحدة ولكن أقل من خمس سنوات
-	٤٩,٢٣٨	أكثر من خمس سنوات
١١,٢٣٨	٩١,٢٨١	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٢٨. الالتزامات والارتباطات المحتملة (تابع)

المجموعة كمؤجّر

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٣,٩٢٤	٥٣,٧٤٠	خلال سنة واحدة
٢٠,٤٤٢	٢٠,٩٤١	بعد سنة واحدة ولكن أقل من خمس سنوات
٦٧٥,٣٩٨	٦١٧,٣١٥	أكثر من خمس سنوات
٩٣٣,٧٦٤	٨٧٢,٩٩٦	

٢٩. المعلومات القطاعية

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

قطاعات الأعمال

لأغراض الإدارة، فقد تم تنظيم المجموعة في ثلاثة قطاعات رئيسية وهي: الأنشطة السكنية، 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.

الإيرادات والربحية حسب القطاعات

للسنة المنتهية:					
الأنشطة السكنية	الأنشطة الصناعية	أنشطة الضيافة والترفيه	أخرى	الإجمالي	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م					
٥٦١,٦٢٦	٢٥١,٠٤٧	٤٩,١٠٩	١٤٦,٤٥٢	١,٠٠٨,٢٣٤	إيرادات
النتائج					
١٣٧,١٤٣	١٧٣,٧٦١	(٨٥,٦٠٢)	(٤٨١,٠١٣)	(٢٥٥,٧١١)	ربح / (خسارة) تشغيلية للسنة
				١٨٤,١٢٣	دخل / (مصرفات) أخرى غير مخصصة
				(٧١,٥٨٨)	الخسارة قبل الزكاة
٣١ ديسمبر ٢٠١٧م					
٦٩٢,٢٦١	٥٩٨,٧٠٢	٦٢,٢٦٠	٨٤,٧٥٣	١,٤٣٧,٩٧٦	إيرادات
النتائج					
٣٥١,٧٦٥	٤٥٣,٠٣٧	(٥٦,٢١١)	(٤٥٥,١١٣)	٢٩٣,٤٧٨	ربح / (خسارة) تشغيلية للسنة
				٩٥,٣٨٤	دخل / (مصرفات) أخرى غير مخصصة
				٣٨٨,٨٦٢	الدخل قبل الزكاة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣٠. 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.

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

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

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

تشرف لجنة المراجعة في المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للتقيد بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة ومراجعة ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي واجهتها المجموعة. وتساعد لجنة المراجعة في المجموعة بدورها الرقابي من خلال المراجعة الداخلية. ويقوم التدقيق الداخلي بالمراجعة الدورية وغير الدورية لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر والنتائج التي يتم إطلاع لجنة المراجعة عليها.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة بشكل رئيسي من الذمم الدائنة والمستحقات والقروض طويلة الأجل. يتمثل الهدف الرئيسي من هذه المطلوبات المالية تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، ذمم الموظفين المدينة - برنامج تملك منزل، وذمم مدينة وودائع مربحة لأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه.

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

(أ) مخاطر الائتمان

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣٠. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان (تابع)

تعمل المجموعة على الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء عن طريق مراقبة الذمم المدينة القائمة. تنص اتفاقيات البيع مع العملاء على أن صك ملكية العقار سيتم نقله إلى العملاء فقط عند استلام سعر البيع بشكل كامل. يمثل أكبر خمسة عملاء ما نسبته ١٢,٣٪ (٢٠١٧م: ٢٩٪) من الذمم المدينة المستحقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. تدير المجموعة تعرضها لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بودائع المراقبة مع البنوك عن طريق التنوع واستثمار مع جهات مقابلة مع تصنيف جيد.

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

تركز المخاطر الزائدة

ينشأ التركيز عندما تزاوّل عدد من الجهات المقابلة أنشطة تجارية مماثلة أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما تكون لها نفس السمات الاقتصادية مما يؤثر على قدرتها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية للتأثر بطريقة مماثلة بالتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو أي ظروف أخرى. تتم إدارة مخاطر التركيز من خلال التركيز على المحافظة على محافظ متنوعة.

(ب) مخاطر أسعار العملات

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

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

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

حساسية أسعار العملات

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

التأثير على الربح	الزيادة/النقص	
قبل الزكاة	في نقاط الأساس	
ألف ريال سعودي		
١٤,٣١٠	١٠٠+	٢٠١٨م
(١٤,٣١٠)	١٠٠-	
١٤,٣١٠	١٠٠+	٢٠١٧م
(١٤,٣١٠)	١٠٠-	

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

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣٠. إدارة مخاطر الأدوات المالية (تابع)

ج) مخاطر العملات

مخاطر العملة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تقم المجموعة بمعاملات جوهريّة بعملات غير الريال السعودي والدولار الأمريكي. ونظراً لأن سعر صرف الريال السعودي مقابل الدولار الأمريكي ثابت، فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر أسعار العملة.

د) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي المخاطر المتمثلة في تعرض المجموعة لصعوبات في الحصول على التمويل اللازم للوفاء بالالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. وقد تنتج مخاطر السيولة عند عدم القدرة على بيع أصل مالي ما بسرعة وبقيمة تقارب قيمته العادلة. تدار مخاطر السيولة من خلال المراقبة المنتظمة للتأكد من توفر السيولة الكافية للوفاء بأي 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.

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

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٧م	٣١ ديسمبر ٢٠١٧م			
	أقل من ٣ شهور	٣ شهور إلى ١٢ شهراً	أكثر من ١٢ شهراً	الإجمالي
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
قروض طويلة الأجل	-	٦٥٠,٠٠٠	٧,٣٥٠,٠٠٠	٨,٠٠٠,٠٠٠
ذمم دائنة ومبالغ مستحقة	-	٨٨٦,٢٩٨	-	٨٨٦,٢٩٨
	-	١,٥٣٦,٢٩٨	٧,٣٥٠,٠٠٠	٨,٨٨٦,٢٩٨

٣١. إدارة رأس المال

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

تدير المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديله على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. وللمحافظة 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 ٢٠١٨م، كان معدل المديونية للمجموعة ٥٠٪ (٢٠١٧م: ٤٨٪).

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 ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣٢. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

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

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

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

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة.
 - المستوى ٢: المدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى الأول القابلة للملاحظة لأصل أو الالتزام، سواءً بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار).
 - المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات السوق القابلة للملاحظة (المدخلات غير القابلة للملاحظة).
- إذا كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة لأصل أو التزام تقع في مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، فإنه يتم تصنيف القياس بالكامل ضمن أقل مستوى للمدخلات الذي يعتبر جوهرياً للقياس ككل.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م، يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية للمجموعة بما يعادل قيمها الدفترية ويتم تصنيفها تحت المستوى ٢ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم يتم تطبيق مدخلات جوهرياً في تقييم الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م.

لم تكن هناك حركة بين المستويات خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣٣. 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.

٣٤. شركات تابعة جوهرية مملوكة بشكل جزئي

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة استثمار المدن الصناعية القابضة	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٤,٤١١,٣٥٣	١,١٦٩,٩٤٥	١,٤٨٠,٨١٦	٥٤٧,٥٦٤	١,٩٢٤,٠٠٦	إجمالي الموجودات
٥,٤٤٣	٧٥,٨٤٨	١٠٨,١٣٦	٧٨,٣٥٨	٤٧١,٨٠٠	إجمالي المطلوبات
٤,٤٠٥,٩١٠	١,٠٩٤,٠٩٧	١,٣٧٢,٦٨٠	٤٦٩,٢٠٦	١,٤٥٢,٢٠٥	إجمالي حقوق الملكية

يلخص الجدول التالي قائمة المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة استثمار المدن الصناعية القابضة	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٤,٥٣٢,٤٧٧	١,٠٧٤,٤٥٤	١,٥٥٦,٥١٥	٥٨٠,٣٣٦	١,٨١٧,٦٩٠	إجمالي الموجودات
٣,٨٣٩	٤٠,٧٣٥	١٣٣,٩٢١	٦٣,٨٧٣	٢٨٢,٧٣٣	إجمالي المطلوبات
٤,٥٢٨,٦٣٧	١,٠٣٣,٧٨٩	١,٤٢٢,٥٩٥	٥١٦,٤٦٤	١,٥٣٤,٩١٨	إجمالي حقوق الملكية
العائد إلى:					
٤,٤٨٣,٣٥١	١,٠١٣,٣٢٠	١,٣٩٤,٤٢٨	٥٠٦,٢٣٨	١,٥٠٤,٥٢٧	مالك الشركة الأم
٤٥,٢٨٦	٢٠,٤٦٩	٢٨,١٦٧	١٠,٢٢٦	٣٠,٣٩١	الحصة غير المسيطرة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تابع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م

٣٤. شركات تابعة جوهرية مملوكة بشكل جزئي (تابع)

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

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

يلخص الجدول التالي قائمة الربح والخسارة لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات التي تمت بين شركات المجموعة.

شركة استثمار المدن الصناعية القابضة	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥,٧٠٠	٩٣,٩٧٣	٨١,٤٣٨	٣٤,١٣٩	-	إيرادات
(١٢١,٨٢٠)	٢٩,٤٤٧	(٣٠,٩٦٠)	(٥٨,٢٤٢)	(٧٠,٤٦١)	ربح / (خسارة) السنة
(١٢٥,٢٧٠)	٢٨,٧٠٢	(٣٢,٨٤١)	(٥٨,٣٩٠)	(٧١,٢٠٨)	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة
العائد إلى:					
(١٢٤,٠١٧)	٢٨,١٣٤	(٣٢,١٩١)	(٥٧,٢٣٤)	(٦٩,٧٩٨)	مالك الشركة الأم
(١,٢٥٣)	٥٦٨	(٦٥٠)	(١,١٥٦)	(١,٤١٠)	الحصة غير المسيطرة

٣٥. اعتماد القوائم المالية الأولية الموحدة

تمت الموافقة على القوائم المالية الموحدة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠ رجب ١٤٤٠هـ الموافق ٢٧ مارس ٢٠١٩م.

ملحق ب - المعلومات المالية التصورية الموحدة

المعلومات المالية التصورية المعدة لتعكس المركز المالي للمصدر بعد عملية تحويل الدين.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
المعلومات المالية الموحدة التصورية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
مع
تقرير تأكيد الممارس المستقل



KPMG Professional Services

Prince Sultan Street
P.O. Box ٥٥٠٧٨
Jeddah ٢١٥٢٤
Kingdom of Saudi Arabia
Headquarter in Riyadh

Zahran Business Center

Commercial Registration No ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

مركز زهران للأعمال
شارع الأمير سلطان
ص.ب ٥٥٠٧٨
جدة ٢١٥٢٤
المملكة العربية السعودية
المركز الرئيسي الرياض

سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٢٩٠٧٩٢

تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية الواردة في تعميم المساهمين للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

تقرير حول تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية الواردة في تعميم المساهمين

لقد أكملنا ارتباط التأكيد الخاص بنا للتقرير عن تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية لشركة إعمار المدينة الاقتصادية ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة") بواسطة إدارة المجموعة. تتكون المعلومات المالية الموحدة التصورية من قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة التصورية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقائمة المركز المالي الموحدة التصورية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة التصورية وقائمة التدفقات النقدية الموحدة التصورية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، والإيضاحات ذات الصلة بالمعلومات المالية الأولية الموحدة التصورية غير المراجعة. تم تحديد الضوابط المنطقية والتي على أساسها قامت الإدارة بتجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية في الملحق ١٣ من "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادر عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية كما هو موضح في الإيضاح ١-٢ "أساس الإعداد".

تم تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية من قبل إدارة المجموعة لتوضيح تأثير المعاملة والاقتراضات ذات الصلة ("المعاملة") الواردة في الإيضاح ١-٢ من المعلومات المالية الموحدة التصورية حول المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والأداء المالي للمجموعة والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م كما لو كانت المعاملة قد تمت في ١ يناير ٢٠٢٠م. كجزء من هذه العملية، استخلصت إدارة المجموعة معلومات حول المركز المالي للمجموعة، والأداء المالي، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية من القوائم المالية الموحدة المراجعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، والتي تم نشر تقرير مراجعة عنها.

مسؤولية إدارة المجموعة عن المعلومات المالية الموحدة التصورية

إن إدارة المجموعة مسؤولة عن تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية على أساس الملحق ١٣ من "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادر عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية كما هو موضح في الإيضاح ١-٢ "أساس الإعداد".

KPMG Professional Services, a professional closed joint stock company registered in the Kingdom of Saudi Arabia. With the paid-up capital of (١٠,٠٠٠,٠٠٠) SAR. (Previously known as "KPMG Al Fozan & Partners Certified Public Accountants") A non-partner member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية شركة مساهمة مقفلة، مسجلة في المملكة العربية السعودية، رأس مالها (١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مدفوع بالكامل، المسماة سابقاً "شركة كي بي إم جي الفوزان وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون". وهي عضو غير شريك في الشبكة العالمية للشركات كي بي إم جي المسقلة والتابعة لـ كي بي إم جي العالمية المحدودة، شركة انجليزية محدودة بضمان. جميع الحقوق محفوظة

Commercial Registration of the headquarter in Riyadh is ١٠١٠٤١٥٤٩٤



تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية الواردة في تعميم المساهمين للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) (تابع)

استقلائنا ورقابة الجودة

لقد التزمنا بمتطلبات الاستقلالية وأداب وسلوك المهنة الأخرى وفقاً لقواعد الآداب والسلوك المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والتي تركز على المبادئ الأساسية للنزاهة والموضوعية والكفاءة المهنية والعناية الواجبة والسرية والسلوك المهني.

يطبق المكتب معيار رقابة الجودة (١) وبناءً عليه يحافظ على نظام شامل لرقابة الجودة بما في ذلك السياسات والإجراءات الموثقة بشأن الامتثال مع المتطلبات الأخلاقية والمعايير المهنية والمتطلبات النظامية والتنظيمية المنطبقة.

مسؤوليات الممارس

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي، وفقاً لمتطلبات هيئة السوق المالية الواردة في الملحق ١٣ "قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة" الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، حول ما إذا كانت المعلومات المالية الموحدة المتصورة قد تم تجميعها، من جميع الجوانب الجوهرية، من قبل إدارة المجموعة على أساس الضوابط المنطبقة الموضحة في الإيضاح ١-٢ "أساس الإعداد".

لقد قمنا بالمراجعة وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات التأكيد ٣٤٢٠، ارتباطات التأكيد للتقرير عن تجميع المعلومات المالية التصورية المدرجة في نشرة الإصدار، المعتمدة في المملكة العربية السعودية. يتطلب هذا المعيار أن يخطط الممارس وينفذ الإجراءات للحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت إدارة المجموعة قد جمعت، من جميع الجوانب الجوهرية، المعلومات المالية الموحدة التصورية على أساس الضوابط المنطبقة الموضحة في الإيضاح ١-٢ "أساس الإعداد".

لأغراض هذا الارتباط، لسنا مسؤولين عن تحديث أو إعادة إصدار أي تقارير أو آراء حول أي معلومات مالية تاريخية مستخدمة في تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية، ولم نقوم، في سياق هذا الارتباط، بمراجعة أو فحص المعلومات المالية المستخدمة في تجميع المعلومات المالية التصورية.

الغرض من المعلومات المالية الموحدة التصورية الواردة في تعميم المساهمين هو فقط توضيح تأثير حدث أو معاملة هامة على المعلومات المالية غير المعدلة للمجموعة كما لو كانت الصفقة قد أجريت في تاريخ سابق تم اختياره لأغراض التوضيح. وعليه، فإننا لا نقدم أي ضمانات بأن النتيجة الفعلية للحدث أو المعاملة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م كانت ستكون كما هي معروضة.

يتضمن ارتباط التأكيد المعقول الإبلاغ عما إذا كان قد تم تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية، من جميع الجوانب الجوهرية، على أساس الضوابط المنطبقة تنفيذ إجراءات لتقييم ما إذا كانت الضوابط المنطبقة المستخدمة من قبل إدارة المجموعة في تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية توفر أساساً معقولاً لعرض التأثيرات الهامة العائدة مباشرة إلى الحدث أو المعاملة، وللحصول على أدلة كافية ومناسبة حول ما إذا كانت:

- التعديلات التصورية ذات الصلة تعطي التأثير المناسب لتلك المعايير؛ و
- المعلومات المالية الموحدة التصورية تعكس التطبيق الصحيح لتلك التعديلات على المعلومات المالية غير المعدلة.

الإجراءات المختارة تعتمد على حكم الممارس، مع مراعاة فهم الممارس لطبيعة المجموعة، والحدث أو المعاملة التي تم تجميع المعلومات المالية التصورية بشأنها، وظروف الارتباط الأخرى ذات الصلة.

الارتباط يتضمن أيضاً تقييم العرض الشامل للمعلومات المالية الموحدة التصورية. نعتقد أن الدليل الذي حصلنا عليها كافٍ ومناسب لتوفير أساس لإبداء رأينا.



تقرير تأكيد الممارس المستقل حول تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية الواردة في تعميم المساهمين

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

الرأي

في رأينا، تم تجميع المعلومات المالية الموحدة التصورية، من جميع الجوانب الجوهرية، على أساس الضوابط المنطبقة الموضحة في الإيضاح ١-٢ "أساس الإعداد" للمعلومات المالية الموحدة التصورية.

لفت انتباه

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح ١-٢ الخاص بالمعلومات المالية الموحدة التصورية، والذي ينص على أن المعلومات المالية الموحدة التصورية قد أعدتها إدارة المجموعة على افتراض أنه كما في ١ يناير ٢٠٢٠م، أبرمت المجموعة اتفاقية اكتتاب وحوالة دين لزيادة رأس المال عن طريق تحويل جزء من قرض طويل الأجل مستحق الدفع إلى وزارة المالية بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي إلى حقوق ملكية. ومع ذلك، ستصبح اتفاقيات الاكتتاب وحوالة الدين سارية بمجرد الموافقة عليها والتصديق عليها في اجتماع الجمعية العامة غير العادية للمجموعة، المخطط له أن يتم في تاريخ مستقبلي، واستكمال جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بحوالة الدين.

ومع ذلك، بالنسبة للمعلومات المالية الموحدة التصورية المرفقة، اعتبرت الإدارة أن تاريخ المعاملة هو ١ يناير ٢٠٢٠م. وبالتالي، يتم إجراء جميع التعديلات على الرسوم المالية والتعليقات المالية ذات الصلة على افتراض أن جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بحوالة الديون قد اكتملت ودخلت حيز التنفيذ في ١ يناير ٢٠٢٠م. قد يختلف التأثير المالي الفعلي لأنه يعتمد على استكمال جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بحوالة الدين، المخطط لها في تاريخ مستقبلي. ولم يتم تعديل رأينا فيما يتعلق بهذا الأمر.

كي بي إم جي للاستشارات المهنية

إبراهيم عباد
رقم الترخيص ٣٨٢



جدة، في ٢٣ مايو ٢٠٢٠م
الموافق ١١ شوال ١٤٤٢هـ

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

قائمة الربح أو الخسارة الموحدة التصورية والدخل الشامل الآخر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٠٢٠م	٢٠١٩م	الإيضاحات	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
(مراجعة)	(غيرمراجعة)		
٩٤٦,٨٠٧	٥٤٧,٢٨٧		إيرادات
(٦٤٤,٨١٩)	(٨٦٦,٣١٦)		تكلفة إيرادات
٣٠١,٩٨٨	(٣١٩,٠٢٩)		مجمّل (الخسارة) / الربح
			المصروفات
(٧٩,٤٩١)	(٧٩,٦٧٦)		البيع والتسويق
(٢٩٠,٦٥٢)	(٢٧٧,٠٩٤)		عمومية وإدارية
(٥٩,٨٨١)	(١٦٧,٩٦٠)		خسارة الانخفاض في القيمة
(١٩٩,٥٢١)	(١٩١,٧٨٦)		استهلاك
(١٠,٤٧٩)	(٨,٠٩٤)		إطفاء
(٣٣٨,٠٣٦)	(١,٠٤٣,٦٣٩)		الخسارة من العمليات الرئيسية
			الإيرادات الأخرى / (المصروفات)
٧٩١	٢,٥٣٦		دخل وديعة مربحة
(٢٦٨,٧٣٦)	(٢٢٤,٦٣٣)	٣	أعباء تمويلية
٧,٩٨٣	٤٨,٠٦٥		الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١٠٩,٦٠٧	١١٥,٢٤٢		إيرادات أخرى، بالصافي
(٤٨٨,٣٩١)	(١,١٠٢,٤٢٩)		خسارة السنة قبل الزكاة
(٤٥,٠٠٠)	(٥٧,٢٥٠)		الزكاة
(٥٣٣,٣٩١)	(١,١٥٩,٦٧٩)		صافي خسارة السنة
			(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
			بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة التصورية في الفترات اللاحقة:
(١٨,٦٢١)	(١٤,١٧٠)		الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة التصورية في الفترات اللاحقة:
٤,٨١٠	٣,٥٥٢		أرباح إعادة قياس من التزامات المنافع المحددة
(١٣,٨١١)	(١٠,٦١٨)		
(٥٤٧,٢٠٢)	(١,١٧٠,٢٩٧)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
			خسارة السهم
(٠,٦٣)	(١,٠٢)		خسارة السهم الأساسية والمخفضة العادية إلى مالكي الأسهم العائدة في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحد التصورية
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٠١٩م	٢٠٢٠م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
٥,٨٧٩,٧٤٧	٥,٦٠٩,٦٦٠	ممتلكات ومعدات
١١٣,٣٣٢	٨٤,٢٥٠	موجودات حق استخدام
٥,٠٤٥,٠٦٠	٤,٩٠٦,٢٧٧	عقارات استثمارية
٦٣٠,٩٧٥	٣٠٠,٨٤٨	إيرادات غير مفوترة
٩٢٢,٧٦٣	١,٣١٥,٤٩٤	عقارات التطوير
١٢,٥١٦	٧,٨٧٧	موجودات غير ملموسة
٢,٤١١,٩٢٧	٢,٤٤٥,٨٢٢	الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١١٥,٣٨٢	١١٧,٨٤٨	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
١٥,١٣١,٧٠٢	١٤,٧٨٨,٠٧٦	إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة		
٧,٢١٣	٧,٢٨٥	الجزء المتداول من ذمم الموظفين المدينة. برنامج تملك منزل
٤١٣,١٤٤	٤٤٤,٦١٠	إيرادات غير مفوترة
٧٢٠,٨٤٥	١٤٥,١٥٣	عقارات التطوير
٦٥٦,٦٦١	٦٥٤,٧٧٦	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
-	١٠١,٣٥٨	ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك
٤٠٤,٣٩٣	١٧٤,٩٠٤	النقد وما في حكمه
٢,٢٠٢,٢٥٦	١,٥٢٨,٥٨٦	إجمالي الموجودات المتداولة
١٧,٣٣٣,٩٥٨	١٦,٣١٦,٦٦٢	إجمالي الموجودات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحد التصورية (تابع)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	الإيضاحات	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي		
(مراجعة)	(غيرمراجعة)		
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
٨,٥٠٠,٠٠٠	١١,٣٣٣,٣٣٣		رأس المال
١١,٥٣٦	١١,٥٣٦		احتياطي نظامي
(١,٤٠٩,٢٨١)	(٢,٥٧٩,٥٧٨)		خسائر متراكمة
٧,١٠٢,٢٥٥	٨,٧٦٥,٢٩١		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة			
٦,٥٥٦,٢٥٠	٢,٦٤١,٨٢٨	٤	قروض طويلة الأجل
٨٠,٦٢٥	٥١,٣١٩		مطلوبات عقود إيجار
٦٣,٨٦٨	٦١,٩٣٧		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١١٦,٣٨٨	٩٣,٩٠٦		عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طويلة الأجل
٣٠,٧٣٧	٣١,٩٧٧		إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
٦,٨٤٧,٨٦٨	٢,٨٨٠,٩٦٧		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
١,٣٠٥,١٠٨	١,٤١٩,٤٨٥	٥	ذمم دائنة ومستحقات
١٢١,٨١٦	١١٠,٩٣٧	٦	الزكاة المستحقة
١,٥٥٧,٥٠٠	٢,٦٢٦,٢٥٠		الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٣٦٦,٣٩٨	٤٧٢,٩٣٣		قروض قصيرة الأجل
٣٣,٠١٣	٤٠,٧٩٩		مطلوبات عقود إيجار
٣,٣٨٣,٨٣٥	٤,٦٧٠,٤٠٤		إجمالي المطلوبات المتداولة
١٠,٢٣١,٧٠٣	٧,٥٥١,٣٧١		إجمالي المطلوبات
١٧,٣٣٣,٩٥٨	١٦,٣١٦,٦٦٢		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة التصورية
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

إجمالي حقوق الملكية	خسائر متراكمة	احتياطي نظامي	رأس المال	
("...")	("...")	("...")	("...")	
٧,٣٥٤,٢٣١	(١,١٥٧,٣٠٥)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م
(٢٥١,٩٧٦)	(٢٥١,٩٧٦)	-	-	تعديل تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٣ - قرار جدول الأعمال
٧,١٠٢,٢٥٥	(١,٤٠٩,٢٨١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (معدل)
(١,١٥٩,٦٧٩)	(١,١٥٩,٦٧٩)	-	-	صافي خسارة السنة
(١٠,٦١٨)	(١٠,٦١٨)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(١,١٧٠,٢٩٧)	(١,١٧٠,٢٩٧)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٢,٨٣٣,٣٣٣	-	-	٢,٨٣٣,٣٣٣	تحويل دين إلى حقوق ملكية (الإيضاح ٣)
٨,٧٦٥,٢٩١	(٢,٥٧٩,٥٧٨)	١١,٥٣٦	١١,٣٣٣,٣٣٣	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م (غير مراجعة)
٧,٨٧٧,٤٥٩	(٦٣٤,٠٧٧)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م
(٢٢٧,٣٩٣)	(٢٢٧,٣٩٣)	-	-	تعديل تطبيق معيار المحاسبة الدولي ٢٣ - قرار جدول الأعمال
٧,٦٥٠,٠٦٦	(٨٦١,٤٧٠)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م (معدل)
(٦٠٩)	(٦٠٩)	-	-	تعديل عند التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٦
٧,٦٤٩,٤٥٧	(٨٦٢,٠٧٩)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد المعدل كما في ١ يناير ٢٠١٩م
(٥٣٣,٣٩١)	(٥٣٣,٣٩١)	-	-	صافي خسارة السنة
(١٣,٨١١)	(١٣,٨١١)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(٥٤٧,٢٠٢)	(٥٤٧,٢٠٢)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
٧,١٠٢,٢٥٥	(١,٤٠٩,٢٨١)	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م (مراجعة)

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية.

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

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
الأنشطة التشغيلية		
(٤٨٨,٣٩١)	(١,١٠٢,٤٢٩)	خسارة السنة قبل الزكاة
تعديلات لتسوية خسارة السنة قبل الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:		
٣٤٩,٩٤٥	٣٤١,٩١٢	استهلاك
٥٩,٨٨١	٢٦٤,٩٨٩	خسارة الانخفاض في القيمة
١٠,٤٧٩	٨,٠٩٤	إطفاء
٢٦٨,٧٣٦	٢٢٤,٦٣٣	أعباء تمويلية
(٧,٩٨٣)	(٤٨,٠٦٥)	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٧٩١)	(٢,٥٣٦)	دخل ودعية مربحة
(٢,٦٢٢)	(٣٩,٤٩٥)	عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة
(٣٨,٢٩٧)	(٥,٧١٧)	أرباح من بيع عقارات استثمارية
١٤٠	-	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٦,٩٧٩	٨,٢٦٤	مصرفوف منافع الموظفين. برنامج تملك منزل
-	١٣٧,٦٢٢	مخصص عقارات التطوير
١٧,٢٣٤	١٥,٩٣٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
١٧٥,٣١٠	(١٩٦,٧٩٨)	
تعديلات رأس المال العامل		
(١٨,٧٩٩)	(١٠,٠٦٢)	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
(٣٦٧,٠٩٠)	٢٩٨,٦٦١	إيرادات غير مفوترة - بالصافي
١٧٩,٦٢٦	١١٠,٣٤٧	عقارات التطوير
٤٢,٠٠٣	(٨٤,٩٩١)	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
١٥١,٩٥٧	٨٨,٨٣٤	ذمم دائنة ومستحقات
١٦٣,٠٠٧	٢٠٥,٩٩١	صافي النقد الناتج من العمليات
(٣١٨,٩٧٩)	(١٩١,١٧٥)	أعباء تمويلية مدفوعة
(٥,٢٦٥)	(٣,٩٥٨)	أعباء تمويلية مدفوعة على مطلوبات عقود إيجار
(٨٠,٠٢٧)	(٦٨,١٢٩)	الزكاة المدفوعة
(١٢,٧٧٦)	(١٤,٣٠٩)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٢٥٤,٠٤٠)	(٧١,٥٨٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية.

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

٢٠١٩ م	٢٠٢٠ م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
الأنشطة الاستثمارية		
(٨,٨٦٠,٨٩٤)	١,٤٨١,٥٥٤	استثمار في وديعة مربحة لأجل
٨,٩١٠,٨٩٤	(١,٥٨٢,٣٥٩)	دفع نقدي لودائع مربحة لأجل
١,٩٢٤	٢,٥٣٦	دخل وديعة مربحة
(٣٧٨,٩١٠)	(١٤٤,٠٠٢)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(١٠٦,٥٥٧)	(١٢,١٦٨)	إضافات إلى عقارات استثمارية
٤٦,٥٠٦	١٣,٠٢٣	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
١٤٠	-	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٤,٣٧٩)	(٣,٤٥٥)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٣٩١,٢٧٦)	(٢٤٤,٨٧١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
١,٦٦٦,٣٩٨	٢٥٦,٩٤٦	متحصلات من قروض
(١,٢٤٥,٠٠٠)	(١٦٢,٧٥٠)	مدفوعات قروض
٥٣,٩٦٧	١٧,٠١٣	الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
(٥٠٧)	-	سداد قروض قصيرة الأجل لعقود إيجار
(٢٧,٧٨١)	(٢٤,٢٤٧)	مدفوعات من مطلوبات عقود إيجار
٤٤٧,٠٧٧	٨٦,٩٦٢	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(١٩٨,٢٣٩)	(٢٢٩,٤٨٩)	النقص في النقد وما في حكمه
٦٠٢,٦٣٢	٤٠٤,٣٩٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة
٤٠٤,٣٩٣	١٧٤,٩٠٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

١. معلومات عن الشركة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية («الشركة» أو «الشركة الأم») هي شركة مساهمة سعودية تم تأسيسها وتعمل في المملكة العربية السعودية بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٣٣ بتاريخ ٠٣ رمضان ١٤٢٧هـ الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦م. حصلت الشركة على السجل التجاري الأولي رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ بتاريخ ٨ رمضان ١٤٢٧هـ، الموافق ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م. تم نقل المقر الرئيسي المسجل للشركة إلى رابغ بسجل تجاري معدل بالرقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ تاريخ ٦ ربيع 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 المعلومات المالية الموحدة التصورية النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بفروع المجموعة المسجلة التالية:

الفرع	رقم السجل التجاري
جدة	٤٠٣٠١٦٤٢٦٩
الرياض	١٠١٠٩٣٧٥٤٩
رابغ	٤٦٠٢٠٠٦٩٣٤

كما في تاريخ التقرير، تمتلك الشركة استثمارات في شركات تابعة، مذكورة أدناه (يشار إليها فيما بعد باسم «المجموعة»)، والتي تشارك بشكل أساسي في التطوير والاستثمارات والتسويق والبيع / الإيجار والعمليات وصيانة الممتلكات، وتقديم خدمات التعليم العالي وتأسيس الشركات:

الاسم	بلد التأسيس	سنة التأسيس	نسبة رأس المال المحتفظ به (مباشرة أو غير مباشرة)	
			٢٠٢٠م	٢٠١٩م
شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة ("إي سي أي إتش سي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٠	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ("أي زد دي سي إل")	المملكة العربية السعودية	٢٠١١	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ("أراي أو إم")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	٪١٠٠	٪١٠٠
الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية ("أراي إم")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية ("أراي دي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	٪١٠٠	٪١٠٠
شركة إعمار المعارف المحدودة ("إي كي سي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٥	٪١٠٠	٪١٠٠

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢. أساس الإعداد

١-٢ بيان الالتزام

الغرض من هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية غير المراجعة التي أعدها الإدارة هو توضيح الأثر المالي للزيادة في رأس المال المصدر للشركة عن طريق تحويل جزء من القرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية على المعلومات المالية الموحدة للشركة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، بافتراض أن الحدث قد وقع في ١ يناير ٢٠٢٠م («تاريخ التحول»).

وبالتالي، بالنسبة لهذه المعلومات المالية الموحدة التصورية غير المراجعة، افترضت الإدارة أن الجزء المستحق الدفع من القرض طويل الأجل لوزارة المالية («وزارة المالية») قد تم تحويله من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حوالة دين بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة. بعد ذلك، بناءً على اتفاقية اكتتاب بين الشركة والضمانات وصندوق الاستثمارات العامة، تم إصدار أسهم جديدة والاكتتاب فيها من قبل صندوق الاستثمارات العامة.

وبناءً عليه، يتم إجراء جميع التعديلات على الرسوم المالية والتعليقات المالية ذات الصلة على افتراض أن جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بتحويل الدين، بما في ذلك اتفاقيات حوالة الدين والاكتتاب، والموافقات التنظيمية، قد اكتملت ودخلت حيز التنفيذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م.

لأسباب عملية ووفقاً للمشاورات مع هيئة السوق المالية من قبل الإدارة ومستشاريها القانونيين الخارجيين، فإن الفترات الواردة في هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية غير المراجعة هي السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

تم تحديد المعايير الضرورية التي قامت إدارة المجموعة على أساسها بتجميع المعلومات المالية التصورية الموحدة في الملحق ١٣ من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية. تم إعداد هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية غير المراجعة على أساس الافتراضات والتقدير والشكوك والمعلومات المتاحة حالياً، وهي مقدمة لأغراض توضيحية فقط (انظر الإيضاح ٣). وبالتالي، فإن المعلومات المالية الموحدة التصورية المرفقة غير المراجعة قد لا تعكس الصورة الحقيقية للمركز المالي الفعلي أو نتائج عمليات المجموعة، لأنها تعتمد على استكمال جميع الإجراءات القانونية والموافقات التنظيمية المتعلقة بحوالة الدين، المخطط لها في تاريخ مستقبلي. علاوة على ذلك، فإن المعلومات المالية الموحدة التصورية المرفقة غير المراجعة للمجموعة لا تدعي أنها تتوقع المركز المالي المستقبلي للمجموعة أو نتائج عملياتها.

استخدمت الإدارة القوائم المالية الموحدة المراجعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م والمعدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي والمعايير والإعلانات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين المعتمدة في المملكة العربية السعودية لإعداد المعلومات المالية الموحدة التصورية غير المراجعة المرفقة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٢. أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ أساس القياس

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

٣-٢ عملة النشاط والعرض

يتم عرض هذه المعلومات المالية الموحدة التصورية 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. تحويل الدين إلى حقوق ملكية

كما هو مذكور في الإيضاح ١-٢، أعدت الإدارة المعلومات المالية الموحدة التصورية غير المراجعة بناءً على افتراض أن تاريخ معاملة تحويل الدين إلى حقوق ملكية هو ١ يناير ٢٠٢٠م. وبناءً عليه، يتم إجراء جميع التعديلات على الرسوم المالية والتعليقات المالية ذات الصلة على افتراض أن جميع الإجراءات القانونية المتعلقة بتحويل الدين، بما في ذلك اتفاقيات حوالة الدين والاكتتاب، والموافقات التنظيمية، قد اكتملت ودخلت حيز التنفيذ اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م.

نتيجة لذلك، من المفترض أنه اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠:

- بناءً على اتفاقية حوالة الدين بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، تم حوالة جزء من القرض طويل الأجل المستحق الدفع لوزارة المالية بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي إلى صندوق الاستثمارات العامة.
- بعد ذلك، بناءً على اتفاقية الاكتتاب بين الشركة وضامنها وصندوق الاستثمارات العامة، تم تحويل القرض طويل الأجل المستحق الدفع لصندوق الاستثمارات العامة بعد عملية حوالة القرض والبالغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي إلى حقوق ملكية عن طريق إصدار أسهم جديدة إلى صندوق الاستثمارات العامة.

وقد نتج عن ذلك زيادة في رأس مال الشركة المصدر بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي، وانخفاض مقابل في القروض طويلة الأجل بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي والتأثيرات ذات صلة على الأعباء المالية والتوضيحات المالية الأخرى، كما هو موضح أدناه. تم إصدار أسهم جديدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي.

ومع ذلك، فإن المعلومات المالية الموحدة التصورية المرفقة غير المراجعة قد لا تعكس الصورة الدقيقة للمركز المالي الفعلي أو نتائج عمليات المجموعة، حيث أن حوالة الدين المستحق الدفع إلى وزارة المالية لتصبح من وزارة المالية إلى صندوق الاستثمارات العامة والاكتتاب في الأسهم من قبل صندوق الاستثمارات العامة يعتمد على الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية والتنظيمية المتعلقة بحوالة وتحويل الدين، المخطط لها في تاريخ مستقبلي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

توضح الإيضاحات التالية كيفية تأثير التحويل المقترح للدين إلى حقوق الملكية على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة التصورية غير المراجعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقائمة المركز المالي الموحد التصورية غير المراجعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة التصورية غير المراجعة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م، إذا تمت المعاملة في ١ يناير ٢٠٢٠م.

قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة التصورية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	التعديلات التصورية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥٤٧,٢٨٧	-	٥٤٧,٢٨٧	إيرادات
(٨٦٦,٣١٦)	-	(٨٦٦,٣١٦)	تكلفة إيرادات
(٣١٩,٠٢٩)	-	(٣١٩,٠٢٩)	مجمّل الخسارة
			المصروفات
(٧٩,٦٧٦)	-	(٧٩,٦٧٦)	البيع والتسويق
(٢٧٧,٠٩٤)	-	(٢٧٧,٠٩٤)	عمومية وإدارية
(١٦٧,٩٦٠)	-	(١٦٧,٩٦٠)	خسارة الانخفاض في القيمة
(١٩١,٧٨٦)	-	(١٩١,٧٨٦)	استهلاك
(٨,٠٩٤)	-	(٨,٠٩٤)	إطفاء
(١,٠٤٣,٦٣٩)	-	(١,٠٤٣,٦٣٩)	الخسارة من العمليات الرئيسية
	-		الإيرادات الأخرى / (المصروفات)
٢,٥٣٦	-	٢,٥٣٦	دخل وديعة مربحة
(٢٢٤,٦٣٣)	٩٠,٩٣٥	(٣١٥,٥٦٨)	أعباء تمويلية
٤٨,٠٦٥	-	٤٨,٠٦٥	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١١٥,٢٤٢	-	١١٥,٢٤٢	إيرادات أخرى، بالصافي
(١,١٠٢,٤٢٩)	٩٠,٩٣٥	(١,١٩٣,٣٦٤)	خسارة السنة قبل الزكاة
(٥٧,٢٥٠)	(٢,٢٥٠)	(٥٥,٠٠٠)	الزكاة
(١,١٥٩,٦٧٩)	٨٨,٦٨٥	(١,٢٤٨,٣٦٤)	صافي خسارة السنة
			(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر
(١٤,١٧٠)	-	(١٤,١٧٠)	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
			بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة التصورية في الفترات اللاحقة:
٣,٥٥٢	-	٣,٥٥٢	أرباح إعادة قياس من التزامات المنافع المحددة
(١٠,٦١٨)	-	(١٠,٦١٨)	
(١,١٧٠,٢٩٧)	٨٨,٦٨٥	(١,٢٥٨,٩٨٢)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
			خسارة السهم
(١,٠٢)	٠,٤٥	(١,٤٧)	خسارة السهم الأساسية والمخفضة العادية إلى مالكي الأسهم العائدة في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

قائمة المركز المالي الموحد التصورية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	التعديلات التصورية	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٥,٦٠٩,٦٦٠	--	٥,٦٠٩,٦٦٠	ممتلكات ومعدات
٨٤,٢٥٠	-	٨٤,٢٥٠	موجودات حق استخدام
٤,٩٠٦,٢٧٧	--	٤,٩٠٦,٢٧٧	عقارات استثمارية
٣٠٠,٨٤٨	--	٣٠٠,٨٤٨	إيرادات غير مفوترة
١,٣١٥,٤٩٤	--	١,٣١٥,٤٩٤	عقارات التطوير
٧,٨٧٧	--	٧,٨٧٧	موجودات غير ملموسة
٢,٤٤٥,٨٢٢	--	٢,٤٤٥,٨٢٢	الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١١٧,٨٤٨	--	١١٧,٨٤٨	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
١٤,٧٨٨,٠٧٦	--	١٤,٧٨٨,٠٧٦	إجمالي الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
٧,٧٨٥	--	٧,٧٨٥	الجزء المتداول من ذمم الموظفين المدينة. برنامج تملك منزل
٤٤٤,٦١٠	--	٤٤٤,٦١٠	إيرادات غير مفوترة
١٤٥,١٥٣	--	١٤٥,١٥٣	عقارات التطوير
٦٥٤,٧٧٦	--	٦٥٤,٧٧٦	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
١٠١,٣٥٨	--	١٠١,٣٥٨	ودائع مربحة لأجل لدى البنوك
١٧٤,٩٠٤	--	١٧٤,٩٠٤	النقد وما في حكمه
١,٥٢٨,٥٨٦	--	١,٥٢٨,٥٨٦	إجمالي الموجودات المتداولة
١٦,٣١٦,٦٦٢	--	١٦,٣١٦,٦٦٢	إجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
١١,٣٣٣,٣٣٣	٢,٨٣٣,٣٣٣	٨,٥٠٠,٠٠٠	رأس المال
١١,٥٣٦	--	١١,٥٣٦	احتياطي نظامي
(٢,٥٧٩,٥٧٨)	٨٨,٦٨٥	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	خسائر متراكمة
٨,٧٦٥,٢٩١	٢,٩٢٢,٠١٨	٥,٨٤٣,٢٧٣	إجمالي حقوق الملكية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

قائمة المركز المالي الموحد التصورية (تابع)

كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٠	التعديلات التصورية (غير مراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر م ٢٠٢٠	(مراجعة)
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
المطلوبات غير المتداولة			
٢,٦٤١,٨٢٨	(٢,٨٣٣,٣٣٣)	٥,٤٧٥,١٦١	قروض طويلة الأجل
٥١,٣١٩	--	٥١,٣١٩	مطلوبات عقود إيجار
٦١,٩٣٧	--	٦١,٩٣٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٩٣,٩٠٦	--	٩٣,٩٠٦	عنصر تمويل غير مكتسب من ذمم مدينة طويلة الأجل
٣١,٩٧٧	--	٣١,٩٧٧	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
٢,٨٨٠,٩٦٧	(٢,٨٣٣,٣٣٣)	٥,٧١٤,٣٠٠	إجمالي المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
١,٤١٩,٤٨٥	(٩٠,٩٣٥)	١,٥١٠,٤٢٠	ذمم دائنة ومستحقات
١١٠,٩٣٧	٢,٢٥٠	١٠٨,٦٨٧	الركاة المستحقة
٢,٦٢٦,٢٥٠	--	٢,٦٢٦,٢٥٠	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل
٤٧٢,٩٣٣	--	٤٧٢,٩٣٣	قروض قصيرة الأجل
٤٠,٧٩٩	--	٤٠,٧٩٩	مطلوبات عقود إيجار
٤,٦٧٠,٤٠٤	(٨٨,٦٨٥)	٤,٧٥٩,٠٨٩	إجمالي المطلوبات المتداولة
٧,٥٥١,٣٧١	(٢,٩٢٢,٠١٨)	١٠,٤٧٣,٣٨٩	إجمالي المطلوبات
١٦,٣١٦,٦٦٢	--	١٦,٣١٦,٦٦٢	إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة التصورية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	التعديلات التصورية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
الأنشطة التشغيلية			
(١,١٠٢,٤٢٩)	٩٠,٩٣٥	(١,١٩٣,٣٦٤)	خسارة السنة قبل الزكاة
تعديلات لتسوية خسارة السنة قبل الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:			
٣٤١,٩١٢	--	٣٤١,٩١٢	استهلاك
٢٦٤,٩٨٩	--	٢٦٤,٩٨٩	خسارة الانخفاض في القيمة
٨,٠٩٤	--	٨,٠٩٤	إطفاء
٢٢٤,٦٣٣	(٩٠,٩٣٥)	٣١٥,٥٦٨	أعباء تمويلية
(٤٨,٠٦٥)	--	(٤٨,٠٦٥)	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٢,٥٣٦)	--	(٢,٥٣٦)	دخل وديعة مراجعة
(٣٩,٤٩٥)	--	(٣٩,٤٩٥)	عكس إيرادات فائدة غير مكتسبة
(٥,٧١٧)	--	(٥,٧١٧)	أرباح من بيع عقارات استثمارية
--	--	--	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
٨,٢٦٤	--	٨,٢٦٤	مصرف منافع الموظفين - برنامج تملك منزل
١٣٧,٦٢٢	--	١٣٧,٦٢٢	مخصص عقارات التطوير
١٥,٩٣٠	--	١٥,٩٣٠	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(١٩٦,٧٩٨)	--	(١٩٦,٧٩٨)	
تعديلات رأس المال العامل			
(١٠,٠٦٢)	--	(١٠,٠٦٢)	ذمم مدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
٢٩٨,٦٦١	--	٢٩٨,٦٦١	إيرادات غير مفوترة - بالصافي
١١٠,٣٤٧	--	١١٠,٣٤٧	عقارات التطوير
(٨٤,٩٩١)	--	(٨٤,٩٩١)	الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى
٨٨,٨٣٤	--	٨٨,٨٣٤	ذمم دائنة ومستحقات
٢٠٥,٩٩١	--	٢٠٥,٩٩١	صافي النقد الناتج من العمليات
(١٩١,١٧٥)	--	(١٩١,١٧٥)	أعباء تمويلية مدفوعة
(٣,٩٥٨)	--	(٣,٩٥٨)	أعباء تمويلية مدفوعة على مطلوبات عقود إيجار
(٦٨,١٢٩)	--	(٦٨,١٢٩)	الزكاة المدفوعة
(١٤,٣٠٩)	--	(١٤,٣٠٩)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(٧١,٥٨٠)	--	(٧١,٥٨٠)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة التصورية (تابع)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	التعديلات التصورية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م	
(غيرمراجعة)		(مراجعة)	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
الأنشطة الاستثمارية			
١,٤٨١,٥٥٤	--	١,٤٨١,٥٥٤	استثمار في وديعة مرابحة لأجل
(١,٥٨٢,٣٥٩)	-	(١,٥٨٢,٣٥٩)	دفع نقدي لودائع مرابحة لأجل
٢,٥٣٦	-	٢,٥٣٦	دخل وديعة مرابحة
(١٤٤,٠٠٢)	--	(١٤٤,٠٠٢)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(١٢,١٦٨)	--	(١٢,١٦٨)	إضافات مكونة للعقارات الاستثمارية
١٣,٠٢٣	-	١٣,٠٢٣	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	-	-	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(٣,٤٥٥)	--	(٣,٤٥٥)	إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(٢٤٤,٨٧١)	--	(٢٤٤,٨٧١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية			
٢٥٦,٩٤٦	--	٢٥٦,٩٤٦	المتحصل من قروض
(١٦٢,٧٥٠)	--	(١٦٢,٧٥٠)	مدفوعات قروض
١٧,٠١٣	--	١٧,٠١٣	الحركة في إيرادات فوائد غير مكتسبة
-	-	-	سداد قروض قصيرة الأجل لمطلوبات عقود إيجار
(٢٤,٢٤٧)	-	(٢٤,٢٤٧)	مدفوعات من التزامات عقود إيجار
٨٦,٩٦٢	-	٨٦,٩٦٢	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
(٢٢٩,٤٨٩)	--	(٢٢٩,٤٨٩)	النقص في النقد وما في حكمه
٤٠٤,٣٩٣	--	٤٠٤,٣٩٣	النقد وما في حكمه في بداية السنة
١٧٤,٩٠٤	--	١٧٤,٩٠٤	النقد وما في حكمه في نهاية السنة

رأس المال

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م بعد تحول القرض		٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ م قبل تحول القرض		
رأس المال (بالألف ريال سعودي)	عدد الأسهم بالألف	رأس المال (بالألف ريال سعودي)	عدد الأسهم بالألف	
٩,٦٣٣,٣٣٣	٩٦٣,٣٣٣	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	مُصدر نقدا
١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	مُصدر عينا
١١,٣٣٣,٣٣٣	١,١٣٣,٣٣٣	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

رأس المال (تابع)

تعود الزيادة في رأس المال المصدر إلى تحويل جزء من القرض طويل الأجل، المستحق الدفع إلى وزارة المالية، والذي تم تحويله إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حوالة دين: اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، إلى حقوق الملكية عن طريق إصدار أسهم جديدة لصندوق الاستثمارات العامة عن طريق اتفاقية اكتتاب بين الشركة وضامنها وصندوق الاستثمارات العامة، اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م. وقد أدى ذلك إلى زيادة رأس المال المصدر وانخفاض في القروض طويلة الأجل بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي. تم إصدار أسهم جديدة بقيمة اسمية قدرها ١٠ ريال سعودي.

فيما يلي هيكل ملكية الأسهم العادية قبل وبعد تحول القرض:

الشركاء	قبل تحويل القرض			بعد تحول القرض		
	نسبة الحصة %	ريال سعودي	عدد الأسهم	نسبة الحصة %	ريال سعودي	عدد الأسهم
صندوق الاستثمارات العامة	-	-	-	٢٥%	٢,٨٣٣,٣٣٣,٣٤٠	٢٨٣,٣٣٣,٣٣٤
أخرى	١٠٠%	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٧٥%	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١٠٠%	٨,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%	١١,٣٣٣,٣٣٣,٣٤٠	١,١٣٣,٣٣٣,٣٣٤

قروض طويلة الأجل

الرصيد كما هو موضح عنه	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	التعديلات التصورية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م
	(مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
	٥,٤٧٥,١٦١	(٢,٨٣٣,٣٣٣)	٢,٦٤١,٨٢٨

تمثل التعديلات التصورية الزيادة في رأس المال المصدر إلى تحويل جزء من القرض طويل الأجل، المستحق الدفع إلى وزارة المالية، والذي تم تحويله إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حوالة دين: اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، إلى حقوق الملكية عن طريق إصدار أسهم جديدة لصندوق الاستثمارات العامة عن طريق اتفاقية اكتتاب بين الشركة وضامنها وصندوق الاستثمارات العامة، اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م. وقد أدى ذلك إلى زيادة رأس المال المصدر وانخفاض في القروض طويلة الأجل بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي. لغرض تحول الدين إلى حقوق ملكية، يتم تحول الجزء غير المتداول من القرض طويل الأجل إلى حقوق ملكية وفقاً لاتفاقية حوالة القرض. وبناءً عليه، يتم إجراء جميع التعديلات بناءً على هذه الحقيقة. ولكن، إذا تم تحول الجزء الحالي من القرض طويل الأجل، فسوف تتأثر التعديلات في قائمة المركز المالي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٣. تحويل الدين إلى حقوق ملكية (تابع)

التأثيرات الأخرى

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	التعديلات التصورية	للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(٢٢٤,٦٣٣)	٩٠,٩٣٥	(٣١٥,٥٦٨)	أعباء تمويلية
٢٤٧,٥٢٤	(٩٠,٩٣٥)	٣٣٨,٤٥٩	أعباء تمويلية مستحقة
(٥٧,٢٥٠)	(٢,٢٥٠)	(٥٥,٠٠٠)	الزكاة
١١٠,٩٣٧	٢,٢٥٠	١٠٨,٦٨٧	الزكاة المستحقة
(٢,٥٧٩,٥٧٨)	٨٨,٦٨٥	(٢,٦٦٨,٢٦٣)	خسائر متراكمة

تمثل التعديلات التصورية الزيادة في رأس المال المصدر إلى تحويل جزء من القرض طويل الأجل، المستحق الدفع إلى وزارة المالية، والذي تم تحويله إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حوالة دين: اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، إلى حقوق الملكية عن طريق إصدار أسهم جديدة لصندوق الاستثمارات العامة عن طريق اتفاقية اكتتاب بين الشركة وضامنها وصندوق الاستثمارات العامة، اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠م. وقد أدى ذلك إلى انخفاض في الأعباء المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مع تأثير مماثل على الأعباء المالية المتراكمة والخسائر المتراكمة.

٤. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	التعديلات التصورية	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	(غير مراجعة)	(مراجعة)	
٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٦٦,٦٦٧	(٢,٨٣٣,٣٣٣)	٥,٠٠٠,٠٠٠	قرض من وزارة المالية (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٣,١١٣,٧٥٠	٣,١٠١,٤١١	-	٣,١٠١,٤١١	أخرى (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٨,١١٣,٧٥٠	٥,٢٦٨,٠٧٨	(٢,٨٣٣,٣٣٣)	٨,١٠١,٤١١	
(١,٥٥٧,٥٠٠)	(٢,٦٢٦,٢٥٠)	-	(٢,٦٢٦,٢٥٠)	الجزء المتداول من قروض طويلة الأجل (انظر الإيضاح (أ) و (ب) أدناه)
٦,٥٥٦,٢٥٠	٢,٦٤١,٨٢٨	(٢,٨٣٣,٣٣٣)	٥,٤٧٥,١٦١	الجزء غير المتداول من قروض طويلة الأجل

أ. خلال السنة ٢٠١١م، استلمت الشركة الأم قرضاً بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. القرض مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون متراً مربعاً من أرض فضاء ويتربط على القرض عمولة سنوية حسب الأسعار التجارية وكان مستحق السداد أصلاً لوزارة المالية وقد منحت الوزارة الشركة مهلة مدتها ثلاث سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية اعتباراً من ١ سبتمبر ٢٠١٥م. ولكن وبناءً على الطلب المقدم من المجموعة قبل موعد استحقاق السداد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥م جدولة القرض بتمديد فترة السماح 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 سنوياً.

بتاريخ ١ يناير ٢٠٢٠م، بناءً على اتفاقية الاكتتاب المبرمة بين الشركة وضامنها وصندوق الاستثمارات العامة، جزء من قرض طويل الأجل يستحق الدفع إلى وزارة المالية، والذي تم تحويله إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حوالة دين بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، بقيمة ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي، إلى حقوق الملكية. وقد أدى ذلك إلى زيادة رأس المال المصدر وانخفاض في القروض طويلة الأجل بمبلغ ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي. (راجع الإيضاح ٣).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٤. القروض طويلة الأجل (تابع)

ب. خلال سنة ٢٠١٤م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ٢,٠٠٠ مليون ريال سعودي. يترتب على تسهيلات المراجعة للتمويل عمولة حسب الأسعار التجارية. وبلغ الرصيد القائم للقرض قصير الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مبلغ ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي). وفقا لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتبارا من ٣٠ يونيو ٢٠١٨م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. وتم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهرا بمبلغ ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي كمطلوبات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكا لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بقيمة 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 وفقا لآخر قائمة مطلوبات وموجودات أجنبية.

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 للقرض قصير الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م مبلغ ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٩م: ٤٣٧,٥ مليون ريال سعودي). وفقا لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتبارا من ٢٠ أكتوبر ٢٠١٩م حتى ٢٠ أبريل ٢٠٢٣م. وتم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهرا بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي كمطلوبات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكا 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 أيضا 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). وفقا لبنود الاتفاقيتين، فإن مدتي القرضين الإجمالية هي ثمانية سنوات من البداية حتى النهاية مع فترة سماح ثلاث سنوات اعتبارا من تاريخ الاتفاقيتين. وبغرض التمشي مع مبادئ الشريعة، فقد تم ترتيب تسهيل إضافي من قبل البنك بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي مرتبط بكل اتفاقية من الاتفاقيتين للسماح بالتدوير (السداد والسحب) بحيث يكون أصل القرض متاحا 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 أراض فضاء ملكا لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ٣,٠٠٠ مليون ريال سعودي. وتسهيلات القرض أيضا مضمونة بسند لأمر بمبلغ ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي.

٥. الذمم الدائنة والمستحقات

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي (مراجعة)	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي (غير مراجعة)	
٣٤٠,٢٥٦	٣٦٣,٦٣٠	ذمم دائنة تجارية
٢١٨,٠٢٤	٢٤٧,٥٢٤	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
١٥,١٠٦	٤,٥٥٨	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
٣,٧٣٧	-	ضريبة قيمة مضافة مستحقة
٣,٣٠٧	٣,٥٧١	إيرادات فائدة غير مكتسبة - برنامج تملك منزل
١٥,٢١٠	٥,٤٤٨	أرباح غير مكتسبة
١,٣٠٥,١٠٨	١,٤١٩,٤٨٥	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٥. الذمم الدائنة والمستحقات (تابع)

في ١ يناير ٢٠٢٠م، بناءً على اتفاقية الاكتتاب المبرمة بين الشركة وضامينا وصندوق الاستثمارات العامة، جزء من قرض طويل الأجل يستحق الدفع إلى وزارة المالية، والذي تم تحويله إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حوالة دين بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، بقيمة ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي، إلى حقوق الملكية. وقد نتج عن ذلك انخفاض في الأعباء المالية المستحقة بمبلغ ٩٠,٩ مليون ريال سعودي. (راجع الإيضاح ٣).

٦. الزكاة المستحقة

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
(مراجعة)	(غير مراجعة)	
٤٥,٠٠٠	٣٧,٢٥٠	مخصص السنة الحالية
-	٢٠,٠٠٠	مخصص السنة السابقة
٤٥,٠٠٠	٥٧,٢٥٠	

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

الحركة في المخصص

فيما يلي بيان للحركة في مخصص الزكاة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م ألف ريال سعودي	
١٥٦,٨٤٣	١٢١,٨١٦	في بداية السنة
٤٥,٠٠٠	٣٧,٢٥٠	المحمل للسنة الحالية
-	٢٠,٠٠٠	المحمل للسنة السابقة
(٨٠,٠٢٧)	(٦٨,١٢٩)	مدفوعات خلال السنة
١٢١,٨١٦	١١٠,٩٣٧	في نهاية السنة

في ١ يناير ٢٠٢٠م، بناءً على اتفاقية الاكتتاب المبرمة بين الشركة وضامينا وصندوق الاستثمارات العامة، جزء من قرض طويل الأجل يستحق الدفع إلى وزارة المالية، والذي تم تحويله إلى صندوق الاستثمارات العامة من خلال اتفاقية حوالة دين بين وزارة المالية وصندوق الاستثمارات العامة، بقيمة ٢,٨٣٣ مليون ريال سعودي، إلى حقوق الملكية. وقد نتج عن ذلك زيادة في الزكاة المستحقة بمبلغ ٢,٢٥ مليون ريال سعودي، وهو ما يمثل أفضل تقدير للإدارة للتأثير المحتمل الناشئ عن تحول الدين إلى حقوق ملكية. (راجع الإيضاح ٣).

شركة إعمار المدينة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول المعلومات المالية الموحدة التصورية (غير مراجعة)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م

٧. إدارة رأس المال

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

تدير المجموعة هيكل رأس المال وتقوم بتعديله على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. وللمحافظة 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 مديونية المجموعة ٣٥٪ (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.

٨. الموافقة على المعلومات المالية الموحدة التصورية

تم الموافقة على القوائم المالية الموحدة التصورية غير المراجعة واعتمادها للإصدار من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٥ مايو ٢٠٢١م الموافق ٢٣ رمضان ١٤٤٢هـ.

