



مدينة الملك عبدالله الاقتصادية

عالم ثاني

التقرير السنوي ٢٠١٩

المطوّر الرئيسي لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية هي شركة إعمار المدينة الاقتصادية.

تُعدّ هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة الجهة التنظيمية الوحيدة لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية. وتقدم الهيئة مجموعة واسعة من الحوافز تشمل ما يلي: ملكية أجنبية بنسبة ١٠٠٪ للأفراد والمؤسسات، وأنظمة متكاملة للموانئ ومناطق التخزين الجمركية، وسهولة الحصول على التصاريح والرخص المرتبطة بالمعيشة والعمل وتشغيل الأعمال وتملك وإدارة العقارات.

إعمار المدينة الاقتصادية هي شركة تطوير عقاري مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول)، ويتمحور تركيزها الأساسي حول تخطيط وتطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية. عندما قامت الشركة بالطرح العام الأولي الناجح في عام ٢٠٠٦م، سجّلت إنجازاً تاريخياً بارزاً إذ قام أكثر من نصف المواطنين السعوديين بالاكتمال في أسهمها.

تهدف مدينة الملك عبدالله الاقتصادية لأن تكون مساهماً رئيسياً في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠، وهي تعد مثلاً ناجحاً للشراكة بين القطاعين العام والخاص.

المحتويات

٢	الأحداث البارزة للعام
٤	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٧	مجلس الإدارة
٨	كلمة الرئيس التنفيذي
١٠	الإدارة التنفيذية
١٢	عام العائلة
١٧	الارتقاء بجودة الحياة
٢٠	التواصل والفرص والطموحات
٢٥	سباقون في الريادة
٢٩	تقرير مجلس الإدارة
٥٩	القوائم المالية الموحدة

في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، نبنى مدينة حديثة وحيوية تتطلع للمستقبل وفقاً لمعايير عالمية.

المدينة متجذرة في تراث المملكة، بطابعها الفريد وموقعها المميز على ساحل البحر الأحمر. وهي مصممة خصيصاً لتلبي احتياجات العائلات والمهنيين الشباب والسياح والشركات.

تتميز المدينة ببيئة طبيعية خلابة، وفعاليات وأنشطة متنوعة، وإطار تنظيمي مثالي للأعمال، ومدارس ومستشفيات مرموقة، مما يجعل منها مكاناً فريداً للعمل والعيش والترفيه.

ثبات مالي ونمو في الأصول

حقوق ملكية المساهمين

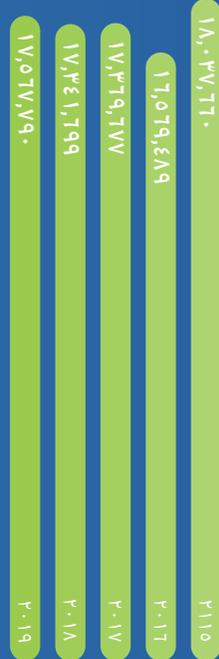
٧,٤ مليار



ألف ريال سعودي

الأصول الإجمالية

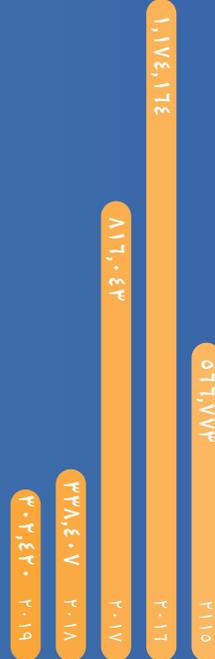
١٧,٦ مليار



ألف ريال سعودي

إجمالي الربح

٣٠٢,٤ مليون



ألف ريال سعودي

الإيرادات

٩٨٦,٩ مليون



ألف ريال سعودي

ميناء الملك عبدالله

كيلومتر
مربع ١٧,٣

٦٣,٤٪ مطوّرة



الوادي الصناعي

ألف متر
مربع ١١٥

شركات وطنية
ودولية

العقارات التجارية

٥٠

شركات وطنية
ودولية

المروج

مليون متر
مربع ٣,٤

١٠٠٪ مطوّرة
مجتمعات راقية



البيلسان

ألف متر
مربع ٩٦

١٠٠٪ مطوّرة
مجتمعات راقية



العقارات السكنية

وحدة ١٥,٩٥٨

إجمالي عدد
المنتجات السكنية

الشروق

ألف متر
مربع ١٥٠

١٠٠٪ مطوّرة
مجتمعات
التكلفة المعقولة



الواحة

ألف متر
مربع ٢٤٣

١٠٠٪ مطوّرة
مجتمعات
متوسّطي الدخل



التالة جاردنز

مليون متر
مربع ٣,٠

٩٨٪ مطوّرة
مجتمعات
متوسّطي الدخل



سباق نحو الرؤية

نسلط الضوء من خلال هذا التقرير السنوي على المبادئ الأساسية لرؤية ٢٠٣٠ التي ألهمت الاستراتيجية التشغيلية لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية على مدار العام المنصرم، ضمن خطة تهدف لتحسين جودة الحياة، توفير التعليم والرعاية الصحية وفقاً لأعلى المعايير العالمية، وتعزيز البنية التحتية.

العمل والإنجاز هما أبرز ملامح ٢٠١٩ بالنسبة لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية. وقد شهد العام تعزيز التعاون مع عدد من الهيئات الحكومية الرئيسية، وإنشاء قطاعات تتمتع بأهمية استراتيجية، واستقطاب شركاء ومستأجرين جدد، وتطوير مشاريع كبرى في قطاعات الضيافة والطاقة والخدمات اللوجستية.

غير أن المدينة واجهت زيادة في المصاريف نتيجة ارتفاع أرصدة القروض وتراجع رسملة تكاليف الاقتراض وزيادة النفقات الرأسمالية للأصول التشغيلية الجديدة في قطاع الضيافة والترفيه. تسببت هذه العوامل مجتمعة في خسائر على مدار العام.

في حين لا يزال الغموض يسود الأسواق المالية والعقارية على المدى القصير بسبب تداعيات جائحة كورونا، لا تزال متفائلين بالمستقبل على المدى المتوسط والبعيد بفضل ثقة الحكومة في المدينة والسياسة الوطنية الداعمة للنمو.

وفي الختام، أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى مجلس الإدارة وجميع مساهميننا لدورهم المحوري في ترسيخ مكانة مدينة الملك عبدالله الاقتصادية حول العالم. وبالنيابة عن مجلس الإدارة، أتقدم بأسمى آيات الامتنان والتقدير لخادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، وولي العهد صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود، وجميع الوزارات في المملكة.

كما أتمنى لجميع موظفي المدينة والمستثمرين فيها دوام النجاح وأنطلع لمواصلة مسيرة نجاحنا في ٢٠٢٠ والأعوام القادمة بإذن الله.

محمد بن علي العبار
رئيس مجلس الإدارة

على مدار العام، رشخت المدينة مكائنها بوصفها الخيار المفضل للاستثمارات الأجنبية المباشرة والوجهة الحديثة التي توفر نمط حياة مثالي للعائلات والمهنيين الشباب. كذلك أسهمت التغيرات الاجتماعية والاقتصادية التي شهدتها المجتمع السعودي خلال العام في دعم جهود المدينة لتعزيز موقعها على الساحة الدولية كمدينة توفر كافة مزايا الحياة العصرية.

تحت رعاية وقيادة خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود وولي العهد صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان، واصلت رؤية المملكة ٢٠٣٠ الدفع قدماً بمسيرة تحول الاقتصاد السعودي نحو الازدهار والاستدامة والفرص الواعدة لجميع سكان المملكة.

من خلال هذا التقرير السنوي، نسلط الضوء على المبادئ الأساسية لرؤية ٢٠٣٠ التي ألهمت الاستراتيجية التشغيلية لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية على مدار العام المنصرم، ضمن خطة تهدف لتحسين جودة الحياة وتوفير التعليم والرعاية الصحية وفقاً لأعلى المعايير العالمية وتعزيز البنية التحتية. أتاحت هذه الركائز لجميع العاملين والمقيمين في المدينة أن يكونوا جزءاً من وجهة حديثة وجذابة للعيش والأنشطة التجارية والصناعية.

انطلاقاً من الاستثمارات الكبرى التي جرت خلال عام ٢٠١٨ في قطاعات النقل والخدمات اللوجستية والبنى التحتية للربط الشبكي، اتجهت أنظار العالم في عام ٢٠١٩ نحو مدينة الملك عبدالله الاقتصادية والمملكة كوجهة ترفيهية وسياحية ورياضية يسهل الوصول إليها، فضلاً عن كونها المكان المثالي لإنشاء عائلات تنعم بالصحة والسعادة. تجمع المدينة بين القيم السعودية الأصيلة القائمة على التكافل والتضامن المجتمعي والأمن والسلامة، إلى جانب التطورات الاجتماعية والاقتصادية التي شجرت الأبواب على العالم.

سجّل قطاع العقارات السكنية في عام ٢٠١٩ نمواً كبيراً في العرض والمبيعات، مع إطلاق العديد من المشاريع الجديدة وارتفاع الطلبات بنسبة ٨٦٪ لتصل إلى ٦٥٨ مليون ريال، بالمقارنة مع ٣٥٤ مليون ريال في عام ٢٠١٨. تحقق هذا النمو رغم التباطؤ في قطاع الإسكان، مما أثر على الأسعار وشروط السداد.



معالي المهندس خالد الملحم
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ عبد الله كامل
نائب رئيس مجلس الإدارة



الأستاذ محمد العبار
رئيس مجلس الإدارة



معالي الأستاذ فهد الرشيد
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ احمد جاوه
عضو مجلس الإدارة



المهندس عبدالرحمن الرويتع
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ جمال بن ثنيه
عضو مجلس الإدارة



معالي الأستاذ سعود الصالح
عضو مجلس الإدارة



الأستاذ عبدالله طيبة
عضو مجلس الإدارة



كلمة الرئيس التنفيذي

خطوات متسارعة

تطورت البنية التحتية الأساسية للأعمال في المدينة خلال العام بفضل الاستثمارات في تجمعات جديدة للأعمال ومناطق اقتصادية جديدة، بما في ذلك تجمع صناعي جديد فضلاً عن قطاع الصناعات الدفاعية الخفيفة الذي يتمتع بأهمية استراتيجية بالتعاون مع الهيئة العامة للصناعات العسكرية.



حققت مدينة الملك عبدالله الاقتصادية تقدماً كبيراً من خلال تطوير وتنفيذ المشاريع والبنية التحتية والفعاليات العالمية خلال عام ٢٠١٩، وساهمت في تحقيق العديد من الأهداف الاجتماعية والثقافية والاقتصادية التي حددتها رؤية المملكة ٢٠٣٠.

كان للاستثمارات الكبرى في المرافق والأنشطة الرياضية أثر كبير على جودة الحياة بالنسبة للسكان. فقد جرى تنظيم بطولة السعودية الدولية الأولى لمحترفي الجولف على أرض ملعب "رويال غرينز" والنادي الريفي في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، كما استضافت مارينا البيلسان بطولة البحر الأحمر الدولية لرياضة صيد الأسماك، وأقيم المهرجان الأول للتزلج على الماء في شاطئ يام الذي تم افتتاحه مؤخراً. وجرى إعداد برنامج سنوي متكامل يضم أنشطة مخصصة للعائلات خلال أشهر الصيف والشتاء.

تطورت البنية التحتية الأساسية للأعمال في المدينة خلال العام بفضل الاستثمارات في تجمعات جديدة للأعمال ومناطق اقتصادية جديدة، بما في ذلك تجمّع صناعي جديد، فضلاً عن قطاع الصناعات الدفاعية الخفيفة الذي يتمتع بأهمية استراتيجية بالتعاون مع الهيئة العامة للصناعات العسكرية.

كما استثمرت مدينة الملك عبدالله الاقتصادية منذ إنطلاقها ما يقارب ١٨ مليار ريال في الأصول والتمويل، وحققت قيمة تتجاوز ٩٠٠٪ يضاف إلى ذلك استثمارات جديدة ستقوم بها الشركة والمطورون الخارجيون في مشاريع استراتيجية تؤدي لخلق فرص عمل وتساهم في تعزيز سلسلة القيم على امتداد المدينة.

في الختام، أتوجه بجزيل الشكر والتقدير لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة على دعمهم الكبير وتوجيهاتهم السديدة على مدار العام. كما أشكر زملائي وفريق العمل المتميز في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية على عملهم الجاد الذي أسهم بشكل فاعل في التقدم الذي حققته المدينة.

أحمد بن إبراهيم لنجاوي
الرئيس التنفيذي

وقد ساهم ذلك، بالتزامن مع الإنجازات الهيكلية والاستراتيجية الأخرى، في تعزيز جهودنا لتحقيق أهداف الخطة العشرية الجديدة للمدينة والتي تعد أساسية في مسيرة تطورنا من موقع بسيط إلى مدينة حديثة تنبض بالحياة وتتمتع بمكانة عالمية.

أجرينا في عام ٢٠١٩ محادثات بناءة مع العديد من الهيئات الحكومية، مما أتاح لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية تحقيق تقدم كبير في التزامها بالطاقة المتجددة والذي تمثل بتوقيع عقد مع شركة طاقة الرياح العالمية لإنشاء أول مصنع لتوليد الطاقة من الرياح في المملكة.

كما أدى الحوار مع الحكومة السعودية إلى إبرام اتفاقيات مع صندوق التنمية الصناعية السعودي وهيئة تنمية الصادرات السعودية. وتتسم هذه الشراكات بأهمية استراتيجية لأنها تعزز قدرات المدينة على مواصلة الاستثمار في كافة المجالات وتسمح لنا بمتابعة الوفاء بالتزامنا لمن اختاروا الاستثمار والعمل والإقامة في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

يعرض هذا التقرير أيضاً التقدم الذي أحرزناه في تقديم خدمات الرعاية الصحية والتعليم والإسكان للمقيمين في المدينة، وهي مخرجات أساسية في الخطة العشرية للمدينة.

بناءً على ما ذكر أعلاه، جرى تعيين شركة ماجستيك ميلينيوم كمشغل جديد لمركز الأسرة الطبي. سوف تعمل شركة ماجستيك ميلينيوم على تعزيز الخدمات وتوسيع نطاق عمل المركز الطبي وترقية بنيته التحتية المادية، بالإضافة لتحقيق وفرة في النفقات التشغيلية. كما ستستفيد العائلات من تعيين "إيديو ريتش" كمشغل أكاديمية العالم، بالشراكة مع كلية "كينغز كوليغ السعودية" العريقة.

إلى جانب توفير هذه الموارد الهامة في قطاعي الرعاية الصحية والتعليم، تم إطلاق مجمعات سكنية جديدة توفر منازل عالية الجودة للسكان على اختلاف ميذانياتهم. وتضمنت مشاريع الإسكان الجديدة ٣٧٢ فيلا عصرية في "الواحة سبرينجز"، و١٤٧ فيلا فاخرة في حي "الغولف ٢" بمنطقة المروج، ومشروع "أوركيدز" السكني، ومجمع "أزاليا" للفلل الفاخرة. وقد قدمت الشركة لعملائها حلولاً تمويلية بأسعار تنافسية لشراء تلك العقارات.

الإدارة التنفيذية

هاني غرباوي

المستشار القانوني العام،
والرئيس التنفيذي للشؤون
العامة



إياد عبدالرحيم

المدير المالي



أحمد لنجاوي

الرئيس التنفيذي



أنس نجمي

مدير تنفيذي أول،
رئيس قطاع جودة الحياة



كريم مراد

الرئيس التنفيذي لشؤون الإلتزام
ورئيس شؤون المساهمين
وأمين سر مجلس الإدارة



شادي غمري

رئيس تنفيذي تطوير
وخدمات المدينة





مازن تمار
الرئيس التنفيذي لقطاع الأعمال



روناس يوسف
الرئيس التنفيذي للتسويق



وفاء الحميدي
الرئيس التنفيذي لتقنية المعلومات،
والرئيس التنفيذي لشركة
إعمار المعارف



محمد بلوط
مدير تنفيذي أول،
رئيس عمليات التجزئة
والترفيه



عبدالله المجدي
رئيس تطوير وتشغيل
المنطقة اللوجستية
والصناعية بمدينة الملك
عبدالله الاقتصادية



هشام العبد
الرئيس التنفيذي للمشتريات
وخدمات التشغيل

عام العائلة

رواد نمط الحياة العصري في المملكة

يشكل تعزيز جودة الحياة من خلال تطوير البنية الاجتماعية الأساسية مثل منشآت الرعاية الصحية ومراكز التسوق المجتمعية والفعاليات العائلية جزءاً هاماً للغاية من الحياة اليومية للعائلات السعودية والمهنيين الشباب.





حققنا تقدماً كبيراً في البنية التحتية الحياتية والرعاية الصحية والتعليم خلال عام ٢٠١٩.

فقد سلمنا وحدات سكنية عالية الجودة للإيجار والشراء وقمنا بالإعلان عن مناطق سكنية جديدة، وواصلنا ترسيخ علاقتنا الاستراتيجية مع وزارة الإسكان لتوفير حلول سكنية بأسعار معتدلة للعائلات السعودية، ووضعنا برامج للتمويل العقاري، وعززنا جهودنا في مجال الرعاية الصحية. وجرى توفير استثمارات جديدة للمستشفيات، وتوقيع اتفاقيات مع أفضل مقدمي خدمات التعليم في العالم.

الصحة والسعادة للسكان

بدأنا العام بتوقيع اتفاقية مع مجموعة مجموع فارما الطبية لبناء مستشفى تخصصي على أرض تبلغ مساحتها ١٠٠,٠٠٠ متر مربع. وسوف يضم المستشفى في المرحلة الأولى ١٥٠ سريراً، على أن يرتفع العدد إلى ٥٠٠ سرير عند إنجاز المشروع بالكامل. وهو يتميز بموقعه الاستراتيجي بالنسبة لمجموعة مجموع فارما، حيث يربط المستشفى بكافة مدن المنطقة الغربية بمسافة ساعة بالسيارة. يُعد هذا المستشفى عنصراً فاعلاً في تحقيق رؤية ٢٠٣٠ من خلال الارتقاء بجودة الحياة للعاملين والمقيمين في المدينة والمناطق المحيطة بها.

قمنا كذلك بتعيين مركز ماجستيك ميلينيوم (2M) كمشغل جديد لمركز الأسرة الطبي من خلال نموذج تشغيل بدون عقد إيجار، مما أدى إلى تراجع في النفقات التشغيلية بقيمة ١١ مليون ريال انخفاض مخصصات الدعم، تحسين جودة الخدمات، توفير طبيب معتمد من بريطانيا، وتوسيع نطاق الخدمات الطبية التي يقدمها المركز.

أدت استراتيجية المدينة في مجال التعليم إلى إحراز تقدم كبير في عام ٢٠١٩، حيث تم تعيين مؤسسة "إيديو ريتش" لإدارة مدرسة "كنجز كولييدج".



مشروع "أوركيدز" السكني

٧٥٥,٠٠٠ متر مربع

يتمد مشروع "أوركيدز" على مساحة ٧٥٥ ألف متر مربع، وهو مجمع سكني تم تطويره وفقاً لأعلى المعايير العالمية ليقدم جودة حياة متميزة بتكلفة معتدلة.





تأسست كلية الأمير محمد بن سلمان للإدارة وريادة الأعمال في عام ٢٠١٧، من خلال شراكة استراتيجية بين مدينة الملك عبد الله الاقتصادية ومؤسسة مسك الخيرية وكلية بابسون وشركة لوكهيد مارتن، وهي توفر للطلاب برامج أكاديمية ومناهج تعليمية وخبرات عملية. وتعكس المؤهلات العالية للخريجين الدور الريادي للكلية التي أصبحت من المؤسسة التعليمية الهامة في المدينة.

الدار دارك

حققنا في عام ٢٠١٩ قدماً كبيراً في تنفيذ استراتيجية الإسكان الخاصة بالمدينة، حيث قمنا بتوفير آلاف الأراضي السكنية الجديدة لبناء الفلل والشقق، وإطلاق ستة مشاريع سكنية جديدة، وتحقيق زيادة كبيرة في عدد الوحدات المُباعة وصافي الطلبات.



نحن سعداء جداً بإطلاق مشروع "أوركيدز" السكني في عام ٢٠١٩، وهو مجمع سكني تم تطويره وفقاً لأعلى المعايير العالمية ليقدم جودة حياة متميزة بتكلفة معتدلة ويعزز استراتيجية المدينة الإسكانية ويُلبي احتياجات كافة العملاء على اختلاف ميّزانياتهم.



يمتد مشروع "أوركيدز" على مساحة ٧٥٥ ألف متر مربع، ويضم ١١٠ قطعة أرض سكنية جاهزة للبناء تتراوح مساحتها بين ٢٥٠ و ٦٠٠ متر مربع بأسعار تبدأ من ٢٢٢,٨٨٨ ريال وخطط سداد مرنة لمدة خمس سنوات بدون أعباء تمويلية. وتشكل هذه الشروط والأسعار المعقولة جزءاً هاماً من التزامنا بتوفير مجموعة من خيارات السكن عالية الجودة التي تركز على التميز والأمان والراحة للعائلات والمهنيين.

من المشاريع الأخرى التي تم الإعلان عنها في عام ٢٠١٩ مشروع "أزاليا"، وهو مجمع سكني فاخر يتكوّن من ٥٩ فيلا سكنية أنيقة على مساحة ٢٩,٥٠٠ متر مربع، ومن المقرر تسليمه في بداية عام ٢٠٢٠.

من أبرز إنجازات العام ٢٠١٩ توفير ٣٧٢ شقة عصرية في "الواحة سبرينجز"، وهو مشروع سكني يتميز بتصميمه الرائع ومساحاته الخضراء في منطقة مثالية للعائلات ترتبط بشبكة من مسارات المشي والدراجات الهوائية، وتوفر خدمات الأمن على مدار الساعة، وصلات لياقة ومرافق رياضية وحدائق ومسجد. كما أنجزنا ١٤٧ فيلا فاخرة في حي الجولف ٢ بمنطقة المروج، وفقاً لطرز مستوحى من العمارة الإسبانية والمتوسطة.

بناءً على نموذج العمل، فإن مركز ماجستيك ميلينيوم حالياً مسؤول عن جميع جوانب تقديم الخدمات الطبية ضمن النطاق الحالي لمركز الأسرة الطبي، ويشمل ذلك كافة النفقات التشغيلية، تحديث وصيانة المعدات، التعامل مع جميع فئات التأمين الصحي، التحالفات مع المستشفيات الخاصة، وإعداد برامج التدريب التي تساهم بإنشاء جيل جديد من المهنيين السعوديين في قطاع الرعاية الصحية.

كما سيتيح مركز ماجستيك ميلينيوم إمكانية الوصول إلى الأنظمة المالية والتشغيلية لفهم أداء المركز الطبي، إلى جانب التقارير التشغيلية والمالية. وقد أدت هذه التطورات مجتمعة إلى الارتقاء بجودة خدمات الرعاية الصحية وسبل الوصول إليها.

التعليم لإحداث التأثير

أدت استراتيجية المدينة في مجال التعليم إلى إحراز تقدم كبير في عام ٢٠١٩، حيث تم تعيين مؤسسة "إيديو ريتش" لإدارة مدرسة "كنجز كوليدج".

وتُعد "إيديو ريتش" مؤسسة دولية رائدة في مجال تملك وإدارة المدارس على امتداد ثماني دول. وهي تعمل بالشراكة مع مدارس مستقلة عريقة في المملكة المتحدة على تقديم أفضل مستويات التعليم للأطفال في مدرسة "كنجز كوليدج" عبر الجمع بين التقاليد البريطانية الممتدة لمئات السنين والثقافة الأصيلة والتاريخ العريق للمملكة. وتمثل هذه الشراكة عنصراً رئيسياً في تحول "كنجز كوليدج" إلى مدرسة داخلية بريطانية مرموقة.

قمنا كذلك بإنشاء أكاديمية طموح، التي ستتيح للطلاب والطالبات المنافسة على وظائف في أبرز الشركات الوطنية والعالمية العاملة في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وتعد هذه المبادرة جزءاً من برنامج أكاديمية طموح السنوي في المدينة تحت شعار "مستقبلي ... مسؤوليتي".

تخريج الدفعة الأولى من الطلاب في كلية الأمير محمد بن سلمان للإدارة وريادة الأعمال

أصبحت كلية الأمير محمد بن سلمان للإدارة وريادة الأعمال قوة دفع للتنمية الاجتماعية والاقتصادية، حيث تُلبي الاحتياجات المتنامية لسوق العمل في المملكة. وقد احتفلت في مايو ٢٠١٩ بتخريج الدفعة الأولى التي ضمت ٦٨ طالباً و٢٥ طالبة.



الارتقاء بجودة الحياة

تعززت مكانة مدينة الملك عبدالله الاقتصادية
كمدينة سعودية حديثة ووجهة سياحية متميزة في
عام 2019 عبر توفير تجارب فريدة على مدار العام
من خلال برنامج موسمي للفعاليات الترفيهية.

يُني برنامج "أسلوب الحياة الموسمي" حول سلسلة جديدة بالكامل من الأنشطة والفعاليات ومعالج الجذب التي تعكس الجوانب الحيوية الهامة لنمط الحياة السعودي.

أخذين بعين الاعتبار بأن الأنشطة الخارجية تمثل جزءاً لا يتجزأ من الثقافة السعودية، تم إعداد وتفعيل برنامج للفعاليات الصيفية والشتوية، من الكرة الطائرة الشاطئية إلى الجولف وسباقات الكارتينج في حديقة جُمان والمطاعم العائمة، وسينما الشاطئ، وكرات الألوان، والغوص في المياه النقية للبحر الأحمر.

عالم البحار

ركز موسمنا الصيفي لعام ٢٠١٩ على الرياضات المائية التي شملت ركوب الخيل على الشاطئ، والدبابات البحرية، والتزلج على الماء، والحديقة المائية العائمة، والقوارب المطاطية، والألعاب المائية للأطفال، وقوارب البجع. كما أضفنا أنشطة جديدة إلى شاطئ يام، بما في ذلك أربع أراجيح مائية كبرى وقوارب الكاياك والدراجات المائية التي توفر للسياح تجربة بمواصفات عالمية حافلة بالأنشطة التي تخفف عنهم الحر في موسم الصيف.

عالم اللحظات

أطلقنا مؤخراً في عام ٢٠١٩ أيضاً موسمنا الشتوي "عالم اللحظات" الذي قدم للجمهور مجموعة متنوعة من الأنشطة والفعاليات الخارجية التي تعزز الاستفادة من المناخ الرائع في الشتاء. شملت الفعاليات قيادة الدراجات الرباعية، وركوب الخيل على الشاطئ، وسينما الشاطئ، وكرات الألوان، وحفلات الشواء على بوليفارد الشاطئ. كما تم إنشاء مناطق خاصة للأنشطة والفعاليات لتوفير الراحة والخصوصية للعائلات والأصدقاء.

إن إيجاد فرص لتوطين القطاع السياحي بما يتوافق مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ وبرنامج التحول الوطني هومن أهدافنا الرئيسية.



منتجع أوشيانا

٥٠ فيلا فاخرة

منتجع أوشيانا الساحر، الذي يضم ٥٠ فيلا فاخرة، وهو مجمع سكني مُسوّر فريد يقع على شاطئ البحر الأحمر يميزه المساحات الخضراء، السكن الفاخر والمميز و رصيف بحري يمتد إلى البحر الأحمر.





يضم مشروع سنرايز الواقع على مقربة من الشاطئ على ٤٨ شقة فندقية من غرفتين، مفروشة ومخدومة بالكامل.

تم افتتاح شقق سنرايز ومنتجع أوشيانا بالتزامن مع إطلاق أول تجربة تخييم فاخرة على البحر الأحمر في محمية لاجونا المقرر افتتاحها في عام ٢٠٢٠، وستوفر وجهة فريدة للإقامة وسط المحمية، حيث يمكن للضيوف الاستمتاع بمجموعة من الأنشطة الخارجية ضمن تجربة تخييم بطابع عربي فاخر.



يضاف إلى ذلك فندق فيوز بإطلالته الرائعة على البحر الأحمر، وفندق ومارينا البيلسان من فئة الخمس نجوم الذي يوفر أنشطة لصيد السمك والغطس والرحلات البحرية. ويعكس ذلك مكانة قطاع الضيافة في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية كمساهم رئيسي في التنمية الاقتصادية وإيجاد فرص العمل وتعزيز موقع المدينة كوجهة أكثر روعة وحيوية للمقيمين والعاملين فيها.

توطين قطاع السياحة

فيما تتطلع نحو ترسيخ التقدم الذي حققناه في عام ٢٠١٩، نتوقع المزيد من عناصر الجذب السياحي والأنشطة المميزة، بالإضافة لتوسيع سلاسل القيمة والفعاليات المحلية.



إن إيجاد فرص لتوطين القطاع السياحي بما يتوافق مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ وبرنامج التحول الوطني هومن أهدافنا الرئيسية. نثقنا بالجودة العالية للقطاع السياحي في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية تتيح لنا توقع نمو في أعداد السياح من داخل المملكة والمنطقة والعالم، فضلاً عن تعزيز الإيرادات المتكررة وإيجاد الوظائف وتحفيز الإنفاق لدى سكان المدينة نفسها.

سيتم تعزيز برنامج التحول الوطني عبر مجموعة من المشاريع المقرر البدء بتنفيذها في الفترة المقبلة، من بينها مشروع كلية إدارة الفنادق ومرافق الضيافة بتكلفة ١٧١ مليون ريال. وسيساهم هذا المشروع في تلبية الطلب على الكوادر الماهرة في مجال الضيافة مع نمو القطاع السياحي في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية والمملكة، كما يؤدي لرفد المملكة بكفاءات محلية تملك مؤهلات عالية في إدارة الفنادق ومرافق الضيافة العالمية.

يوفر عالم اللحظات تجارب رائعة لا تُنسى، بما في ذلك صالة كي-ماكس الجديدة المزودة بتقنيات حديثة ومؤثرات صوتية وبصرية وحسية رباعية الأبعاد تأخذ الأطفال والأهل في رحلات مذهلة.

أقيمت الكثير من هذه الأنشطة في حديقة جُمان التي تعد مثالية للعائلات بمساحاتها الشاسعة الخضراء، وهي تضم ملعب ميني جولف، وملعب تنس وكرة طائرة، وملعب مفتوحة، وحوض سباحة، ومناطق للتمرين، ومواقف للدراجات، ومسرح، ويسهل الوصول منها إلى مطاعم مدينة الملك عبدالله الاقتصادية المطلة على الشاطئ ومارينا بروميناد وحلبة جُمان لسباقات الكارتينج.

عروض ومهرجانات

ضمن جهودنا الهادفة لتوفير الوجهة الأفضل للسياح القادمين من مختلف أنحاء العالم، شهد عام ٢٠١٩ افتتاح عروض أسبوعية للأطفال مثل "أنغري بيردز" و"هلو كيتي"، وكرنفال عائلي في كل عطلة نهاية أسبوع، ومطعم الميراثي العائم، وهو أول مطعم عائم على ساحل البحر الأحمر.

كما شهد عام ٢٠١٩ افتتاح شاطئ يام الخلاب على ساحل حي البيلسان في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية، ويحتوي على منطقة سباحة طبيعية محاطة بالشعب المرجانية، ما يجعله موقعاً مثالياً للعائلات والأصدقاء للتمتع بأشعة الشمس واستنشاق الهواء العليل. كما يعد الشاطئ وجهة لممارسة هواية التزلج على الماء وممارسة أنشطة مائية مختلفة مثل قوارب الكاياك و الدراجات البحرية.

الضيافة للجميع

تأكيداً على قدرة المدينة على تلبية كافة الأذواق والميزانيات، أطلقنا في عام ٢٠١٩ مشروعين مميزين في مجال الضيافة، أولهما هو منتجع أوشيانا الساحر، الذي يضم ٥٠ فيلا فاخرة، وهو مجمّع سكني مُسوّر فريد يقع على شاطئ البحر الأحمر يميزه المساحات الخضراء، السكن الفاخر والمميز و رصيف بحري يمتد إلى البحر الأحمر.

أما المشروع الثاني فهو شقق سنرايز الفندقية التي توفر للسياح خياراً اقتصادياً من دون التضحية بعوامل الراحة.

التواصل والفرص والطموحات

تمثل الأنشطة الصناعية والخدمات اللوجستية عناصر أساسية في رؤية مدينة الملك عبدالله الاقتصادية الهادفة لجذب الاستثمارات الداخلية التي تسهم في التنمية الاجتماعية والنمو الاقتصادي، وتشكل أحد الأهداف الأساسية لرؤية المملكة 2030.





شهد عام ٢٠١٩ تسارع وتيرة العمل في البنية التحتية للصناعة والخدمات اللوجستية، حيث تحقق تقدم كبير في مسيرة تطور المدينة بوصفها مركزاً متكاملًا للاستثمار والتصنيع والخدمات اللوجستية بمواصفات عالمية.

من الإنجازات الكبرى التي تحققت في عام ٢٠١٩ الحوار الاستراتيجي مع عدد من الهيئات الحكومية وإطلاق مناطق وخدمات جديدة ضمن جهودنا لتحقيق النمو الاقتصادي المستدام وتعزيز جودة الحياة لجميع العاملين والزوار والمقيمين في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

تشجيع الاستثمار عبر الحوار

يوفر التوافق الكبير بين الأهداف الاقتصادية والاجتماعية لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية والحكومة السعودية مجالات واسعة للتعاون الاستراتيجي بين الطرفين. في عام ٢٠١٩، قمنا بالتواصل مع العديد من الهيئات الحكومية والجهات التنظيمية وغيرها من المؤسسات المتخصصة، مما أسهم بتحديد فرص جديدة للتطوير والاستراتيجيات التشغيلية. وقد أدى هذا التعاون إلى إجراءات مباشرة شكلت قوة دفع للاستثمار وتعزيز النمو في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية والمنطقة المحيطة بها.

نتيجة لتعاوننا مع الجهات المختصة بوضع السياسات، تم توقيع خمس اتفاقيات هامة في عام ٢٠١٩، أبرزها الاتفاقية مع صندوق التنمية الصناعية السعودي وهيئة تنمية الصادرات السعودية. وتوفر هذه الخطوات الإطار العام لخطوط تمويل جديدة للاستثمار في منشآت التصدير والتصنيع المحلي.

يوفر التوافق الكبير بين الأهداف الاقتصادية والاجتماعية لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية والحكومة السعودية مجالات واسعة للتعاون الاستراتيجي بين الطرفين.



تنمية اقتصادية
مسؤولة ومستدامة

١٠٢,٠٠٠ متر مربع

توقيع عقد مع شركة طاقة الرياح العالمية تقوم بموجبها الشركة باستئجار موقع على مساحة ١٠٢,٠٠٠ متر مربع في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية خلال العام ٢٠١٧ لبناء التوربينات الهوائية.





تجمعات أعمال ومناطق اقتصادية جديدة

شكّل توقيع أول عقد إيجار ضمن التجمع الجديد لنظم البناء في عام ٢٠١٩ أهمية مضاعفة عبر الإعلان عن إنشاء منطقة اقتصادية متخصصة جديدة. وتعد المناطق الاقتصادية المتخصصة عنصراً هاماً في برنامج تطوير الصناعة الوطنية والخدمات اللوجستية ضمن رؤية المملكة ٢٠٣٠، نظراً لقدرتها على جذب الاستثمارات وتحويل المملكة إلى قوة رائدة في الصناعة والخدمات اللوجستية الدولية.

كان التجمع الصناعي واللوجستي الخيار المفضل في عام ٢٠١٩، حيث جذب عدداً متزايداً من المستأجرين في قطاعات متعددة منها صناعة السيارات والبلاستيك والمعدات الطبية ومواد ونظم البناء والتشغيل الآلي وتبادل البيانات في تقنيات وعمليات التصنيع.

ومع تطور هذه القطاعات، ستوفر فرص عمل للمواطنين السعوديين وتعيد التوازن التجاري الوطني وتعزز الأنشطة المحلية في القطاعات المستهدفة ضمن "الوادي الصناعي". ويعد ذلك جزءاً من منظومتنا المتكاملة التي تسهم بإيجاد فرص العمل وجذب الاستثمارات وتوطين عمليات التصنيع وخلق سلسلة قيمة محلية ووطنية متميزة.

تشكّل البنية التحتية الحديثة والمتطورة للصناعة والخدمات اللوجستية محور رؤية مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى موقعنا الاستراتيجي كنقطة التقاء بين القارات. إن مينائنا ومنطقتنا الصناعية والقطار السريع الذي يربطنا بجدة ومكة المكرمة والمدينة المنورة يضمنون التكامل بين الموقع المتميز والخدمات اللوجستية والذي يستمر كأحد مكامن قوتنا.

كذلك قمنا بالتعاون مع وزارة الإسكان، مما أدى لتوقيع اتفاقية تنص على إنشاء تجمع جديد لأنظمة البناء. كما أبرمنا اتفاقية مع الهيئة العامة للصناعات العسكرية ستؤدي لإطلاق قطاعات فرعية للصناعات العسكرية الدفاعية الخفيفة ضمن المدينة.

وسيوّدي التفاهم الذي جرى مع البرنامج الوطني لتطوير التجمعات الصناعية إلى مزيد من الفرص في مجال التطوير الصناعي.

تطوير قطاعات جديدة

حدث تقدم كبير في تطوير قطاعات صناعية جديدة أخرى، من بينها الطاقة المتجددة والصناعات الدفاعية الخفيفة وأنظمة البناء.

تعكس المحادثات البتاءة مع الهيئات الحكومية بشأن قطاع الطاقة المتجددة التزامنا المشترك بتحقيق هدف رؤية المملكة ٢٠٣٠ المتمثل في التنمية الاقتصادية المسؤولة والمستدامة. ونجم عن ذلك توقيع عقد مع شركة طاقة الرياح العالمية التابعة لشركة الباطين للطاقة والاتصالات تقوم بموجبه الشركة باستئجار موقع على مساحة ١٠٢,٠٠٠ متر مربع في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية خلال العام ٢٠١٧ لبناء التوربينات الهوائية.

سوف تسهم هاتان الشركتان بتعزيز البنية التحتية والمنشآت الحديثة في الوادي الصناعي. ويؤدي التقدم الذي تحقق في عام ٢٠١٩ إلى ترسيخ مكانة مدينة الملك عبدالله الاقتصادية كلاعب إقليمي رئيسي ووجهة الاستثمار المفضلة في قطاع الخدمات اللوجستية والصناعات الخفيفة، ويوفر قوة دفع استراتيجية لأنشطة التصنيع المحلية وتحقيق أهداف المملكة في مجال الطاقة المتجددة.

يعد تفعيل قطاع للصناعات الدفاعية الخفيفة بالتعاون مع الهيئة العامة للصناعات العسكرية خطوة كبيرة واعدة للصناعات الدفاعية في المملكة تسهم بإيجاد فرص العمل والتميز في مجال التصنيع.



بطولة المملكة للصيد الرياضي
KINGDOM SPORTS FISHING TOURNAMENT

بطولة الأولى
- ٢٧ ابريل

KAEQ
المملكة العربية السعودية
الم ثاني

عالم - اللحظات

سباقون في الريادة

باستضافتها للرياضات العصرية، رسخت مدينة الملك عبد الله الاقتصادية مكانتها كوجهة رائدة تتيح للأبطال العالميين المنافسة وتوفر للعائلات فرصة الحفاظ على اللياقة والصحة، من خلال أنشطة تشمل الرياضة المائية ومنها مختلف أنواع التزلج وبطولات الجولف العالمية، وسباقات الطائرات المسيّرة، وصيد الأسماك في عمق البحر، وسباقات السيارات والدبابات البحرية.



شهد عام ٢٠١٩ قفزة هائلة في الأنشطة الرياضية وتنظيم الفعاليات الرياضية العالمية.

تعد المشاركة في المنافسات الرياضية والنشاط البدني أكثر من مجرد نمط حياة، فهي عامل أساسي في الحفاظ على سعادة وصحة المجتمع. كما أنها جزء من المبادئ الرئيسية لرؤية المملكة ٢٠٣٠، التي تنص على تشجيع "ممارسة النشاط الرياضي بانتظام وإقامة المزيد من المرافق والمنشآت الرياضية بالشراكة مع القطاع الخاص... كما سنشجع الرياضات بأنواعها من أجل تحقيق تميز رياضي، والوصول إلى مراتب عالمية متقدمة في عدد منها على الصعيدين المحلي والعالمي".

مع بداية عام ٢٠١٩، دخلت مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في شراكة مع مؤسسات وهيئات رياضية محلية، من بينها الهيئة العامة للرياضة، لإنشاء هيكل استراتيجي للاستثمار في القطاع الرياضي والبنية التحتية المطلوبة لإطلاقه.

أول بطولة دولية لمحترفي الجولف في المملكة

استضافت مدينة الملك عبد الله الاقتصادية في شهر يناير ٢٠١٩ بطولة السعودية الدولية الأولى لمحترفي الجولف التي أقيمت على أرض ملعب "رويال غرينز" والنادي الريفي.

وقد شارك نخبة من ألمع نجوم الجولف في العالم، ومنهم جاستن روز المصنف الأول عالمياً والأمريكي داستن جونسون المصنف الثالث عالمياً (الذي حل في المرتبة الأولى)، وبروكس كوبكا، وبرايسون ديشامبو، إلى جانب بطل الماسترز، باتريك ريد.

إلى جانب القيمة المجتمعية الأساسية التي تحققها الرياضة، بما في ذلك تعزيز الروح الرياضية، فهي تمثل قطاعاً تجارياً هاماً يوفر فرصاً هائلة للتنمية الاقتصادية.



أول بطولة دولية لمحترفي الجولف في المملكة

٧٠,٠٠٠

تدل الأرقام الأولية لبطولة يناير ٢٠٢٠ إلى أن أعداد الزوار ستتضاعف لتصل إلى ٧٠,٠٠٠.





حازت البطولة على اهتمام وسائل الإعلام العالمية ومنظمي منافسات الصيد الرياضي، وأسهمت بتسيخ مكانة مدينة الملك عبد الله الاقتصادية لدى الزوار ومدربي الصيد العالمين فضلاً عن الزوار من مختلف أنحاء المملكة والعالم.

وقد شملت المسابقة عدة فئات منها الصيد بالصنارة والتتبع والكمائن، وخضعت لقوانين سعودية صارمة تمنع أنواع الصيد المحظورة لضمان عدم اصطياد أسماك القرش والشفنين البحري والسلاحف والدلافين وغيرها من الأسماك المحمية. وقد استبعت قوانين حماية البيئة والحياة البرية الصارمة بشكل تلقائي المتنافسين الذين يشوهون الأسماك عن طريق الخطأ، أو يعلقون الأسماك بالصنارة أو يصطادون بالشباك أو يفشلون في توثيق صيدهم. وتعد هذه القواعد جزءاً من التزام المدينة بالرياضة المستدامة والمطابقة للمعايير الأخلاقية.

الرياضات الصيفية

في موسم الصيف الحار الذي يزيد من صعوبة ممارسة الرياضة في الهواء الطلق، تم إعداد برنامج للرياضات المائية في عام ٢٠١٩ لمساعدة العائلات والزوار على مقاومة الحر والحفاظ على لياقتهم وصحتهم. وشملت الرياضات المائية المخصصة للأطفال قوارب مطاطية وقوارب البجع ومنصات القفز على الماء. كما تم تنظيم أنشطة للكبار تضمنت الدبابات البحرية، والتزلج على الماء ورحلات الغوص والغطس، بالتزامن مع افتتاح شاطئ يوم، وهو أول شاطئ للعموم في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

القيمة المضافة للرياضة

إلى جانب القيمة المجتمعية الأساسية التي تحققها الرياضة، بما في ذلك تعزيز الروح الرياضية، فهي تمثل قطاعاً تجارياً هاماً يوفر فرصاً هائلة للتنمية الاقتصادية. ويشير برنامج التحول الوطني ٢٠٢٠ إلى أن أحد الأهداف الرئيسية للقطاع الرياضي هو تحقيق "... عائدات أفضل على الاستثمار في النوادي والمرافق الرياضية".

سوف يسهم نمو القطاع الرياضي خلال الفترة المقبلة في توفير فرص متزايدة لهواة الرياضة المحليين للاستفادة من طاقاتهم وشغفهم في إطلاق مشاريعهم الرياضية الخاصة ضمن سلسلة التوريد، مما يدعم برنامج التحول الوطني، فضلاً عن إيجاد فرص عمل وتعزيز النمو الاقتصادي الذي يعود بالفائدة على الجميع.

هذه الأسماء الكبرى، وغيرها الكثير، تنافست على مدى أربعة أيام ضمن بطولة جولة بمواصفات عالمية قبالة ساحل البحر الأحمر الخلاب، وحازت على اهتمام وسائل الإعلام العالمية، واستقطبت ٣٥,٠٠٠ متفرج من مختلف أنحاء العالم.

تدل الأرقام الأولية لبطولة يناير ٢٠٢٠ إلى أن أعداد الزوار ستضاعف لتصل إلى ٧٠,٠٠٠.

فيما نتطلع نحو المستقبل، ستساهم سمعة المدينة كوجهة لمرافق الجولف العالمية ليس فقط باستقطاب الأبطال العالميين وهواة الجولف، إنما أيضاً الشركات التي تسعى لتنظيم فعاليات ترفيهية ومؤتمرات. ويعد اجتذاب مجتمع الأعمال لزيارة المدينة والمشاركة في الأنشطة الرياضية والتمتع بمعالمها المختلفة جزءاً رئيسياً من استراتيجية المدينة في مجال التنمية الاقتصادية وتحقيق العائدات على الاستثمار.

التميز في الرياضات البحرية

في شهر يونيو، أقيم أول مهرجان في المملكة للتزلج على الماء على شاطئ يوم بالتعاون مع الاتحاد السعودي للملاحة الشراعية والهيئة العامة للرياضة. وتضمن المهرجان عيادات تدريبية وسباقاً على لقب البطولة وأنشطة ترفيهية للعائلات والعديد من الألعاب الشاطئية والمائية.

أقيمت البطولة ضمن فعاليات موسم جدة ٢٠١٩ وجرى تنظيمها بالشراكة مع الاتحاد السعودي للملاحة الشراعية والهيئة العامة للرياضة، واستقطبت لاعبين محترفين ومشجعين من مختلف أنحاء العالم.

مستفيدة من المياه النقية للبحر الأحمر، استضافت المدينة في شهر يوليو أول بطولة دولية لرياضة صيد الأسماك في البحر الأحمر بمشاركة ٢٧ فريقاً من ٢٦ دولة بالإضافة إلى ٢١ فريقاً محلياً وإقليمياً، كانوا على موعد مع أنشطة صيد متميزة وتجربة ثقافية فريدة. وشكلت البطولة فرصة لتسليط الضوء على الأنواع المختلفة من السمك في البحر الأحمر، وأضاف حضور ثلاثة حكام من جزر المالديف والمملكة المتحدة وجنوب أفريقيا بعداً دولياً للبطولة.

وقد كانت تلك المرة الأولى التي تقام فيها بطولة للصيد الرياضي في المملكة العربية السعودية.



تقرير مجلس الإدارة

المحتويات

٤٨	معاملات مع الجهات ذات العلاقة	٣٠	مقدمة
٤٩	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية	٣٠	نبذة عن نشاط الشركة وتاريخها
٥١	الهيكل الإداري للشركة	٣٠	أهم الإنجازات في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية خلال عام ٢٠١٩م
٥١	الشركات التابعة	٣٢	قرارات وتطورات أخرى
٥٢	حوكمة الشركات	٣٣	التوقعات المستقبلية
٥٤	الزكاة والمدفوعات الحكومية	٣٣	نتائج الشركة المالية
٥٤	حقوق المساهمين والجمعية العامة وتسهيل ممارسة حقوقهم وحصولهم على المعلومات	٣٥	سياسة توزيع الأرباح
٥٦	المخاطر المستقبلية	٣٥	القروض
٥٧	الغرامات	٣٦	القروض قصيرة الأجل
٥٧	الإقرارات	٣٦	مجلس الإدارة

مقدمة

السيدات والسادة المساهمون في شركة إعمار المدينة الاقتصادية - السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

يسر مجلس إدارة شركة إعمار المدينة الاقتصادية أن يضع بين أيديكم التقرير السنوي لمجلس الإدارة للعام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، وذلك لمناقشته ومن ثم الموافقة عليه من قبل الجمعية العامة للمساهمين حسب النظام. يستعرض هذا التقرير أداء الشركة وإنجازاتها خلال السنة المالية المنصرمة، بالإضافة إلى القوائم المالية وإيضاحاتها وتقرير مراجع الحسابات القانوني للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠١٩م.

بجانب ذلك فإن التقرير يحتوي على ملخص وافٍ حول آليات حوكمة الشركة والإفصاحات ذات العلاقة بمجلس الإدارة ولجانته وكبار التنفيذيين والعقود والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.

انطلاقاً من حرص مجلس الإدارة على الشفافية والإفصاح المستمر وفق الأنظمة الصادرة عن الجهات المعنية والممارسات المحلية والعالمية في هذا الشأن، يأتي هذا التقرير متوافقاً مع متطلبات الإفصاح الواردة في نظام الشركات، والواردة في الضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات الخاصة بالشركات المساهمة المدرجة بالإضافة لاستيفاء متطلبات المادتين تسعين وثلاثة وتسعين من لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٨-١٦-٢٠١٧ بناءً على نظام الشركات الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/٣/٢٨/١٤٣٧هـ، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٣-٥٧-٢٠١٩ وتاريخ ١٥/٩/١٤٤٠هـ الموافق ٢٠/٥/٢٠١٩م، والمادة الخامسة والستين من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٣-١٢٣-٢٠١٧ بتاريخ ٩/٤/٢٠١٩هـ الموافق ٢٧/١٢/٢٠١٧م، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ١-١٠٤-٢٠١٩ بتاريخ ١/٢/١٤٤١هـ الموافق ٣٠/٩/٢٠١٩م.

كما يوضح هذا التقرير كيف ساهمت خطط واستراتيجيات شركة إعمار المدينة الاقتصادية بالمشاركة الفعالة في تحقيق أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠، لتصبح مدينة الملك عبدالله الاقتصادية "رائدة" في صناعة الترفيه والبيئة المثالية للسكن ولصناعة الأعمال بالإضافة إلى موقعها الجغرافي الذي يجعل منها مركزاً لوجستياً رئيسياً على البحر الأحمر.

نبذة عن نشاط الشركة وتاريخها

تأسست شركة "إعمار المدينة الاقتصادية" شركة مساهمة عامة سعودية بموجب القرار الوزاري رقم ٢٥٣٣ الصادر بتاريخ الثالث من رمضان ١٤٢٧هـ الموافق السادس والعشرون من سبتمبر ٢٠٠٦م، وقد تم إدراجها في السوق المالية السعودية في تاريخ ٧ أكتوبر ٢٠٠٦م.

يبلغ رأس مال الشركة المسجل ٨,٥ مليار ريال سعودي مُوزعة على ٨٥٠ مليون سهم، وذلك بقيمة إسمية قدرها ١٠ ريال لكل سهم، وقد طرحت الشركة ٣٠٪ من إجمالي أسهمها للاكتتاب العام وسجلت رقماً قياسياً في عدد المكتتبين تجاوز ١٠ مليون مكتتب.

تزاول الشركة أعمالها في مجال تطوير الأراضي والعقارات في المناطق الاقتصادية الخاصة أو في غيرها بما في ذلك عمليات تطوير البنية الأساسية، وترويج وتسويق وبيع قطع الأراضي المملوكة للشركة بخدمات للتطوير أو لتمليكها للغير، وإيجار الأراضي وعمليات التطوير للمباني والوحدات السكنية أو بناء منشآت على الأراضي للغير وتطوير مناطق اقتصادية وموانئ بحرية، وأي نشاطات أخرى لازمة لتحقيق أغراض الشركة.

تضطلع الشركة بتطوير وتنفيذ "مدينة الملك عبدالله الاقتصادية" الواقعة على بعد ٩٠ كيلومتر شمال مدينة جدة على ساحل البحر الأحمر. وتتولى "هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة"، التي تمت الموافقة على تنظيمها بموجب الأمر الملكي رقم (١٩/أ) بتاريخ العاشر من شهر ربيع الأول لعام ١٤٣١هـ)، الإشراف الكامل على المدن الاقتصادية من أجل تحقيق أهدافها في توطین رأس المال الوطني واستقطاب الاستثمارات الأجنبية، وأهداف خطط التنمية في المملكة.

ويعتبر مشروع "مدينة الملك عبدالله الاقتصادية" أحد أهم وأكبر المشاريع الاقتصادية التي يديرها القطاع الخاص على مستوى العالم، وفي عام ٢٠١٠م تمت الموافقة من المساهمين على نقل المقر الرئيسي للشركة من جدة إلى مركز الأعمال في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية.

أهم الإنجازات في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية خلال عام ٢٠١٩م

في السنوات الأولى من تأسيسها، تمكنت الشركة من إرساء دعائم اقتصادية متينة تتمثل في البنى التحتية والميناء والوادي الصناعي واستقطاب الشركات والسكان وتقديم الخدمات المناسبة لهم، وتخلل ذلك أيضاً ترسيخ النموذج المالي لتطوير المدينة الاقتصادية، وتدعيم ملاءة الشركة المالية وتطوير تدفقاتها النقدية.

كما استطاعت الشركة إثبات دورها كأحد المحركات التنموية والاقتصادية في البلاد تناغماً مع رؤية السعودية ٢٠٣٠م في تفعيل توجه الحكومة الرشيدة في خصخصة المشاريع التنموية والشراكات مع القطاع الخاص في قطاعات حيوية متعددة.

وقد شهد العام ٢٠١٩م نمو وتطوير على كافة الأصعدة سواء على صعيد البنى التحتية أو في مستوى الخدمات والمرافق الترفيهية بجانب النمو السكاني فيها، فقد وصل عدد سكان مدينة الملك عبدالله الاقتصادية بنهاية العام ٧,٣٨٨ فرد بزيادة قدرها ٣٩٪ عما كانت عليه في نهاية عام ٢٠١٨م، بالإضافة إلى وصول نسبة الإشغال في الوحدات السكنية التي تم تسليمها إلى ٦٨,٦٪، كما وصلت نسبة الأراضي المطورة من المرحلة الأولى إلى ١٠٠٪ في نهاية العام مقارنة مع ٨٧٪ في نهاية عام ٢٠١٨م.

وعلى صعيد البنى التحتية فقد تم إكمال تنفيذ ٣٣٣,٣ كم من كابلات الألياف البصرية مقارنة ب٢٢٧,٧ كم في نهاية عام ٢٠١٨م، بجانب إكمال بناء وتشغيل ٤٤ برج جوال، بالإضافة إلى ٩٤,١ كم من شبكة الصرف الصحي و ١٢٧ كم من شبكة المياه و ٤٢٥,٨ كم من شبكة الكهرباء.

وعلى صعيد المرافق الترفيهية فقد وصلت عدد الغرف في الفنادق والأجنحة والمنتجعات إلى ٤٧٢ غرفة وصلت نسبة الإشغال فيها طوال السنة إلى ٣٧٪، بينما ارتفع عدد الطلاب المنتسبين لكلية الأمير محمد بن سلمان لريادة الأعمال من ١٦٦ طالباً بنهاية عام ٢٠١٨م إلى ٢٣٠ طالباً بنهاية العام ٢٠١٩م.

أما على صعيد الوادي الصناعي فقد وصل عدد المصانع التي تعمل إلى ٣٦ مصنعاً، بينما سجل ميناء الملك عبدالله معدل نمو وصل إلى ٥٩٪ في نهاية العام بطاقة إنتاجية ٣,٤ مليون حاوية مقابل ٢,٣ مليون حاوية لنهاية العام ٢٠١٨م.

ولا تزال شركة إعمار المدينة الاقتصادية تمضي قدماً في تطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية وفق خطة استراتيجية هدفها خلق بيئة مزدهرة وتنمية مستدامة، تجعلها من طليعة المدن في التنوع الاقتصادي، لذلك اعتمدت الشركة على الاستثمار بشكل مكثف في البنى التحتية والخدمات الأساسية الضرورية وأهمها الميناء والمنطقة الصناعية لاستقطاب المستثمرين من شركات ومصانع ومنشآت تجارية وخدمية إلى المدينة الاقتصادية، مما يحفز انتقال السكان إلى المدينة الاقتصادية ومن خلال ذلك نمو الطلب على منتجات الشركة العقارية والخدمية المختلفة.

ترتكز الخطة الاستراتيجية في المرحلة الحالية على المحاور التالية:

١. مواصلة عمليات التطوير والبناء في المدينة الاقتصادية مع التركيز على الميناء والوادي الصناعي باعتبارهما عنصري الجذب الأكثر أهمية للمستثمرين في المدينة الاقتصادية والمحفيزين الرئيسيين للحركة العمرانية.
٢. مواصلة العمل على استقطاب الشركات والمصانع والمنشآت التجارية إلى المدينة والتي تؤدي بدورها إلى إيجاد فرص عمل جديدة داخل المدينة، ومن ثم حث الطلب على المنتجات العقارية والخدمات.
٣. توفير العديد من المنتجات السكنية التي تتلاءم مع كافة شرائح المجتمع وفئات الدخل المختلفة - بما في ذلك ذوي الدخل المتوسط والمحدود - وذلك عن طريق التطوير المباشر من قبل الشركة أو التطوير من خلال مستثمرين عقاريين.
٤. تطوير قطاع السياحة والترفيه في المدينة الاقتصادية بشكل يتماشى مع احتياجات الفئات المختلفة في المملكة، بهدف زيادة الإيرادات والأرباح التشغيلية المكررة، وزيادة عدد الزوار للمدينة الاقتصادية مما سيساهم في رفع الطلب على المنتجات السكنية المختلفة.
٥. احتضان وتنظيم الفعاليات الدولية والمحلية، بما في ذلك الفعاليات الثقافية والتعليمية والترفيهية الحكومية ومنتديات القطاع الخاص، مما يثري الحراك الثقافي والمجتمعي في المدينة وينمي من حجم الطلب على منتجاتها المختلفة.
٦. احتضان واستقطاب رواد الأعمال والشركات الصغيرة والمتوسطة، وحثها على النمو، مما يسرع من عجلة النمو الاقتصادي في المدينة، ويزيد من عدد قاطنيها وزوارها ويرفع من مستوى خدماتها.
٧. تطوير الخطط والاستراتيجيات المختلفة للتوسع في قطاعي التعليم والصحة واستقطاب المؤسسات المختصة للاستثمار فيها.
٨. تحقيق الاستفادة القصوى من الموقع الجغرافي لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية ووقوعها ما بين مكة المكرمة والمدينة المنورة، والمرتبطة بينهم عبر قطار الحرمين، بجانب الموقع المطل على البحر الأحمر.
٩. تنويع قاعدة المنتجات العقارية التي تقدمها الشركة عن طريق طرح الأراضي الصناعية والسكنية للبيع والتأجير بشكل محدد بهدف تسريع عجلة التطوير في المدينة وتوفير كمية إضافية من السيولة النقدية اللازمة لتطوير المدينة.
١٠. المضي قدماً في الدخول في شراكات استراتيجية مع القطاعين الخاص والحكومي في بعض المشاريع العملاقة الضرورية لدعم وتسريع بناء وتطوير المدينة الاقتصادية.
١١. مراعاة الطرق المثلى لإدارة وتشغيل المدينة الاقتصادية وتقديم الخدمات للمستثمرين والقاطنين بأسعار ملائمة.

أهم الإنجازات في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية خلال عام ٢٠١٩ م تابع

ونتيجة لاستمرارنا في هذه الاستراتيجية واصلنا العمل في دفع عجلة التطوير في المدينة الاقتصادية التي تعتبر النطاق الجغرافي الوحيد لنشاطات الشركة، وباتت الآن نابضة بميناء عالمي يعمل على مدار الساعة، وبمصانع عالمية في مجالات متعددة، ساهمت في وضع مدينة الملك عبدالله الاقتصادية كأحد أهم مراكز الشحن والخدمات اللوجستية في العالم. بجانب مشاريع سكنية تخدم جميع فئات المجتمع، ومشاريع مميزة للتعليم، ككلية الامير محمد بن سلمان لإدارة الأعمال، وبنية تحتية متكاملة وخدمات ضيافة وترفيه مميزة تخدم الساكنين والزائرين، وقد قامت الشركة خلال العام بالاستمرار في تسليم الوحدات السكنية التي تم الانتهاء منها في مخططات الواحة والشروق والمروج بالإضافة إلى الأراضي السكنية في مخططات التالة والشاطئ. كما وقعت عقود خاصة بأراض صناعية مع العديد من الشركات الرائدة في الصناعة والخدمات اللوجستية، واستضافت العديد من الاحتفالات والمناسبات الترفيهية بالتعاون مع هيئة الترفيه ووزارة الثقافة.

قرارات وتطورات أخرى

شهد العام ٢٠١٩ عدداً من القرارات المهمة في مسار الشركة وكانت على النحو التالي:

١. عقدت شركة إعمار المدينة الاقتصادية الجمعية العامة غيرالعادية السادسة لها في يوم الأربعاء ٠٣ رمضان ١٤٤٠هـ الموافق ٠٨ مايو ٢٠١٩ م وتم من خلالها الموافقة على القرارات التالية:
 ١. التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ م.
 ٢. التصويت على القوائم المالية الموحدة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ م.
 ٣. التصويت على تقرير مراجع الحسابات للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١ م.
 ٤. التصويت على تعيين مراجع الحسابات الخارجي للشركة من بين المرشحين بناءً على توصية لجنة المراجعة وذلك لفحص ومراجعة وتدقيق القوائم المالية للربع الثاني والثالث والسنوي من العام المالي لعام ٢٠١٩ م والربع الأول من عام ٢٠٢٠ م، وتحديد أتعابه.
 ٥. التصويت على تعديل المادة (٣٠) من النظام الأساس للشركة المتعلقة بدعوة الجمعيات (مرفق).
 ٦. التصويت على تعديل المادة (٤١) من النظام الأساس للشركة المتعلقة بتقارير اللجنة (مرفق).
 ٧. التصويت على تعديل المادة (٤٦) من النظام الأساس للشركة المتعلقة بالوثائق المالية (مرفق).
 ٨. التصويت على توصية مجلس الإدارة على تعيين عضو مجلس الإدارة المهندس/ خالد الملحم عضواً في لجنة المراجعة بدلا من عضو مجلس الإدارة المستقيل من اللجنة الأستاذ / سعود الصالح اعتباراً من تاريخ ٢٠١٨/١١/١٣ م إلى نهاية دورة اللجنة في ٢٠٢٠/٤/٢٣ م، وفقاً للائحة عمل لجنة المراجعة (مرفق).
 ٩. التصويت على تعيين الأستاذ عبدالله الهويش كعضو رابع في لجنة المراجعة (من خارج مجلس الإدارة) ابتداءً من تاريخ ٢٠١٩/٥/٨ م وحتى نهاية دورة عمل اللجنة بتاريخ ٢٠٢٠/٤/٢٣ م. (مرفق).
 ١٠. التصويت على المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة نظير عضويتهم والمضمنة في تقرير مجلس الإدارة للفترة من ١ يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.
 ١١. التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ م.
- وكانت الشركة قد قامت باستخدام نظام التصويت الإلكتروني للمساهمين عن طريق خدمات تداولتي التي تقدمها السوق المالية السعودية (تداول) وفتحت باب التصويت للمساهمين لمدة ٥ أيام قبل موعد الجمعية.

ب. في ٣١ يوليو ٢٠١٩ م تقدم عضو لجنة المراجعة الدكتور فيصل المبارك بالاستقالة لظروفه الشخصية، وقد وافق مجلس الإدارة على طلب الاستقالة بتاريخ ٠٦ أغسطس ٢٠١٩ م على أن يبدأ سريان الاستقالة اعتباراً من تاريخ ٠٦ أغسطس ٢٠١٩ م.

التوقعات المستقبلية

تأتي المرحلة القادمة كمرحلة توسع وحصد للثمار، وتقوم الشركة بوضع خطط جديدة تركز على التوسع في القطاعات التي أولت خطط التنمية الوطنية أولويه لها وتتماشى مع رؤية ٢٠٣٠، وأصبح للشركة خبرة فيها مثل الميناء والخدمات اللوجستية والأراضي والخدمات الصناعية والمشاريع السكنية، وتطوير قطاعات جديدة تعكف الدولة على إشراك القطاع الخاص فيها بشكل أكبر وتسهيل التمويل لها مثل (السياحة، الصحة، التعليم، إدارة المدن) والنظر في قطاعات أخرى تستفيد من الحركة الاقتصادية داخل المدينة (إدارة المباني، التمويل، الأمن وغيرها).

نتائج الشركة المالية

أ. قوائم الدخل السنوية للسنوات من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٩م

٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٥	
ألف ريال سعودي					
(وفقاً للمعايير الدولية للمحاسبية)					
٩٨٦,٨٨٨	١,٠٠٨,٢٣٤	١,٤٣٧,٩٧٦	٢,٢٦٧,٧٧١	١,٠٢٢,٩٥٧	الإيرادات
(٦٨٤,٤٦٨)	(٦٦٩,٨٢٧)	(٦٢١,٩٣٣)	(١,٠٩٣,٦٠٧)	(٤٥٦,١٨٤)	تكلفة الإيرادات
٣٠٢,٤٢٠	٣٣٨,٤٠٧	٨١٦,٠٤٣	١,١٧٤,١٦٤	٥٦٦,٧٧٣	إجمالي الربح
(٦٤٠,٠٢٤)	(٥٩٤,١١٨)	(٥٢٢,٥٦٥)	(٥٩٨,٢٦٦)	(٣٣٢,٦٦٤)	مصاريف بيع وتسويق، عمومية وإدارية
٧٩١	٧,٧٣٧	١٥,٩٥٣	١٨,١٥٠	٢١,٨٦٨	عمولة محققة من ودائع بنكية وإيداعات على أساس مرابحة
(٢٣٦,٩٩٣)	(٥٩,٦٥٣)	(٥٤,٨٨٩)	(٤٨,٧٨٤)	(٤٦,٤١٧)	أعباء تمويل، بالصفى
١٠٢,٠١٥	٢٠٩,٩٠٩	١٠٢,٨٥٨	١٩٨,٧٦٩	١٢٠,٣٢٦	إيرادات أخرى
(٤٥,٠٠٠)	(٦٦,٠٠٠)	(١٣٨,٠٣٨)	(٢٠,٠٠٠)	(٢٨,٥٨٤)	الزكاة الشرعية
(٥٠٨,٨٠٨)	(١٣٧,٥٨٨)	٢٥٠,٨٢٤	٧٢٢,٠٥٠	٣٠١,٣٠٢	صافي الدخل قبل حقوق الملكية غير المسيطرة
(١٣,٨١١)	٧,٧٤٤	(٢٨,٠٥٧)	(٣,٠٧٦)	-	خسارة/الدخل الشامل الأخر
(٥٢٢,٦١٩)	(١٢٩,٦٦١)	٢٢٢,٧٢١	٧١٨,٩٧٤	٣٠١,٣٠٢	مجموع الدخل الشامل للسنة
.	(٢,٥٠٣)	(٩,٧٩٩)	(٢,٣٦٧)	١,٤١٥	حصة غير مسيطرة
(٥٢٢,٦١٩)	(١٢٩,٦٦١)	٢١٢,٧٢١	٧١٦,٦٠٧	٣٠٢,٧١٧	حملة الأسهم في الشركة الأم
(٠,٦٠)	(٠,١٦)	٠,٢٨	٠,٨٥	٠,٣٦	الربح للسهم (ريال)

عام ٢٠١٦ و ٢٠١٧ و ٢٠١٨ و ٢٠١٩ تم احتسابهم وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.

يعود السبب في ارتفاع الخسائر مقارنة بالعام الماضي إلى:

- زيادة في عقود البيع متأثرة سلباً بزيادة المصاريف المالية كنتيجة للزيادة في أرصدة القروض وانخفاض القيمة المرسملة لتكاليف الاقتراض بسبب تباطؤ وتيرة التطوير بما يتماشى مع ظروف الاقتصاد الكلي السائد.
- انخفاض الإيرادات الأخرى خلال العام الحالي نتيجة انخفاض مبيعات العقارات الاستثمارية.
- إطلاق بعض الأصول التشغيلية الجديدة في قطاعي الضيافة والترفيه لتعزيز النمو في مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، مما أدى إلى خسائر تشغيلية أولية لهذه الأصول في الفترة الأولى من العمليات.
- انخفاض حصة المجموعة في نتائج الشركة المستثمر فيها (شركة تطوير الموانئ) وبشكل رئيسي بسبب الخسارة الناتجة عن إعادة تقييم ترتيبات حماية أسعار الفائدة التي قامت بها الشركة.
- زيادة قيمة الإستهلاك والمصاريف العامة والإدارية خلال العام الحالي مقارنة مع العام السابق.
- زيادة خسائر المخصصات على الذمم المدينة التجارية القائمة.

بالرغم من تحقيق الشركة لحجم عقود بيع أعلى في عام ٢٠١٩ مقارنة بعام ٢٠١٨، حيث حققت عقوداً بقيمة ٦٥٨ مليون ريال سعودي في عام ٢٠١٩ مقابل ٣٥٤ مليون ريال سعودي في ٢٠١٨؛ ومع ذلك، ظل الاتجاه العام لسوق العقارات خلال ٢٠١٩ ضعيفاً، مما أثر على اتجاهات التسعير وشروط الدفع، وبالتالي أثر على قيمة الإيرادات المحاسبية المسجلة وعلى ربحية هذا القطاع.

نتائج الشركة المالية تابع

بينما نعتبر أن هذا الوضع الحالي المقترن بتأثير COVID 19 الأخير سيسود على المدى القصير، إلا أننا ما زلنا متفائلين على المدى الطويل بسبب المبادرات الحكومية المختلفة التي تهدف إلى تحفيز تنمية المدن الاقتصادية، وتحديدًا الموافقة الملكية للمناطق الاقتصادية الخاصة داخل المدن الاقتصادية التي ستسرع في جذب قطاعات الأعمال الجديدة، وتفعيل التأشيرة السياحية التي ستزيد الطلب على قطاعات الضيافة والترفيه. بالإضافة إلى ذلك، عملت الشركة مؤخرًا مع شركة تمويل عقاري لزيادة تسهيل إجراءات شراء الوحدات السكنية لعملائها. علاوة على ذلك، فإن انخفاض اسعار الفائدة لـ SIBOR سيساعد الشركة بشكل كبير في تقليل نفقاتها المالية الرئيسية.

بالإضافة إلى تحديات السوق العقارية المستمرة التي تواجهها الشركة، تعد إعمار المدينة الاقتصادية مطوراً لمدينة اقتصادية حيث يتعين على الشركة استثمار مبالغ أكبر في تطوير البنية التحتية للمدينة مثل طرق المدينة والجسور والمحطات الفرعية، بالإضافة إلى ذلك، تستثمر الشركة أيضًا في أساسيات المدينة مثل التعليم والرعاية الصحية والضيافة والترفيه لتلبية الاحتياجات المتزايدة لسكان المدينة. وكتيجة طبيعية لذلك، فإن تكاليف الإهلاك تزداد بالإضافة إلى خسائر التشغيل الأولية المتعلقة بهذه الأصول والتي تؤثر على ربحية الشركة على المدى القصير.

من منظور القيمة المالية، فإن شركة إعمار المدينة الاقتصادية قد استثمرت كرأس مال وتمويل ما يقارب ١٨ مليار ريال سعودي منذ بداية الشركة والذي أثمر في ارتفاع القيمة على الأقل بـ ٩,٥ ضعف قيمة الأصول المستثمرة في القوائم المالية المراجعة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩. وسوف تمهد هذه القيمة بفتح استثمارات إضافية على مشاريع إستراتيجية لكل من الشركة ومطوري الطرف الثالث لتوفير فرص وظيفية وإقبال على المدينة، بهدف أن تصل المدينة الاقتصادية إلى نقطة معينة من النمو الصحي مما يؤدي كنتيجة إلى تقديم عائدات مجدية متوقعة لمساهميها.

تمكنت الشركة أيضًا من تأمين إعادة هيكلة الديون مع وزارة المالية والاتفاق على الشروط الإرشادية لديونها مع أحد أكبر البنوك المصرفية لديها، مما يعكس ثقة شركاء العمل في الشركة على قدرتها لخلق قيمة إضافية وخطط تطوير مستقبلية لها.

ب. الميزانية العمومية المرحلية كما في ٣١ ديسمبر للسنوات من ٢٠١٥م إلى ٢٠١٩م

	٢٠١٥	٢٠١٦	٢٠١٧	٢٠١٨	٢٠١٩
	ألف ريال سعودي				
الموجودات المتداولة	٤,٨٤٨,١١٩	٤,٣٢٦,٦٠١	٣,١٨٣,٧٥٢	٢,٥٤٣,٠١٣	٢,٢٢٠,٥٣٤
الموجودات غير المتداولة	١٣,١٨٩,٥٤١	١٢,٢٤٢,٨٨٨	١٤,١٨٥,٩٢٥	١٤,٧٩٨,٦٨٦	١٥,٣٤٧,٢٥٦
إجمالي الموجودات	١٨,٠٣٧,٦٦٠	١٦,٥٦٩,٤٨٩	١٧,٣٦٩,٦٧٧	١٧,٣٤١,٦٩٩	١٧,٥٦٧,٧٩٠
المطلوبات المتداولة	٨٨٩,٩٦٢	١,١٦٤,٣٦٩	١,٨٧١,٠٨٨	٢,٢٥٢,٤٠٦	٣,٢٨٣,٨٣٥
المطلوبات غير المتداولة	٨,٦٣١,٠٠٣	٧,٦٢٠,٧٢١	٧,٤٩١,٤٦٩	٧,٢١١,٨٣٤	٦,٨٢٩,٧٢٤
إجمالي حقوق الملكية	٨,٥١٦,٦٩٥	٧,٧٨٤,٣٩٩	٨,٠٠٧,١٢٠	٧,٨٧٧,٤٥٩	٧,٣٥٤,٢٣١
إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية	١٨,٠٣٧,٦٦٠	١٦,٥٦٩,٤٨٩	١٧,٣٦٩,٦٧٧	١٧,٣٤١,٦٩٩	١٧,٥٦٧,٧٩٠

عام ٢٠١٦ و ٢٠١٧ و ٢٠١٨ و ٢٠١٩ تم احتسابهم وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.

ج. النتائج التشغيلية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بالمقارنة مع عام ٢٠١٨م

	٢٠١٨	٢٠١٩	التغيرات	نسبة
	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	التغيير %
الإيرادات	١,٠٠٨,٢٣٤	٩٨٦,٨٨٨	(٢١,٣٤٦)	(%)٢
تكلفة الإيرادات	(٦٦٩,٨٢٧)	(٦٨٤,٤٦٨)	١٤,٦٤١	%٢
إجمالي الربح	٣٣٨,٤٠٧	٣٠٢,٤٢٠	(٣٥,٩٨٧)	(%)١١
مصاريف بيع وتسويق، عمومية وإدارية	(٥٩٤,١١٨)	(٦٤٠,٠٢٤)	٤٥,٩٠٦	%٨
الربح من العمليات الرئيسية	(٢٥٥,٧١١)	(٣٣٧,٦٠٤)	٨١,٨٩٣	%٣٢

د. قائمة المدفوعات النظامية المستحقة لفترة الاثني عشر شهراً المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م بالمقارنة مع عام ٢٠١٨م

	٢٠١٨ ألف ريال سعودي	٢٠١٩ ألف ريال سعودي
الزكاة	٦٢,٢٤٢	٧٩,٨٤٤
ضريبة القيمة المضافة	-	٦,٩٨١
التأمينات الاجتماعية	١٥,٦٨٧	١٥,٧٥٠
الرسوم الحكومية (التأشيرات والخروج والعودة ورخص العمل)	١,٤٧٤	٢,٩٦٣
رسوم هيئة المدن الاقتصادية	٧,٥٠٠	٧,٥٠٠
رسوم حكومية لهيئة المدن الاقتصادية تشمل التصاريح	١,٦٧٠	٤,٤٧٢

سياسة توزيع الأرباح

توزع أرباح الشركة الصافية السنوية على الوجه الآتي:

١. يجنب (١٠٪) من صافي الأرباح لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة ويجوز أن تقرر الجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور (٣٠٪) من رأس المال المدفوع.
 ٢. يجوز للجمعية العامة العادية بناء على اقتراح مجلس الإدارة أن تجنب نسبة لا تتجاوز (١٠٪) من الأرباح الصافية لتكوين احتياطي اتفاقي وتخصيصه لغرض أو أغراض معينة.
 ٣. للجمعية العامة العادية أن تقرر تكوين احتياطيات أخرى، وذلك بالقدر الذي يحقق مصلحة الشركة أو يكفل توزيع أرباح ثابتة قدر الإمكان على المساهمين. وللجمعية المذكورة كذلك أن تقتطع من صافي الأرباح مبالغ لإنشاء مؤسسات اجتماعية لعاملي الشركة أو لمعاونة ما يكون قائماً من هذه المؤسسات.
 ٤. للجمعية العامة بناء على اقتراح مجلس الإدارة ان توزع من الباقي بعد ذلك على المساهمين نسبة لا تقل عن (٥٪) من رأس مال الشركة المدفوع.
 ٥. يخصص بعد ما تقدم نسبة لا تزيد عن (١٠٪) من الباقي لمكافأة مجلس الإدارة، على أن يكون استحقاق هذه المكافأة متناسباً مع عدد الجلسات التي يحضرها العضو.
 ٦. يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على مساهميها بشكل نصف سنوي أو ربع سنوي بعد استيفاء المتطلبات والتعليمات النظامية في هذا الشأن.
- وتجدر الإشارة إلى أن الشركة تتوقع توزيع أرباح خلال السنوات القريبة القادمة بعد أن أكملت الشركة وضع حجر الأساس للمدينة وأصبحت عجلة الإيرادات والأرباح أكثر وضوحاً.

القروض

- أ. خلال سنة ٢٠١١م، استلمت الشركة الأم قرضاً بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية. القرض مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون متراً مربعاً من أرض فضاء ويترتب على القرض عمولة سنوية حسب الأسعار التجارية وكان مستحق السداد أصلاً لوزارة المالية وقد منحت الوزارة الشركة مهلة مدتها ثلاث سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية اعتباراً من ١ يونيو ٢٠١٥م. ولكن وبناءً على الطلب المقدم من المجموعة قبل موعد استحقاق السداد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥م جدولة القرض بتمديد فترة الإمهال إلى خمس سنوات إضافية. بناءً على النقاش الذي دار خلال السنة، أعادت وزارة المالية جدولة الدفعة الأولى المستحقة في الفترة من يونيو ٢٠٢٠م إلى يناير ٢٠٢١م، وبالتالي فإن المبلغ الأساسي للقرض مستحق السداد الآن على سبعة أقساط سنوية ابتداءً من يونيو ٢٠٢١م مع عمولة مستحقة تُدفع سنوياً.
- ب. خلال سنة ٢٠١٤م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع بنك تجاري بمبلغ ٢,٠٠٠ مليون ريال سعودي. يترتب على تسهيلات المرابحة للتمويل عمولة حسب الأسعار التجارية. بلغ الرصيد القائم للقرض طويل الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ٩٧٦,٢٥ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١,٥٠٨,٧٥ مليون ريال سعودي). وفقاً لشروط الاتفاقية، يستحق سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٨م حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. تم تصنيف الأقساط المستحقة خلال اثني عشر شهراً بمبلغ ٥٣٢,٥ مليون ريال سعودي كمطلوبات متداولة. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية، بقيمة ٣,٠٠٢ مليون ريال سعودي، تحتفظ بها الشركة الأم وبسند الأمر بمبلغ ٢,٥٠٠ مليون ريال سعودي.

القروض تابع

ج. 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 عبدالله الاقتصادية، بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي منها نسبة ٩٢٪ تم استكماله فعليا والجزء المتبقي قيد الإجراء. القرض مضمون أيضا بسند لأمر بمبلغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي.

د. 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 إمهال 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 أرض فضاء ملكا لمدينة الملك عبدالله الاقتصادية بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ٣,٠٠٠ مليون ريال سعودي. وتسهيلات القرض أيضا مضمونة بسند لأمر بمبلغ ٢,٢٥٠ مليون ريال سعودي.

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.

مجلس الإدارة

تكوين مجلس الإدارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

حسب المادة (١٧) من النظام الاساسي للشركة، فإن عدد أعضاء مجلس الإدارة ٩ أعضاء، وهو ما يتوافق مع الفقرة (١) من المادة (٦٨) من نظام الشركات الصادر من وزارة التجارة، وبناء عليه تم انتخاب مجلس إدارة للدورة الجديدة التي بدأت في ١٧/٩/٢٦م، وتستمر لمدة ثلاث سنوات ميلادية، وهم أعضاء غير تنفيذيين أو مستقلين. وفيما يلي أعضاء المجلس واللجان وتصنيف عضويتهم وفقاً لمعايير حوكمة الشركات الصادرة من هيئة السوق المالية، والشركات المساهمة التي يشغلون عضويتها كما في ١٩/١٢/٣١م:

عضو مجلس الإدارة	مستقل / تنفيذي / غير تنفيذي	المؤهل العلمي	الشركات السعودية والخارجية المساهمة الأخرى التي يشارك في مجلس إدارتها والتي سبق وان شارك فيها
الأستاذ/ محمد العبار رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس - إدارة مالية. (جامعة سياتل) دكتوراه فخرية - العلوم الإنسانية (جامعة سياتل)	رئيس مجلس إدارة مجموعة إعمار العقارية وإعمار مولز - إعمار الشرق الأوسط - عضو مجلس إدارة في بنك دبي الوطني - رئيس مجلس إدارة شركة دبي للكابلات - رئيس مجلس إدارة شركة أملاك للتمويل - نائب رئيس مجلس إدارة مركز دبي التجاري العالمي - نائب رئيس مجلس إدارة شركة دبي للألمونيوم - رئيس مجلس ومؤسس سوق دبي المالي.
الأستاذ/ عبدالله كامل نائب رئيس مجلس الإدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس - الاقتصاد (جامعة كاليفورنيا)	شركة عسير للتجارة و السياحة و الصناعة و الزراعة و العقارات و أعمال المقاولات - شركة أملاك العالمية للتمويل العقاري* - شركة أم القرى للتنمية والإعمار* - شركة درة الرياض للتطوير العقاري (مدير) - الشركة الوطنية للتطوير العقاري (مدير) - شركة صناعات الأغذية (مدير) - شركة النهج الحديثة (مدير) - شركة كوامل للتجارة والمقاولات (مدير) - شركة نمارق العالمية للتجارة والمقاولات (مدير) - شركة مكاسب الدولية (مدير) - شركة صكوك الإقليمية للاستثمار (مدير) - شركة بيت التوفيق للتنمية (مدير) - شركة دلة البركة القابضة (مدير) - شركة الخواتم للتجارة والمقاولات (مدير) - شركة التلال الإقليمية للاستثمار (مدير) - شركة المواجد العالمية للتنمية والتطوير العقاري (مدير) - شركة الأسطول العربية للتنمية والتطوير العقاري (مدير) - شركة النصر العالمية للتنمية والتطوير العقاري (مدير).
معالي المهندس/ خالد الملحم عضو مجلس الإدارة	مستقل	بكالوريوس - هندسة كهربائية (جامعة إيفانسفيل)، بكالوريوس - إدارة هندسة (جامعة إيفانسفيل)	شركة عسير للتجارة و السياحة و الصناعة و الزراعة و العقارات و أعمال المقاولات - البنك السعودي البريطاني (سأب) - شركة إسمنت الرياض* - المدير العام للخطوط السعودية (سابقاً) - رئيس شركة الاتصالات السعودية (سابقاً).
المهندس/ عبد الرحمن الرويع عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس - هندسة صناعية (جامعة جنوب كاليفورنيا) ماجستير - هندسة صناعية (جامعة جنوب كاليفورنيا)	شركة الأبحاث والتسويق - شركة جدوى للاستثمار* - شركة ولاية للاستثمار.*
الأستاذ/ أحمد جاوه عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة أعمال (جامعة سان فرانسيسكو) ماجستير - إدارة أعمال (جامعة سان فرانسيسكو)	مجموعة إعمار العقارية - شركة بترول رأس الخيمة - مصرف السلام.
معالي الأستاذ/ فهد الرشيد عضو مجلس الإدارة**	غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة أعمال (جامعة واشنطن) ماجستير - إدارة أعمال (جامعة ستانفورد)	شركة تطوير الموانئ* - شركة إعمار المعارف.*
المهندس/ عبدالله طيبه عضو مجلس الإدارة	مستقل	بكالوريوس - هندسة كهربائية (جامعة الملك فهد للبترول والمعادن)	شركة معاد العالمية للإنشاء والتطوير* - مجموعة البركة المالية - شركة الخليج للمجمعات السكنية*
معالي الأستاذ/ سعود الصالح عضو مجلس الإدارة	مستقل	بكالوريوس إدارة أعمال (جامعة بورتلاند) ماجستير اقتصاد (جامعة روابلند)	مجموعة إعمار العقارية - شركة تطوير الموانئ
الأستاذ/ جمال بن ثنية عضو مجلس الإدارة	غير تنفيذي	بكالوريوس إدارة عامة - جامعة الامارات	

مجلس الإدارة تابع

عضو مجلس الإدارة	مستقل / تنفيذي / غير تنفيذي	المؤهل العلمي	الشركات السعودية والخارجية المساهمة الأخرى التي يشارك في مجلس إدارتها والتي سبق وان شارك فيها
الأستاذ/ علاء شكيب جابري**	عضو لجنة المراجعة	ماجستير إدارة أعمال	مصرف الراجحي (نائب رئيس مجلس الإدارة) - شركة الخدمات الطبية والصيدلانية* - مجموعة رولاكو*
الأستاذ/ عبدالله إبراهيم الهويش**	عضو لجنة المراجعة	بكالوريوس اقتصاد - جامعة الملك عبد العزيز ١٩٨٥	رئيس مجلس إدارة أملاك العالمية للتمويل العقاري - نائب رئيس مجلس إدارة حلواني أخوان - العضو المنتدب لشركة عسير للتجارة والسياحة والصناعة والزراعة والعقارات وأعمال المقاولات - عضو مجلس إدارة شركة الاتفاق للصناعات الحديدية* - عضو مجلس إدارة شركة صناعات العيسى*
الدكتور/ فيصل بن عبد العزيز المبارك**	عضو لجنة المراجعة	دكتوراه في الفلسفة في مجال التصميم العمراني والتخطيط الحضري، جامعة واشنطن (سنة التخرج: ١٩٩٢)، سياتل دكتوراه في الاقتصاد السياسي (سنة واحدة)، جامعة جنوب كاليفورنيا، لوس أنجيلوس (١٩٨٧)، الولايات المتحدة الأمريكية	وكيل جامعة الفيصل للشؤون التعليمية والرئيس التنفيذي أستاذ التخطيط العمراني والإستراتيجي كلية العمارة والتخطيط - جامعة الملك سعود - شركة إعمار المعارف*

* شركات غير مدرجة في سوق الأسهم السعودية.

** عضو من خارج المجلس.

اجتماعات مجلس الإدارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

عقد مجلس الإدارة ثلاثة اجتماعات خلال العام المالي ٢٠١٩ على النحو التالي:

الأستاذ/ محمد العبار	١٤٤٠/٠٧/٢٣ هـ ٢٠١٩/٠٣/٣٠ م	١٤٤١/٠٢/٠٢ هـ ٢٠١٩/١٠/٠١ م	١٤٤١/٠٤/١٨ هـ ٢٠١٩/١٢/١٥ م
الأستاذ/ عبدالله كامل	○	○	○
معالي المهندس/ خالد الملحم	○	○	○
المهندس/عبد الرحمن الرويتع	○	○	○
الأستاذ/ أحمد جاوه	○	○	○
الأستاذ/ فهد الرشيد	○	○	○
المهندس/ عبدا لله طيبه	○	○	○
معالي الأستاذ/ سعود الصالح	○*	○	○
الأستاذ/ جمال بن ثنية	○	○	○

○ حضر الاجتماع ○ لم يحضر الاجتماع

* حضر بالوكالة (حيث وكل الأستاذ عبد الرحمن الرويتع)

عقدت الجمعية العامة اجتماعاً واحداً خلال العام المالي ٢٠١٩م على النحو التالي:

الاسم	المنصب
الأستاذ/ محمد العبار	<input type="radio"/>
الأستاذ/ عبدالله كامل	<input type="radio"/>
معالي المهندس/ خالد الملحم	<input type="radio"/>
المهندس/عبد الرحمن الرويتع	<input type="radio"/>
الأستاذ/ أحمد جاوه	<input type="radio"/>
معالي الأستاذ/ فهد الرشيد	<input type="radio"/>
المهندس/ عبدالله طيبه	<input checked="" type="radio"/>
معالي الأستاذ/ سعود الصالح	<input type="radio"/>
الأستاذ/ جمال بن ثنية	<input checked="" type="radio"/>

○ حضر الاجتماع ⊙ لم يحضر الاجتماع

لجان مجلس الإدارة

في إطار حوكمة الشركة يبنثق عن مجلس الإدارة اللجان الرئيسية التالية: اللجنة التنفيذية، ولجنة المراجعة، ولجنة الترشيحات والمكافآت.

اللجنة التنفيذية

تتكون اللجنة التنفيذية من أربعة أعضاء وتمنح صلاحيات هذه اللجنة من قبل مجلس الإدارة الذي أوكل لها مسؤوليات متعددة منها: الإشراف على تنفيذ الاستراتيجية الشاملة للشركة، الميزانيات الخاصة بالشركة، مسؤولية مراقبة الأداء العملي والمالي للشركة ورفع التقارير إلى مجلس الإدارة عن الأمور المالية والاستراتيجية وما يتصل بهما، وتضم الأعضاء التالية أسمائهم:

الاسم	المنصب
المهندس/ عبد الرحمن الرويتع	رئيساً
معالي المهندس/ خالد الملحم	عضواً
معالي الأستاذ/ فهد الرشيد	عضواً
المهندس/ عبدالله طيبه	عضواً

وقد عقدت اللجنة أربع اجتماعات خلال العام المالي ٢٠١٩م، وكانت على النحو التالي:

الاسم	١٨/٠٤/١٤٤١هـ ١٢/١٢/٢٠١٩م	١٦/٠١/١٤٤١هـ ١٥/٠٩/٢٠١٩م	٢٢/٠٧/١٤٤٠هـ ٢٩/٠٣/٢٠١٩م	٢٧/٠٦/١٤٤٠هـ ٠٤/٠٣/٢٠١٩م
المهندس/ عبد الرحمن الرويتع	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
معالي المهندس/ خالد الملحم	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
معالي الأستاذ/ فهد الرشيد	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
المهندس/ عبدالله طيبه	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

○ حضر الاجتماع ⊙ لم يحضر الاجتماع

مجلس الإدارة تابع لجنة المراجعة

تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء، من المساهمين أو غيرهم، مع ضرورة الأخذ بعين الاعتبار الشروط التالية:

- أن يكون من بينهم عضو مستقل على الأقل.
- أن لا يكون بين أعضائها أي من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين.
- أن لا يكون رئيس مجلس الإدارة أحد أعضاء اللجنة.
- يجب أن يكون رئيس لجنة المراجعة عضواً مستقلاً.
- أن يكون بين أعضائها عضو مختص بالشؤون المالية والمحاسبية.
- لا يجوز لمن يعمل أو كان يعمل خلال السنتين الماضيتين في الإدارة التنفيذية أو المالية للشركة، أو لدى مراجع حسابات الشركة، أن يكون عضواً في لجنة المراجعة.
- يجب أن تمتلك اللجنة بشكل جماعي خبرة كافية في مجال الأعمال ومعرفة عميقة في السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية للشركة.
- إذا شغل مركز أحد أعضاء اللجنة، لأي سبب من الأسباب، يجوز لمجلس الإدارة تعيين عضو مؤقت يحل مكان العضو السابق بحيث يكمل مدة سلفه، على أن يُعرض هذا التعيين على الجمعية العامة العادية في أول اجتماع لها. يتم تبليغ الجهات المختصة بهذا التعيين حسب متطلبات الأنظمة السائدة.

وتختص لجنة المراجعة بمراقبة أعمال الشركة والتحقق من سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية فيها. تشمل مهام اللجنة بشكل خاص ما يلي:

التقارير المالية

- دراسة القوائم المالية الأولية والسنوية للشركة قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها، لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها.
- إبداء الرأي الفني - بناءً على طلب مجلس الإدارة - فيما إذا كان تقرير مجلس الإدارة والقوائم المالية للشركة عادلة ومتوازنة ومفهومة وتتضمن المعلومات التي تتيح للمساهمين والمستثمرين تقييم المركز المالي للشركة وأدائها ونموذج عملها واستراتيجيتها.
- دراسة أي مسائل مهمة أو غير مألوفة تتضمنها التقارير المالية.
- البحث بدقة في أي مسائل يثيرها المدير المالي أو مسؤول الالتزام في الشركة أو مراجع الحسابات.
- التحقق من التقديرات المحاسبية المعتمدة في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة وإبداء الرأي فيها والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.

المراجعة الداخلية

- دراسة ومراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر في الشركة.
- دراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملاحظات الواردة فيها.
- الرقابة والإشراف على أداء وأنشطة إدارة المراجعة الداخلية في الشركة ومراجعة فعاليتها والتأكد من امتثالها للمعايير الدولية للمراجعة الداخلية والأخلاقيات الحرفية والمهنية ذات الصلة. على لجنة المراجعة أيضاً التحقق من توافر الموارد الملائمة لتمكين إدارة المراجعة الداخلية من تأدية المهام المنوطة بها بفعالية، وأن تقوم بمراجعة الميزانية المخصصة لهذه الإدارة والموافقة عليها.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين/إعفاء مدير وحدة أو إدارة المراجعة الداخلية أو المراجع الداخلي وتحديد مكافآته بالتشاور مع لجنة المكافآت والترشيحات.
- التحقق من استقلالية إدارة المراجعة الداخلية.

مراجع الحسابات

- تقييم مدى ملاءمة شركة المحاسبة كمراجع للحسابات، والتوصية لمجلس الإدارة بتعيينه أو إعادة تعيينه للعام المقبل، وتحديد أتعابه بحسب مفاوضات الإدارة التنفيذية للشركة، أو إعفائه من مهامه.
- التحقق من عدم قيام مراجع الحسابات بخدمات فنية أو إدارية أو استشارية أخرى للشركة تخرج عن نطاق أعمال المراجعة، وإبداء آراءها حيال ذلك.
- مراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله، ودراسة تقريره وملاحظاته على القوائم المالية والتحقق من أجوبة الإدارة التنفيذية على هذه الملاحظات ومتابعة ما اتخذ بشأنها، والتحقق من عدم وجود أية صعوبات واجهها مراجع الحسابات مع إدارة الشركة خلال تأدية مهامه.
- دراسة أثر أي تغيير في المعايير الدولية للمحاسبة أو أية تغييرات في الأنظمة على القوائم المالية للشركة وسياساتها المحاسبية.
- الاجتماع بشكل دوري مع مراجع الحسابات والإجابة عن استفساراته وأسئلته.
- التحقق من استقلال مراجع الحسابات وموضوعيته وعدلته، ومدى فعالية أعمال المراجعة، مع الأخذ في الاعتبار القواعد والمعايير ذات الصلة.

ضمان الالتزام

- مراجعة تقارير الشركة المقدمة إلى الجهات التنظيمية والتي تتضمن القوائم والبيانات المالية والتحقق بأن المعلومات الواردة في هذه التقارير متلائمة مع المعلومات الواردة في القوائم المالية المعتمدة.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها.
- التحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة.
- مراجعة العقود والتعاملات المقترحة أن تجربها الشركة مع الأطراف ذوي العلاقة، وتقديم آراءها حيال ذلك إلى مجلس الإدارة.
- رفع ما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراءات بشأنها إلى مجلس الإدارة، وإبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها.
- مراجعة نتائج التحقيقات الداخلية على أي شك بتزوير أو اشتباه بمحاولة التعدي على أي قانون أو قواعد أو لوائح، التي لديها أو من المحتمل أن يكون لديها تأثير مادي على النتائج التشغيلية للشركة أو مركزها المالي. على اللجنة أن تقوم بمناقشة هذه النتائج مع مراجع الحسابات ورفع التوصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة في الوقت المناسب.
- التحقق من وجود بنية قوية لحوكمة الشركات، وأن ممارسات الإدارة السليمة والسياسات والمبادئ التوجيهية المالية وغيرها معرفة بشكل كافٍ ومتاحة في متناول جميع الذين يحتاجون إلى معرفتها.

تقييم نظام الرقابة الداخلية

تقرير حول مدى كفاية نظام الرقابة الداخلية في شركة إعمار المدينة الاقتصادية.

بناء على ما نصت عليه لائحة حوكمة الشركات الصادرة من هيئة السوق المالية في المادتين ١٠ و ١٤ الخاصتين بالوظائف الأساسية لمجلس الإدارة والمهام الخاصة بلجنة المراجعة، وبناء على ما نصت عليه المادة ١٠٤ من نظام الشركات الجديد، تقدم لجنة المراجعة من خلال هذا التقرير رأيها في مدى فاعلية نظام الرقابة الداخلية في شركة إعمار المدينة الاقتصادية.

تقوم لجنة المراجعة بالمتابعة الدورية والقيام بالمسؤوليات والمهام الموكلة بها من قبل مجلس الإدارة حيث إعتمدت في إبداء رأيها حول مدى فاعلية نظام الرقابة الداخلية على التالي:

- دراسة القوائم المالية المتضمنة السياسات المحاسبية المتبعة ومناقشتها مع إدارة الشركة و مع مراجع الحسابات: لقد قامت اللجنة من خلال اجتماعاتها الدورية خلال العام بمناقشة السياسات المالية المتبعة في اعداد القوائم المالية على أساس المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS). وبعد دراسة هذه السياسات ومناقشتها تم اعتمادها من قبل مجلس الإدارة. كما قامت اللجنة بمراجعة القوائم المالية الربع سنوية والسنوية والتقارير الخاصة بالمقارنة مع الفترات السابقة وإبداء أية ملاحظات عليها ومناقشتها مع الإدارة المالية للشركة ومع مراجع الحسابات قبل اعتمادها من قبل مجلس الإدارة ونشرها والتي نتج عنها تقديم رأي غير متحفظ على البيانات المالية المجمعة للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م.

مجلس الإدارة تابع

لجنة المراجعة تابع

- التقارير والملحوظات التي يقدمها مراجع الحسابات ومدى قيام إدارة الشركة بإتخاذ الإجراءات التصحيحية لهذه الملحوظات: قامت اللجنة بالاضطلاع على تقرير الملحوظات التي قدمها مراجع الحسابات بحسب تقريره السنوي وتلقت من إدارة الشركة الخطة اللازمة لاتخاذ الإجراءات التصحيحية الخاصة بهذه الملاحظات. تابعت اللجنة مع الإدارة المالية مراحل تنفيذ الخطة المذكورة آنفاً وتأكدت من التزام الإدارة بتطبيق هذه الخطة.
 - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين أو إعادة تعيين مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أنعابهم وتقييم أدائهم.
 - خطة المراجعة السنوية المقدمة من مراجع الحسابات: اعتمدت اللجنة خطة المراجعة المقدمة من مراجع الحسابات بعد مناقشتها والتأكد من تضمينها مجالات الاهتمام الرئيسية والجوهرية بالنسبة للشركة.
 - التقارير والملحوظات التي يقدمها المراجع الداخلي للشركة ومدى قيام إدارة الشركة بإتخاذ الإجراءات التصحيحية لهذه الملحوظات: تتابع اللجنة بشكل دوري مع المراجع الداخلي والإدارة العليا للشركة مراحل التزام الإدارة بخطط العمل المتفق عليها من أجل اتخاذ الخطوات التصحيحية الخاصة بالملاحظات المقدمة من المراجع الداخلي للشركة. ويقوم المراجع الداخلي بتقديم تقرير دوري يبين الحالة المحدثة للملاحظات ونسبة إنجاز خطة العمل المتفق عليها مع الإدارة. تقوم اللجنة بمناقشة هذا التقرير مع الإدارة العليا للشركة ومع المراجع الداخلي.
 - خطة المراجعة السنوية المقدمة من المراجع الداخلي: يقدم المراجع الداخلي خطة المراجعة السنوية المبنية على أساس تقييم المخاطر الخاصة بكل قسم من أقسام الشركة بالإضافة إلى توجيهات الإدارة العليا ولجنة المراجعة. تعتمد اللجنة هذه الخطة بعد مراجعة المعايير السابقة الذكر. تتابع اللجنة مع المراجع الداخلي مدى الالتزام بالخطة المعتمدة وتعتمد أية تغييرات عليها بناء على المبررات التي تستوجب هذه التعديلات إن وجدت.
 - التقارير المختلفة التي تطلبها اللجنة من إدارة الشركة والتي تقوم بمراجعتها ومناقشتها خلال إجتماعاتها الدورية: تطلب اللجنة بشكل دوري من الإدارة العليا للشركة تقارير مختلفة خاصة بسير العمليات وعمليات التحصيل والقضايا القانونية وأوضاع الزكاة والضريبة على القيمة المضافة والعمليات التي تتم مع الجهات ذات العلاقة. تتم مناقشة مختلف التقارير خلال الاجتماعات الدورية للجنة المراجعة حيث تقدم الإدارة المعلومات والأجوبة الكافية على استفسارات اللجنة. كما تقوم اللجنة بمناقشة ومراجعة كل المستجدات على صعيد الأنظمة والقوانين الجديدة في المملكة وتتأكد من امتثال الشركة لجميع متطلبات هيئة السوق المالية ونظام الشركات.
 - التقرير السنوي الخاص بالمخاطر التي قد تواجهها الشركة: تقوم اللجنة بمراجعة التقرير الخاص بالمخاطر التي قد تواجهها الشركة وتبدي الملاحظات عليه بعد الاستماع إلى الخطوات المتخذة من قبل إدارة الشركة لتخفيف آثار هذه المخاطر أو إلغائها كلياً أن أمكن وتقوم برفعه إلى مجلس الإدارة لمناقشته واعتماده بشكل نهائي.
 - مراجعة مدى التعاون والمساعدة المقدمة من الإدارة للمراجعين الخارجي (مراجع الحسابات) والداخلي والتأكد على استقلاليتها وعدم وجود أي قيود تمنعها من إتمام المهام المنوطة: طلبت اللجنة من المراجعين مراجعتها في حال وجود أية صعوبات مهنية تكون عائقاً أمام إتمام مهام المراجعة. لم تتلقى اللجنة أية ملاحظة من المراجعين بهذا الخصوص وقد أكد المراجع الخارجي كما المراجع الداخلي بأنهما قد حصلوا على كل المعلومات والوثائق المطلوبة من أجل إتمام أعمال المراجعة بشكل كامل.
 - التحقق من المظالم التي ترد إلى الشركة من أصحاب المصالح وتسويتها ومراجعة صفقات ذوي العلاقة.
- لم تظهر تقارير عمليات المراجعة المشار إليها أعلاه أي ضعف جوهري في نظام الرقابة الداخلية للشركة حيث أن أغلبية الملاحظات تصب بشكل رئيسي في مجالات تحسين الأداء وتفعيل عمل الإدارات والأقسام ورفع كفاءتها واستكمال توثيق إجراءاتها بهدف إضفاء مزيد من المتانة إلى نظام الرقابة واستغلال الموارد المتاحة أفضل استغلال.

بناء على كل ما تقدم أعلاه، ومع الأخذ بعين الاعتبار بأن أهداف نظام الرقابة الداخلية هي:

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

فإن لجنة المراجعة تعتبر أن أهداف نظام الرقابة الداخلية على النحو المنصوص عليه في شركة إعمار المدينة الاقتصادية قد تحققت إلى حد بعيد. كما تعتبر اللجنة أن موقف إدارة الشركة بوجه عام بشأن الرقابة الداخلية هو موقف إيجابي، حيث أن غالبية الأنشطة تحكمها سياسات وإجراءات مكتوبة، وتتفاعل الإدارة بشكل إيجابي تجاه السياسات الموصى بها.

بالإضافة إلى ذلك، فإن إدارة الشركة قامت بتكوين عدة لجان داخلية من مختلف الأقسام كل بحسب اختصاصه من أجل حسن سير العمليات وتطبيق السياسات والامتثال للقوانين المختلفة التي تخضع لها كل شركة مساهمة عامة مدرجة في سوق الأسهم السعودي.

كما ننوه أنه لا يمكن التأكيد بشكل مطلق على شمولية عمليات الفحص والتقييم التي تتم لإجراءات الرقابة الداخلية وذلك لأن عملية المراجعة في جوهرها تستند إلى أخذ عينات عشوائية، فضلاً على تنوع عمليات الشركة. ولذلك فإن جهود التحسين والتطوير مستمرة من قبل اللجنة والإدارات الرقابية لضمان الفعالية والكفاءة في آلية متابعة وتحسين عمليات وإجراءات الرقابة الداخلية.

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

في ٣١ يوليو ٢٠١٩م تقدم عضو لجنة المراجعة الدكتور فيصل المبارك بالاستقالة لظروفه الشخصية، وقد وافق مجلس الإدارة على طلب الاستقالة بتاريخ ٦ أغسطس ٢٠١٩م وبدأ سريان الاستقالة اعتباراً من تاريخ ٦ أغسطس ٢٠١٩م.

ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء اللجنة كما في ٧ مايو ٢٠١٩م:

الاسم	المنصب
معالي المهندس/ خالد الملحم	رئيساً
الدكتور/ فيصل المبارك	عضواً من خارج مجلس الإدارة
الأستاذ/ علاء الجابري	عضواً من خارج مجلس الإدارة

ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء اللجنة من بعد ٨ مايو ٢٠١٩م بعد موافقة الجمعية العامة غير العادية على انضمام العضو الأستاذ عبدالله الهويش (من خارج المجلس) للجنة:

الاسم	المنصب
معالي المهندس/ خالد الملحم	رئيساً
الأستاذ/ عبدالله الهويش	عضواً من خارج مجلس الإدارة
الدكتور/ فيصل المبارك	عضواً من خارج مجلس الإدارة
الأستاذ/ علاء الجابري	عضواً من خارج مجلس الإدارة

ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء اللجنة من بعد ٦ أغسطس ٢٠١٩م عقب استقالة الدكتور فيصل المبارك من اللجنة:

الاسم	المنصب
معالي المهندس/ خالد الملحم	رئيساً
الأستاذ/ عبدالله الهويش	عضواً من خارج مجلس الإدارة
الأستاذ/ علاء الجابري	عضواً من خارج مجلس الإدارة

وقد عقدت لجنة المراجعة أربع اجتماعات في العام المالي ٢٠١٩م، وكانت على النحو التالي:

الاسم	١٩/٧/٢٠١٩هـ ٢٦/٣/٢٠١٩م	١٤/١٢/٢٠١٩هـ ٥/٨/٢٠١٩م	٨/٣/٢٠١٩هـ ٥/١١/٢٠١٩م	١٤/٤/٢٠١٩هـ ١١/١٢/٢٠١٩م
معالي المهندس/ خالد الملحم	⊙	⊙	⊙	⊙
الدكتور/ فيصل المبارك	⊙	-	-	-
الأستاذ/ علاء الجابري	⊙	⊙	⊙	⊙
معالي الأستاذ/ عبدالله الهويش	-	⊙	⊙	⊙

⊙ حضر الاجتماع ○ لم يحضر الاجتماع - لم يكن عضواً في اللجن

مجلس الإدارة تابع

لجنة المراجعة تابع

إقرار

إن اللجنة تقرر بأنها قامت بمراجعة الحسابات ربع السنوية للربع الأول والثاني والثالث والختمية للعام ٢٠١٩م والموافقة عليها قبل رفعها لمجلس الإدارة.

لجنة الترشيحات والمكافآت

تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء مع الأخذ في الاعتبار الشروط التالية:

- أن يكون رئيس اللجنة من الأعضاء المستقلين، ويتم تعيينه من قبل أعضاء اللجنة في أول اجتماع لها بعد تشكيلها.
- يتم اختيار أعضاء اللجنة بصورة تضمن توافر مهارات وخبرات متنوعة يراعى فيها وجود خبرات ملائمة لمجال عمل الشركة.
- يلتزم رئيس وأعضاء اللجنة بمبادئ الصدق والأمانة والولاء والعناية والاهتمام بمصالح الشركة والمساهمين وتقديمها على مصلحتهم الشخصية.
- على الشركة أن تشعر الهيئة بأسماء أعضاء اللجنة وصفات عضويتهم خلال خمسة أيام عمل من تاريخ تعيينهم وأي تغييرات تطرأ على ذلك خلال خمسة أيام عمل من تاريخ حدوث التغييرات.
- تنتهي عضوية اللجنة بانتهاء مدتها أو بانتهاء صلاحية العضو لها وفقاً لأي نظام أو لائحة أو تعليمات سارية في المملكة، ومع ذلك يجوز للمجلس في كل وقت عزل جميع أعضاء اللجنة أو بعضهم، ولعضو اللجنة أن يستقيل من عضوية اللجنة.
- يجب حضور رئيس اللجنة أو من ينيبه من أعضائها للجمعيات العامة للإجابة عن أسئلة المساهمين.

مسؤوليات ومهام لجنة المكافآت والترشيحات

تتولى اللجنة دراسة الموضوعات التي تختص بها أو التي تُحال إليها من مجلس الإدارة، وترفع توصياتها إلى المجلس لاتخاذ القرارات بشأنها، أو تتخذ القرارات إذا فوّض إليها المجلس ذلك.

تختص اللجنة تحديداً بما يلي:

المكافآت

- إعداد سياسة واضحة لمكافآت أعضاء المجلس واللجان المنبثقة عن المجلس والإدارة التنفيذية، ورفعها إلى المجلس للنظر فيها تمهيداً لاعتمادها من الجمعية العامة، على أن يراعى في تلك السياسة اتباع معايير ترتبط بالأداء، والإفصاح عنها، والتحقق من تنفيذها.
- توضيح العلاقة بين المكافآت الممنوحة وسياسة المكافآت المعمول بها، وبيان أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.
- المراجعة الدورية لسياسة المكافآت، وتقييم مدى فعاليتها في تحقيق الأهداف المتوخاة منها.
- التوصية للمجلس بمكافآت أعضائه واللجان المنبثقة عنه وكبار التنفيذيين بالشركة وفقاً للسياسة المعتمدة.
- مراجعة المكافآت المالية للرئيس التنفيذي، بما في ذلك الحوافز طويلة وقصيرة الأجل إلى جانب تحديد سقف النتائج المتوقع تحقيقها من الرئيس التنفيذي، وتقديم توصيات بشأنها إلى مجلس الإدارة.
- مراجعة توصيات الرئيس التنفيذي حول المكافآت المالية لكبار التنفيذيين وإجازتها.
- التأكد من التزام الشركة ومراعاتها لما ورد بسياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية المعتمدة من قبل الجمعية العامة للمساهمين.

الترشيحات

- اقتراح سياسات ومعايير واضحة للعضوية في المجلس والإدارة التنفيذية.
- التوصية للمجلس بترشيح أعضاء فيه وإعادة ترشيحهم وفقاً للسياسات والمعايير المعتمدة، مع مراعاة عدم ترشيح أي شخص سبقت إدانته بجريمة مخلة بالأمانة.
- إعداد وصف للقدرة والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس وشغل وظائف الإدارة التنفيذية.

- تحديد الوقت الذي يتعين على العضو تخصيصه لأعمال المجلس.
- المراجعة السنوية للاحتياجات اللازمة من المهارات أو الخبرات المناسبة لعضوية المجلس ووظائف الإدارة التنفيذية، مع تحديد جوانب الضعف والقوة في المجلس والإدارة التنفيذية واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.
- مراجعة هيكل المجلس والإدارة التنفيذية وتقديم التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- التحقق بشكل سنوي من استقلال الأعضاء المستقلين، وعدم وجود أي تعارض مصالح إذا كان العضو يشغل عضوية مجلس إدارة شركة أخرى.
- وضع وصف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين وكبار التنفيذيين.
- وضع الإجراءات الخاصة في حال شغور مركز أحد أعضاء المجلس أو كبار التنفيذيين.
- توفير مستوى مناسب من التدريب والتدريب لأعضاء المجلس الجدد عن مهام الشركة ومنجزاتها بما يمكنهم من أداء أعمالهم بالكفاءة المطلوبة.
- دراسة ومراجعة أداء الإدارة التنفيذية.
- دراسة ومراجعة خطط الإحلال الوظيفي للشركة بصفة عامة وللمجلس والرئيس التنفيذي وكبار التنفيذيين.

صلاحيات لجنة المكافآت والترشيحات

للجنة في سبيل أداء مهماتها:

- حق التحري عن أي أمر يدخل ضمن مهماتها، أو أي موضوع يطلبه المجلس على وجه التحديد.
- حق الاطلاع على سجلات الشركة وثائقها.
- طلب أي إيضاح أو بيان من أعضاء المجلس أو الإدارة التنفيذية أو موظفي الشركة بغرض التحري والاستفسار عن أي معلومات.
- حق الاستعانة بالمشورة القانونية والفنية من أية جهة خارجية أو أية جهة استشارية مستقلة أخرى متى كان ذلك ضرورياً لمساعدة اللجنة في أداء مهامها، على أن يُضمن ذلك في محضر اجتماع اللجنة.
- للجنة المكافآت والترشيحات الحق بدعوة أي من أعضاء الإدارة التنفيذية لحضور اجتماع معين ولتقديم معلومات معينة، على أن يُضمن ذلك في محضر اجتماع اللجنة.

ويوضح الجدول التالي أسماء أعضاء اللجنة:

الاسم	المنصب
الأستاذ/ عبدالله طيبه	رئيساً
الأستاذ/ أحمد جاوه	عضواً
الأستاذ/ جمال بن ثنيه	عضواً

وقد عقدت لجنة الترشيحات والمكافآت اجتماعاً واحداً خلال العام المالي ٢٠١٩م وكان ذلك على النحو التالي:

الاسم	التاريخ
الأستاذ/ أحمد جاوه	١٤٤٠/١١/١١ هـ
الأستاذ/ جمال بن ثنيه	٢٠١٩/٠٧/١٤ م
المهندس/ عبدالله طيبه	

○ حضر الاجتماع ○ لم يحضر الاجتماع

ملاحظة: تنص لائحة عمل لجنة الترشيحات والمكافآت على وجوب عقد اجتماع دوري للجنة كل ستة أشهر. أدت ظروف شخصية للأعضاء إلى تأجيل الاجتماع الثاني الذي كان مقرراً عقده في شهر ديسمبر ٢٠١٩م، وتم عقده في شهر يناير ٢٠٢٠م.

مجلس الإدارة تابع

لجنة الترشيحات والمكافآت تابع

وصف لمصلحة أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأولادهم القصر في أسهم الشركة

العضو	الأسهم المملوكة في ٢٠١٩/١/١م	الأسهم المملوكة في ٢٠١٩/١٢/٣١م	ملكية الأقارب من الدرجة الأولى	مقدار التغيير من ٢٠١٩/١/١م حتى ٢٠١٩/١٢/٣١م
الأستاذ/ محمد العبار	١٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠,٠٠٠	لا يوجد	صفر
الأستاذ/ عبدالله كامل	١,٠٠٠	١,٠٠٠	لا يوجد	صفر
معالي المهندس/ خالد الملحم	١٠,١٥٣	١٠,١٥٣	لا يوجد	صفر
المهندس/عبدالرحمن الروبيع	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	لا يوجد	صفر
الأستاذ/ أحمد جاوه	١,٠٠٠	١,٠٠٠	لا يوجد	صفر
معالي الأستاذ/ سعود الصالح	١٠٠	١٠٠	لا يوجد	صفر
الأستاذ/ فهد الرشيد	١٤,٠٠٠	١٤,٠٠٠	لا يوجد	صفر
الأستاذ/ جمال بن ثنيه	٤,١٠٧	٤,١٠٧	لا يوجد	صفر
الأستاذ/ عبدالله طيبه	١,٠٠٠	١,٠٠٠	لا يوجد	صفر

سعادة الأستاذ/ عبدالله صالح عبدالله كامل (نائب رئيس مجلس الإدارة) يملك مصلحة (تفاهم حقوق تصويت) في كل من: شركة دايم الحديثة لإدارة العقارات، شركة عسير للتجارة والسياحة، شركة مكاسب الدولية، شركة السماح للأعمال التجارية شركة الخواتم للتجارة والمقاولات وهي شركات تملك حصص متفاوتة في أسهم شركة إعمار المدينة الاقتصادية.

كما يملك سيطرة كاملة على الشركات التالية: شركة كوامل للتجارة والمقاولات، شركة العمران العالمية لإدارة العقارات، والتي تملك حصص متفاوتة في أسهم شركة إعمار المدينة الاقتصادية، ويبلغ إجمالي حصص هذه الشركات ١٩٢,٧١٠,٥٧٠ سهم من أسهم شركة إعمار المدينة الاقتصادية.

الإدارة التنفيذية

الإسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات
الأستاذ/ احمد إبراهيم لنجاوي	الرئيس التنفيذي	بكالوريوس تقنية طبية من جامعة الملك عبد العزيز	٥ سنوات كمنائب للرئيس التنفيذي - ٦ سنوات كمدير عام تنفيذي للشؤون الخارجية (شركة إعمار) - ١٠ سنوات في شركة بروكتر أند جامبل
الأستاذ/ فيصل بن راشد فاروقي*	المدير المالي	بكالوريوس من جامعة كاليفورنيا الحكومية في مدينة فريسنو الأمريكية	١٠ سنوات كمدير مالي في إعمار - كما سبق له أن شغل منصب مساعد المدير العام في مجموعة سامبا المالية. ويتمتع فاروقي بـ ١٥ عام من الخبرة في الهندسة المالية.
الأستاذ / إياد إحسان عبد الرحيم**	المدير المالي	ماجستير دارة أعمال، وبكالوريوس محاسبة ومالية	سبق له العمل لمدة ٢٤ سنة في أقسام المالية بمختلف القطاعات وفي شركات مدرجة وشركات عائلية منها: مجموعة الفطيم للتطوير العقاري، أرابتك القابضة - ستاندرد شارتر بنك - بنك العرب
م. تشارلز بيلي***	الرئيس التنفيذي لتطوير العقار السكني	بكالوريوس هندسة مدنية - جامعة فيرجينيا للتقنية، ماجستير تمويل	٦ سنوات في إعمار - وقبلها سبق له العمل في شركة ديار العقارية (قطر) - شركة إعمار العقارية (الإمارات)
الأستاذ رمزي الصلح	الرئيس التنفيذي للتطوير التجاري	بكالوريوس اقتصاد - جامعة أونتاريو الغربية في كندا	١٢ سنة في إعمار تدرج من خلالها في عدة مناصب - سبق له العمل في هيئة الاستثمار ومجموعة الفطيم

الإسم	المنصب	المؤهل العلمي	الخبرات
د. هاني بن طارق غرباوي	المستشار القانوني العام والرئيس التنفيذي للشؤون العامة	بكالوريوس هندسة كيميائية - جامعة أوريغون الحكومية، ماجستير + دكتوراه في مجال الحقوق - كلية لويس أند كلارك نورث ويبستر	٧ سنوات في إعمار - وسبق له العمل في شركة أرامكو وجامعة الملك عبدالله للعلوم والتقولوجيا
الأستاذ/ كريم شوقي مراد	أمين سر مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشؤون الإلتزام وشؤون المساهمين	بكالوريوس مالية - جامعة القديس يوسف	١٢ سنة في شركة إعمار تدرج من خلالها في عدة مناصب - كما سبق له العمل كبير مدققي شركة عبد اللطيف جميل لمدة ٦ سنوات.

* استقال من منصب المدير المالي في تاريخ ١٣ يناير ٢٠١٩.

** تم تعيينه كمدير مالي للشركة في تاريخ ١٦ يونيو ٢٠١٩.

*** تم إنهاء خدماته من الشركة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩.

وصف لمصلحة كبار التنفيذيين وأزواجهم وأولادهم القصر في أسهم الشركة

الإسم	المنصب	الأسهم المملوكة في ٢٠١٩/١/١م	الأسهم المملوكة في ٢٠١٩/١٢/٣١م	ملكية الأقارب من الدرجة الأولى	مقدار التغيير من ٢٠١٩/١/١م حتى ٢٠١٩/١٢/٣١م
الأستاذ/ أحمد لنجاوي	الرئيس التنفيذي	٢٥,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	لا يوجد	صفر
الأستاذ/ رمزي الصلح	الرئيس التنفيذي للتشغيل والتطوير التجاري	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صفر
الأستاذ/ فيصل فاروقي	المدير المالي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صفر
الأستاذ/ إياد عبدالرحيم	المدير المالي	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صفر
الأستاذ/ تشارلز بيل	الرئيس التنفيذي لتطوير العقار السكني	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صفر
الدكتور/ هاني غرباوي	المستشار القانوني العام والرئيس التنفيذي للشؤون العامة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صفر
الأستاذ/ كريم مراد	أمين سر مجلس الإدارة ورئيس شؤون الإلتزام وشؤون المساهمين	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	صفر

بيان بملكية أكبر مساهمين في الشركة

المساهم	الأسهم المملوكة	النسبة
شركة دايم الحديثة	١٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٪١٧,٢٦
شركة ام اي رويال كايبتال	٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٩,٤
شركة إعمار الشرق الأوسط	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٩
شركة ام اي هولدينجز	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٩
شركة ام اي استراتيجيك انفستمنتس	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٩
شركة ام اي بارتنز	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٥,٤

التقييم السنوي لمجلس الإدارة

اكتمل المجلس بقيام كل عضو بعمل تقييم ذاتي بنفسه بغرض تحديد مواضع القوة والضعف في المجلس، وبناءً على نتائج هذا التقييم سيتم الإعداد لبرامج تدريبية لأعضاء المجلس بحسب الحاجة.

معاملات مع الجهات ذات العلاقة

خلال السير الاعتيادي للأعمال، دخلت الشركة في معاملات مع المنشآت الأخرى التي تقع ضمن تعريف الطرف ذي العلاقة في معيار المحاسبة الدولي ٢٤. تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وموظفي الإدارة العليا في المجموعة والمنشآت التي تمارس على هذه الجهات سيطرة مشتركة أو نفوذاً جوهرياً. يتم تنفيذ المعاملات مع الجهات ذات العلاقة خلال دورة الأعمال العادية بشروط لم تكن أفضل من تلك المتوفرة أو التي كانت معقولة ومن المتوقع أن تكون هذه المعاملات المماثلة مع أطراف ذات العلاقة، أي ما يعادل تلك المعاملات الطويلة السائدة. بالإضافة إلى الإيضاح ١٧ في القوائم المالية السنوية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، فيما يلي المعاملات الجوهرية مع الجهات ذات العلاقة خلال الفترة والأرصدة المتعلقة بها:

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

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

بين النظام الأساسي للشركة المكافآت المحددة لأعضاء مجلس الإدارة، بجانب سياسة المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين التي اعتمدها الجمعية العامة العادية للشركة والتي تشير إلى ان لجنة المكافآت والترشيحات تقوم بالتوصية للمجلس بمكافآت أعضاء المجلس وأعضاء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين بالشركة، وفقاً لهذه السياسة، وتلتزم الشركة بأنها تراعي ما يلي:

- انسجامها مع استراتيجية الشركة وأهدافها.
- أن تقدّم المكافآت بغرض حث أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على إنجاح الشركة وتنميتها على المدى الطويل، كأن تربط الجزء المتغير من المكافآت بالأداء على المدى الطويل.
- أن تحدّد المكافآت بناءً على مستوى الوظيفة، والمهام والمسؤوليات المنوطة بشاغلها، والمؤهلات العلمية، والخبرات العملية، والمهارات، ومستوى الأداء.
- انسجامها مع حجم وطبيعة ودرجة المخاطر لدى الشركة.
- الأخذ في الاعتبار ممارسات الشركات الأخرى في تحديد المكافآت، مع تفادي ما قد ينشأ عن ذلك من ارتفاع غير مبرر للمكافآت والتعويضات.
- أن تستهدف استقطاب الكفاءات المهنية والمحافظة عليها وتحفيزها، مع عدم المبالغة فيها.
- أن تعد بالتنسيق مع لجنة المكافآت والترشيحات عند التعيينات الجديدة.
- حالات إيقاف صرف المكافأة أو استردادها إذا تبين أنها تقرررت بناءً على معلومات غير دقيقة قدمها عضو في مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية وذلك لمنع استغلال الوضع الوظيفي للحصول على مكافآت غير مستحقة.

وطبقاً للمادة ٢١ من النظام الأساسي للشركة والمادة ٧٦ من نظام الشركات، تكون مكافأة أعضاء المجلس مبلغاً معيناً أو بدل حضور عن الجلسات، أو مزايا عينية، أو نسبة معينة من صافي الأرباح، ويجوز الجمع بين اثنين أو أكثر من هذه المزايا، وذلك بما يتوافق مع الأحكام الواردة في نظام الشركات، ولائحة حوكمة الشركات، والقواعد والمعايير التي تضعها هيئة السوق المالية في هذا الخصوص، وفق الضوابط التالية:

- إذا كانت مكافآت أعضاء المجلس نسبة معينة من صافي الأرباح، فإنه وطبقاً لنص المادة ٤٧ من النظام الأساسي للشركة والمادة ٧٦ من نظام الشركات، فإن مكافآت أعضاء المجلس يجب ألا تتجاوز نسبة عشرة بالمائة (١٠٪) من باقي صافي الأرباح بعد خصم الاحتياطات المقررة وتوزيع أرباح على المساهمين بنسبة لا تقل عن خمسة بالمائة (٥٪) من رأس المال المدفوع.
- يجوز أن تكون مكافآت أعضاء مجلس الإدارة متفاوتة المقدار بحيث تعكس مدى خبرة العضو واختصاصاته والمهام المنوطة به واستقلاله وعدد الجلسات التي يحضرها وغيرها من الاعتبارات.
- يجب ألا تكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين نسبة من الأرباح التي تحققها الشركة أو أن تكون مبنية بشكل مباشر أو غير مباشر على ربحية الشركة.
- في جميع الأحوال، لا يتجاوز مجموع ما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة من مكافآت ومزايا مالية أو عينية مبلغ خمسمائة ألف ريال سنوياً.

كما يجب أن تشمل لائحة عمل كل لجنة من اللجان على المكافآت الخاصة بأعضائها، كما تشمل السياسة على مكافآت الإدارة التنفيذية وفقاً لما هو أت:

تشتمل مكافآت الإدارة التنفيذية على ما يلي:

- راتب أساس (يتم سداده في نهاية الشهر وبصفة شهرية).
- بدلات تشتمل، على سبيل المثال لا الحصر، على بدل سكن، وبدل سيارة، وبدل هاتف، وبدل تعليم للأطفال.
- مزايا تأمين، بما في ذلك تأمين طبي، تأمين صحي، تأمين على الحياة وتأمين ضد الحوادث.
- الخطط التحفيزية قصيرة الأجل المرتبطة بأداء الفرد والشركة، الخطط التحفيزية طويلة الأجل مثل خيارات الأسهم، والخطط الأخرى المرتبطة بالاحتفاظ واستبقاء الموظفين.
- مزايا أخرى تشمل على سبيل المثال لا الحصر، إجازة سنوية، وتذاكر سفر سنوية بالطائرة، ومكافأة نهاية خدمة.

تقرير مجلس الإدارة تابع

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية تابع

وقد قامت الشركة بدفع مبلغ (٤,٠٠٢,٦٥٤ ريال سعودي) كرواتب وبدلات لأعضاء مجلس الإدارة.

ألف ريال سعودي	مبلغ معين	بدل حضور جلسات المجلس	مجموع بدلات حضور جلسات اللجان	مزايا عينية	مكافآت الثابتة		المكافآت المتغيرة									
					مكافأة الأعمال الفنية والإدارية والاستشارية	مكافأة أمين السر إن كان من الاعضاء	نسبة من الأرباح	مكافآت دورية	خط تحفيزية قصيرة الأجل	خط تحفيزية طويلة الأجل	خط الأسهم الممنوحة (يتم إدخال القيمة)	مكافأة نهاية الخدمة	المجموع الكلي	بدل المصروفات		
الأعضاء المستقلين																
معالي المهندس/ خالد الملحم	٣٥٠,٠٠٠	لا ينطبق	١٥٠,٠٠٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
المهندس/ عبدالله طيبة	٣٥٠,٠٠٠	لا ينطبق	١٥٠,٠٠٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
معالي الأستاذ/ سعود الصالح	٣٥٠,٠٠٠	لا ينطبق	-	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
المجموع	١,٠٥٠,٠٠٠		٣٠٠,٠٠٠													١,٣٥٠,٠٠٠
الأعضاء غير التنفيذيين																
الأستاذ/ محمد العبار	٣٥٠,٠٠٠	لا ينطبق	٠,٠٠٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
الأستاذ/ عبدالله كامل	٣٥٠,٠٠٠	لا ينطبق	٠,٠٠٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
المهندس/ عبد الرحمن الرويع	٣٥٠,٠٠٠	لا ينطبق	٩٥,٠٠٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
الأستاذ/ أحمد جاوه	٣٥٠,٠٠٠	لا ينطبق	٨٠,٠٠٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
الأستاذ/ جمال بن ثنية	٣٥٠,٠٠٠	لا ينطبق	٨٠,٠٠٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
معالي الأستاذ/ فهد الرشيد	٣٥٠,٠٠٠	لا ينطبق	٩٠,٠٠٠	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق
المجموع	٢,٠٥٥,٠٠٠		٣٤٥,٠٠٠													٢,٤٤٥,٠٠٠
العضو التنفيذي																
العضو الخارجي																
الأستاذ/ علاء الجابري	٠,٠٠٠		٩٥,٠٠٠													٩٥,٠٠٠
الأستاذ/ فيصل المبارك	٠,٠٠٠		٤٨,٧٥٠													٤٨,٧٥٠
الأستاذ/ عبدالله الهويش	٠,٠٠٠		٦٣,٩٠٤													٦٣,٩٠٤
المجموع	٠,٠٠٠		٢٠٧,٦٥٤													٢٠٧,٦٥٤
المجموع الكلي																

ويشمل ذلك مكافآت أعضاء اللجان:

أعضاء اللجنة التنفيذية	المكافآت الثابتة (عدا بدل حضور الجلسات)	بدل حضور جلسات	المجموع
الأستاذ/ عبد الرحمن الرويع	٧٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠
معالي المهندس/ خالد الملحم	٧٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٩٥,٠٠٠
الأستاذ/ فهد الرشيد	٧٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	٩٠,٠٠٠
الأستاذ/ عبدالله طيبة	٧٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	٨٥,٠٠٠

المجموع	بدل حضور جلسات	المكافآت الفابتة (عدا بدل حضور الجلسات)
٩٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٧٥,٠٠٠
٤٨,٧٥٠	٥,٠٠٠	٤٣,٧٥٠
٩٥,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	٧٥,٠٠٠
٦٣,٩٠٤	١٥,٠٠٠	٤٨,٩٠٤
أعضاء لجنة المراجعة		
معالي المهندس/ خالد الملحم		
الدكتور/ فيصل المبارك*		
الأستاذ/ علاء الجابري*		
الأستاذ/ عبدالله الهويش*		
أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت		
الأستاذ/ عبدالله طيبة		
الأستاذ/ أحمد جاوه		
الأستاذ/ جمال بن ثنية		

* عضو من خارج مجلس الإدارة.

كما قامت بدفع (١٥,٧٦٩,٧٥٨ ريال سعودي) لكبار التنفيذيين بما فيهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي.

مكافآت كبار التنفيذيين

المجموع الكلي	المكافآت المتغيرة				المكافآت الثابتة					
	المجموع	الأسهم الممنوحة (يتم إدخال القيمة)	خطط تحفيزية طويلة الأجل	خطط تحفيزية قصيرة الأجل	أرباح	مكافآت دورية	المجموع	مزاياء عينية	بدلات	رواتب
١٥,٧٦٩,٧٥٨	٤,٣٢٠,٧٦٠	-	٣,٥٢٢,٨١٠	-	-	٧٩٧,٩٥٠	١١,٤٤٨,٩٩٨	٩٨٨,١٤٣	٢,٧١٢,٠٧٣	٧,٧٤٨,٧٨١

إقرار

تؤكد الشركة العلاقة بين المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وسياسة المكافآت المعمول بها، لا يوجد بينهما أي انحراف جوهري عن هذه السياسة.

الهيكل الإداري للشركة

نظرا للاستمرار في أعمال الشركة ونشاطاتها في الشركات التابعة الموضحة في هذا التقرير، فقد قامت الشركة باستقطاب عدد كبير من الكوادر العالمية والمحلية المتميزة للمساهمة في العمل وفق متطلبات المرحلة المقبلة لاسيما بعد دخول المدينة حيز التشغيل وكثافة عمليات التطوير، وقد قامت الشركة خلال العام ٢٠١٩م بتنفيذ العديد من الدورات التدريبية وورش العمل لمنسوبيها.

الشركات التابعة

تملك الشركة حصص مختلفة في سبعة شركات تابعة هي:

- شركة "تطوير الموانئ" شركة مساهمة مغلقة ومقرها مدينة الملك عبدالله الاقتصادية "المملكة العربية السعودية"، وتعنى الشركة بتنفيذ عقود وإدارة وتطوير وصيانة وتشغيل وتمويل واستثمار ميناء الملك عبدالله وتقديم وتنفيذ جميع الخدمات اللازمة لتشغيل الميناء ومرافقه الضرورية، ويبلغ رأس المال في شركة تطوير الموانئ ٥,٢١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة مليارات ومائتين و عشرة ملايين ريال سعودي)، موزعة على ٥٢١ مليون سهم، تبلغ حصة إعمار المدينة الاقتصادية منها ٢٦٠,٥ مليون سهم، أي ما يساوي ٢,٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليارين وستمئة وخمسة ملايين ريال سعودي)، وهو ما يعادل ٥٠٪ من رأس مال شركة تطوير الموانئ.
- شركة "استثمارات المدن الاقتصادية القابضة"، ذات مسؤولية محدودة" سجل تجاري رقم (٤٦٠٢٠٠٣١٣٠)، وتملك فيها شركة إعمار المدينة الاقتصادية حصة مقدارها ٩٩٪ والحصة المتبقية لشريك حيث يبلغ رأس مالها خمسمائة ألف ريال سعودي ومقرها مدينة الملك عبدالله الاقتصادية المملكة العربية السعودية، وتعنى بالمشاركة في تأسيس الشركات أو شراء الحصص في الشركات القائمة.
- شركة "تطوير المناطق الصناعية المحدودة"، ذات مسؤولية محدودة" سجل تجاري رقم (٤٦٠٢٢١١٩٩٥)، وتملك فيها شركة إعمار المدينة الاقتصادية حصة مقدارها ١٪ وشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة حصة مقدارها ٩٨٪ والحصة المتبقية لشريك، حيث يبلغ رأس مالها خمسمائة ألف ريال سعودي ومقرها مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، المملكة العربية السعودية، وتعنى بالمشاركة في إنشاء وإدارة وتشغيل وتقديم الخدمات للمناطق والمدن الصناعية ومناطق المستودعات والتخزين.

الشركات التابعة تابع

٤. شركة "تطوير عقارات المدن الاقتصادية"، سجل تجاري رقم (٤٦٠٢٠٠٤٩٦٩)، شركة ذات مسؤولية محدودة ومقرها مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، المملكة العربية السعودية، ويبلغ راس مالها ٥٠٠ الف ريال، تملك فيها شركة إعمار المدينة الاقتصادية حصة مقدارها ١٪ وشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة حصة مقدارها ٩٨٪ والحصة المتبقية لشريك، وتعنى بتملك وشراء واستثمار وبيع وتطوير وتسويق وتأجير واستئجار الأراضي والعقارات والمدارس والمستشفيات والمرافق الصحية والملاعب الرياضية ومحطات القطارات بما في ذلك الأراضي لصالح الشركة.
٥. "الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية"، سجل تجاري رقم (٤٦٠٢٠٠٤٩٧٠)، شركة ذات مسؤولية محدودة ومقرها مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، المملكة العربية السعودية، ويبلغ راس مالها ٥٠٠ ألف ريال، تملك فيها شركة إعمار المدينة الاقتصادية حصة مقدارها ١٪ وشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة حصة مقدارها ٩٨٪ والحصة المتبقية لشريك، وتعني بإنشاء وإدارة وتطوير وتشغيل وتأجير واستئجار وتقديم الخدمات المختلفة لمختلف أنواع العقارات والمجمعات التجارية والسكنية والادارية في المدن الاقتصادية.
٦. شركة "إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية"، سجل تجاري رقم (٤٦٠٢٠٠٤٩٦٨)، شركة ذات مسؤولية محدودة ومقرها مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، المملكة العربية السعودية، ويبلغ راس مالها ٥٠٠ الف ريال، تملك فيها شركة إعمار المدينة الاقتصادية حصة مقدارها ١٪ وشركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة حصة مقدارها ٩٨٪ والحصة المتبقية لشريك، وتعني بتملك وشراء واستثمار وبيع وتطوير وتسويق وتأجير واستئجار الاراضي والعقارات لمختلف الاغراض السكنية والتجارية في المدن الاقتصادية لصالح الشركة وإنشاء وتقديم الخدمات المختلفة للعقارات بمختلف انواعها بما فيها الفنادق والمنتجعات والمرافق والمدارس والمستشفيات والملاعب الرياضية في المدن الاقتصادية.
٧. شركة "إعمار المعارف المحدودة"، سجل تجاري رقم (٤٦٠٢٠٠٦٦٢)، شركة ذات مسؤولية محدودة ومقرها مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، المملكة العربية السعودية، ويبلغ راس مالها ١٠ مليون ريال، تملك فيها شركة إعمار المدينة الاقتصادية حصة مقدارها ٩٦٪ والأسهم المتبقية والتي تمثل ٤٪ من أسهم الشركة مملوكة من قبل شركات تابعة. وتعني بإدارة وتشغيل كلية متخصصة في منح درجتي البكالوريوس والماجستير في إدارة الأعمال وإنشاء مباني الكلية والمعاهد والمركز وسكن الطلاب والمدرسين والمدارس والملاعب الرياضية التابعة.

حوكمة الشركات

يشرف مجلس الإدارة على التزام الشركة بمعايير الحوكمة، واللوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية، وتعمل إدارة الحوكمة والالتزام بالتنسيق مع الأمانة العامة للمجلس والإدارة التنفيذية ولجانها على مراجعة وتحديث سياسات الحوكمة والممارسات، وذلك بهدف تعزيز النزاهة والشفافية والالتزام.

كما تلتزم الشركة بالإفصاح في تقرير مجلس الإدارة عن المتطلبات النظامية الواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية، وتُطبق أحكامها الإلزامية بالكامل.

كما تحرص على تطبيق مبادئ وقواعد الحوكمة الرشيدة واختيار أفضل الممارسات بما يخدم مصالح مساهميها ويحمي حقوق ذوي المصلحة، وتقوم الشركة بتطبيق جميع لوائح حوكمة الشركات الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (٢٠١٧-١٦-٨) بتاريخ ١٦/٥/١٤٣٨هـ الموافق ١٣/٢/٢٠١٧م باستثناء الفقرات التالية:

١. المواد ٧٠، ٧١، ٧٢ تتعلق بتشكيل لجنة إدارة مخاطر، والشركة ترى أن لجنة المراجعة تقوم بالأعمال المطلوبة من هذه اللجنة بالشكل الكامل.

٢. المادة ٩٥ التي تشير إلى وجود لجنة للحوكمة، فالشركة ترى أن لجنة المراجعة تستطيع القيام بهذا العمل بالشكل الكامل.

افصاحات مجلس الإدارة

- تؤكد الشركة أنها لم تقدم أي قرض نقدي من أي نوع لأعضاء مجلس إدارتها، أو تضمينهم في أي قرض مع الغير.
- لا يوجد في الشركة حقوق خيار وحقوق اكتتاب تعود لأعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأزواجهم وأولادهم القصر سواء في أسهم أو أدوات دين للشركة أو أي من الشركات التابعة لشركة "إعمار المدينة الاقتصادية".
- لا توجد للشركة أدوات دين قابلة للتحويل للأسهم، ولا حقوق خيار أو مذكرات حق اكتتاب، أو حقوق مشابهة أصدرتها الشركة أو الشركات التابعة خلال السنة المالية ٢٠١٩م.
- تؤكد الشركة بأنها لم تقم بأي اتفاق أو تنازل مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو المساهمين أو التنفيذيين بالشركة أو موظفيها تم بموجبه التنازل عن حقه في الأرباح.

- تؤكد الشركة أنه لم يتم إجراء أي تعديل جوهري على سجلات حساباتها، وأنها تلتزم بالمعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، كما لا توجد أي ملاحظات جوهريّة من المحاسب القانوني تتعلق بنشاط الشركة أو سجلاتها المحاسبية أو القوائم المالية المعتمدة لها للعام ٢٠١٩م، ولا يوجد للمحاسب القانوني أي تحفظات حول هذه القوائم.
- تقوم لجنة المراجعة بالشركة بفحص إجراءات وأنظمة الرقابة الداخلية بالشركة وفعاليتها من خلال:
 - دراسة القوائم المالية المتضمنة السياسات المحاسبية المتبعة ومناقشتها مع إدارة الشركة ومع المحاسب القانوني
 - التقارير الدورية والملحوظات التي يتم رفعها من قبل المراجع الداخلي بالشركة بناء على خطة المراجعة السنوية ومدى قيام إدارة الشركة بإتخاذ الإجراءات التصحيحية لهذه الملاحظات
 - التقارير والملحوظات التي يقدمها مراجع الحسابات ومدى قيام إدارة الشركة بإتخاذ الإجراءات التصحيحية لهذه الملاحظات.
 - التقارير المختلفة التي تطلبها اللجنة من إدارة الشركة والتي تقوم بمراجعتها ومناقشتها خلال إجتماعاتها الدورية.

لم تظهر تقارير عمليات المراجعة المشار إليها أعلاه أي ضعف جوهري في نظام الرقابة الداخلية للشركة حيث أن أغلبية الملاحظات تصب بشكل رئيسي في مجالات تحسين الأداء و تفعيل عمل الإدارات والأقسام ورفع كفاءتها واستكمال توثيق إجراءاتها بهدف إضفاء مزيد من المتانة إلى نظام الرقابة واستغلال الموارد المتاحة أفضل استغلال.

بناء على كل ما تقدم أعلاه، و مع الأخذ بعين الاعتبار بأن أهداف نظام الرقابة الداخلية هي:

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

وعليه فإن لجنة المراجعة تعتبر أن أهداف نظام الرقابة الداخلية على النحو المنصوص عليه في شركة إعمار المدينة الاقتصادية قد تحققت إلى حد بعيد. كما تعتبر اللجنة أن موقف إدارة الشركة بوجه عام بشأن الرقابة الداخلية هو موقف إيجابي، حيث أن غالبية الأنشطة تحكمها سياسات وإجراءات مكتوبة، و تتفاعل الإدارة بشكل إيجابي تجاه السياسات الموصى بها.

بالإضافة إلى ذلك، فإن إدارة الشركة قامت بتكوين عدة لجان داخلية من مختلف الأقسام كل بحسب اختصاصه من أجل حسن سير العمليات و تطبيق السياسات والامتثال للقوانين المختلفة التي تخضع لها كل شركة مساهمة عامة مدرجة في سوق الأسهم السعودي.

- تؤكد الشركة بأن مجلس الإدارة قد قام بوضع سياسة مكتوبة تنظم تعارض المصالح ومعالجة حالات التعارض المحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمساهمين، ويشمل ذلك إساءة استخدام أصول الشركة ومرافقها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأشخاص ذوي العلاقة.
- تؤكد الشركة بأنها لم تستقبل أي بلاغ عن المصلحة في الأسهم ذات الأهمية في التصويت تعود لأشخاص (عدا أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين وأزواجهم وأولادهم القصر).
- تؤكد الشركة بأنه لا يوجد أي استرداد أو شراء أو إلغاء من جانب الشركة أو الشركات التابعة لأي أدوات دين قابلة للاسترداد.
- تؤكد الشركة بأنه لا يوجد حقوق تحويل أو اكتتاب بموجب أدوات دين قابلة للتحويل إلى أسهم أو حقوق خيار أو مذكرات حق اكتتاب.
- تؤكد الشركة بأنه لا يوجد عقود تم توقيعها في عام ٢٠١٩ وتوجد فيه مصلحة جوهريّة لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو أحد كبار التنفيذيين بحسب ما ورد في الفقرة السابعة من التقرير.
- تؤكد الشركة بأنه لا توجد أي استثمارات أو احتياطات أخرى أنشئت لمصلحة موظفي الشركة.
- تؤكد الشركة بأنه لا يوجد شخص ذي الصفة الاعتبارية والذي يحق له نظام الشركة تعيين ممثلين له في مجلس الإدارة قد قام بالتصويت على اختيار الأعضاء الآخرين في مجلس الإدارة.

الزكاة والمدفوعات الحكومية

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") ربطاً زكويًا للسنوات من ٢٠٠٦م إلى ٢٠٠٨م طالبت بزكاة إضافية وفروقات ضريبة استقطاع بمبلغ ٩٠,٤ مليون ريال سعودي إضافةً إلى غرامة تأخير. كانت القضية منظورة لدى ديوان المظالم. تمسحياً مع إجراءات الاستئناف ودون إثبات الالتزام، قامت الشركة بتقديم ضمان بنكي تحت الاحتجاج على فروقات 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 ٢٠١٩م، أصدرت الهيئة خطاباً لتحصيل التزام زكاة إضافي بمبلغ ٨٦,٦ مليون ريال سعودي. قامت الشركة بتسوية ٢٠٪ من إجمالي المطلوبات في عام ٢٠١٩م 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 ٢٠٠٩م إلى ٢٠١١م. قامت الشركة بتقديم إقراراتها الزكوية للسنوات حتى ٢٠١٨م وحصلت على شهادات زكاة مقيمة.

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 واف.

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

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

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

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

إقرار

تخضع الشركة للزكاة وفقاً لأنظمة مصلحة الزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية، وتقوم بقيد مخصص الزكاة المستحقة سنوياً وتحمله على قائمة الدخل ويتم قيد التعديلات التي تطرأ عند الربط النهائي للزكاة- إن وجدت - في الفترة التي تتم فيها عملية الربط.

حقوق المساهمين والجمعية العامة وتسهيل ممارسة حقوقهم وحصولهم على المعلومات

لقد تضمن النظام الأساسي للشركة ولائحة حوكمتها الإجراءات والاحتياطات اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم النظامية التي منها:

١. الحق في الحصول على الأرباح التي يتقرر توزيعها.
٢. الحق في الحصول على نصيب من موجودات الشركة عند التصفية.
٣. حق حضور الجمعيات العامة، والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها.

٤. حق التصرف في الأسهم.

٥. حق مراقبة أعمال مجلس الإدارة ورفع دعوى المسؤولية على أعضاء مجلس الإدارة.

٦. حق الاستفسار وطلب معلومات بما لا يضر بمصالح الشركة ولا يعارض نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

كما وفرت الشركة جميع المعلومات التي تمكن المساهمين من ممارسة حقوقهم على أكمل وجه، بحيث كانت هذه المعلومات وافية ودقيقة ومحدثة بطريقة منتظمة وفي المواعيد المحددة عبر التقارير السنوية وموقع الشركة الإلكتروني وموقع تداول والأخبار الصحفية وذلك في تطبيق نشر المعلومات للمساهمين دون تمييز بينهم، كما أن قسم شؤون المساهمين يقدم تقارير دورية للإدارة العليا تتضمن تقريراً مفصلاً عن المساهمين وحركة السهم وما يتعلق بالاستفسارات والمقترحات والملاحظات حيال الشركة وأدائها، وتعرض الإدارة التنفيذية على مجلس الإدارة تقريراً سنوياً يحتوي على المعلومات اللازمة عن نشاط المستثمرين وما يتعلق بسهم الشركة وحركته، وتفصح الشركة عن كافة أسئلة المساهمين أو الجهات الرقابية التي تردّها خلال اجتماع الجمعية العمومية، وتنشر ذلك في موقعها الإلكتروني، ولا توجد اقتراحات أو ملاحظات للمساهمين حيال الشركة وأدائها خلاف ما أفصح عنه.

ومن جهتها عقدت شركة إعمار المدينة الاقتصادية الجمعية العامة غيرالعادية السادسة لها في يوم الأربعاء ٠٣ رمضان ١٤٤٠هـ الموافق ٠٨ مايو ٢٠١٩م وتم من خلالها الموافقة على القرارات التالية:

١. التصويت على تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١م.

٢. التصويت على القوائم المالية الموحدة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١م.

٣. التصويت على تقرير مراجع الحسابات للسنة المالية المنتهية في ٢٠١٨/١٢/٣١م.

٤. التصويت على تعيين مراجع الحسابات الخارجي للشركة من بين المرشحين بناءً على توصية لجنة المراجعة وذلك لفحص ومراجعة وتدقيق القوائم المالية للربع الثاني والثالث والسنوي من العام المالي لعام ٢٠١٩م والربع الأول من عام ٢٠٢٠م، وتحديد أنعابه.

٥. التصويت على تعديل المادة (٣٠) من النظام الأساس للشركة المتعلقة بدعوة الجمعيات (مرفق).

٦. التصويت على تعديل المادة (٤١) من النظام الأساس للشركة المتعلقة بتقارير اللجنة (مرفق).

٧. التصويت على تعديل المادة (٤٦) من النظام الأساس للشركة المتعلقة بالوثائق المالية (مرفق).

٨. التصويت على توصية مجلس الإدارة على تعيين عضو مجلس الإدارة المهندس/ خالد الملحم عضواً في لجنة المراجعة بدلاً من عضو مجلس الإدارة المستقيل من اللجنة الأستاذ / سعود الصالح اعتباراً من تاريخ ٢٠١٨/١١/١٣م إلى نهاية دورة اللجنة في ٢٣/٤/٢٠٢٠م، وفقاً للائحة عمل لجنة المراجعة (مرفق).

٩. التصويت على تعيين الأستاذ عبدالله الهويش كعضو رابع في لجنة المراجعة (من خارج مجلس الإدارة) ابتداءً من تاريخ ٨/٥/٢٠١٩م وحتى نهاية دورة عمل اللجنة بتاريخ ٢٣/٤/٢٠٢٠م. (مرفق).

١٠. التصويت على المكافآت والتعويضات المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة نظير عضويتهم والمضمنة في تقرير مجلس الإدارة للفترة من ١ يناير ٢٠١٨ وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

١١. التصويت على إبراء ذمة أعضاء مجلس الإدارة عن العام المالي المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

وكانت الشركة قد قامت باستخدام نظام التصويت الإلكتروني للمساهمين عن طريق خدمات تداول التي تقدمها السوق المالية السعودية (تداول) وفتحت باب التصويت للمساهمين لمدة ٥ أيام قبل موعد الجمعية.

ونؤكد بأن الشركة لم تتلق من المحاسب القانوني كي بي إم جي الفوزان وشركاه أي طلب بانعقاد الجمعية العامة خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٩م ولم يتم انعقادها، كما نؤكد بأنه لم يحدث أن تسلمت من مساهمين يملكون ٥% من رأس المال أو أكثر طلباً بانعقاد الجمعية العامة خلال السنة المالية المنتهية ٢٠١٩م ولم يتم انعقادها.

حقوق المساهمين والجمعية العامة وتسهيل ممارسة حقوقهم وحصولهم على المعلومات تابع

وقد كانت الشركة قد أعلنت عن موعد انعقاد جمعياتها العامة العادية ومكانها وجدول أعمالها قبل الموعد المحدد بـ ٢١ يوماً، ونشرت الدعوات في موقع تداول وفي صحيفة المدينة. وقد وضع الإعلان القواعد التي تحكم اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين وإجراءات التصويت، ولقد أتيحت الفرصة لجميع المساهمين بالمشاركة الفعالة والتصويت على بنود جدول الأعمال. كما تمكنوا من مناقشة الموضوعات المدرجة في جدول الأعمال وتوجيه الأسئلة إلى أعضاء مجلس الإدارة والمحاسب القانوني وتمت الإجابة عليهم. علماً أنه لم يتقدم أي مساهم يملك ٥٪ أو أكثر من أسهم الشركة بطلب إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال الجمعية العامة عند إعداده.

وتؤكد الشركة بأنها تجنبت وضع أي إجراء قد يؤدي إلى إعاقة استخدام المساهم لحقه في التصويت، كما أنها قامت بالتحقق من وكالات المساهمين الذين حضروا من غير أعضاء مجلس الإدارة ومن غير موظفي الشركة. وإدراكاً من الشركة لأهمية التواصل مع المساهمين فقد استمرت في:

١. نشر القوائم المالية ربع السنوية والحسابات الختامية للعام المالي ٢٠١٩ م على موقع تداول وذلك خلال المدة التي حددها النظام.
٢. الالتزام بصيغة الإعلانات التي حددتها هيئة السوق المالية والمعلومات الجوهرية التي ينبغي أن تتضمنها ومواعيد نشرها.
٣. إعداد تقرير مجلس الإدارة وفقاً لمتطلبات الإفصاح والنموذج الاسترشادي المُعد من قبل هيئة السوق المالية.
٤. تحديث موقع الشركة (www.kaec.net) على شبكة الإنترنت وتحميله بالمعلومات اللازمة التي تعكس نشاط الشركة وأخبارها ونتائجها المالية بصفة دورية.
٥. يستمر قسم شؤون المساهمين في الشركة بالتواصل الدائم مع المساهمين واستقبال مقترحاتهم واستفساراتهم ويتم رفعها لمجلس الإدارة.

ولقد أُتيحت الفرصة لجميع المساهمين بالمشاركة الفعالة والتصويت على بنود جدول الأعمال، لاسيما وأن الشركة واصلت استخدام نظام التصويت الإلكتروني عبر السوق المالية السعودية (تداول).

وقد قامت الشركة بالحصول على خمسة سجلات للمساهمين خلال العام ٢٠١٩ م وفقاً للجدول الموضح أدناه:

تاريخ الطلب	تاريخ التقرير	سبب الطلب
٢٠١٩/٠٣/٢٠	٢٠١٩/٠٣/١٩	إجراءات الشركات
٢٠١٩/٠٥/٠٥	٢٠١٩/٠٥/٠٨	الجمعية العامة
٢٠١٩/٠٦/١٠	٢٠١٩/٠٦/٠٥	إجراءات الشركات
٢٠١٩/٠٨/٢٩	٢٠١٩/٠٨/٢٨	إجراءات الشركات
٢٠١٩/١٢/٠٣	٢٠١٩/١٢/٠٢	إجراءات الشركات

المخاطر المستقبلية

كما هو الحال في المشاريع الاستراتيجية العملاقة، فإن بناء مدينة متكاملة ينطوي على العديد من المخاطر المرتبطة بالفترة الزمنية الطويلة لإنهاء المشروع مع كل ما يعنيه ذلك من ضرورة التكيف مع المتغيرات السريعة من الناحية الاقتصادية والعملية. لذا تقوم الشركة من وقت لآخر بالتشاور مع بيوت الخبرة للتأكد من دقة الافتراضات والدراسات والاعتماد على أفضل الممارسات في النشاطات التي تمارسها من أجل ضمان الاستمرارية على المدى الطويل.

قامت الشركة بتحديد تصور عام عن المخاطر والتحديات التي قد تواجهها والتي من الممكن أن تؤثر على أدائها أو على برامج تطوير المدينة وقام المجلس والإدارة التنفيذية بوضع الخطط والإجراءات اللازمة للحد من تأثير هذه المخاطر أو إزالتها. أهم هذه المخاطر:

- أخطار مرتبطة بأمن وسلامة المدينة.
- انخفاض المبيعات بسبب التباطؤ الاقتصادي في المملكة نتيجة لهبوط أسعار النفط الذي أثر على المناخ الاستثماري للقطاعين العام والخاص والذي أثر على قدرة العملاء الحاليين على الوفاء بالتزاماتهم المالية والاستثمارية في المدينة.
- تفعيل الأنظمة كما نص عليها تنظيم هيئة المدن الاقتصادية والعديد من الأنظمة الجديدة أو المحدث من الجهات المختصة.
- الأخطار المرتبطة بالهجمات الإلكترونية التي تعرضت لها المملكة العربية السعودية خلال الفترة الأخيرة.

عند تاريخ صدور هذا التقرير، كانت جائحة وباء كورونا تجتاح العالم، والشركة تقوم حالياً بدراسة تأثيراتها المستقبلية بهدف وضع الخطط اللازمة لمواجهة هذه التأثيرات السلبية. بالإضافة إلى المخاطر أعلاه تقوم إدارة الشركة برصد ومتابعة المخاطر ذات الطبيعة المالية المتمثلة بالمخاطر التالية:

مخاطر أسعار العمولة

هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العمولة في السوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر تغير أسعار العمولة في السوق بالودائع البنكية للمجموعة التي تدفع عليها عمولة وعلى القرض من وزارة المالية والبنوك التجارية. تدير المجموعة مخاطر أسعار العمولة عن طريق مراقبة تقلبات أسعار العمولة في العملات المسجلة بها مطلوباتها وموجوداتها التي تدفع عليها عمولة.

مخاطر العملة

هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تقم المجموعة خلال السنة بمعاملات هامة بعملات غير الريال السعودي والدولار الأمريكي. ونظراً لأن الدولار الأمريكي مرتبط بالريال السعودي فلم تكن المجموعة معرضة لأي مخاطر عملة هامة.

مخاطر الائتمان

هي مخاطر عدم وفاء طرف في أداة مالية بالتزام ما والتسبب في تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. تعمل المجموعة على الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء عن طريق مراقبة الذمم المدينة القائمة. ووفقاً لاتفاقية البيع مع العملاء فإن صك ملكية العقار يتم تحويله للعملاء فقط عند استلام الثمن كاملاً. تقوم المجموعة بإدارة تعرضها لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بودائع المرابحة لدى البنوك عن طريق التنوع والاستثمار مع الأطراف المقابلة ذوي تصنيف ائتماني جيد.

مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة المجموعة صعوبة في توفير الأموال لمقابلة التزاماتها المتصلة بالمطلوبات المالية. يمكن أن تنتج مخاطر السيولة من عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بمبلغ يساوي قيمته العادلة. يتم إدارة مخاطر السيولة عن طريق المراقبة المنتظمة والتأكد من توافر أموال كافية من خلال التسهيلات الائتمانية لمقابلة أي التزامات مستقبلية. تتوقع المجموعة أن يكون لديها أموالاً كافية متاحة لدفع جميع المطلوبات مستحقة الدفع خلال ١٢ شهراً من نهاية السنة.

تقوم إدارة الشركة برصد وتقييم كل هذه المخاطر والتعامل معها بشكل مستمر من خلال متابعتها بشكل دوري ورفعها لمجلس الإدارة ومن خلال أخذ القرارات والتوجهات السليمة من أجل إلغاء مفاعيل هذه الأخطار أو التقليل من تأثيرها إلى مستوى مقبول.

الغرامات

لم تتلقى الشركة أي مخالفة مالية من هيئة السوق المالية أو أي جهة إشرافية أخرى خلال العام المالي ٢٠١٩م.

الإقرارات

تقر شركة إعمار المدينة الاقتصادية بما يلي:

١. أن سجلات الحسابات أعدت بالشكل الصحيح.
٢. أن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة، ونفذ بفاعلية.
٣. أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة شركة إعمار المدينة الاقتصادية على مواصلة نشاطها.

والله الموفق،،،

مجلس الإدارة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية



القوائم المالية الموحدة

المحتويات

- ٦٠ تقرير مراجع الحسابات المستقل
- ٦٤ قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر
- ٦٥ قائمة المركز المالي الموحدة
- ٦٧ قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
- ٦٨ قائمة التدفقات النقدية الموحدة
- ٧٠ إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

القوائم المالية الموحدة للسنة
المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

تقرير مراجع الحسابات المستقل

للسادة مساهمي شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)



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

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

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 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 وآداب 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.

كيف عالجت مراجعتنا أمور المراجعة الرئيسية

أمر المراجعة الرئيسي

إثبات الإيرادات

إن الإيرادات عنصر مهم لأداء وربحية المجموعة.

تضمنت إجراءات المراجعة التي قمنا بها استجابةً لهذا الأمر المهم ما يلي:

- الحصول على فهم للآلية والضوابط الرئيسية المتعلقة بعملية إثبات الإيرادات. لقد فحصنا الضوابط الرئيسية ذات الصلة وتبعنا عملية التنفيذ لتحديد فيما إذا قد تمت عملية تحديد وتنفيذ وتشغيل هذه الضوابط بشكل فعال طوال السنة.
- 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 معين مع مرور الوقت أو في أي وقت محدد، بناءً على متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي ١٥. كما ركزت إجراءاتنا على تحديد فيما إذا كان لدى المجموعة قوة نافذة لإلزام العملاء على الدفع مقابل ما تم إنجازه حتى تاريخه.

إن إثبات الإيرادات من بيع العقارات - بما في ذلك الفلل والشقق وقطع الأراضي - يتضمن مخاطر جوهرية كامنة بسبب الحكم والتقدير. إن مراجعة الأحكام الخاصة بالنسبة المئوية لإنجاز المشاريع، بما في ذلك التكلفة المتكبدة حتى تاريخه مقابل التكلفة الإجمالية للمشروع يتطلب اهتماماً جوهرياً أثناء المراجعة وبشكل خاص فيما يتعلق بما يلي:

- 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

إثبات الإيرادات تابع

- يرجى الرجوع إلى الإيضاح ٤ حول القوائم المالية الموحدة بخصوص السياسة المحاسبية المتعلقة بإثبات الإيرادات والإيضاح ٦ للإفصاح المتعلق بالإيرادات.
- 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.

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 نظرا لأن تقييم مؤشرات الانخفاض في القيمة تشمل افتراضات وتقديرات جوهرية. إن أي تباين في التقديرات أو الافتراضات يمكن أن يكون له تأثيرا جوهريا 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 مئمين 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 لوحدة 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 أيضًا بتقييم ما إذا كان النهج والأساليب المستخدمة لغرض تقييم انخفاض القيمة تتوافق مع المعايير المعمول بها. تقييم ما إذا كانت بيانات المصدر المستخدمة دقيقة ومعقولة رياضيا من خلال مقارنة بيانات المصدر المستخدمة في التقييم بتقارير الإدارة.
 - تقييم مؤهلات وخبرات المئمين 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.

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 حُلِّصنا 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.

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 الجوهريّة 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، واستنادا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ذا علاقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً كبيراً بشأن قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وإذا تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الإفصاحات غير كافية، 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 زدنا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وأبلغناهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد نعتقد بشكل معقول أنها تؤثر على استقلالنا، وإجراءات الوقاية ذات العلاقة، إذا تطلب ذلك.
- ومن الأمور التي تم إبلاغها للمكلفين بالحوكمة، نحدد تلك الأمور التي كانت لها الأهمية البالغة عند مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية، وبناءً على ذلك تُعد الأمور الرئيسية للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما نرى، في ظروف نادرة للغاية، أن الأمر ينبغي ألا يتم الإبلاغ عنه في تقريرنا لأن التبعات السلبية للقيام بذلك من المتوقع بدرجة معقولة أن تفوق فوائد المصلحة العامة المترتبة على هذا الإبلاغ.

عن/ كي بي ام جي الفوزان وشركاه
محاسبون ومراجعون قانونيون





إبراهيم عبود باعشن
ترخيص رقم ٣٨٢

جدة في ١ شعبان ١٤٤١هـ
الموافق ٢٥ مارس ٢٠٢٠م

قائمة الربح أو الخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠١٨	٢٠١٩	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 مرابحة
(٥٩,٦٥٣)	(٢٣٦,٩٩٣)	١٠	أعباء تمويلية
٢٦,١٣٠	٧,٩٨٣	١٧ (أ)	الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
٢٠٩,٩٠٩	١٠٢,٠١٥	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
٧,٧٤٤	(١٨,٦٢١)	١٧ (أ)	بنود سيتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:
			الحصة في (الخسارة) / الدخل الشامل الآخر من شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
١٨٣	٤,٨١٠	٢٧	بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترات اللاحقة:
٧,٩٢٧	(١٣,٨١١)		إعادة قياس الربح من خطط المنافع المحددة
(١٢٩,٦٦١)	(٥٢٢,٦١٩)		إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
			صافي خسارة السنة العائدة إلى:
(١٣٥,٠٨٥)	(٥٠٨,٨٠٨)		مساهمو الشركة الأم
(٢,٥٠٣)	-		حصص غير مسيطرة
(١٣٧,٥٨٨)	(٥٠٨,٨٠٨)		
			إجمالي الخسارة الشاملة للسنة العائدة إلى:
(١٢٧,١٥٨)	(٥٢٢,٦١٩)		مساهمو الشركة الأم
(٢,٥٠٣)	-		حصص غير مسيطرة
(١٢٩,٦٦١)	(٥٢٢,٦١٩)		
			خسارة السهم
(٠,١٦)	(٠,٦٠)	١٢	خسارة السهم الأساسية والمخفضة العادية العائدة إلى حملة الأسهم في الشركة الأم (بالريال السعودي للسهم)

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

قائمة المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠١٨ ألف ريال سعودي	٢٠١٩ 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 إيرادات لم يصدر بها 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 إيرادات لم يصدر بها 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	
١٧,٣٤١,٦٩٩	١٧,٥٦٧,٧٩٠	
		إجمالي الموجودات المتداولة
		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.

قائمة المركز المالي الموحد تابع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠١٨ ألف ريال سعودي	٢٠١٩ 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	٣,٣٨٣,٨٣٥		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.

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

العائد إلى مساهمي الشركة الأم							
إجمالي حقوق الملكية ألف ريال سعودي	حصص غير مسيطرة ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي	تأثير تخفيض نسبة حصة الملكية في شركة تابعة ألف ريال سعودي	خسائر متراكمة ألف ريال سعودي	احتياطي نظامي ألف ريال سعودي	رأس المال 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.

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠١٨ ألف ريال سعودي	٢٠١٩ ألف ريال سعودي	الإيضاح
		الأنشطة التشغيلية
(٧١,٥٨٨)	(٤٦٣,٨٠٨)	خسارة السنة قبل الزكاة
		تعديلات لمطابقة خسارة السنة قبل الزكاة مع صافي التدفقات النقدية:
٢٩٢,٩٩١	٣٤٩,٩٤٥	١٥,١٤,١٣ استهلاك
٤٩,٨٣٥	٥٩,٨٨١	١٩,١٥,١٣ خسارة الانخفاض في القيمة
١٢,٤٤٣	١٠,٤٧٩	١٦ إطفاء
٥٩,٦٥٣	٢٣٦,٩٩٣	١٠ أعباء تمويلية
(٢٦,١٣٠)	(٧,٩٨٣)	١٧ الحصة في نتائج شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية
(٧,٧٣٧)	(٧٩١)	دخل وديعة مريحة
(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	مصروف منافع الموظفين - برنامج تملك منزل
(١,٣٢٩)	-	١٨ مخصص تطوير العقارات
١٥,١١٣	١٧,٢٣٤	٢٧ مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٢٤٨,٠٢٨	١٧٥,٣٤١	
		تعديلات رأس المال العامل
(٣٢,٨٥٧)	(١٨,٧٩٩)	الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل
(٢٨٧,٨١٢)	(٣٦٥,٥٨٦)	إيرادات غير مفوترة - بالصافي
(٢٠,١٨٢٦)	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
(٦٠٥,٨٠٩)	(٢٤٠,٥٧٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

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

قائمة التدفقات النقدية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٠١٨ ألف ريال سعودي	٢٠١٩ ألف ريال سعودي	الإيضاح
		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
٧,٩٣٩	١,٩٣٤	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.

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 (الموافق ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦م). تم نقل المقر الرئيسي المسجل للشركة إلى رابع بسجل تجاري معدل بالرقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ بتاريخ ٦ ربيع أول ١٤٣٦هـ الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٤م.

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

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

الفرع	رقم السجل التجاري
جدة	٤٠٣٠١٦٤٢٦٩
الرياض	١٠١٠٩٣٧٥٤٩
رابع	٤٦٠٢٠٠٦٩٣٤

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

٢. أسس الإعداد

١-٢ المعايير المحاسبية المطبقة

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة 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 ٢٠١٦م، 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 (معيّار المحاسبة الدولي ١٦) والعقار الاستثماري (معيّار 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 (معيّار المحاسبة الدولي ١٦) بعد الاعتراف المبدئي في البيانات المالية المعدة للفترة المالية خلال السنة المالية. سنوات تبدأ خلال السنة التقويمية ٢٠٢٢م أو بعد ذلك.

٣-٢ عملة النشاط والعرض

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

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة للمجموعة من الإدارة عمل أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات المصرح عنها والإفصاح عن المطلوبات المحتملة كما في تاريخ التقرير المالي. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي 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. واستنادا إلى ذلك، تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات على مدى زمني. عندما لا يكون الحال كذلك، يتم إثبات الإيرادات وقت محدد.

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

تحديد أسعار المعاملات

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

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

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 حافزًا اقتصاديًا لها لممارسة التمديد. بعد تاريخ البدء، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة الإيجار إذا كان هناك حدث هام أو تغيير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها وتؤثر على قدرتها على ممارستها (أو عدم ممارستها) خيار التمديد (على سبيل المثال، تغيير في استراتيجية الأعمال).

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة تابع

الأحكام تابع

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 والزيادة المستقبلية للرواتب. عند تحديد معدل الخصم الملائم، تعتمد الإدارة على العائد السوقي على سندات الشركات العالية الجودة. تعتمد زيادات الرواتب المستقبلية على معدلات التضخم المستقبلية والأقدمية والترقية والعرض والطلب في سوق التوظيف. يستند معدل الوفيات إلى جداول الوفيات المتاحة والخاصة بالدول المحددة. قد تتغير استقرارات جداول الوفيات على فترات استجابةً للتغيرات السكانية. توجد تفاصيل أكثر حول التزامات منافع الموظفين في الإيضاح ٢٧.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة

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

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 المقدر 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 المقدر 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 المقدر، 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 بصد سحب المبالغ المطلوبة المناسبة في النصف الأول من سنة ٢٠٢٠م.

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

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

٤. السياسات المحاسبية الهامة

السياسات المحاسبية الهامة المطبقة من قبل الشركة في إعداد القوائم المالية الموحدة موضحة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بشكل ثابت على جميع الفترات المعروضة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة السارية اعتبارًا 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

أسس التوحيد تابع

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 تغييرات 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 على الشركة التابعة.

يعود الربح أو الخسارة وكل مكون من مكونات الدخل الشامل الآخر إلى حاملي حقوق الملكية الشركة الأم للمجموعة وإلى الحصة غير المسيطرة، حتى لو نتج عن ذلك إلى وجود عجز في رصيد الحصة 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 التغيير 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)	٢٠١٩	٢٠١٨	اسم	بلد التأسيس	سنة التأسيس
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة ("إي سي أي إتش شي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٠
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ("أي زد دي سي إل")	المملكة العربية السعودية	٢٠١١
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ("أر إي أو إم")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية ("أر إي إم")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية ("أر إي دي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣
٪١٠٠	٪١٠٠	٪١٠٠	شركة إعمار المعارف المحدودة ("إي كي سي")	المملكة العربية السعودية	٢٠١٥

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 حصة 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 والشركة 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.

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 تغيير في الدخل الشامل الآخر للشركات المستثمر فيها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. إضافة لذلك، عندما يكون هناك تغييرا مدرجا مباشرة في حقوق الملكية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإن المجموعة تقوم عندئذ بتسجيل حصتها من أي تغييرات، حسب مقتضى الحال، في قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة وشركة المحاصة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة والمشروع المشترك. تعد القوائم المالية للشركة الزميلة والمشروع المشترك في نفس فترة التقرير المالي 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 الجوهرى على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس أي استثمار متبقي وتسجيله بقيمته العادلة. يتم إثبات أي فرق بين القيمة الدفترية للمشروع المشترك عند فقدان السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

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

التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

الموجودات

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

- يكون من المتوقع 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.

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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

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 تُؤسس حقوقاً وتعهدات وتضع المعايير التي يجب الوفاء بها.

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

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

الخطوة ٤. تخصيص سعر المعاملة 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 التغيير المتعلق بالمقابل الذي وعد به العميل، إن وجد، بشكل صريح في العقد. وفقاً لذلك، تقوم المجموعة بتقدير مبلغ المقابل المتغير باستخدام المبلغ الأكثر احتمالاً وفقاً لشروط العقد.

فيما يتعلق بالعقود المبرمة مع العملاء لبيع الممتلكات، بالإضافة إلى نموذج الخطوات الخمس، فإن الشركة تفي بالتزام أداء وتثبت الإيرادات بمرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

١. حصول العميل في ذات الوقت على المنافع الناتجة عن أداء المجموعة واستهلاك تلك المنافع؛ و

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

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

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

عندما تقوم المجموعة باستيفاء التزام أداء من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بتقديمها، فإن المجموعة بذلك تقوم بإيجاد أصل 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 المحتملة أو الحوافز في التفاوض ويعتبر ترتيب عقد إيجار تشغيلي جزءاً لا يتجزأ من القيمة الدفترية لعقد الإيجار ويتم إثباتها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيرادات خدمات

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

إيرادات ضيافة

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

إيرادات المدرسة

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

إيرادات ودائع مرابحة لأجل

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

تكلفة إيرادات

تتضمن تكاليف الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها. تستند تكلفة الإيرادات إلى نسبة التكلفة المتكبدة إلى التاريخ المتعلق بالوحدات التي يبيعت 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 بمحد جزء 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.

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 المختلطة باستخدام معادلة السعر الافتراضي.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

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 للبند.

الممتلكات والمعدات

الإثبات والقياس

تقاس بنود العقارات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تشمل مثل هذه التكاليف تكاليف الاقتراض للمشاريع 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 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 جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة حال تكبدها.

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

استهلاك

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

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

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

عقود الإيجار

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 بالمتلكات والمعدات. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة الإيجار. إذا كانت ملكية الأصول المؤجرة تحويلات إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم حساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

مطلوبات عقود الإيجار:

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

الشركة كمستأجر تابع

عقود الإيجار قصيرة الأجل وموجودات عقود الإيجار منخفضة القيمة:

اخترت 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 تععيد 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، تبيع المجموعة الوحدات المبنية للموظفين بموجب عقد إيجار تمويلي بدون فوائد لمدة عشرين عاماً. بشكل عام، يحق للموظف الاستمرار في البرنامج، حتى بعد التقاعد أو الاستقالة أو 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.

تطبيق السياسة ابتداء من ١ يناير ٢٠١٩.

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 تتكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. تتم رسملة تكاليف الاقتراض العائدة مباشرة إلى إنشاء أصل باستخدام معدل الرسملة حتى تلك المرحلة التي يتم فيها فعلياً إتمام تنفيذ الأعمال الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للعرض 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 للعرض المحدد له أو للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل ذي الصلة. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها.

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

عقارات استثمارية

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

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

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

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

قياس القيمة العادلة

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

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

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو السوق الأجدى متاحة أمام المجموعة.

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

موجودات غير ملموسة

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

يتم تقييم الأعمال الإنتاجية للموجودات غير الملموسة 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 انخفاضا إضافيا 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.

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

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

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل قائمة مركز مالي بتقييم ما إذا كان هنالك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حالة وجود أي دليل، أو عند طلب اختبار الانخفاض في القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. المبلغ القابل للاسترداد للموجودات هو القيمة العادلة للأصل أو للوحدة المولدة للنقد ناقصا تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات الفردية، إلا إذا كان الأصل لا يدر تدفقات نقدية تكون مستقلة إلى حد كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو 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 ناقصا تكاليف إتمام البيع، يتم مراعاة أحدث المعاملات السوقية. وفي حال تعذر تحديد هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقا لم تعد موجودة أو انخفضت قيمتها. وفي حال وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد من الأصل أو الوحدة المولدة للنقد. يتم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة مسبقا إذا كان هناك تغيرا في الفرضيات التي استخدمت في تحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ إدراج آخر خسارة الانخفاض في القيمة. ويكون عكس القيد محدودا بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية 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 ناقصا التكاليف التقديرية للتكملة ومصروفات البيع.

تقوم الإدارة بفحص القيم الدفترية للعقارات للتطوير على أساس سنوي.

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

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 طرفا من أحكام تعاقدية للأداة.

الموجودات المالية

القياس الأولي

عند القياس الأولي، باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن عنصرا تمويليا جوهريا، 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 عنصرا تمويليا جوهريا أو التي تستحق في أقل من ١٢ شهرا بسعر المعاملة وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي ١٥.

التصنيف والقياس اللاحق

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن فئات القياس التالية:

- (أ) تلك الموجودات التي يجب قياسها لاحقا 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 وضم الموظفين لبرنامج تملك منزل وودائع مرابحة لأجل لدى البنوك.

بعد القياس الأولي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعال ناقصا 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 جزءا أساسيا 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة تابع

الموجودات المالية تابع

إعادة التصنيف

عندما، فقط عندما، تقوم المنشأة بتغيير نموذج أعمالها في إدارة الموجودات المالية، فإنه يجب عليها إعادة تصنيف جميع موجوداتها المالية المتأثرة بذلك وفقا 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 تقصيرًا أو تأخرًا 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 المقدر، 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 تلقيها.

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

بالنسبة للمدينين التجاريين، مع 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 مدى الحياة. لذلك، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكن بدلاً من ذلك تعترف بمخصص الخسارة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة في تاريخ كل تقرير. قامت المجموعة بتأسيس مصفوفة مخصص تستند إلى خبرتها السابقة في خسارة الائتمان، معدلة لعوامل تطلعية خاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

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

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

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 ونمذ داتنة - 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:

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

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

(ج) عقود ضمان مالي.

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

(هـ) المقابل المحتمل المثبت من قبل الجهة المقتنية في عملية تجميع أعمال والتي ينطبق عليها المعيار الدولي للتقارير المالية ٣. يتم قياس هذا المقابل المحتمل لاحقاً بالقيمة العادلة مع التغيرات المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

يتم قياس جميع المطلوبات المالية للمجموعة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلية، إذا كان ذلك قابلاً للتطبيق. تدرج الأرباح والخسائر في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند إلغاء 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 حالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع إثباتات الالتزام الجديد. يتم إثبات الفرق ما بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٤. السياسات المحاسبية الهامة 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 وتوفر النية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

نقد وما في حكمه

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

ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك

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

مخصصات

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

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

يتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقرير مالي 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 القصيرة 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 الأئتمان المخططة.

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 ويحمل بسببها مصروفات بما في ذلك الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات مع العناصر الأخرى للمجموعة؛
- (٢) يتم تحليل نتائج عملياته بشكل مستمر من قبل الرئيس المسئول عن صنع القرار التشغيلي وذلك لاتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء؛ و
- (٣) التي تتوفر لها المعلومات المالية بشكل مستقل.

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

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

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات

أ. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

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

المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ - عقود الإيجار

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

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

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي ١٦ باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدل في التطبيق مع التطبيق المبدئي في ١ يناير ٢٠١٩م. بموجب هذه الطريقة، يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي مع التأثير التراكمي لتطبيق المعيار المعترف به في تاريخ التطبيق الأولي. اختارت المجموعة استخدام وسيلة التحول العملية التي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها سابقًا كعقود إيجار تطبق معيار المحاسبة الدولي ١٧ وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقرير المالي للمعيار ٤ في تاريخ التطبيق الأولي. لذلك، تم تطبيق تعريف عقد الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي 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 للتقرير المالي 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").

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٥. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات تابع

أ. المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة تابع

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

تسوية مسؤولية الإيجار

يمثل الجدول التالي تسوية الإيجار كما في ١ يناير ٢٠١٩م

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 ٢٠١٩م
٪٤,٢٠	معدل الاقتراض الإضافي كما في ١ يناير ٢٠١٩م
١٤١,٢٨٤	التزامات عقود الإيجار التشغيلي المخصصة في ١ يناير ٢٠١٩م
(٥٠٩)	الالتزامات المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل
(٨,٠٠٠)	تعديل مدفوعات مقدما
١٣٢,٧٧٥	تم الاعتراف بمطلوبات الإيجار كما في ١ يناير ٢٠١٩م (إيضاح ١٤,٢)

التأثير على قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة

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

في فترة المقارنة، تم تصنيف الموجودات 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 التشغيلية 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 تعتزم المجموعة بيع الوحدات المكونة جزئياً بمجرد العثور على العملاء المناسبين، وعند التوقيع على العقد مع العميل ستنقل 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 والتعديلات التي ينطوي عليها تحديد التعديلات بسبب طبيعة وحجم ومقياس الأعمال، تتوقع الإدارة تنفيذ هذه التغييرات خلال عام ٢٠٢٠م.

ج. المعايير والتفسيرات والتعديلات التي صدرت ولكن لم تطبق بعد

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

المعيار / التفسير	الوصف	ساري اعتبارًا 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 حاليًا بتقييم قابلية تطبيق وتبعات تطبيق المعايير أو التعديلات أو التفسيرات المذكورة أعلاه على بياناتها المالية عند التبني، حيثما ينطبق ذلك.

٦. الإيرادات

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٧. تكلفة الإيرادات

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

٨. مصروفات البيع والتسويق

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

١٠. الأعباء التمويلية

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

١١. الدخل الآخر، بالصافي

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٥١,٠٤٠	٥٥,٢٤٣	تعويض مصروفات (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٣٠,٨٠٧	٢٤,٦٥٨	إطفاء فائدة غير مكتسبة (انظر إيضاح (ب) أدناه)
٢٤,٣٤٢	١,٠٥٥	عكس قيد مبالغ مستحقة الدفع 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 وألات 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 عبدالله الاقتصادية. وفقا لشروط الاتفاقية، فإن صافي خسارة التشغيل للدورة الحياتية للمعهد يجب تمويلها من قبل أحد طرفي الاتفاقية وبحدود مبلغ ٥٨,٥ مليون دولار أمريكي. ونتيجة لذلك، صافي الخسارة التشغيلية للمعهد المذكور والبالغة ٥٥,٢ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م):
- ٥١ مليون ريال سعودي) متكبدة خلال السنة والمحاسبية على الخسارة كإيرادات أخرى وفقا لذلك.
- (ب) بلغ عكس قيد دخل الفائدة على عنصر التمويل الجوهري مبلغ ٢٤,٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٣٠,٨ مليون ريال سعودي).
- (ج) خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقيات مع عملاء معينين لبيع عقارات استثمارية مما نتج عنه ربح بلغ ٣١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ٨٤ مليون ريال سعودي).
- (د) قدمت وكالة حكومية دعوى ضد الشركة تتعلق بعمليات فلل أو شيانا. دافعت المجموعة عن المطالبة بتقديم جميع المستندات المطلوبة، دون حل. ولإغلاق القضية، اقترحت الوكالة مبلغ ١٠ ملايين ريال كتسوية كاملة ونهائية قبلتها المجموعة. وعليه فقد تم إدراجها كمخصص في دفاتر الحسابات. وثائق التسوية لا تزال جارية.

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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٢. خسارة السهم تابع

يتم احتساب خسارة السهم على النحو التالي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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

١٣. الممتلكات والمعدات

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

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

الإجمالي م ٢٠١٩ ألف ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	موجودات بنية تحتية ألف ريال سعودي	سيارات ألف ريال سعودي	معدات مكتبية ألف ريال سعودي	أثاث ومفروشات ألف ريال سعودي	معدات وماكينات ثقيلة ألف ريال سعودي	تحسينات علي عقارات مستأجرة ألف ريال سعودي	مباني ألف ريال سعودي	أراضي مملوكة ألف ريال سعودي	التكلفة:
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 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 ١٥)
(١٦٧)	(١٦٧)	-	-	-	-	-	-	-	-	الانخفاض في القيمة (الإيضاح (هـ) أدناه)
(٦٠٠)	-	-	(٦٠٠)	-	-	-	-	-	-	استيعادات
٧,١٨١,٣٩٧	١,٨١٧,١٢٦	٣,١٧٠,٤٦٦	١٥,٠٨٩	٩٧,٤١٢	١٥٥,٠٩٨	٩٠,١٠٥	٣٣٦,٤٠٧	١,٣٦٤,٤١١	١٣٥,٢٨٣	في نهاية السنة
										الاستهلاك:
٩٨٤,٦١٠	-	٤٩١,٠٢٩	١٠,٢٣٩	٥٨,٨٢٩	٩١,٤٦٥	٣٣,٤٧٢	٥٦,٩٠٢	٢٤٢,٦٧٤	-	في بداية السنة
٢٦٦,٧٥٧	-	١٢٧,٩٩٩	٢,٧٢١	١٢,٦٧٨	٢٦,٤١٤	١٠,٦٦٣	٣٦,٢٨٥	٤٩,٩٩٧	-	المحمل للسنة
(٦٠٠)	-	-	(٦٠٠)	-	-	-	-	-	-	استيعادات
١,٢٥٠,٧٦٧	-	٦١٩,٠٢٨	١٢,٣٦٠	٧١,٥٠٧	١١٧,٨٧٩	٤٤,١٣٥	٩٣,١٨٧	٢٩٢,٦٧١	-	في نهاية السنة
										صافي القيمة الدفترية
٥,٩٣٠,٦٣٠	١,٨١٧,١٢٦	٢,٥٥١,٤٣٨	٢,٧٢٩	٢٥,٩٠٥	٣٧,٢١٩	٤٥,٩٧٠	٢٤٣,٢٢٠	١,٠٧١,٧٤٠	١٣٥,٢٨٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

الإجمالي م٢٠١٨ 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 علي 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 ١٥)
(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 ٢٠١٨

أ) تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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 عبدالله 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 ١٧,٠ 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 ٢٠١٩ م، 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٤. عقود الإيجار

١-١٤ موجودات حق استخدام

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة لموجودات حق الاستخدام لاحتساب الاستهلاك:

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

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

تم توزيع استهلاك السنة كما يلي:

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

٢-١٤ مطلوبات عقود الإيجار

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

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

حركة مطلوبات عقود إيجار:

٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	
١٣٢,٧٧٥	كما في ١ يناير ٢٠١٩م (ايضاح ٥)
٣,٣٧٩	إضافات
٥,٢٦٥	أعباء مالية (الإيضاح ١٠)
(٣٧,٧٨١)	مدفوعات
١١٣,٦٣٨	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

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

٢٠١٩	
القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار (ألف ريال سعودي)	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار (ألف ريال سعودي)
٣٣,٠١٣	٣٧,٥٠١
٤٤,٥٨٤	٥٤,٥٠٢
٣٦,٠٤١	٣٩,٩٦٤
١١٣,٦٣٨	١٣١,٩٦٧
-	(١٨,٣٢٩)
١١٣,٦٣٨	١١٣,٦٣٨

خلال اثني عشر شهراً
سنة إلى خمسة سنوات
أعلى من خمس سنوات
إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار
يخصم: أعباء تمويلية
القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار

١.٥ العقارات الاستثمارية

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لاحتساب الاستهلاك:

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٥. العقارات الاستثمارية تابع

التكلفة:	أراضي ألف ريال سعودي	مباني ألف ريال سعودي	تحسينات علي عقارات مستأجرة ألف ريال سعودي	موجودات بنية تحتية ألف ريال سعودي	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ ألف ريال سعودي	الإجمالي ٢٠١٩ ألف ريال سعودي
في بداية السنة	٢,٨٢٥,٢٠٧	٩٤٥,٢١٧	٩٤٥	٤٣٥,٥٣٠	١,١٤٥,٨٢٨	٥,٣٥٢,٧٢٧
إضافات	-	٤,٦٣٦	-	٥٢٠	١٠١,٤٠١	١٠٦,٥٥٧
استبعادات	(٨٠٤)	(١٣,١٠١)	-	(٤,٠٤٢)	(٣٣)	(١٧,٩٨٠)
محول إلى ممتلكات ومعدات (الإيضاح ١٣)	-	(١٦٩,٦٧٩)	(٦,٩٤٤)	-	-	(١٧٦,٦٢٣)
محول إلى عقارات تطوير	(٣,٥٤٤)	-	-	-	-	(٣,٥٤٤)
تحويلات	-	١٦٩,٦٧٩	٦,٩٤٤	-	(١٧٦,٦٢٣)	-
عكس انخفاض القيمة عند البيع	-	٤,٢٩٣	-	-	-	٤,٢٩٣
في نهاية السنة	٢,٨٢٠,٨٥٩	٩٤١,٠٤٥	٩٤٥	٤٣٢,٠٠٨	١,٠٧٠,٥٧٣	٥,٢٦٥,٤٣٠
الاستهلاك:						
في بداية السنة	-	١٣٦,٨١٧	٩٤٥	٨٢,٨١٧	-	٢٢٠,٥٧٩
المحمل للسنة	-	٣٢,٣٤٥	-	٢٠,٦٢٩	-	٥٢,٩٧٤
استبعادات	-	(١,٥٣٤)	-	(٧٦٦)	-	(٢,٣٠٠)
في نهاية السنة	-	١٦٧,٦٢٨	٩٤٥	١٠٢,٦٨٠	-	٢٧١,٢٥٣
صافي القيمة الدفترية						
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	٢,٨٢٠,٨٥٩	٧٧٣,٤١٧	-	٣٢٩,٣٢٨	١,٠٧٠,٥٧٣	٤,٩٩٤,١٧٧

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

أ) تم تخصيص أراضي فضاء مساحتها ١٦٨ مليون متراً مربعاً تقريباً لعملية التطوير الرئيسية لمدينة الملك عبدالله 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 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 عبدالله 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 التقييم العقاري)، وهو مقيّم 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 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 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 ألف ريال سعودي	المستوى ٢ ألف ريال سعودي	المستوى ٣ ألف ريال سعودي	الإجمالي 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.

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:

٣١ ديسمبر ٢٠١٩م ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨م ألف ريال سعودي
٢,١٧٣,٣١٩	٢,٣٠٦,٩٤٠
٢,٨٢٠,٨٥٨	٢,٨٢٥,٢٠٨
٤,٩٩٤,١٧٧	٥,١٣٢,١٤٨

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٦. الموجودات غير الملموسة

فيما يلي بيان للحركات في الموجودات غير الملموسة:

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

١٧. الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية

الرصيد كما في		حصة الملكية الفعلية (%)		
٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
٢,٣٧٦,٧٧٥	٢,٣٦٦,١٣٧	%٥٠	%٥٠	استثمار في شركة تطوير الموانئ (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠	%٢٠	%٢٠	استثمار في شركة بيوتات بروجريسيف للاستثمار العقاري والتنمية ("بيوتات") (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٢,٤٢٢,٥٦٥	٢,٤١١,٩٢٧			

(أ) شركة تطوير الموانئ

فيما يلي الحركة في استثمار في شركة الموانئ للسنة:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف ريال سعودي	
٢,٣٤٢,٩٠١	٢,٣٧٦,٧٧٥	الرصيد في بداية السنة
٢٦,١٣٠	٧,٩٨٣	حصة من نتائج السنة، صافي للزكاة المحملة
٧,٧٤٤	(١٨,٦٢١)	حصة من الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
٢,٣٧٦,٧٧٥	٢,٣٦٦,١٣٧	الرصيد في نهاية السنة

فيما يلي المعلومات الكمية لشركة تطوير الموانئ:

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٧,٩٠٠,٥٥٥	٨,٠٠٤,٩٠٤	موجودات غير متداولة
٤٥٧,١٠٠	٣٤٣,٧٩٨	الموجودات المتداولة
(٢,٤٣٩,٤٤٥)	(٢,٥٢٠,٩٦٩)	مطلوبات غير متداولة
(٥٨٥,٤٩٤)	(٥١٦,٢٩٤)	المطلوبات المتداولة
٥,٣٣٢,٧١٦	٥,٣١١,٤٤٠	حقوق الملكية
٢,٦٦٦,٣٥٨	٢,٦٥٥,٧٢٠	حصة المجموعة في حقوق الملكية - ٥٠٪ (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
٢,٣٧٦,٧٧٥	٢,٣٦٦,١٣٧	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

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

بتاريخ ١٤ جمادى الأولى ١٤٣١ هـ (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 عبدالله في مدينة الملك عبدالله 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 مستمر فيها محاسب عنها بطريقة حقوق الملكية".

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٧. الاستثمار في شركات مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية تابع

أ) شركة تطوير الموانئ تابع

قدمت الشركة ضمانا 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 أيضا 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.

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 لاحقا بالقيمة العادلة.

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، كانت القيمة العادلة لعقود المقايضات بالسالب بمبلغ ٧٨,٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٤٠,٦٢ مليون ريال سعودي) استناداً إلى التقييم المحدد بواسطة نموذج وتأكيده من قبل البنوك التي تتعامل معها شركة تطوير الموانئ. تم تضمين هذه القيمة العادلة ضمن المطلوبات غير المتداولة في قائمة المركز المالي لشركة تطوير الموانئ مع المدين المقابل لقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. سجلت المجموعة مبلغ ١٩,٠٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٧,٧ مليون 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 والمترابطة في حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة في الفترات التي يكون فيها البند المتحوط له يؤثر على الربح أو الخسارة، في نفس الخط كبندي 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 ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٢٠٠	٢٠٠
٥٣,٧٥٥	٥٣,٧٥٥
(٨,١٦٥)	(٨,١٦٥)
٤٥,٧٩٠	٤٥,٧٩٠

١٨. عقارات التطوير

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر 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 ٢٠١٨	٣١ ديسمبر 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
١٥,٠٥٣	٧,٣٢٧	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (الإيضاح ٣٠)
٥٠٨	١,٦٤١	عمولة مستحقة القبض من ودائع مرابحة لأجل
٦١,٣٥٩	٥٢,٩٥١	أخرى
٧٦١,٥٣٨	٦٥٦,٦٦١	

أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م، الذمم المدينة بقيمة إسمية ١٥٠,٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٨م: ٨٦,٤ مليون 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 الأمر 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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

١٩. الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى تابع

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	
٤٩,٦٩٦	٨٦,٤١١	في بداية السنة
٣٧,٢٠٠	٦٤,٠٠٧	مخصصات للسنة
(٤٨٥)	-	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 ألف ريال سعودي	الإجمالي ألف ريال سعودي	
< ١٨٠ يوم	١٨٠-٩١ يوم	٩٠-٦١ يوم	٦٠-٣٠ يوم	> ٣٠ يوم			
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي			
٥١٦,١٠٩	٥١,٠٠٩	١٤,٤٤٨	١٢,١٠٩	٢٨,٣٠٨	٣٤,٧٥٩	٦٥٦,٧٤٢	٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٤٧٨,٤١٤	٥٠,٨٥٤	١٧,٠٣٤	٣٥,٦٩٥	١٨,٠٣٨	٤٧,١٦٩	٦٤٧,٢٠٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٨

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

٢٠. ودائع المرابحة لأجل لدى البنوك

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

٢١. النقد وما في حكمه

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

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

يجب على الشركة الاحتفاظ ببعض الإيداعات / الأرصدة بنسبة ٥٪ من المبالغ المحصلة من العملاء مقابل بيع عقارات تحت التطوير ويتم الاحتفاظ بهذه الإيداعات في حسابات ضمان. بلغ رصيد هذه الحسابات اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ م مبلغ ٣٠,٣ مليون ريال سعودي (١٨ م: ١١,٧ مليون ريال سعودي). وهذه الإيداعات / الأرصدة غير مرهونة.

٢٢. الذمم المدينة للموظفين - برنامج تملك منزل

طبقاً لسياسة المجموعة، وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م 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.

مجموع الذمم المدينة		القيمة الحالية لإجمالي الذمم المدينة		إيرادات فائدة غير مكتسبة	
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي	ألف ريال سعودي
٧,٢١٣	٦,٢٧٨	٣,٩٠٦	٣,٤٦٢	٣,٣٠٧	٢,٨١٦
الجزء المتداول					
٢٨,٨٥٣	٢٥,١١١	١٧,٠٥٠	١٥,٠٣٣	١١,٨٠٣	١٠,٠٧٨
الجزء غير المتداول:					
سنة إلى خمسة سنوات	٨٦,٥٢٩	٧٩,٣٨٦	٦٢,٥٩٣	١٨,٩٣٤	١٦,٧٩٣
أكثر من خمس سنوات	١١٥,٣٨٢	١٠٤,٤٩٧	٨٤,٦٤٥	٣٠,٧٣٧	٢٦,٨٧١
	١٢٢,٥٩٥	١١٠,٧٧٥	٨٨,٥٥١	٣٤,٠٤٤	٢٩,٦٨٧

٢٣. رأس المال

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

٢٠١٨		٢٠١٩		
رأس المال	عدد الأسهم	رأس المال	عدد الأسهم	
ألف ريال سعودي	(بالألف)	ألف ريال سعودي	(بالألف)	
٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠	مصدر نقداً
١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠	مصدر عيني (الإيضاح ١٥ (أ))
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	

٢٤. الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة المعتمد من قبل المساهمين خلال أبريل ٢٠١٧ م، يجب على الشركة تجنيب 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 تحويل هذا المخصص.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٥. القروض طويلة الأجل

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
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

(أ) خلال سنة ٢٠١١م، استلمت الشركة الأم قرضا بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبدالله الاقتصادية. القرض مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون مترا مربعا من أرض فضاء ويترتب على القرض عمولة سنوية حسب الأسعار التجارية وكان مستحق السداد أصلا لوزارة المالية وقد منحت الوزارة الشركة مهلة مدتها ثلاث سنوات على أن يتم السداد بعد ذلك على سبعة أقساط سنوية اعتبارا من ١ يونيو ٢٠١٥م. ولكن وبناءً على الطلب المقدم من المجموعة قبل موعد استحقاق السداد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥م جدول القرض بتمديد فترة الإمهال إلى خمس سنوات إضافية. بناءً على النقاش الذي دار خلال السنة، أعادت وزارة المالية جدول 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 المرابحة 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 عبدالله 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 عبدالله الاقتصادية، بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي منها نسبة ٩٢٪ تم استكمالها فعليا 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 إمهال 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 عبدالله 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 أدنى قدره ٢٠٠ مليون ريال سعودي. بلغ الرصيد القائم للتسهيلات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م مبلغ ١٧٠ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١٥٠ مليون ريال سعودي).

علو 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.

علو 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.

٢٧. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

الوصف العام للخطة

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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:

٢٠١٨	٢٠١٩	
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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٢٧. مكافأة نهاية الخدمة للموظفين تابع

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

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

٢٨. الذمم الدائنة والمستحقات

٣١ ديسمبر ٢٠١٨	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	
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
٩٣,٤٩٠	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 وضمم 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.

٢٩. الزكاة

المحمل للسنة

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

موقف الربوط

الشركة الأم - إعمار المدينة الاقتصادية

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

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

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

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

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

والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية، وشركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية.

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

أنهت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة موقفها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢م. أصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنوات من ٢٠١٣م إلى ٢٠١٥م، 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 أيضاً استئنافاً على البوابة الإلكترونية للأمانة. قدمت الهيئة تعليقاتها على الاستئناف المقدم الذي استجابت له في حينه ولا يزال الرد منتظراً.

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

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

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣٠. إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

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

تعويضات موظفي الإدارة العليا للمجموعة

٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٩ 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 الإفصاحات 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 عبدالله الاقتصادية في السنوات القليلة القادمة بمبلغ ٧٨١ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠١٨م: ١,٢٧١ مليون ريال سعودي).
- (ب) المجموعة من وقت لآخر تكون هي الطرف المدعى عليه في قضايا قانونية، والتي تتمثل بصورة أساسية في نزاعات تجارية. تتوقع الإدارة أن تكون النتيجة لصالحها فيما يتعلق بجميع القضايا المقامة ضد المجموعة. وبناءً عليه، لم يتم تكوين مخصص في هذه القوائم المالية الموحدة.
- (ج) التزامات عقود الإيجار التشغيلي:

المجموعة كمؤجر

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٩ ألف ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ألف ريال سعودي
٤٩,١١٢	٥٣,٧٤٠
١٩١,٣٤٨	٢٠١,٩٤١
٥٧٤,١٦٩	٦١٧,٣١٥
٨١٤,٦٢٩	٨٧٢,٩٩٦

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.

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣.٢. المعلومات القطاعية تابع الإيرادات والربحية حسب القطاعات

الإجمالي ألف ريال سعودي	التعديلات والإلغاء ألف ريال سعودي	أخرى ألف ريال سعودي	ضيافة وترفيه ألف ريال سعودي	تطوير صناعي ألف ريال سعودي	أنشطة سكنية ألف ريال سعودي
للسنة المنتهية:					
٣١ ديسمبر ٢٠١٩م					
الإيرادات					
٩٨٦,٨٨٨	-	٦٩,٥٠٢	٧٥,٩٤٥	٣١٨,٦٥٢	٥٢٢,٧٨٩
-	(١٤٨,٩٢٠)	٩٧,٧٦٩	٣١,٦٣٣	٤,٦٥١	١٤,٨٦٧
٩٨٦,٨٨٨	(١٤٨,٩٢٠)	١٦٧,٢٧١	١٠٧,٥٧٨	٣٢٣,٣٠٣	٥٣٧,٦٥٦
العملاء الخارجيون					
بين القطاعات					
النتائج					
تكلفة المخزون والخدمات					
(٤٥٨,٨١٣)	(١١٠,٦٢٤)	(١٦١,٢٤٨)	(٣٤,٣٦٦)	(٦٣,١٠٦)	(٣١٠,٧١٦)
(٥٩,٨٨١)	-	(٥٥,٨٢٤)	(٣,٥٦٤)	-	(٤٩٣)
(٢٣٦,٩٩٣)	-	(٢٣٢,٢٦٩)	(٤,٤٢٤)	-	(٣٠٠)
٧٩١	-	٦١٦	٦	١١٣	٥٦
(٣٤٩,٩٥٦)	-	(١٩٩,٩٦٢)	(٨٤,٨٧٤)	(٢٣,٨٤٦)	(٤١,٢٧٤)
(١٠,٤٧٩)	-	(١٠,٢٢٤)	(٢٠)	-	(٢٣٥)
٧,٩٨٣	-	٧,٩٨٣	-	-	-
١٠٢,٠١٥	-	٦٠,٨٧٨	(١١,٥٤٥)	٣٢,٨١٠	١٩,٨٧٢
(٤٤٥,٣٦٣)	-	-	-	-	-
(٤٦٣,٨٠٨)	-	-	-	-	-
للجنة المنتهية:					
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م					
الإيرادات					
١,٠٠٨,٢٣٤	-	١٥٣,٣٠٨	٤٢,٢٥٣	٢٥١,٠٤٧	٥٦١,٦٢٦
-	(١٣٦,٣٨٨)	٨٥,١٣٦	٣٤,١٨٠	٤,٠٦٨	١٣,٠٠٤
١,٠٠٨,٢٣٤	(١٣٦,٣٨٨)	٢٣٨,٤٤٤	٧٦,٤٣٣	٢٥٥,١١٥	٥٧٤,٦٣٠
العملاء الخارجيون					
بين القطاعات					
النتائج					
تكلفة المخزون والخدمات					
(٤٩٤,٦١٣)	٨٥,٧٥١	(١٧٨,٤٩٩)	(٣,٩٤٢)	(٤٩,٨٢٦)	(٣٤٨,٠٩٧)
(٤٩,٨٣٥)	-	(٤٧,٣٦٢)	(١,٥٩٣)	-	(٨٠)
(٥٩,٦٥٣)	-	(٥٨,٩٧٨)	(٦٢٤)	(٣)	(٤٨)
٧,٧٣٧	-	٦٨٦	١,٧٧٧	٢,٧٠٢	٢,٥٧٢
(٢٩٣,٤١٩)	-	(١٨٥,٥١١)	(٤٩,٥٣٣)	(٢١,٩٠٢)	(٣٥,٤٧٣)
(١٢,٤٤٣)	-	(١٢,٤٠٢)	-	-	(٤١)
٢٦,١٣٠	-	٢٦,١٣٠	-	-	-
٢٠٩,٩٠٩	-	٧٧,٠٣٣	١,٢٩٥	٩٠,٣٥٣	٤١,٢٢٨
(٤١٤,٦٣٥)	-	-	-	-	-
(٧١,٥٨٨)	-	-	-	-	-
للجنة المنتهية:					
٣١ ديسمبر ٢٠١٨م					
الإيرادات					
١,٠٠٨,٢٣٤	-	١٥٣,٣٠٨	٤٢,٢٥٣	٢٥١,٠٤٧	٥٦١,٦٢٦
-	(١٣٦,٣٨٨)	٨٥,١٣٦	٣٤,١٨٠	٤,٠٦٨	١٣,٠٠٤
١,٠٠٨,٢٣٤	(١٣٦,٣٨٨)	٢٣٨,٤٤٤	٧٦,٤٣٣	٢٥٥,١١٥	٥٧٤,٦٣٠
العملاء الخارجيون					
بين القطاعات					
النتائج					
تكلفة المخزون والخدمات					
(٤٩٤,٦١٣)	٨٥,٧٥١	(١٧٨,٤٩٩)	(٣,٩٤٢)	(٤٩,٨٢٦)	(٣٤٨,٠٩٧)
(٤٩,٨٣٥)	-	(٤٧,٣٦٢)	(١,٥٩٣)	-	(٨٠)
(٥٩,٦٥٣)	-	(٥٨,٩٧٨)	(٦٢٤)	(٣)	(٤٨)
٧,٧٣٧	-	٦٨٦	١,٧٧٧	٢,٧٠٢	٢,٥٧٢
(٢٩٣,٤١٩)	-	(١٨٥,٥١١)	(٤٩,٥٣٣)	(٢١,٩٠٢)	(٣٥,٤٧٣)
(١٢,٤٤٣)	-	(١٢,٤٠٢)	-	-	(٤١)
٢٦,١٣٠	-	٢٦,١٣٠	-	-	-
٢٠٩,٩٠٩	-	٧٧,٠٣٣	١,٢٩٥	٩٠,٣٥٣	٤١,٢٢٨
(٤١٤,٦٣٥)	-	-	-	-	-
(٧١,٥٨٨)	-	-	-	-	-

٣.٣ . 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 مرابحة لأجل لدى البنوك والنقد وما في حكمه.

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

(أ) مخاطر الائتمان

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

تقوم المجموعة بتقييم مخاطر ائتمان العملاء وفقاً لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطرات 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.

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

فيما يتعلق مخاطر الائتمان الناشئة من موجودات مالية أخرى للمجموعة فان تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينشأ من تعثر الجهات التي يتم التعامل معها، علما 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 ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٨
ذمم مدينة	٧٥٦,٣٢٥	٧٤٢,٥٥١
ودائع مرابحة لأجل	-	٥٠,٠٠٠
النقد وما في حكمه	٤٠٤,٣٩٣	٦٠٢,٦٣٢
	١,١٦٠,٧١٨	١,٣٩٥,١٨٣

تركز المخاطر الزائد

ينشأ التركيز عندما تزاوول عدد من الجهات المقابلة أنشطة تجارية مماثلة أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما تكون لها نفس السمات الاقتصادية مما يؤثر على مقدرتها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية للتأثر بطريقة مماثلة بالتغيرات الاقتصادية أو السياسية أو أي ظروف أخرى. تتم إدارة مخاطر التركيز من خلال التركيز على المحافظة على محافظ متنوعة. من أجل تجنب التركيز المفرط للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة للتركيز على الحفاظ على محافظ متنوعة. يتم التحكم في التركيزات المحددة لمخاطر الائتمان وإدارتها وفقاً لذلك.

ب) مخاطر أسعار العملات

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

إن تعرض المجموعة لمخاطر التغير في أسعار العملة في السوق يتعلق بصورة أساسية بالفروض طويلة الأجل للمجموعة وودائع المرابحة 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.

حساسية أسعار العملات

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

التأثير على الربح قبل الزكاة ألف ريال سعودي	الزيادة/ النقص في نقاط الأساس	
(٦٤,٠٨٥)	١٠٠+	٢٠١٩م
٦٤,٠٨٥	١٠٠-	
(١٤,٣١٠)	١٠٠+	٢٠١٨م
١٤,٣١٠	١٠٠-	

تستند الحركة المفترضة في نقاط الأساس لحساسية أسعار العمولة إلى بيئة السوق الممكن ملاحظتها حيث تظهر تقلبات اعلى في السنوات السابقة. معدل المتوسط المرجح للقروض لأجل للمجموعة هو ٤,٢٪ (تقريباً).

ج) مخاطر العملات

مخاطر العملة هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. لم تقم المجموعة بمعاملات جوهرية بعملة 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 حالياً 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.

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

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة تابع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م

٣.٣. إدارة مخاطر الأدوات المالية تابع

د) مخاطر السيولة تابع

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

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

٣.٤. إدارة رأس المال

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

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

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

٣.٥. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس في السوق الرئيسية أو، في ظل غياب السوق الرئيسية، في السوق الأكثر منفعة المتاحة أمام المجموعة في ذلك التاريخ. تعكس القيمة العادلة للمطلوبات خطر عدم الوفاء بها.

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

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

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

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

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

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م، يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية للمجموعة بما يعادل قيمها الدفترية ويتم تصنيفها تحت المستوى ٢ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم يتم تطبيق مدخلات جوهرياً في تقييم الذمم المدينة التجارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

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

٣٦. التغييرات في المطلوبات الناشئة من الأنشطة التمويلية

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

٣٧. شركات تابعة جوهرياً 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 استثمار المدن الصناعية القابضة ألف ريال سعودي	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ألف ريال سعودي	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة ألف ريال سعودي
٥,٣٤٣,٥٥١	١,٣٣٣,١٥٩	١,٥٩٣,٢٠٧	٥٢٢,٤١٩	٢,٠٣٥,٥٥٠
إجمالي الموجودات				
٢٢,٧١٥	١٠٠,٢٦٩	٣٢٨,٦٠٤	٩٤,٠٧٦	٦٦٠,٩٣٣
إجمالي المطلوبات				
٥,٣٢٠,٨٣٦	١,٢٣٢,٨٩٠	١,٢٦٤,٦٠٣	٤٢٨,٣٤٣	١,٣٧٤,٦١٧
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 استثمار المدن الصناعية القابضة ألف ريال سعودي	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ألف ريال سعودي	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة 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	١,٤٥٢,٢٠٦
إجمالي حقوق الملكية				

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

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.

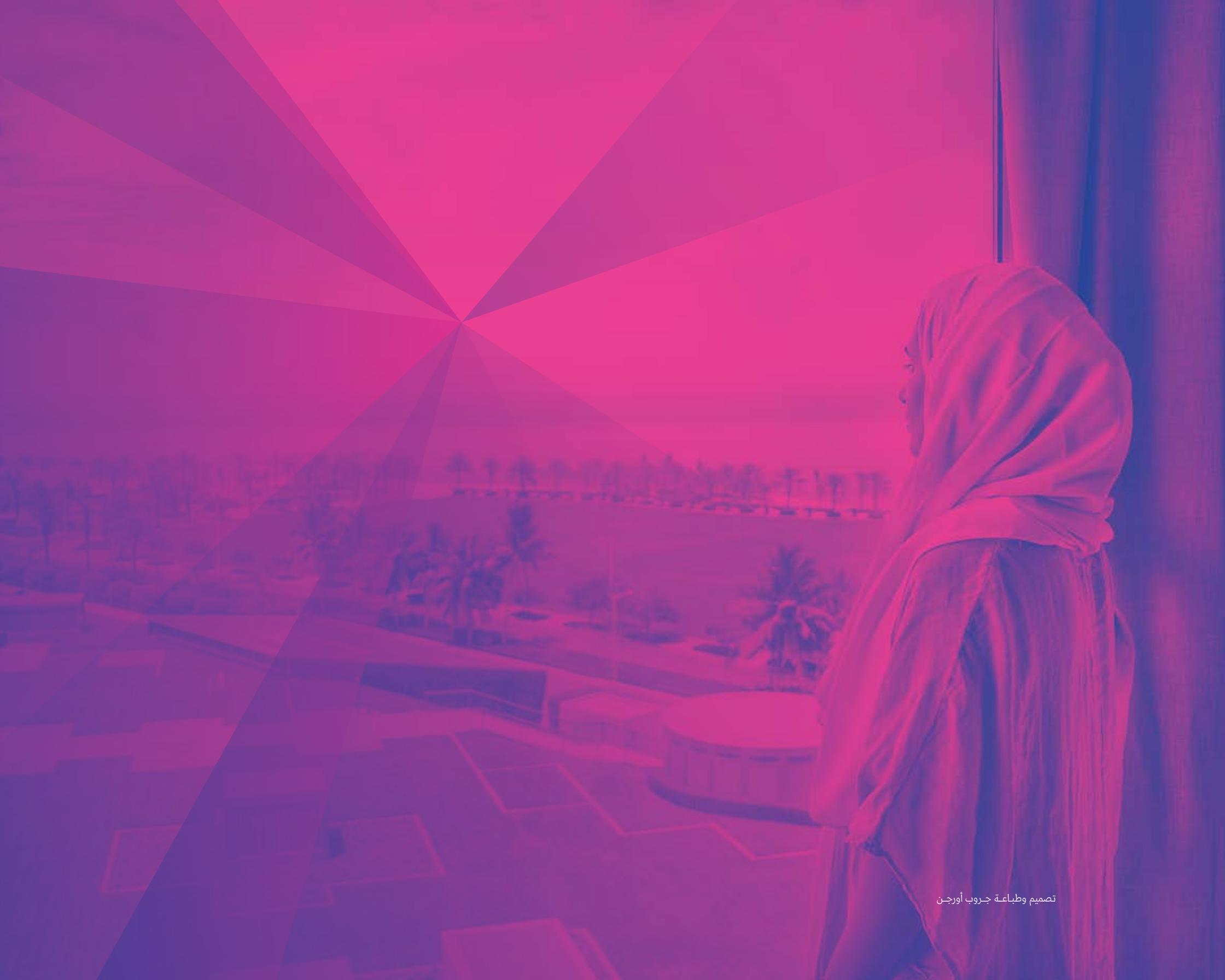
شركة استثمارات المدن الصناعية القابضة ألف ريال سعودي	شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة ألف ريال سعودي	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية ألف ريال سعودي	شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة ألف ريال سعودي
٥,٧٥٠	١٥٥,٣٨٨	٨١,٥٣٢	٤٥,٢٢٠	١٤,٧٠٢
(١٢١,٢٢٨)	٦٠,٥٠٦	(٤٨,٧٣٨)	(٤٦,٩٥٣)	(٨٢,٨٤٩)
(١٢٢,٧٢٧)	٦٠,٣٠٨	(٤٩,٩١٥)	(٤٧,٢٥٨)	(٨٢,٧١٣)
(١٢٢,٦٩٣)	٥٩,٩٢٩	(٤٩,٤١٤)	(٤٦,٥٢٠)	(٨١,١٠٤)
(٣٤)	٣٧٩	(٥٠١)	(٧٣٨)	(١,٦٠٩)

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.





visit.kaec.net

KAEC_Saudi@ 
KAEC.Saudi@ 
KAEC.Saudi@ 
KAEC 