

شركة إعمار المدينة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

تقرير مراجعي الحسابات إلى المساهمين في شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

نطاق المراجعة

لقد راجعنا قائمة المركز المالي الموحدة المرفقة لشركة إعمار المدينة الاقتصادية - شركة مساهمة سعودية - ("الشركة" أو "الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م وقوائم الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق المساهمين الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ. إن هذه القوائم المالية الموحدة من مسؤولية إدارة الشركة وقد أعدت من قبلهم وفقاً لمتطلبات نظام الشركات وقدمت لنا مع كافة المعلومات والبيانات التي طلبناها. إن مسؤوليتنا هي إبداء رأينا حول هذه القوائم المالية الموحدة استناداً إلى أعمال المراجعة التي قمنا بها. تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية والتي تتطلب أن نقوم بتخطيط وتنفيذ أعمال المراجعة للحصول على قناعة معقولة بأن القوائم المالية خالية من الأخطاء الجوهرية. تشمل المراجعة على فحص الأدلة، على أساس العينة، المؤيدة للمبالغ والافصاحات التي تتضمنها القوائم المالية، كما تشمل على تقييم المبادئ المحاسبية المتبعة والتقديرات الهامة المطبقة من قبل الإدارة وتقييم العرض العام للقوائم المالية. نعتقد أن مراجعتنا توفر درجة معقولة من القناعة تمكننا من إبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

رأى مطلق

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة ككل:

(١) تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م والنتائج الموحدة لأعمالها وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

(٢) تتفق مع متطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة فيما يتعلق بإعداد وعرض القوائم المالية الموحدة.

عن إرنست و يونغ



أحمد إبراهيم رضا
محاسب قانوني
ترخيص رقم ٣٥٦



١٤ جمادى الآخرة ١٤٣٨ هـ
١٣ مارس ٢٠١٧ م

جدة

AIR/٢٤٩/١٦

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة المركز المالي الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

٢٠١٥ م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦ م ريال سعودي بالآلاف	إيضاح	
			الموجودات
			موجودات متداولة
١,٨٩٨,٨٥١	١,١٧٧,٣٩٦	٤	النقد وما في حكمه
١,٠١٢,٩٧٩	٩٩٧,٠٠٠	٥	ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك
٣٥٨,٣٢٢	٥٧٨,٣٦٧	٦	ذمم مدينة وموجودات متداولة أخرى
١,٥٧٥,٨٤١	١,٥٤٩,٩٤٨	٧	عقارات للتطوير
٢,١٢٦	٤,١٢١	١١	الجزء المتداول من ذمم موظفين مدينة - برنامج تملك منزل
<u>٤,٨٤٨,١١٩</u>	<u>٤,٣٠٦,٨٣٢</u>		مجموع الموجودات المتداولة
			موجودات غير متداولة
٥,٢١٧,٣٨٩	٤,٩٩٧,٠٧٦	٨	استثمارات عقارية
٥,٤٩٥,٢٢٣	٧,٠٣٥,٤٣٥	٩	ممتلكات ومعدات
٢,٣٤٥,٦٥١	٢,٣٨٩,٤٥٨	١٠	استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية
٣٤,٥٣٠	٦٩,٧٧٤	١١	ذمم موظفين مدينة - برنامج تملك منزل
-	٤٨,١١٩	٢٦ (ب)	ذمم مدينة أخرى طويلة الأجل
٥,٨٥٧	٤,٦٠٢	١٢	تكاليف مؤجلة
<u>١٣,٠٩٨,٦٥٠</u>	<u>١٤,٥٤٤,٤٦٤</u>		مجموع موجودات غير متداولة
٩٠,٨٩١	-	١٣	موجودات بغرض البيع
<u>١٨,٠٣٧,٦٦٠</u>	<u>١٨,٨٥١,٢٩٦</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			مطلوبات متداولة
٨٩٥,٠٦١	١,١٧٠,١٥٨	١٤	ذمم دائنة ومبالغ مسحقة
			مطلوبات غير متداولة
٧,١٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	١٥	قرروض طويلة الأجل
١,٤٩٦,٦٢٩	١,٥٢٣,٩٢٤	١٦	مساهمة مؤجلة
٢٣,١١٧	٣٢,١٠٥	١٧	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٦,١٥٨	١٤,٣٣٦	١١	إيرادات فائدة غير محققة - برنامج تملك منزل
<u>٨,٦٢٥,٩٠٤</u>	<u>٩,٠٧٠,٣٦٥</u>		مجموع مطلوبات غير متداولة
<u>٩,٥٢٠,٩٦٥</u>	<u>١٠,٢٤٠,٥٢٣</u>		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	١٩	رأس المال
١,٨٦٩	١١,٥٣٦	٢٠	الاحتياطي النظامي
١٦,٨٢٠	١٠٣,٨٢٦	٢١	أرباح مبقاه
(٨٦)	(٨٦)		أثر تخفيض حصة الملكية في شركة تابعة
<u>٨,٥١٨,٦٠٣</u>	<u>٨,٦١٥,٢٧٦</u>		إجمالي حقوق المساهمين العائدة لمساهمي الشركة الأم
(١,٩٠٨)	(٤,٥٠٣)		حصاص غير مسيطرة
<u>٨,٥١٦,٦٩٥</u>	<u>٨,٦١٠,٧٧٣</u>		مجموع حقوق المساهمين
<u>١٨,٠٣٧,٦٦٠</u>	<u>١٨,٨٥١,٢٩٦</u>		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة الدخل الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	إيضاح
١,٠٢٢,٩٥٧	١,١٣٩,٨٢٧	٢٣
(٤٥٦,١٨٤)	(٦٧٢,٩٠٩)	
٥٦٦,٧٧٣	٤٦٦,٩١٨	
		إيرادات
		تكلفة الإيرادات
		إجمالي الربح
		(مصرفات) / إيرادات
(٨٩,٧٤٦)	(١٢١,٦٨٧)	٢٤
(١٩٣,٥٧٠)	(٢٨٨,٠٠١)	٢٥
(١٥,٨٠٣)	(٤٤,٠١٦)	٩,١٣
٨٤,٢٣٧	-	٨(ج) و(د)
(٣٢,٢٨٩)	(٥٦,٦٨٩)	(١)٩
(١,٢٥٦)	(١,٢٥٥)	١٢
٣١٨,٣٤٦	(٤٤,٧٣٠)	
		(الخسارة) // الدخل من العمليات الرئيسية
		إيرادات / (مصرفات) أخرى
(٤٦,٤١٧)	(٨٢,٠١٧)	
٧,٥٦٦	(١,٩٨٣)	١٠
٢١,٨٦٨	٥١,٣٣٢	
٢٨,٥٢٣	١٩١,٤٧٦	٢٦
٣٢٩,٨٨٦	١١٤,٠٧٨	
		الدخل قبل الزكاة والحصص غير المسيطرة
(٢٨,٥٨٤)	(٢٠,٠٠٠)	١٨
٣٠١,٣٠٢	٩٤,٠٧٨	
		الدخل قبل الحصص غير المسيطرة
١,٤١٥	٢,٥٩٥	
٣٠٢,٧١٧	٩٦,٦٧٣	
		الخسارة العائدة للحصص غير المسيطرة
		صافي الدخل للسنة
		(خسارة) / ربحية السهم
٨٥٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠	
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة (بالآلاف)
٠,٣٧	(٠,٠٥)	٢٧
		(خسارة) / ربحية السهم من (خسارة) / دخل من العمليات الرئيسية (بالريال السعودي للحصة)
٠,٣٦	٠,١١	٢٧
		ربحية السهم من صافي الدخل للسنة (بالريال السعودي للحصة)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	إيضاح
٣٢٩,٨٨٦	١١٤,٠٧٨	الأنشطة التشغيلية
		الدخل قبل الزكاة والحصص غير المسيطرة
		تعديلات على البنود التالية:
٨٨,٧٣٨	١٣٠,١٥٦	٨ و ٩ (أ) استهلاك
١٥,٨٠٣	٤٤,٠١٦	٩,١٣ خسارة انخفاض في القيمة
١,٢٥٦	١,٢٥٥	١٢ إطفاء
٦,٨٥١	١٠,٦٤٨	١٧ مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
٤٦,٤١٧	٨٢,٠١٧	أعباء تمويل
(٧,٥٦٦)	١,٩٨٣	١٠ (أ) حصة الشركة من نتائج شركات بطريفة حقوق الملكية
(٢١,٨٦٨)	(٥١,٣٣٢)	إيرادات ودائع مرابحة
(٨٤,٢٣٧)	-	٨ (ج) و (د) مساهمة الأرض
(٩٨٤)	(١,٣٢٦)	عكس إيرادات فائدة غير محققة - برنامج تملك منزل
٣,٩١٤	١٤,٢٨٨	مصاريف مزايا الموظفين - برنامج تملك منزل
٩,٩١٥	١٨,٥٤٥	٦ (ب) مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	٢٩٦	خسارة من استبعاد ممتلكات ومعدات
-	٨,١٦٥	١٠ (ب) استبعاد ربح من بيع أرض لشركات بطريفة حقوق الملكية
٣٨٨,١٢٥	٣٧٢,٧٨٩	
(١٣٧,٢٩٧)	(٢٩٢,٣٤٤)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(٢٤٠,٩٧٨)	٧٩,٩٢٢	ذمم مدينة وموجودات أخرى
(٤١,٤٣٩)	٢٢٨,٧٤٠	عقارات للتطوير
(٣٦,٦٥٦)	٢١,٧٧١	ذمم دائنة ومبالغ مستحقة
		ذمم موظفين مدينة - برنامج تملك منزل
(٦٨,٢٤٥)	٤١٠,٨٧٨	النقد من / (المستخدم في) العمليات
٥٩٥,١٤٠	١٠٥,٤١٨	صافي الحركة في مساهمة مزجلة
(٤٦٣,١٠٢)	(١٩١,٢٥٣)	أعباء تمويل مدفوعة
(٧٢٤)	(١,٦٦٠)	١٧ مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
(٥٥,٦١٢)	(٢٠,٩٤٤)	١٨ زكاة مدفوعة
٧,٤٥٧	٣٠٢,٤٣٩	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(١,٣٠١,٢٦٤)	(١,٤٤٣,٣٣٤)	٩ شراء ممتلكات ومعدات
(١٤٠,٢٩٤)	١٥,٩٧٩	صافي الحركة في ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك
٢٠,٣٣٠	٥٣,٠٥٢	إيرادات ودائع مرابحة
(٥٠,٣٢٢)	(٤٣,٤١٥)	صافي الحركة في استثمارات عقارية
-	(٥٣,٩٥٥)	١٠ (ب) استثمار في شركات بطريفة حقوق الملكية
-	٩٠٤	متحصلات من استبعاد ممتلكات ومعدات
-	٤٦,٨٧٥	متحصلات من بيع موجودات بغرض البيع
(١,٤٧١,٥٥٠)	(١,٤٢٣,٨٩٤)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	إيضاح	
١,٣٥٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠		النشاط التمويلي
١,٣٥٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠		صافي الحركة في تروض طويلة الأجل
(١١٤,٠٩٣)	(٧٢١,٤٥٥)		صافي النقد من النشاط التمويلي
٢,٠١٢,٩٤٤	١,٨٩٨,٨٥١	٤	النقص في النقد وما في حكمه
١,٨٩٨,٨٥١	١,١٧٧,٣٩٦	٤	النقد وما في حكمه في بداية السنة
			النقد وما في حكمه في نهاية السنة

معاملات رئيسية غير نقدية

المعاملات الرئيسية غير النقدية مبينة في الإيضاحات ٨،٧، و٩

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

قائمة التغيرات في حقوق المساهمين الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم

المجموع	أثر تخفيض		احتياطي نظامي	رأس المال	
	نسبة الملكية في شركة تابعة	(خسائر متراكمة) // أرباح مبقاه			
ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	ريال سعودي (بالآلاف)	
٨,٢١٥,٨٨٦	(٨٦)	(٢٨٤,٠٢٨)	-	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ م
٢٠٢,٧١٧	-	٢٠٢,٧١٧	-	-	صافي الدخل للسنة
-	-	(١,٨٦٩)	١,٨٦٩	-	محول إلى الاحتياطي النظامي
٨,٥١٨,٦٠٣	(٨٦)	١٦,٨٢٠	١,٨٦٩	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م
٩٦,٦٧٣	-	٩٦,٦٧٣	-	-	صافي الدخل للسنة
-	-	(٩,٦٦٧)	٩,٦٦٧	-	محول إلى الاحتياطي النظامي
٨,٦١٥,٢٧٦	(٨٦)	١٠٣,٨٢٦	١١,٥٣٦	٨,٥٠٠,٠٠٠	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٦ جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

١ - نشاط 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 ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢١ سبتمبر ٢٠٠٦ م) وحصلت الشركة على السجل التجاري الأولي رقم ٤٠٣٠١٦٤٢٦٩ بتاريخ ٨ رمضان ١٤٢٧ هـ (الموافق ٢٦ سبتمبر ٢٠٠٦ م). تم نقل المقر الرئيسي للشركة الأم إلى رابغ بسجل تجاري معدل بالرقم ٤٦٠٢٠٠٥٨٨٤ بتاريخ ٦ ربيع أول ١٤٣٦ هـ (الموافق ٢٨ ديسمبر ٢٠١٤ م).

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 / تأجير الأراضي وتطوير المياني والوحدات السكنية أو بناء منشآت نيابة عن الآخرين. يتمثل النشاط الرئيسي للشركة في تطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

٢ - أساس الإعداد والتوحيد

٢ - ١ أساس الإعداد

تشمل القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعة باسم "المجموعة"). تم استبعاد جميع المعاملات الهامة بين شركات المجموعة عند التوحيد.

لقد تم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي باعتباره عملة التشغيل بالشركة الأم وتم تقريب الأرقام لأقرب ألف ريال سعودي ما لم يُذكر خلاف ذلك.

٢ - ٢ أساس التوحيد

لدى الشركة استثمارات في الشركات التابعة التالية والتي يتمثل نشاطها الرئيسي في التطوير والاستثمارات والتسويق والبيع / التأجير وتشغيل وصيانة العقارات وتوفير خدمات التعليم العالي وإنشاء الشركات:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	سنة التأسيس	نسبة المساهمة في رأس المال (بصورة مباشرة أو غير مباشرة)	٢٠١٦ م	٢٠١٥ م
شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة	المملكة العربية السعودية	٢٠١٠	%٩٩	%٩٩	%٩٩
شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة	المملكة العربية السعودية	٢٠١١	%٩٨	%٩٨	%٩٨
شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%٩٨	%٩٨	%٩٨
الشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%٩٨	%٩٨	%٩٨
شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة	المملكة العربية السعودية	٢٠١٣	%٩٨	%٩٨	%٩٨
شركة إعمار المعارف المحدودة (انظر الإيضاح أدناه)	المملكة العربية السعودية	٢٠١٥	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ م، استثمرت الشركة الأم مبلغ ٩,٦ مليون ريال سعودي أي ما يمثل %٩٦ من رأس مال شركة إعمار المعارف المحدودة. الرصيد المتبقي نسبته %٤ مملوكاً من شركات تابعة للشركة الأم.

٢ - أساس الإعداد والتوحيد (تتمة)

٢ - ٢ أساس التوحيد (تتمة)

الشركة التابعة

الشركة التابعة هي الشركة التي تملك فيها المجموعة، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، استثماراً طويل الأجل بحصة تزيد عن ٥٠% من رأس المال الذي يحق له التصويت أو الواقعة تحت سيطرة الشركة الأم. يتم توحيد الشركات التابعة من تاريخ سيطرة المجموعة عليها وحتى تاريخ انتهاء تلك السيطرة. يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة لنفس فترة إعداد القوائم المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية متوافقة. يتم استبعاد جميع الأرصدة والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن التعاملات بين شركات المجموعة بالكامل عند التوحيد.

تمثل الحصص غير المسيطرة ذلك الجزء من الربح أو الخسارة وصافي الموجودات غير المملوكة للمجموعة والتي يتم عرضها بشكل مستقل في قائمة الدخل الموحدة وضمن حقوق المساهمين في قائمة المركز المالي الموحدة بشكل مستقل عن حقوق المساهمين في الشركة الأم.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد القوائم المالية الموحدة طبقاً لمعايير المحاسبة المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المتبعة:

العرف المحاسبي

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية على أساس الاستحقاق المحاسبي والمعدل للوصول إلى صافي القيمة الحالية لنم موظفين مدينة "برنامج تملك منزل" ولتضمن قياس القيمة العادلة للموجودات بغرض البيع.

استعمال التقديرات

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها استعمال تقديرات وافتراسات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات المصرح عنها والانسحاب عن الموجودات والمطلوبات الطارئة كما في تاريخ القوائم المالية الموحدة ومبالغ الإيرادات والمصروفات المصرح عنها خلال الفترة المالية.

النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل عالية السيولة -إن وجدت - التي لا تتجاوز مدة استحقاقها ٣ أشهر أو أقل.

ودائع مرابحة لأجل لدى البنوك

تتضمن ودائع المرابحة لأجل لدى البنوك إيداعات في البنوك تستحق خلال أكثر من ثلاثة أشهر وأقل من سنة من تاريخ الإيداع. يتم إدراج الإيرادات من ودائع المرابحة لأجل لدى البنوك على أساس العائد الفعلي المطبق.

الذمم المدينة

يتم تسجيل الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي بعد خصم المخصص مقابل أي مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم تكوين مخصص تقديري مقابل الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح من غير المحتمل تحصيل كامل المبلغ. يتم شطب الديون المعدومة عند تكبدها. تقيد المبالغ المستردة لاحقاً من المبالغ التي سبق شطبها في قائمة الدخل الموحدة.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات للتطوير

تُصنف العقارات التي تم اقتناؤها أو إنشاؤها أو هي في طور الإنشاء لغرض البيع كعقارات للتطوير. تُدرج العقارات غير المباعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها - أيهما أقل. تُدرج العقارات المباعة والتي هي في طور التطوير بالتكلفة زائداً الربح العائد لها ناقصاً الفواتير المرحلية. تتضمن تكلفة عقارات التطوير تكلفة الأرض والمصروفات الأخرى المتعلقة بها التي يتم تحويلها لعقارات للتطوير خلال فترة مزاولة الأنشطة ضرورية لتجهيز العقارات للبيع. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع التقديري ناقصاً تكاليف التجهيز والتكاليف التي يتم تكبدها خلال عملية بيع العقار.

يعتبر العقار مكتملاً وجاهزاً عندما يتم تنفيذ جميع الأنشطة المتعلقة به بما في ذلك البنية التحتية والمرافق لكامل المشروع بالإضافة إلى تسليمه ونقل ملكيته. في تلك المرحلة، يتم استبعاد التكلفة والربح / الخسارة العائدة للعقار والفواتير المرحلية من العقارات للتطوير. تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية لعقارات التطوير في كل تاريخ قوائم مالية.

استثمارات عقارية

تُصنف العقارات التي يتم اقتناؤها لأغراض الإيجار أو تنمية رأس المال إضافة إلى تلك التي يتم اقتناؤها لاستثمارات مستقبلية غير محددة كاستثمارات عقارية. تُدرج الاستثمارات العقارية بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة - إن وجدت. تتضمن الاستثمارات العقارية المباني التي يتم استهلاكها بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الانتاجي المقدر بـ ٣٠ سنة.

يتم تحويل العقارات من استثمارات عقارية إلى عقارات للتطوير فقط عندما يكون هناك تغير في الاستعمال معزز من واقع بدء أعمال التطوير بغرض البيع. تتم مثل هذه التحويلات طبقاً للقيمة الدفترية للعقارات في تاريخ التحويل.

الممتلكات والمعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة مخصصاً منها الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في قيمها. تستهلك تكلفة العقارات والمعدات ناقصاً قيمتها التقديرية المتبقية في نهاية مدة استخدامها بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية التقديرية للموجودات.

يتم مراجعة القيم الدفترية للممتلكات والمعدات لمعرفة الانخفاض في القيم عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى احتمال عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. وفي حالة وجود أي مؤشر على ذلك وإذا تجاوزت القيمة الدفترية القيمة التقديرية الممكن استردادها، يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى القيمة الممكن استردادها باعتبارها قيمتها العادلة، مخصصاً منها تكلفة بيعها أو القيمة قيد الاستعمال - أيهما أعلى.

تحمل مصروفات الإصلاح والصيانة على قائمة الدخل الموحدة، أما التحسينات التي تزيد في قيمة الموجودات ذات العلاقة أو تطيل أعمارها بصورة جوهرية فتتم رسملتها.

أعمال رأسمالية تحت التنفيذ

يتم قياس الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة - إن وجدت - ولا يتم استهلاكها إلى أن يتم تجهيز هذه الموجودات للغرض المعدة من أجله ويتم تحويلها إلى الفئة المناسبة ضمن الممتلكات والمعدات.

تكاليف الاقتراض

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 الموزل للغرض المحدد له وبعد ذلك تحمّل هذه التكاليف على قائمة الدخل الموحدة. وفي حالة بعض القروض فإن جميع هذه التكاليف العائدة مباشرة إلى إنشاء أو إنشاء أو إنتاج أصل يتطلب فترة زمنية جوهرية لتجهيزه للغرض المحدد له أو للبيع فإن مثل هذه التكاليف يتم رسملتها كجزء من تكاليف الأصل. ويتم إدراج جميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تحدث فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة عند الاقتراض.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الانخفاض في القيمة

الموجودات المالية

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل قائمة مركز مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على إمكانية حدوث انخفاض في قيمة أصل مالي معين. في حالة وجود مثل هذا الدليل يتم إدراج خسارة الانخفاض في القيمة - إن وجدت - في قائمة الدخل الموحدة.

الموجودات غير المتداولة

في تاريخ كل قائمة مركز مالي، تقوم المجموعة بتقييم إذا ما كان هناك مؤشرات، داخلية أو خارجية، على الانخفاض في قيمة الموجودات غير المتداولة. في حال وجود أي مؤشر، فإنه يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل من أجل تحديد مدى خسائر الانخفاض في القيمة. إن المبلغ القابل للاسترداد للأصل هو القيمة قيد الاستعمال أو القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع - أيهما أعلى.

يعتبر الأصل غير المتداول منخفض القيمة إذا كانت قيمته الدفترية أعلى من المبلغ القابل للاسترداد. ولتحديد الانخفاض، تقوم المجموعة بمقارنة القيمة الدفترية للأصل غير المتداول مقابل التدفق النقدي التقديري غير المخصوم من استعمال الأصل. إذا تجاوزت القيمة الدفترية التدفق النقدي غير المخصوم من الأصل، فإن المجموعة تقوم بتقدير القيمة الحالية للتدفقات النقدية التقديرية المستقبلية من الأصل. تعتبر زيادة القيمة الدفترية عن القيمة الحالية للتدفقات النقدية التقديرية المستقبلية من الموجودات خسارة انخفاض في القيمة.

تدرج خسارة الانخفاض في القيمة فوراً في قائمة الدخل الموحدة. في حال تم عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، فإن القيمة الدفترية للأصل تزيد عن التقدير المعدل للمبلغ القابل للاسترداد، بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية بعد الزيادة القيمة الدفترية فيما لو لم يتم تسجيل خسارة الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. يتم فوراً عكس قيد خسارة الانخفاض في القيمة في قائمة الدخل الموحدة.

استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية

يمثل استثمار المجموعة في شركات بطريقة حقوق الملكية استثماراً في تلك المنشآت التي تملك المجموعة سيطرة مشتركة على أنشطتها من خلال ترتيبات تعاقدية وتتطلب موافقة بالإجماع فيما يخص القرارات المالية والتشغيلية الاستراتيجية. كما يتضمن أيضاً تلك المنشآت التي للمجموعة تأثير هام - وليس سيطرة - على سياساتها المالية والتشغيلية مصاحبة بشكل عام بنسبة ملكية ما بين ٢٠% و ٥٠% من حقوق التصويت.

يتم احتساب الاستثمار في شركة بطريقة حقوق الملكية باستخدام طريقة حقوق الملكية إضافة إلى أي حصص طويلة الأجل تشكل في جوهرها جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة بطريقة حقوق الملكية. ويتم بموجب طريقة حقوق الملكية تسجيل الاستثمار في الشركة بطريقة حقوق الملكية في قائمة المركز المالي الموحدة بالتكلفة زائداً مصاريف ما بعد الإقضاء في حصة المجموعة من صافي الموجودات للشركة بطريقة حقوق الملكية ناقصاً توزيعات الأرباح وأي خسارة انخفاض في القيمة - إن وجدت.

في حال إدراج تغير مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإدراج حصتها في أي تغير والإفصاح عنه، حيثما ينطبق، في قائمة التغير في حقوق المساهمين الموحدة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن التعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة إلى حد حصتها في شركة زميلة.

عندما تتجاوز حصة المجموعة من خسائر حصتها في شركة مستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية، يتم خفض القيمة الدفترية لحصة المجموعة إلى الصفر ولا يتم تسجيل أي خسائر أخرى إلا في حالة وجود التزام قانوني أو ضمني على المجموعة أو عند تنفيذ مدفوعات نيابة عن الشركة المستثمر فيها بطريقة حقوق الملكية.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات الزميلة لنفس الفترة التي أعدت عنها القوائم المالية للشركة الأم. وعند الضرورة، يتم عمل تعديلات كي تتفق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

برنامج تملك منزل للموظف

وفقاً لسياسة المجموعة، تقوم المجموعة ببيع وحدات تم انشاؤها للموظفين من خلال اتفاقيات إيجار تمويلي بدون فائدة على مدى عشرين سنة. يحق للموظف أن يستمر في الانتفاع من هذا البرنامج حتى بعد سن التقاعد أو عند الاستقالة أو عند الفصل من الشركة. يتم الاعتراف بإجمالي قيمة دفعت الإيجار كذمم مدينة في إطار برنامج تملك منزل للموظف. يتم تسجيل الفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم المدينة كأرباح فائدة غير محققة وتُدرج في قائمة الدخل الموحدة كمصرف مزايا للموظفين. يتم إدراج أرباح الفائدة في قائمة الدخل الموحدة على مدى مدة عقد الإيجار باستخدام معدل الفائدة المطبق. في حالة إلغاء عقد تملك منزل للموظف من قبل الموظف، فيتم مصادرة المبلغ المدفوع من الموظف بموجب البرنامج ويتم إدراجه في قائمة الدخل الموحدة.

التكاليف المؤجلة

تتضمن التكاليف المؤجلة جميع التكاليف والمصروفات ذات المنافع الاقتصادية المستقبلية. يتم إطفاء مثل هذه التكاليف باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى مدة سريان المنافع الاقتصادية ذات العلاقة بما لا يتجاوز سبع سنوات.

القروض

يتم الاعتراف الأولي بالقروض بالقيمة العادلة للثمن المستلم ناقصاً تكاليف المعاملة المرتبطة به مباشرة. بعد الاعتراف الأولي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي يترتب عليها عمولة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة السائد.

موجودات غير متداولة بغرض البيع

يتم قياس الموجودات غير المتداولة التي يتم تصنيفها كموجودات بغرض البيع بقيمتها الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع - أيهما أقل. يتم تحويل الموجودات إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها للبيع عندما يكون من المتوقع استرداد القيمة الدفترية بصفة رئيسية من خلال البيع بدلاً من الاستمرار في استعمالها. وللوصول لتلك الحالة، يجب أن يكون الأصل متاحاً للبيع الفوري في حالته الراهنة شريطة توفر الشروط العادية لبيع مثل هذه الموجودات ويكون البيع محتملاً بشكل كبير.

الذمم الدائنة والمبالغ المستحقة الدفع

يتم إثبات المطلوبات بالمبالغ التي سيتم دفعها مقابل البضائع أو الخدمات المقدمة سواء تم إصدار فواتير بها للمجموعة أم لم يتم.

المخصصات

يتم تكوين مخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (نظامي أو ضمني) ناشئ عن حدث سابق ويكون هناك احتمال نشوء تكاليف لسداد الالتزام ويمكن قياسها بصورة موثوق بها.

الزكاة

يحتسب مخصص الزكاة وفقاً للأنظمة المالية المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ويحمل المخصص على قائمة الدخل الموحدة. تحتسب أي مبالغ إضافية - إن وجدت - والتي قد تصبح مستحقة عند الانتهاء من الربط في السنة التي يتم فيها صدور الربط.

تقتطع المجموعة ضرائب على بعض المعاملات مع جهات غير مقيمة في المملكة العربية السعودية طبقاً لأحكام نظام ضريبة الدخل في المملكة العربية السعودية.

المساهمة المؤجلة

تمثل المساهمة المؤجلة المبالغ التي يتم استلامها من العملاء نظير موجودات البنية التحتية والتي يتم تسجيلها كالتزام لإعطاء صلاحية للوصول للعقارات المباعة. يتم إطفاء الالتزام، الذي يقاس وفقاً للمساهمات المستلمة، على مدى العمر الانتاجي لموجودات البنية التحتية لذلك الجزء المتعلق بموجودات البنية التحتية ويتم إثبات المساهمات المتعلقة بالأرض كإيراد عند نقل صكوك ملكية الأراضي.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم تكوين مخصص للمبالغ الواجبة الدفع بمقتضى نظام العمل السعودي لتعويض الموظفين عن فترات خدماتهم المتجمعة كما في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة. يتم احتساب الالتزام بالقيمة الحالية للمنافع المستحقة للموظفين فيما إذا ما تم إنهاء خدمات الموظف في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

تحقق الإيرادات

تمثل الإيرادات القيمة العادلة للثمن المستلم أو المدفوعات المحددة بموجب الشروط التعاقدية. يتم إدراج الإيرادات عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية للمجموعة، ويكون بالإمكان قياس التكاليف المتكبدة حتى تاريخه والتكاليف المستقبلية المتوقعة بصورة موثوق بها، ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق بها أيضاً. يجب استيفاء معايير التحقق المحددة فيما يلي قبل الاعتراف بالإيرادات.

بيع العقارات

يتم تسجيل الإيرادات من بيع قطع الأراضي على أساس طريقة الاستحقاق الكامل عند استيفاء جميع الشروط التالية:

- إتمام البيع وتوقيع العقد.
- أن يكون استثمار المشتري، حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة، كافياً لإثبات الالتزام بدفع ثمن العقار.
- لا تكون الذمم المدينة للمجموعة خاضعة لأي رهن في المستقبل.
- أن تكون المجموعة قد قامت بتحويل المخاطر والمنافع العادية للملكية إلى المشتري في معاملة تكون في جوهرها بيعاً ولا تنطوي على استمرار أي علاقة فعلية بالعقار.
- أن تتوفر سهولة قياس واحتمال قيمة العمل الذي سيتم استكماله أو أن تكون قيمة العمل الذي سيتم استكماله غير جوهرية بالنسبة لإجمالي قيمة العقد.

يتم تسجيل إيرادات بيع الشقق والفلل على أساس نسبة الاكتمال وعند استيفاء جميع الشروط التالية:

- أن يكون استثمار المشتري حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة كافياً (٢٠% وأكثر) لإثبات الالتزام بدفع ثمن العقار.
- أن يكون الإنشاء قد تجاوز المرحلة الأولية، أي أن تكون الأعمال الهندسية والتصاميم وتنفيذ عقد الإنشاء وتجهيز الموقع ووضع أساسات المبنى تم الانتهاء منها.
- أن يكون المشتري ملتزماً بحيث لا يكون باستطاعة المشتري طلب رد المبلغ إلا في حالة عدم تسليم الوحدة.
- أن يكون بالإمكان تقدير إجمالي المتحصلات من المبيعات والتكاليف بصورة معقولة.

إيرادات الإيجار

يتم احتساب دخل الإيجار من الاستثمار العقاري على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار.

إيرادات الخدمات

يتم تسجيل الإيرادات من الخدمات المقدمة عندما يكون بالإمكان تقدير نتيجة المعاملة بطريقة يُعتد بها استناداً إلى مرحلة إكمال المعاملة في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة.

إيرادات الضيافة

يتم إثبات إيرادات الإقامة في الفنادق والأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة، بالصافي بعد الخصومات ورسوم البلدية على أساس الاستحقاق عند تقديم تلك الخدمات.

إيرادات المدرسة

يتم الاعتراف بالإيرادات من الرسوم والتسجيل والأتعاب الأخرى على أساس الاستحقاق.

٣ - السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكلفة الإيرادات

تتضمن تكلفة الإيرادات تكلفة الأراضي وتكاليف التطوير وتكاليف الخدمات الأخرى المتعلقة بها بما في ذلك تكاليف البناء.

تستند تكلفة الإيرادات من الشقق والفلل المباعة على نسبة تكلفة التطوير المنجزة حتى تاريخه إلى إجمالي تكاليف التطوير المقدر لكل مشروع.

تتضمن تكلفة الإيرادات المتعلقة بمبيعات الأراضي تكلفة الأراضي.

تكلفة إيرادات الفنادق والمدرسة تُحتسب على أساس التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

معاملات العملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالريال السعودي طبقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء المعاملة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن تسوية المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية ومن ترجمتها في نهاية الفترة بحسب أسعار الصرف للموجودات والمطلوبات المقومة بعملات أجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

تقاس البنود غير النقدية بالتكلفة التاريخية للمعاملة التي تتم بالعملات الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف بتاريخ الاعتراف الأولي لتلك المعاملات.

المقاصة

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويسجل صافي المبلغ في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق نظامي ملازم لإجراء مقاصة لتلك المبالغ المدرجة عندما تكون هناك نية لتسويتها على أساس الصافي أو تحقق الموجودات أو تسوية المطلوبات في آن واحد. لا تتم المقاصة بين الإيرادات والمصروفات في قائمة الدخل الموحدة ما لم يكن ذلك مطلوباً أو مسموحاً به بموجب السياسات المحاسبية المتعارف عليها في المملكة العربية السعودية.

المصروفات

مصروفات البيع والتسويق هي تلك المصروفات التي تتعلق تحديداً بأنشطة البيع والتسويق التي تقوم بها المجموعة. يتم تصنيف جميع المصروفات الأخرى ماعداً تكلفة المبيعات وأعباء التمويل كمصروفات عمومية وإدارية.

عقود الإيجار التشغيلي

تسجل جميع دفعات عقود الإيجار التشغيلي كمصروف في قائمة الدخل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى فترة العتد.

التقارير القطاعية

القطاع هو جزء متميز من المجموعة يزاول عمله في تقديم منتجات أو خدمات (قطاع أعمال) أو تقديم منتجات وتقديم خدمات في وسط اقتصادي معين (قطاع جغرافي) ويخضع لمخاطر ومنافع تختلف عن مخاطر ومنافع القطاعات الأخرى.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

٤ - النقد وما في حكمه

٢٠١٥ م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦ م ريال سعودي بالآلاف	
٨٠٤,٩٥١	١٨٦,٦١٣	نقد وما في حكمه
١,٠٩٣,٩٠٠	٩٩٠,٧٨٣	ودائع مربحة قصيرة الأجل (انظر الإيضاح أناه والإيضاح ٥)
<u>١,٨٩٨,٨٥١</u>	<u>١,١٧٧,٣٩٦</u>	

إن الودائع قصيرة الأجل تم إيداعها في بنوك تجارية وتدر عائد عمولة بالمعدلات السائدة في السوق.

٥ - ودائع مربحة لأجل لدى البنوك

٢٠١٥ م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦ م ريال سعودي بالآلاف	
٢,١٠٦,٨٧٩	١,٩٨٧,٧٨٣	ودائع مربحة
(١,٠٩٣,٩٠٠)	(٩٩٠,٧٨٣)	ودائع مربحة قصيرة الأجل (إيضاح ٤)
<u>١,٠١٢,٩٧٩</u>	<u>٩٩٧,٠٠٠</u>	

٦ - الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى

٢٠١٥ م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦ م ريال سعودي بالآلاف	
٣٠٤,٦٧٠	٥٠١,٤٩٨	إجمالي ذمم مدينة
(١٢,٩٣٤)	(٣١,٤٧٩)	ناقص: مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (انظر الإيضاح أناه)
<u>٢٩١,٧٣٦</u>	<u>٤٧٠,٠١٩</u>	
١٢,٠٨٥	١٢,٣٣٦	مبالغ مدفوعة مقدماً
٩,٤٢٢	٢٥,١٧٠	دفعات مقدمة للموردين
٤,٧٢٦	٣,٠٠٦	عمولة مستحقة القبض من ودائع مربحة لأجل
٥,٠٥٢	٥,٦٥٠	مستحق من جهات ذات علاقة (إيضاح ٢٢)
٣٥,٣٠١	٦٢,١٨٦	موجودات متداولة أخرى
<u>٣٥٨,٣٢٢</u>	<u>٥٧٨,٣٦٧</u>	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

٦ - الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى (تتمة)

(أ) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م، انخفضت ذمم مدينة ذات قيمة اسمية بمبلغ ٣١,٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٥ م: ١٢,٩ مليون ريال سعودي). تتضمن الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها مبلغ ١٤٨ مليون ريال سعودي (٢٠١٥ م: ٧٩,٧٤ مليون ريال سعودي) تجاوز مدة استحقاقه أكثر من دورة التحصيل العادية لكن لم تنخفض قيمته. بناءً على الخبرة السابقة، من المتوقع أن يتم تحصيل جميع الذمم المدينة التي لم تنخفض قيمتها. الذمم المدينة مضمونة بسندات لأمر وضمانات بنكية، حيثما ينطبق ذلك.

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

٢٠١٥ م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦ م ريال سعودي بالآلاف	
٣,٠١٩	١٢,٩٣٤	الرصيد في بداية السنة
٩,٩١٥	١٨,٥٤٥	مخصص للسنة (إيضاح ٢٤)
<u>١٢,٩٣٤</u>	<u>٣١,٤٧٩</u>	الرصيد في نهاية السنة

٧ - عقارات للتطوير

٢٠١٥ م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦ م ريال سعودي بالآلاف	
٣,٠٣٨,٣٨٦	٣,٥٩٣,٥٧٤	التكلفة المتكبدة حتى تاريخه
(٧١٨,٧٨٢)	(٥٦٦,٢٦٣)	عقارات تحت الإنشاء محولة الى عقارات استثمارية (إيضاح ٨(أ))
(٥٦٣,٠٨٥)	(٦٤٦,٠٠٥)	عقارات مكتملة محولة الى استثمارات عقارية (إيضاح ٨(أ))
(١٧٩)	-	محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٩)
٦٠,١٧٨	٢٥	محول من استثمارات عقارية، صافي (إيضاح ٨(هـ))
<u>١,٨١٦,٥١٨</u>	<u>٢,٣٨١,٢٣١</u>	الربح العائد
٢,٩٥٥,٨٨٤	٣,٤٤٥,٩٥٣	الفواتير المرحلية
(٣,١٩٢,٦٨٢)	(٤,٢٧٣,٤٩٧)	مخصص تطوير عقاري
(٣,٨٧٩)	(٣,٨٣٩)	
<u>١,٥٧٥,٨٤١</u>	<u>١,٥٤٩,٩٤٨</u>	

تمثل العقارات للتطوير التكاليف المتكبدة حتى تاريخه على المشاريع تحت التنفيذ في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية والتي توجد نية لبيعها، والتكاليف المتكبدة حتى تاريخه زائد الربح/ (الخسارة) العائدة من العقارات المباعة ناقصاً الفواتير المرحلية المقدمة فيما يتعلق بالعقارات المباعة التي ما زالت تحت التطوير.

تتضمن العقارات للتطوير أيضاً قطع أراضي بمبلغ ٥١٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٥ م: ٥١٦ مليون ريال سعودي) حددتها الإدارة لبيعها في حالتها الراهنة. بناءً عليه، فقد تمت إعادة تصنيف قطع الأراضي هذه من استثمارات عقارية إلى عقارات للتطوير.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

٨- استثمارات عقارية

(أ) تتضمن الاستثمارات العقارية مما يلي:

٢٠١٥ م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦ م ريال سعودي بالآلاف	
٣,٠٣٥,٩٣١	٣,٠٣٥,٤٩٣	أراضي فضاء والتكلفة المتعلقة بها (انظر للإيضاح أذناه)
٦٧٩,٣٣٥	٧١٨,٧٨٢	عقارات تحت الإنشاء
٣٩,٤٤٧	٤٣,٣٦٤	في بداية السنة
-	(١٩٥,٨٨٣)	تكاليف متكبدة خلال السنة
		محول إلى عقارات للتطوير
٧١٨,٧٨٢	٥٦٦,٢٦٣	محول من عقارات للتطوير (إيضاح ٧)
٥٦٩,٣٨٩	٤٥١,٨٠١	محول من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٩)
١,٢٨٨,١٧١	١,٠١٨,٠٦٤	في نهاية السنة
٥٥٢,١١٤	٥٦٣,٠٨٥	عقارات مكتملة
١٠,٩٧١	٨٢,٩٢٠	في بداية السنة
		محول من عقارات للتطوير (إيضاح ٩)
٥٦٣,٠٨٥	٦٤٦,٠٠٥	محول من عقارات للتطوير (إيضاح ٧)
٣٦٦,٤٥٨	٣٦٦,٤٥٨	محول من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٩)
(٣٦,٢٥٦)	(٦٨,٩٤٤)	استهلاك متراكم
٨٩٣,٢٨٧	٩٤٣,٥١٩	
٥,٢١٧,٣٨٩	٤,٩٩٧,٠٧٦	

(ب) تم تخصيص أراضي فضاء مساحتها ١٦٨ مليون متراً مربعاً تقريباً لعملية التطوير الرئيسية لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. تشمل هذه الأراضي أرضاً مساحتها ٣٧ مليون متراً مربعاً تقريباً قدمها أحد المساهمين كجزء من مساهمته في رأس المال مقابل مبلغ تم الاتفاق عليه مقداره ١,٧٠٠ مليون ريال سعودي لقاء أسهم بنفس القيمة في الشركة (إيضاح ١٩). إن التوزيع المحدد للأرض الفضاء التي سيتم استخدامها لمختلف المشاريع والتي قد تكون للبيع أو للإيجار لم يكتمل بعد. لذا فقد تم تصنيف الأرض الفضاء والتكلفة المتعلقة بها البالغة ٣,٠٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٥ م: ٣,٠٣٦ مليون ريال سعودي) كاستثمار عقاري. لم يحسب استهلاك حيث أن الاستثمار العقاري 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 (إيضاح ١٥ (أ)). إن القروض التي تم الحصول عليها من أحد البنوك التجارية مضمونة مقابل أراضي فضاء تابعة لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وإن الإجراءات النظامية المتعلقة بضمان تلك القروض الإضافية قيد التنفيذ (إيضاح ١٥ (ب)). وقد تم تخصيص أرض فضاء مساحتها ١٣,٣٤ مليون متراً مربعاً لتأجيرها لعملاء صناعيين.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

٨- عقارات استثمارية (تتمة)

ج) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م، قرر مجلس إدارة الشركة - ولاحقاً تم اعتمادها من قبل الجمعية العمومية للشركة - تقديم قطعة أرض بمبلغ ٤,٣ مليون ريال سعودي وبمساحة ٠,٣ مليون متراً مربعاً لمركز التدريب التقني والمهني بدون أي تكلفة.

د) خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣م، قرر مجلس إدارة الشركة تقديم قطعة أرض تبلغ قيمتها ٨٨,٥ مليون ريال سعودي لهيئة حكومية بدون أي تكلفة لتطوير مجمع السيارات في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وخلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م، تم نقل مشروع مجمع السيارات ولن يتم تنفيذه في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وبالتالي تم تسجيل قطعة الأرض الممنوحة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥م وسيتم استخدامها من قبل المجموعة في مشاريع مستقبلية.

هـ) الحركة في الأرض الفضاء والتكلفة المتعلقة بها كانت على النحو الآتي:

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
٣,١٤٨,٧٣٣	٣,٠٣٥,٩٣١	الرصيد في بداية السنة
(٦٠,١٧٨)	(٣٧٥)	محول إلى عقارات للتطوير بناءً على التغيير في الاستخدام (إيضاح ٧)
(١٣٦,٨٦١)	(٤١٣)	محول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٩)
٨٤,٢٣٧	-	مساهمة أرض
-	٣٥٠	محول من عقارات للتطوير (إيضاح ٧)
<u>٣,٠٣٥,٩٣١</u>	<u>٣,٠٣٥,٤٩٣</u>	الرصيد في نهاية السنة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

٩ - الممتلكات والمعدات (تتمة)

(أ) تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كالتالي:

٢٠١٥ م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦ م ريال سعودي بالآلاف	
١٢٣,٧٧٨ (٥٥,٧٥٢)	١٧٥,٥٩١ (٧٨,١٢٣)	محمل خلال السنة إطفاء المساهمة المؤجلة (إيضاح ١٦)
٦٨,٠٢٦ (٣٥,٧٣٧)	٩٧,٤٦٨ (٤٠,٧٧٩)	محمل على تكلفة الإيرادات
٣٢,٢٨٩	٥٦,٦٨٩	

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

(ج) تتضمن الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ مبالغ مدفوعة مقدماً مقابل خدمات بمبلغ ٦,٠٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٥ م: ٢,٤٩ مليون ريال سعودي) تم دفعه إلى جهة منتسبة (إيضاح ٢٢).

(د) تشمل الأراضي المملوكة أراضي بقيمة ٧٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٥ م: ٧٤ مليون ريال سعودي) تتعلق بموجودات البنية التحتية.

١٠ - استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية

٢٠١٥ م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦ م ريال سعودي بالآلاف	
٢,٣٤٥,٦٥١	٢,٣٤٣,٦٦٨	استثمار في شركة تطوير الموانئ (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
-	٤٥,٧٩٠	استثمار في شركة البيوتات المتطورة للاستثمار والتطوير العقاري ("البيوتات") (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
٢,٣٤٥,٦٥١	٢,٣٨٩,٤٥٨	

(أ) الاستثمار في شركة تطوير الموانئ

بتاريخ ١٤ جمادى الأولى ١٤٣١ هـ (الموافق ٢٩ أبريل ٢٠١٠ م) تم تأسيس شركة تطوير الموانئ في المملكة العربية السعودية (شركة مساهمة مغلقة سعودية) والتي تعمل على تطوير وتشغيل وصيانة ميناء الملك عبد الله في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية (الميناء). وخلال السنة ٢٠١١ م، قام المساهمون في شركة تطوير الموانئ بتوقيع اتفاقية تم من خلالها الاتفاق على هيكل رأس المال وألية تمويل شركة تطوير الموانئ. وبموجب بنود الاتفاقية، فإن حصة الشركة في شركة تطوير الموانئ تم الاتفاق عليها لتصبح ٣٤%.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

١٠ - استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية (تتمة)

(أ) الاستثمار في شركة تطوير الموانئ (تتمة)

خلال سنة ٢٠١٢م، قامت الشركة الأم باستثمار مبلغ ١٤٥ مليون ريال سعودي على شكل أرض وبنية تحتية ونكالييف تطوير أخرى كمساهمة في تمويل جزء من تمويل حقوق الملكية بموجب الاتفاقية.

بتاريخ ٨ أكتوبر ٢٠١٣م، قرر المساهمون في شركة تطوير الموانئ زيادة المساهمة في الشركة الأم لتصبح ٧٤٪. كما قام المساهمون بتعديل الاتفاقية في ١٦ أبريل ٢٠١٤م وخفض المساهمة في الشركة الأم إلى ٥١٪. بتاريخ ١٧ يوليو ٢٠١٤م، قام المساهمون في شركة تطوير الموانئ بتعديل الاتفاقية وخفض المساهمة في الشركة الأم إلى ٥٠٪. ووفقاً لشروط 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 بطريقة حقوق الملكية".

كما قدمت الشركة ضمان شركة وسندات لأمر إلى بنك تجاري محدد بمبلغ ١,٣٥٠ مليون ريال سعودي إضافة إلى أي مكاسب مرابحة مستحقة الدفع لشركة تطوير الموانئ (٢٠١٥م: ٧٦٩ مليون ريال سعودي)، للسماح لشركة تطوير الموانئ بالحصول على تسهيلات مرابحة متوافقة مع الشريعة لتمويل تكاليف إنشاء الميناء جزئياً. كما أن القرض مضمون برهن حصص الشركة من شركة تطوير الموانئ.

كانت حركة الاستثمار في شركة تطوير الموانئ خلال السنة على النحو التالي:

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
٢,٤٨٧,٥٢٠	٢,٤٨٧,٥٢٠	استثمار
١١٧,٤٨٠	١١٧,٤٨٠	شراء أسهم من مساهمين آخرين
<u>٢,٦٠٥,٠٠٠</u>	<u>٢,٦٠٥,٠٠٠</u>	
		حصة من نتائج شركة بطريقة حقوق الملكية
٢٠,٨٠٠	٢٨,٣٦٥	في ١ يناير
٧,٥٦٦	(١,٩٨٣)	حصة من نتائج السنة
<u>٢٨,٣٦٥</u>	<u>٢٦,٣٨٢</u>	في ٣١ ديسمبر
(٢٨٧,٧١٤)	(٢٨٧,٧١٤)	استبعاد حصة من الربح من بيع أرض وإيرادات عمولة من شركة بطريقة حقوق الملكية
<u>٢,٣٤٥,٦٥١</u>	<u>٢,٣٤٣,٦٦٨</u>	

(ب) الاستثمار في البيوتات

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م، أبرمت الشركة اتفاقية مع منشأة مملوكة لمجموعة محلية سعودية لتأسيس منشأة جديدة باسم شركة البيوتات (شركة ذات مسئولية محدودة) وذلك بغرض بناء وتملك وإدارة مجمع سكني في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية.

تملك الشركة ٢٠٪ من رأس مال بيوتات. وبموجب الاتفاقية مع المساهمين قامت الشركة بتنفيذ استثمار إضافي بمبلغ ٥٤ مليون ريال سعودي لتطوير المشروع. كما قامت الشركة خلال السنة ببيع قطعة أرض لبيوتات بمبلغ ٥٤ مليون ريال سعودي.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

١٠ - استثمار في شركات بطريقة حقوق الملكية (تتمة)

ب) الاستثمار في البيوتات (تتمة)

كانت الحركة في الاستثمار في شركة البيوتات خلال السنة على النحو التالي:

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
-	٢٠٠	استثمار أولي
-	٥٣,٧٥٥	استثمار إضافي
-	(٨,١٦٥)	استبعاد حصة من الربح من بيع أرض
-	٤٥,٧٩٠	

١١ - ذمم موظفين مدينة - برنامج تملك منزل

طبقاً لسياسة المجموعة حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م، كانت المجموع تتبع لموظفيها المزهلين وحدات مبنية من خلال اتفاقيات إيجار تمويلي بدون فوائد على مدى عشرين عاماً. يتم تسجيل إجمالي قيمة مدفوعات الإيجار كذمم مدينة بموجب برنامج تملك منزل للموظف. الفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية للذمم يتم تسجيله كإيرادات فوائد غير محققة.

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
٦٨٨	١,٥٥٧	١,٤٣٨	٢,٥٦٤	٢,١٢٦	٤,١٢١	الجزء المتداول
٢,٤٠٨	٥,٥٠٠	٦,٠٩٤	١٠,٩٨٣	٨,٥٠٢	١٦,٤٨٣	الجزء غير المتداول:
٣,٧٥٠	٨,٨٣٦	٢٢,٢٧٨	٤٤,٤٥٥	٢٦,٠٢٨	٥٣,٢٩١	سنة إلى خمس سنوات
٦,١٥٨	١٤,٣٣٦	٢٨,٣٧٢	٥٥,٤٣٨	٣٤,٥٣٠	٦٩,٧٧٤	أكثر من خمس سنوات
٦,٨٤٦	١٥,٨٩٣	٢٩,٨١٠	٥٨,٠٠٢	٣٦,٦٥٦	٧٣,٨٩٥	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

١٢ - تكاليف مؤجلة

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
٨,٧٨٧ (٢,٩٣٠)	٨,٧٨٧ (٤,١٨٥)	تكاليف مؤجلة
<u>٥,٨٥٧</u>	<u>٤,٦٠٢</u>	ناقص: اطفاء (انظر الإيضاح أدناه)

فيما يلي الحركة في الإطفاء:

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
١,٦٧٤	٢,٩٣٠	في بداية السنة
١,٢٥٦	١,٢٥٥	مطفاً خلال السنة
<u>٢,٩٣٠</u>	<u>٤,١٨٥</u>	في نهاية السنة

١٣ - موجودات بغرض البيع

خلال السنوات السابقة، حددت المجموعة بعض الموجودات التي يجب استبعادها تمشياً مع خطة العمل الاستراتيجية للمجموعة. وبالتالي فقد تم تصنيف تلك الموجودات كموجودات بغرض البيع. خلال السنة، تم مراجعة هذه الموجودات لمعرفة إن كان هناك انخفاضاً في قيمها. وبناءً على المراجعة، تم إدراج انخفاض بمبلغ ٤٤ مليون ريال سعودي (٢٠١٥م: ١٠,٤٠ مليون ريال سعودي) في قائمة الدخل الموحدة. إضافة إلى ذلك وخلال السنة، تم استبعاد هذه الموجودات بالكامل بقيمتها الدفترية دون أن ينتج عنها ربح أو خسارة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

١٤ - ذمم دائنة ومبالغ مستحقة

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
١٠١,٩٩٣	١١٣,٩٩٦	ذمم دائنة تجارية
١٨٩,٥٣٩	٢٢٥,١٦٨	مبالغ محتجزة دائنة
٢٩,٤١٣	٢٩,٩١٦	مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة (إيضاح ٢٢)
٦٦,٧٥٦	٦٠,٣٧٤	مبالغ تبرعات لأغراض خيرية (انظر الإيضاح أدناه)
٢٠٧,٠٥٣	٨٧,٩٥٣	دفعات مقدمة من العملاء
١٠٣,٢٢٨	١٢٥,٣١٤	مصروفات مستحقة وذمم دائنة أخرى
٩١,٩٧٥	٣٧٥,٩٧٦	تكاليف عقود مستحقة
٣٠,٢٦٣	٢٩,٣١٩	زكاة مستحقة الدفع (إيضاح ١٨)
٧٤,١٥٣	١٢٠,٥٨٥	أعباء تمويل مستحقة
٦٨٨	١,٥٥٧	إيرادات عمولة غير محققة - برنامج تملك منزل
<u>٨٩٥,٠٦١</u>	<u>١,١٧٠,١٥٨</u>	

قرر مجلس الإدارة خلال السنة ٢٠٠٦م التبرع بالمبلغ المحقق من حصة المساهمين المؤسسين في رأس المال (قبل الطرح الأولي في الاكتتاب العام) والتي تم إيداعها في ودائع ثابتة لدى بنك قبل أن يتم إيداع التمويلات بموجب برنامج الودائع الإسلامية. وقد تمت إضافة العمولة المحققة من هذه الوديعة إلى المبلغ المتبرع به لأغراض خيرية.

١٥ - قروض طويلة الأجل

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
٥,٠٠٠,٠٠٠	٥,٠٠٠,٠٠٠	قرض من وزارة المالية (انظر الإيضاح (أ) أدناه)
٢,١٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	أخرى (انظر الإيضاح (ب) أدناه)
<u>٧,١٠٠,٠٠٠</u>	<u>٧,٥٠٠,٠٠٠</u>	

(أ) خلال السنة ٢٠١١م، استلمت الشركة الأم قرضاً بمبلغ ٥,٠٠٠ مليون ريال سعودي من وزارة المالية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. القرض مضمون مقابل رهن ٢٤,٧ مليون متراً مربعاً من أراضي فضاء ويترتب عليه عمولة سنوية حسب المعدلات 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 الشركة قبل موعد السداد المحدد، أعادت وزارة المالية خلال سبتمبر ٢٠١٥م جدولة القرض بتمديد فترة الإمهال إلى خمس سنوات إضافية. وبالتالي فإن المبلغ الأساسي مستحق السداد الآن على سبعة أقساط سنوية اعتباراً من يونيو ٢٠٢٠م مع عمولة مستحقة تدفع سنوياً.

١٥ - قروض طويلة الأجل (تتمة)

ب) خلال السنة ٢٠١٤م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع أحد البنوك التجارية بمبلغ ٢,٠٠٠ مليون ريال سعودي بتسهيلات تمويل مرابحة ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية. وبلغ الرصيد القائم للقرض طويل الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م مبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٥م: ١,١٠٠ مليون ريال سعودي). ووفقاً لشروط الاتفاقية، سيتم سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٨م وحتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١م. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بقيمة ٣,٠٠٢ مليون ريال سعودي، تحتفظ بها الشركة الأم وبسند لأمر بمبلغ ٢,٥٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال السنة ٢٠١٥م، وقعت الشركة الأم اتفاقية تسهيلات إسلامية مع أحد البنوك التجارية بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية، وهي ليست متاحة بعد. ووفقاً لشروط الاتفاقية، سيتم سداد القرض على ثمانية أقساط نصف سنوية اعتباراً من ٢٠ أكتوبر ٢٠١٩م وحتى ٢٠ أبريل ٢٠٢٣م. القرض مضمون مقابل جزء من أرض فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية، بأجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ١,٥٠٠ مليون ريال سعودي منها نسبة ٥٦% تم استكماله فعلياً والجزء المتبقي قيد الاجراء. والقرض مضمون أيضاً بسند لأمر بمبلغ ١,٢٠٠ مليون ريال سعودي.

خلال السنتين ٢٠١٤م و٢٠١٥م، قامت الشركة بتوقيع اتفاقيتي تسهيلات مع أحد البنوك التجارية بمبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي لكل اتفاقية ويترتب عليها عمولة حسب المعدلات التجارية السائدة. وبلغ الرصيد القائم للقرض كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م مبلغ ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي (٢٠١٥م: ١,٠٠٠ مليون ريال سعودي). ووفقاً لبنود الاتفاقيتين، فإن مدة القرض الإجمالية هي ٨ سنوات مع فترة إمهال ٣ سنوات اعتباراً من تاريخ الاتفاقيتين. وبغرض استيفاء مبادئ الشريعة، فقد تم ترتيب تسهيل إضافي من قبل البنك بمبلغ ٢٥٠ مليون ريال سعودي مرتبط بكل اتفاقية من الاتفاقيتين للسماح بالتدوير (السداد والسحب) بحيث يكون أصل القرض متاحاً خلال فترة الثلاث سنوات الأولى من القرض. إن تسهيلات القرض مضمونة مقابل جزء من أراضي فضاء ملكاً لمدينة الملك عبد الله الاقتصادية بإجمالي القيمة المطلوبة بمبلغ ٣,٠٠٠ مليون ريال سعودي منها ٥٠% تم استكماله فعلياً والجزء المتبقي قيد التنفيذ. وتسهيلات القرض أيضاً مضمونة بسند لأمر بمبلغ ١,٢٥٠ مليون ريال سعودي لكل منها.

١٦ - مساهمة موجلة

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
٩٥٣,٨٨٢	١,٤٩٦,٦٢٩	في بداية السنة
٥٩٨,٤٩٩	١٠٥,٤١٨	تحصيلات خلال السنة
(٥٥,٧٥٢)	(٧٨,١٢٣)	الإطفاء خلال السنة (إيضاح ٩(أ))
<u>١,٤٩٦,٦٢٩</u>	<u>١,٥٢٣,٩٢٤</u>	في نهاية السنة

١٧ - مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
١٦,٩٩٠	٢٣,١١٧	الرصيد في بداية السنة
٦,٨٥١	١٠,٦٤٨	محتمل للسنة
(٧٢٤)	(١,٦٦٠)	مدفوعات خلال السنة
<u>٢٣,١١٧</u>	<u>٣٢,١٠٥</u>	الرصيد في نهاية السنة

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

١٨ - الزكاة

المحمل للسنة

٢٠١٥ م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦ م ريال سعودي بالآلاف	
٢٨,٥٨٤	٢٠,٠٠٠	المخصص خلال السنة

الحركة في المخصص

كانت الحركة في المخصص على النحو التالي:

٢٠١٥ م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦ م ريال سعودي بالآلاف	
٥٧,٢٩١	٣٠,٢٦٣	في بداية السنة
٢٨,٥٨٤	٢٠,٠٠٠	المخصص خلال السنة
(٥٥,٦١٢)	(٢٠,٩٤٤)	المدفوع خلال السنة
٣٠,٢٦٣	٢٩,٣١٩	في نهاية السنة

وضع الربوط

الشركة الأم - إعمار المدينة الاقتصادية

قدمت شركة إعمار المدينة الاقتصادية إقراراتها الزكوية حتى نهاية سنة ٢٠١٥ م وحصلت على شهادات زكاة مقيدة حتى سنة ٢٠١٤ م. لا يزال إصدار شهادة سنة ٢٠١٥ م تحت التنفيذ.

أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") الربوط الزكوية للسنوات من ٢٠٠٦ م وحتى ٢٠٠٨ م وطالبت بزكاة إضافية وفروقات ضريبية استقطاع بمبلغ ٩٠,٤ مليون ريال سعودي بالإضافة إلى غرامة التأخير. تم تحويل الحالة للجنة الاستئنافية والتي أصدرت قرارها المؤيد لصالح الهيئة. وبالامتثال لإجراءات الاعتراض وبدون قبول الالتزام، قدمت الشركة ضماناً بنكياً ودفعت الشركة فروق ضريبية الاستقطاع، ولا يزال الأمر تحت الاعتراض.

قامت الشركة بالاعتراض ضد اللجنة الاستئنافية لدى ديوان المظالم. وأصدر ديوان المظالم قراره بعدم قبول التظلم من الناحية النظامية.

تم تقديم التظلم تماثلياً مع أنظمة ديوان المظالم وفي إطار الموعد النهائي المحدد. وبالتالي، اعترضت الشركة ضد قرار ديوان المظالم وطالبت بمراجعة الحجج الفنية. تم تحويل القضية إلى محكمة الاستئناف الإدارية في ديوان المظالم.

وترى الشركة أنه في ظل مراجعة عادلة للربوط الزكوية، قد تكون نتيجة المراجعة لصالحها. ولم يتم تكوين مخصص مقابل التزام الزكاة الإضافي وضريبية الاستقطاع في هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

١٨ - الزكاة (تتمة)

وضع الربوط (تتمة)

الشركة الأم - إعمار المدينة الاقتصادية (تتمة)

أصدرت الهيئة الربط الزكوي للسنوات ٢٠٠٩م وحتى ٢٠١١م وطالبت بزكاة إضافية وفروقات ضريبة استقطاع وغرامة تأخير بمبلغ ٦٤,٧ مليون ريال سعودي. قامت الشركة بالاعتراض على هذا الربط وقدمت مستندات مؤيدة للاعتراض. قامت الهيئة بإصدار ربط معدل للسنوات من ٢٠٠٩م إلى ٢٠١١م والذي تم بموجبه تخفيض الزكاة وضريبة الاستقطاع بمبلغ ٣٠,٢ مليون ريال سعودي. وقد وافقت الشركة على ذلك الربط المعدل وتم تسوية فروقات الزكاة وضريبة الاستقطاع وغرامات التأخير.

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

أنهت شركة استثمارات المدن الاقتصادية القابضة وضعها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢م، وقدمت إقراراتها الزكوية حتى سنة ٢٠١٥م وحصلت على خطاب تسهيلات.

أنهت شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة وضعها الزكوي حتى سنة ٢٠١٢م. وقدمت إقراراتها الزكوية حتى سنة ٢٠١٥م وحصلت على شهادات الزكاة. أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") ربطاً زكواً على حسابات الشركة للسنوات ٢٠١٣م إلى ٢٠١٥م وطالبت بفروقات زكوية بمبلغ ٤,٦ مليون ريال سعودي. اعترضت الشركة على ربط الهيئة.

قدمت شركة إدارة وتشغيل عقارات المدن الاقتصادية المحدودة والشركة الرائدة لإدارة عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقراراتها الزكوية للفترة / للسنوات من ٢٠١٣م حتى ٢٠١٥م وحصلت على شهادات زكاة.

قدمت شركة تطوير عقارات المدن الاقتصادية المحدودة إقراراتها الزكوية للفترة / للسنوات من ٢٠١٣م حتى ٢٠١٥م وحصلت على خطاب تسهيلات.

أنهت شركة إعمار المعارف المحدودة التسجيل لدى الهيئة وحصلت على شهادات تسجيل.

١٩ - رأس المال

يتكون رأس مال الشركة الأم من ٨٥٠ مليون سهماً بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد (٢٠١٥م): ٨٥٠ مليون سهماً بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم الواحد) موزعة على النحو التالي:

٢٠١٥م		٢٠١٦م	
رأس المال	عدد الأسهم	رأس المال	عدد الأسهم
ألف ريال سعودي		ألف ريال سعودي	
٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٨٠٠,٠٠٠	٦٨٠,٠٠٠,٠٠٠
١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٧٠٠,٠٠٠	١٧٠,٠٠٠,٠٠٠
٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠	٨,٥٠٠,٠٠٠	٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠

مصدر نقداً
مصدر عينياً (إيضاح ٨(ب))

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمه)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

٢٠ - الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يجب على الشركة تجنيب ١٠% من صافي دخل السنة بعد تسوية خسائرها المتراكمة إلى أن يتم تكوين احتياطي يساوي نصف رأس المال. يحق للشركة التوقف عن القيام بمثل هذه التحويلات عندما يصل الاحتياطي لنصف رأس المال. الاحتياطي غير متاح للتوزيع. وخلال السنة حولت الشركة مبلغ يساوي ١٠% من صافي الدخل للسنة.

٢١ - أثر تخفيض نسبة الملكية في شركة تابعة

خلال سنة ٢٠١٣م، قرر الشركاء في شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة تغيير نسبة الملكية الفعلية للشركة في شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة لتصبح ٩٨% تماشياً مع باقي شركات المجموعة. تم استكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بالأمر خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م. بالتالي، فإن الشركة تمتلك ٤,٩٥٠ سهماً يمثل ٩٨% (نسبة ملكية فعلية) من رأس مال الشركة مقارنة بحصتها السابقة بنسبة ١٠٠% (نسبة ملكية فعلية) في شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة قبل إجراء المعاملة.

نتيجة لتخفيض مساهمة الشركة في شركة تطوير المناطق الصناعية المحدودة، فقد انخفضت حصة الشركة في صافي موجودات شركة تطوير المناطق الصناعية وتم إدراج مبلغ ٨٦,٣٧٩ ريال سعودي كخسائر غير محققة ضمن حقوق الملكية.

٢٢ - المعاملات مع جهات ذات علاقة وأرصدها

إضافة إلى الإيضاح ٩، فيما يلي تفاصيل المعاملات الرئيسية التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة والأرصدة المتعلقة بها في نهاية السنة:

الارصدة		مبلغ المعاملة		طبيعة المعاملة	الجهة ذات العلاقة
٢٠١٥م	٢٠١٦م	٢٠١٥م	٢٠١٦م		
ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي		
بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف	بالآلاف		
٩٩٠	٢,٣٢٤	٢,٣٢١	٩,٢٠٩	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٣,٩٠٧	٢,٩٦٦	-	٥٣,٧٥٥	رسوم إيجارات ومنافع وخدمات	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٥٦	١٠٤	٤,٩٢١	١١٤	بيع ممتلكات	مبالغ مستحقة من جهات ذات علاقة
٢,٤٨٨	٢,٤٨٨	-	-	مبلغ مدفوع مقدماً مقابل شراء بضائع	مبلغ مدفوع مقدماً مقابل شراء بضائع
-	٣,٥٧٥	-	٥,٣٤٥	مبلغ مدفوع مقدماً الي متاول (إيضاح ٩(ج))	مبلغ مدفوع مقدماً الي متاول (إيضاح ٩(ج))
٩٩	٢٥٦	٨,٤٦٤	-	مبلغ مدفوع مقدماً مقابل خدمات (إيضاح ٩(ج))	مبلغ مدفوع مقدماً مقابل خدمات (إيضاح ٩(ج))
٧,٥٤٠	١١,٧١٣			كبار موظفي الإدارة	كبار موظفي الإدارة
				بيم ممتلكات و منافع عامة و مصروفات خدمة	بيم ممتلكات و منافع عامة و مصروفات خدمة
				المجموع (انظر الايضاحين ٩ و ٦(ج))	المجموع (انظر الايضاحين ٩ و ٦(ج))
				مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة	مبالغ مستحقة لجهات ذات علاقة
(٢,٧١٠)	(٢,٦٧٥)	١٨٠	-	مصرفات انفتحتها جهات منتسبة نيابة عن	مصرفات انفتحتها جهات منتسبة نيابة عن
(٢,٤٧٩)	(٧٢٨)	٧,٧٤١	٢٩,٨٦٣	المجموعة	المجموعة
				خدمات مقمة الى المجموعة	خدمات مقمة الى المجموعة
(٢٤,٢٢٤)	(٢٦,٥٠٥)	٣٣,٦٧٠	٣٨,٦٦٩	مرتبات ومكافآت	مرتبات ومكافآت
-	(٨)	٢,٢٩٠	٣,٤٦٢	مجلس الادارة	مجلس الادارة
				بدل اجتماعات	بدل اجتماعات
(٢٩,٤١٣)	(٢٩,٩١٦)			المجموع (انظر الإيضاح ١٤)	المجموع (انظر الإيضاح ١٤)

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

٢٣ - الإيرادات

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
٨٣٥,٧٣٠	٩٠٢,٦٦٦	بيع ممتلكات
١٨٧,٢٢٧	٢٣٧,١٦١	أخرى
<u>١,٠٢٢,٩٥٧</u>	<u>١,١٣٩,٨٢٧</u>	

٢٤ - مصروفات بيع وتسويق

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
٣١,٣٦٧	٤٥,٣٢٩	مصروفات تسجيل وطرح علامات تجارية
٢٥,٣٤٠	٣٧,٧٥٥	تكاليف الموظفين
٢٠,١١٩	١٦,٥١٤	إعلان ومصروفات ترويج
٩,٩١٥	١٨,٥٤٥	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (إيضاح ٦)
٢,١١١	٢,٤٦٩	عمولات بيع
٨٩٤	١,٠٧٥	أخرى
<u>٨٩,٧٤٦</u>	<u>١٢١,٦٨٧</u>	

٢٥ - مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
١٤٢,٢٦٧	٢١٣,٢٧٦	تكاليف الموظفين
٢٦,٥٢٤	٤٢,٣٧٩	أتعاب مهنية
٥,١٢٧	٥,٨٢٨	إيجارات
٧,٥٢٠	١١,٢٦٢	مصروفات اتصالات ومكاتب
٣,١٨٢	٢,٥٤٣	خدمات إدارة المدينة والمرافق
١,٧٢١	٣,١٨٨	إصلاح وصيانة
٧,٢٢٩	٩,٥٢٥	أخرى
<u>١٩٣,٥٧٠</u>	<u>٢٨٨,٠٠١</u>	

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)

٣١ ديسمبر ٢٠١٦م

٢٦ - إيرادات أخرى

٢٠١٥م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦م ريال سعودي بالآلاف	
-	٤٥,٢٢١	تأمينات غير قابلة للاسترداد (أنظر الإيضاح (أ) أدناه)
-	٩٦,٢٣٨	تعويضات من عميل (أنظر الإيضاح (ب) أدناه)
٢,٨٤٤	٣٠,٧٤٧	استرداد مصروفات (أنظر الإيضاح (ج) أدناه)
١٢,٠٨٦	٥,٤٢٣	عكس قيد مستحقات انتفت الحاجة لها
١٣,٥٩٣	١٣,٨٤٧	أخرى
<u>٢٨,٥٢٣</u>	<u>١٩١,٤٧٦</u>	

(أ) تأمينات غير قابلة للاسترداد بمبلغ ٤٥ مليون ريال سعودي (٢٠١٥م: لا شيء) تم استلامها من مشتريين محتملين مقابل بيع موجودات بغرض البيع.

(ب) تمثل تعويضات إلغاء اتفاقية إيجار للتطوير من قبل عميل مبلغ ٩٦ مليون ريال سعودي بناءً على قرار من المحكمة، منه مبلغ ٢٤ مليون ريال سعودي تم استلامه خلال السنة. يبلغ الرصيد المستحق الاستلام خلال ١٢ شهراً ٢٤ مليون ريال سعودي مصنف كأصل متداول ضمن "الذمم المدينة والموجودات المتداولة الأخرى". أما بقية المبلغ وهو ٤٨ مليون ريال سعودي، والذي سيتم استلامه بعد سنة واحدة حسب جدول السداد، فإنه مصنف كذمم مدينة طويلة الأجل في قائمة المركز المالي الموحدة.

(ج) قامت المجموعة بإبرام اتفاقية ("الاتفاقية") مع جهتين خارجيتين بغرض تطوير وتمويل وتشغيل معهد تعليمي أكاديمي في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية. وبموجب شروط هذه الاتفاقية فإن صافي خسارة دورة تشغيل المعهد سيتم تمويلها بواسطة إحدى هاتين الجهتين بمقدار ٥٨,٥ مليون دولار أمريكي. وبالتالي فإن صافي خسارة التشغيل للمعهد المذكور بلغت ٣٠,٧ مليون ريال سعودي (٢٠١٥م: ٢,٨ مليون ريال سعودي) تم تكبدها خلال السنة وتم تعويضها واحتسابها كإيرادات أخرى.

٢٧ - (خسارة) / ربحية السهم

تم احتساب ربحية/خسارة) السهم للسنة بقسمة الدخل / (الخسارة) من العمليات الرئيسية وصافي الدخل/ (الخسارة) لتلك السنوات على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

تم احتساب (خسارة) / ربحية السهم على الدخل من العمليات الرئيسية بقسمة (خسارة) / دخل من العمليات الرئيسية على المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي يتم إصدارها خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم على صافي الدخل بقسمة صافي الدخل على المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي يتم إصدارها خلال السنة.

شركة إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة (تتمة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م

٢٨ - اتفاقيات إيجار تشغيلي

التزامات عقود إيجار تشغيلي - المجموعة كمستأجر
يوجد لدى الشركة عقود إيجار تشغيلي لمكاتب ووحدات سكنية ومعدات. وتجدد عقود الإيجار عند انتهاء مدة الإيجار تلقائياً. وفيما يلي التزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار التشغيلي:

٢٠١٥ م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦ م ريال سعودي بالآلاف	خلال سنة واحدة
١,٧٥٩	٥٨٥	

التزامات عقود إيجار تشغيلي - المجموعة كمؤجر
أبرمت المجموعة عقود إيجار على محفظتها للاستثمار العقاري. تم التعاقد على الحد الأدنى المستقبلي المستحق للإيجار المستحق بموجب عقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في تاريخ التقرير المالي، ولكن لم يتم الاعتراف بها كمستحقات كما يلي:

٢٠١٥ م ريال سعودي بالآلاف	٢٠١٦ م ريال سعودي بالآلاف	خلال سنة واحدة أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات أكثر من خمس سنوات
٤٨,٠١٥	٥١,٣٧٠	
٢٠٦,٨٦٢	١٩٥,٥٦٨	
٨١٤,٧٨٨	٦٨٦,٥٦٥	
١,٠٦٩,٦٦٥	٩٣٣,٥٠٣	

٢٩ - الالتزامات والارتباطات المحتملة

بالإضافة إلى الإفصاحات الواردة في الإيضاح ١٨، فيما يلي الالتزامات والارتباطات المحتملة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م فيما يلي:

(أ) خلال السنوات السابقة، قام أحد العملاء بتقديم شكوى ضد الشركة الأم تتعلق بتسليم العقار الذي أخفق العميل في سداد المبالغ المستحقة بشأنه في تواريخ الاستحقاق. وبداية فقد أصدرت محكمة الاستئناف قراراً ضد الشركة. ورغم ذلك قدمت الشركة استئنافاً لدى مجلس القضاء الأعلى ضد القرار. وجه مجلس القضاء الأعلى الشركة لمخاطبة الديوان الملكي بهذا الخصوص. خلال السنة المنتهية ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ م، صدر الحكم النهائي لصالح العميل. وبناءً عليه، تم تسجيل خسارة بقيمة ٨٣,٤ مليون ريال سعودي ناتجة عن بيع عقار للتطوير في قائمة الدخل الموحدة.

(ب) كما قدمت الشركة ضمان شركة إلى بنوك تجارية لتسمح لشركة تطوير الموائى بضمان تسهيلات مرابحة للسلع متوافقة مع الشريعة (إيضاح ١٠).

(ج) لدى المجموعة التزامات قائمة متعلقة بنفقات مستقبلية لتطوير مدينة الملك عبد الله الاقتصادية بمبلغ ١,٦٨٦ مليون ريال سعودي (٢٠١٥ م: ٢,٣٦١ مليون ريال سعودي).

٢٩ - الالتزامات والارتباطات المحتملة (تتمة)

د) تكون المجموعة، من وقت لآخر، هي المدعى عليه في قضايا قانونية، والتي تمثل بصورة أساسية النزاعات التجارية. تتوقع الإدارة أن تكون النتيجة لصالحها فيما يتعلق بجميع القضايا المقامة ضد المجموعة. وبالتالي، لم يتم تكوين مخصص في هذه القوائم المالية الموحدة.

٣٠ - إدارة المخاطر

مخاطر أسعار العمولة

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 يترتب 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

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

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 النعم المدينة القائمة. وفقاً لاتفاقية البيع مع العملاء فإن صك ملكية العقار يتم تحويله للعملاء فقط عند استلام الثمن كاملاً. يمثل أكبر ٥ عملاء الشركة ١٤% من النعم المدينة القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م (٢٠١٥م: ٢٤,٤%). تقوم المجموعة بإدارة تعرضها لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بودائع المراجعة لدى البنوك عن طريق التنويع والاستثمار مع الأطراف المقابلة ذوي تصنيف ائتماني جيد.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناجمة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر ائتمانية ينشأ عن إخفاق الطرف المقابل، مع أقصى تعرض للمخاطر يساوي القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

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.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦م و٢٠١٥م، إن جميع المطلوبات بخلاف القروض طويلة الأجل (إيضاح ١٥) مستحقة الدفع خلال ١٢ شهراً من نهاية السنة وتتوقع المجموعة أن يكون لديها أموالاً كافية للقيام بذلك.

٣١ - القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن مبادلة أصل أو سداد التزام به بين طرفين بمعرفتهما وملتء إرادتهما في معاملة تتم على أسس تجارية. تتكون الموجودات المالية للشركة من النقد وما في حكمه وودائع المراهبة لدى البنوك والذمم المدينة وعمولات مستحقة من ودائع مراهبة لأجل وذمم موظفين مدينة -برنامج تملك منزل ومبلغ مستحق من جهات ذات علاقة وذمم مدينة طويلة الأجل، وتتكون مطلوباتها المالية من ذمم دائنة ومبالغ مستحقة وقروض من وزارة المالية وبنوك تجارية. تعتقد الإدارة أن القيم العادلة للأدوات المالية لا تختلف اختلافاً جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

٣٢ - المعلومات القطاعية

تقوم المجموعة في الوقت الراهن ببيع قطع أراضي وشقق وقفل في مدينة الملك عبد الله الاقتصادية وتوفير خدمات إضافية مثل الضيافة والتعليم والتأجير وهي لا تعتبر هامة بالنسبة لأعمال المجموعة ككل. وبالتالي تعتقد الإدارة بأنه في هذه المرحلة تقع أنشطة المجموعة في نطاق قطاع أعمال واحد يخضع لنفس المخاطر والعوائد وإن عدم الإفصاح عن معلومات القطاع لن يؤثر على قرارات المستخدمين لهذه القوائم المالية الموحدة.

٣٣ - المصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

تصنيف الاستثمارات العقارية

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان العقار يصنف كاستثمار عقاري. وتعتمد المجموعة في حكمها على ما إذا كان هذا العقار يولد تدفقات نقدية جوهرية مستقلة عن باقي أصول المجموعة.

انخفاض قيمة الذمم المدينة

يتم تقدير المبالغ غير القابلة للتحويل من الذمم المدينة عندما يصبح من غير المحتمل تحصيل كامل المبلغ. في حالة المبالغ الكبيرة في حد ذاتها يتم إجراء التقدير على أساس كل مبلغ على حدة. أما المبالغ التي ليست كبيرة في حد ذاتها ولكنها تجاوزت موعد استحقاقها فيتم تقييمها إجمالياً ويتم تكوين مخصص تبعاً لطول الفترة التي مضت على موعد استحقاقها.

تكلفة تنفيذ المشاريع

كجزء من تطبيق طريقة نسبة الانجاز على محاسبة العقود، فقد تم تقدير تكلفة تنفيذ المشروع. تتضمن هذه التقديرات من بين أمور أخرى تكاليف الإنشاء والمطالبات المتنوعة وتكلفة الوفاء بالتزامات تعاقدية أخرى تجاه العملاء. تتم مراجعة هذه التقديرات بصفة منتظمة. قد تؤثر أي تغييرات لاحقة في التكاليف التقديرية للإكمال على نتائج الفترات اللاحقة.

الانخفاض في قيمة الموجودات بغرض البيع

يتم تقييم الموجودات بغرض البيع لتحديد الانخفاض في القيمة على فترات منتظمة لإظهار القيمة القابلة للاسترداد بصورة كافية في القوائم المالية الموحدة، بناءً على القيمة السائدة في السوق التي تم الحصول عليها من الأشخاص المحترفين العاملين في بيع هذه الموجودات.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية التقديرية للممتلكات والمعدات لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار المدة المتوقع فيها استخدام الأصل والتلف والبلى الطبيعي. تقوم الإدارة سنوياً بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية ويتم تعديل أي تغيير في مخصص الاستهلاك، إن وجد، في الفترات الحالية والمستقبلية.

٣٣ - المصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات (تتمة)

الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية
تتم مراجعة الممتلكات والمعدات والاستثمارات العقارية لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للاسترداد بشكل جزئي أو كلي. يتم إثبات خسارة انخفاض في القيمة في قائمة الدخل الموحدة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لهذه الموجودات القيمة القابلة للاسترداد في قائمة الدخل الموحدة.

الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية الأخرى
تقيم المجموعة، في تاريخ كل تقرير مالي أو في أحيان أكثر، إذا ما كانت الأحداث أو التغييرات تشير إلى وجود دليل على انخفاض قيمة أصل ما.

٣٤ - اعتماد القوائم المالية الموحدة

تم اعتماد القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في ١٣ مارس ٢٠١٧م (الموافق ١٤ جمادى الآخرة ١٤٣٨هـ).

٣٥ - التحول للمعايير الدولية للتقارير المالية

اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٧م، ستقوم المجموعة بإعداد قوائمها المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن المجلس معايير المحاسبة الدولي والمعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. عند تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية، سيتطلب من المجموعة الالتزام بمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ بخصوص تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة للفترة المالية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٧م، بينما يتطلب من المجموعة بشكل عام تحديد سياساتها المحاسبية للمعايير الدولية للتقارير المالية وتطبيقها بأثر رجعي لتحديد مركزها المالي بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية.

٣٦ - أرقام المقارنة

أعيد تصنيف بعض أرقام السنة السابقة لتتوافق مع العرض في السنة الحالية.