مدينة المعرفة الإقتصادية
Knowledge Economic City

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية

التقرير السنوي
2020

محتويات التقرير

كلمة وافتتاحية مجلس الإدارة 4

أولاً: ملامح عن تأسيس الشركة وموقع المشروع 6

أ. تأسيس الشركة ونشاطها وموقع المشروع 6

ثانياً: أعمال الشركة ومشاريعها وتوجهاتها وتوقعاتها المستقبلية: 7

أ. استراتيجية الشركة وخطة التطوير 8

أبرز إنجازات المعهد خلال العام 2020م: 11

ثانياً - ب: التوقعات المستقبلية 22

ثالثاً: الملامح الأساسية لأهم القرارات 23

المعلومات المتعلقة بالمخاطر التي تواجهها الشركة 24

رابعاً: المؤشرات المالية وتحليلاتها 27

بيان بقيمة المدفوعات النظامية المسددة والمستحقة 30

خامساً: الشركات التابعة والزميلة ونشاطاتها الرئيسة وبلد التأسيس: 31

سادساً: الموارد البشرية والمساهمة الاجتماعية للشركة 33

الموارد البشرية 33

المسؤولية الاجتماعية 33

سابعاً: آليات حوكمة الشركة 35

وصف لسياسة الشركة في توزيع أرباح الأسهم. 35

ضوابط توزيع الأرباح: 53

تكوين مجلس الإدارة ولجانه والإدارة التنفيذية: 36

لجان مجلس الإدارة 15

أ. لجنةالمراجعة: 15

ب. لجنة الترشيحات والمكافآت: 25

ت. اللجنة التنفيذية 53

فريق الإدارة التنفيذية بالشركة 53

نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية 56

كلمة وافتتاحية مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أفضل خلق الله سيدنا محمد بن عبد الله وعلى آله وصحبه أجمعين.

السادة مساهمي شركة مدينة المعرفة الاقتصادية الموقرين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني أصالة عن نفسي ونيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أقدم لكم التقرير السنوي للشركة للعام المالي 2020 والذي يتضمن نتائج أعمال الشركة والتحليلات المالية والحسابات الختامية الموحدة المدققة والإيضاحات المصاحبة لها والمرفق معها تقرير المراجع الخارجي عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31م وتوقعات الشركة المستقبلية وتفاصيل مشاريعها النوعية التي تعزز من خلالها الشركة مواصلة المسيرة لتحقيق رغبتها لأن تكون مقصد وخيار المستثمرين المحليين والدوليين الأول لتطوير مشاريع مشتركة نوعية بالمدينة المنورة.

وعلى الرغم من الوضع غير المألوف الذي عاشه العالم في عام 2020م جراء جائحة كورونا بتأثيرها الكبير على الشأن الاقتصادي والاجتماعي حيث أدت التدابير الاحترازية التي اتبعتها كبريات الدول العالمية من العزل والحجر الصحي وحظر التجول والتباعد الاجتماعي ومنع السفر لانعكاسات سالبة على الاقتصاد العالمي الذي عاش بسببها حالة من الركود الحاد والانكماش المفاجئ قَلَبَ التوقعات الاقتصادية لمنظمة التعاون الاقتصادية والتنمية التي كانت ترى في عام 2020م سنة للنمو الثابت إن لم يكن المتزايد، وعلى الرغم كذلك من الخطوات الجريئة والممتازة التي اتبعتها حكومتنا الرشيدة للتعامل مع آثار الجائحة على بلادنا الحبيبة، إلا أننا مثل باقي الشركات التي تعتمد على فئات العاملين لدى شركات المقاولات لتنفيذ مشاريعها الميدانية تأثر جدول أعمال مشاريع الشركة سلباً وبمدد متفاوتة نتيجة لعدم تمكن العمال من الحركة، وكذلك بسبب إجراءات التباعد الاجتماعي الذي قيد تنفيذ الأعمال بعد السماح بالتنقل. إلا أنه من جانب آخر فقد كان لوجهة النظر السديدة والموفقة لولي الأمر يحفظه الله الأثر الواضح في السيطرة على الجائحة وتقييد انتشارها والحمد لله.

ورغم هذه التحديات أفيدكم بأن الشركة عملت على تسريع وتيرة التنفيذ لمشاريعها المحورية المعلن عنها بالاستفادة من الدعم الكبير الذي وجدته خلال فترة الجائحة من المسؤولين بوزارة الاستثمار وهيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة وهيئة تطوير المدينة المنورة وأمانة المدينة المنورة برعاية كريمة من قبل صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن سلمان آل سعود، أمير منطقة المدينة المنورة ونائبه صاحب السمو الملكي الأمير سعود بن خالد الفيصل آل سعود - يحفظهم الله وبمتابعة مستمرة من معالي وزير الاستثمار خالد بن عبدالعزيز الفالح رئيس مجلس إدارة هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة.

وقد واصلت الشركة بإشراف مجلس الإدارة، وبتنسيق من قبل الإدارة التنفيذية مع كافة القطاعات العامة

والخاصة، العمل على تنفيذ الخطة التطويرية والتواصل مع المستثمرين الاستراتيجيين المحليين والدوليين للوصول لأهداف الشركة الرئيسية في إيجاد تحالفات تؤدي لتحقيق تطلعاتها حيث أثمرت هذه الجهود في وصول مشروع بوابة المدينة لمرحلة إطلاق الصندوق العقاري الاستثماري الذي يقوم بتنفيذ المشروع، وكذلك لاكمال التصاميم الأولية لمشروع وسط مدينة المعرفة الاقتصادية والتمهيد لتنفيذ إنشاءات المرحلة الأولى من المشروع بجانب الاستعداد لطرح عدد من مقاولات المشاريع الأخرى للتنفيذ خلال الربع الثاني من العام 2021م.

ويسرني في هذا المقام أن أرفع لمقام سيدي خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود -حفظه الله ورعاه- الشكر والتقدير والامتنان على الازدهار في جميع المجالات التي تعيشها مملكتنا الحبيبة، والشكر والتقدير والامتنان لصاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الدفاع ورئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية -يحفظه الله- على دعمه للقطاع الخاص بما يعزز السبل لتحقيق رؤية المملكة الطموحة 2030 التي أطلقها سموه الكريم -يحفظه الله- وبما يضع مملكتنا الحبيبة في مصاف الدول الاقتصادية الكبرى ويتيح للقطاع الخاص الاستفادة من مخرجات الرؤية بما يعود بالنفع على الجميع.

كما يطيب لي أن أرفع لصاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن سلمان بن عبدالعزيز أمير منطقة المدينة المنورة ونائبه صاحب السمو الملكي الأمير سعود بن خالد الفيصل آل سعود - يحفظهم الله - خالص الشكر والعرفان على دعمهم المتواصل للشركة ومتابعتهم ورعايتهم المستمرة لبرامجها وأعمالها. والشكر والتقدير لمعالي وزير الاستثمار رئيس مجلس إدارة هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة المهندس خالد بن عبدالعزيز الفالح على دعمه الكريم لأعمال الشركة ومساعدته لها من خلال الهيئة ومن خلال صندوق التنمية السياحي والشكر كذلك لمعالي أمين منطقة المدينة المنورة المهندس فهد بن محمد البليهشي وزملائه الكرام على الدعم والمساندة المستمرة.

وأتقدم بالشكر والتقدير لزملائي أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بالشركة على مبادرتهم للمساهمة في تقليل التكاليف على الشركة لمجابهة أثر الجائحة وعلى تفانيهم وجهودهم المقدرة خلال العام 2020م، وعلى أمل ووعد لمساهمينا الكرام بمواصلة الجهود لتحقيق النتائج التي يطمح لها الجميع خلال العام 2021م وبما يحقق النمو والتطور لمنطقة المدينة المنورة بإذن الله.

سائلاً الله عز وجل العون والتوفيق للجميع في خدمة مدينة الرسول عليه أفضل الصلاة وأتم التسليم.

رئيس مجلس الإدارة

أمين بن محمد شاكر

أولاً: ملامح عن تأسيس الشركة وموقع المشروع

أ. تأسيس الشركة ونشاطها وموقع المشروع

1.أ تأسيس الشركة:

دشن خادم الحرمين الشريفين الملك عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود، طيب الله ثراه، مدينة المعرفة الاقتصادية بمنطقة المدينة المنورة كواحدة من مشاريع المدن الاقتصادية التي تهدف لتعزيز برامج التنوع الاقتصادي للمملكة العربية السعودية. وقد تأسست شركة مدينة المعرفة الاقتصادية كشركة مساهمة سعودية بموجب قرار وزير التجارة والصناعة رقم 256/ق بتاريخ 1431/8/15هـ الموافق 2010/7/27م، ويبلغ رأسمال الشركة 3,393,000,000 ريال مقسم إلى عدد 339,300,000 سهماً بقيمة اسمية 10 ريالات للسهم الواحد.

تتميز مدينة المعرفة الاقتصادية بموقعها الاستراتيجي داخل حدود الحرم وداخل النطاق العمراني للمدينة المنورة، وتقع على جانبي طريق الملك عبدالعزيز الرابط بين المسجد النبوي الشريف ومحطة قطار الحرمين السريع ومطار الأمير محمد بن عبدالعزيز الدولي. وتبعد مدينة المعرفة الاقتصادية بحوالي (5) كلم شرقاً عن المسجد النبوي الشريف وحوالي (8) كلم جنوباً عن مطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي، وتقع محطة قطار الحرمين السريع التي تربط المدينة بمكة المكرمة والمشاعر المقدسة في الجانب الشرقي من مدينة المعرفة الاقتصادية.

وينفرد موقع مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية الذي تبلغ مساحته حوالي (6.8) مليون متر مربع باتصاله المباشر مع أهم خمسة طرق رئيسية بالمدينة المنورة والتي يتراوح عرضها من 80 إلى 100 متر، ومن المخطط أن يتم إنشاء المرحلة الأولى من شبكة النقل العام الداخلي بالمدينة المنورة ابتداءً من مطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي إلى المسجد النبوي الشريف وتمر -بكل من- محطة قطار الحرمين السريع ثلاث محطات على امتداد موقع مدينة المعرفة الاقتصادية.

2.أ نشاط الشركة الرئيسي ومقرها

يتمثل النشاط الرئيسي للشركة - وفقاً لنظامها الأساسي - في تطوير العقارات المستصلحة والأراضي الأخرى في المدن الاقتصادية بما فيها البنى الأساسية وشبكات الاتصالات وشبكة المياه والكهرباء ومحطات معالجة المياه وغيرها من الأعمال المتعلقة بتطوير المدن الاقتصادية. ويقع مقر إدارة الشركة الرئيسي بالمدينة المنورة.

ثانياً: أعمال الشركة ومشاريعها وتوجهاتها وتوقعاتها المستقبلية:

يهدف المشروع إلى دعم الاقتصاد الوطني من خلال إيجاد فرص استثمارية وجذب صناعات معرفية تعمل كمحفز لاقتصاد المدينة المنورة. كما يهدف المشروع إلى تطويع الإمكانات المتوفرة له في خلق منتجات عقارية ذات محتوى معرفي وتكنولوجي يساهم في التحول والنهضة العمرانية بالمدينة المنورة بحيث تكون شركة مدينة المعرفة الاقتصادية عنصراً رئيسياً وإيجابياً يساعد في تطور مستقبل المدينة المنورة وذلك لتميّزها بالعناصر التالية:

- موقعها الاستراتيجي بالمدينة المنورة وقربها واتصالها المباشر بالمسجد النبوي الشريف ومحطة قطار الحرمين ومطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي من خلال طريق الملك عبد العزيز، وارتباطه المباشر بشبكة الطرق الرئيسية بالمدينة المنورة مما يسهل الوصول لمواقع الزيارة والمواقع السياحة الدينية بالمدينة المنورة.
- اكتمال البنية التحتية في الجزء الشمالي (المرحلة الأولى) من المدينة البالغ مساحتها (5,2) مليون متر مربع وفق أفضل المواصفات العالمية مع تأمين البنية التحتية لخدمات المدن الذكية.
- تميُّز المخطط العام لمدينة المعرفة الاقتصادية عند اكتمال تنفيذه بقدرته الاستيعابية لتوفير خدمات الضيافة والإسكان والتعليم والصحة والترفيه والتسوق لحوالي (150,000) شخص، بالإضافة إلى أن المخطط تم تصميمه وتنفيذه وفقاً لأحدث أساليب التخطيط العالمية التي تراعي الكثافة السكانية والحركة المرورية والخدمات العامة والترفيهية.
- ارتباط مدينة المعرفة الاقتصادية بالمسجد النبوي الشريف والمطار بوسائل نقل حديثة، من خلال مشروع حافلات النقل الترددي ضمن المرحلة الأولى المستهدفة لمشروع النقل العام بالمدينة المنورة والذي يربط مطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي ومحطة قطار الحرمين السريع بالمسجد النبوي الشريف مروراً بمدينة المعرفة الاقتصادية ومستقبلاً من خلال خط المترو الجاري التخطيط له.

أ. استراتيجية الشركة وخطة التطوير

رؤيتنا أن يكون مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية بوابة المدينة المنورة للمستقبل، وترتكز استراتيجية الشركة على الاستفادة من مكانة المدينة المنورة وذلك بتطوير بيئة جذابة تعتمد على التكنولوجيا والمعرفة في ربط مختلف مكوناتها وإنشاء مشاريع تطوير عقاري تساهم في تحقيق أهداف الخطط التنموية للمملكة العربية السعودية وربط مكوناتها برؤية 2030 بما يساهم في خدمة سكان وزائري المدينة المنورة وتعمل على تعظيم عوائد مساهمي الشركة. وستساهم هذه الاستراتيجية في تنويع مصادر إيرادات الشركة لتشمل ما يلي:

- الأراضي والعقارات المطورة للأغراض المختلفة.
- الدخل التشغيلي من الأصول المملوكة كالأصول التجارية والعقارية والدخل من المشاريع المشتركة.

- مصادر أخرى للدخل المحقق من الاستثمار في أصول أخرى قد لا ترتبط مباشرة بعمليات الشركة أو القطاع، لكنها تخدم أهدافها وخصوصاً المرتبطة بمجال المعرفة.
- مشاريع التطوير العقاري بالاستثمار المشترك مع بعض المؤسسات الاستثمارية المعروفة بالمملكة.
- تطوير مشاريع الضيافة والتسوق والخدمات التي تستفيد من تشغيل محطة القطار بالجزء الشرقي من المشروع، ومع تطور الخدمات بالمنطقة المحيطة بالمطار التي تسرع الحاجة لتطوير الجزء الجنوبي بداية من المنطقة المحيطة بالمحطة.
- تطوير المشاريع المعرفية في المجال الصحي والتعليمي والخدمات اللوجستية.

تم تحديد المشاريع المحورية كثمرة لنتائج تحديث استراتيجية الشركة في بداية عام 2018م، وقد بدأ العمل على تنفيذ هذه المشاريع بالتناغم مع المشاريع التطويرية بالمدينة المنورة وبما يتماشى مع رؤية المملكة 2030 التي تخطط الشركة للاستفادة القصوى من أهدافها خاصة فيما يرتبط بزيادة عدد الزوار والحجاج والمعتمرين إلى 30 مليون زائر في العام، وجعل مدينة المعرفة الاقتصادية وجهة أساسية لخدمات الضيافة للزوار والمعتمرين بالإضافة لمشاريع قطاعات الترفيه والتسوق.

خطة التطوير الحالية: تقوم الشركة بتحديث أولويات تطوير المشاريع بما يتناسب مع المتغيرات الاقتصادية وخطة الدولة ورؤيتها الطموحة (2030) وكذلك المتغيرات الاقتصادية بالمدينة المنورة والمشاريع الكبرى المستهدفة بها، مع الاستفادة من العوامل المتوفرة بالموقع -من سهولة الوصول والبنية التحتية المتميزة- في زيادة فرص النجاح في الجزء الشمالي حيث يتميز بقربه من الحرم النبوي الشريف واحتوائه على عناصر التطوير العقاري المتكاملة. كما دعمت الشركة خطتها بتطوير الجزء الجنوبي الشرقي بالمشاريع الجديدة المجاورة لمحطة قطار الحرمين السريع، وكذلك التطوير على جانبي طريق الملك عبدالعزيز عند مدخل المشروع من الناحية الشرقية.

1.أ مكونات المرحلة الحالية: تتضمن مكونات معرفية وعقارية كالتالي:

1.1.أ.قطاع المعــرفة:

ديوان المعرفة: أول مشروع قائم في مدينة المعرفة الاقتصادية يهدف إلى تعزيز مكانة المدينة المنورة كمقصد للمعرفة ودعم مبادرات القطاعين العام والخاص نحو إنشاء مشاريع اقتصادية واجتماعية من خلال تشجيع واحتضان الفعاليات المعرفية في مجالات الاقتصاد والثقافة والتدريب لأهالي المدينة المنورة وزوارها. ويتكون الديوان من قاعة محاضرات وقاعتين للمعارض، بالإضافة إلى احتضانه متحف دار المدينة للتراث الحضاري والعمراني، ومعهد مدينة المعرفة للقيادة والريادة والتدريب، والمقر الرئيس للشركة. وقد احتضن الديوان مجموعة من الفعاليات والبرامج وورش العمل لعدد من الجهات الحكومية والجامعات ضمن مبادرات الشركة في مجال المسؤولية الاجتماعية.

متحف دار المدينة للتراث الحضاري والعمراني: يقع في ديوان المعرفة ويعمل تحت إشراف الهيئة

العامة للسياحة والآثار، ويعتبر أول متحف متخصص في تاريخ المدينة المنورة الحضاري والعمراني ويبرز أهم معالم إرث المدينة المنورة والحضارة الإسلامية عبر التاريخ. ويستقبل المتحف عدداً كبيراً من المهتمين ساعده في ذلك السمعة والمكانة التي حظي بها لدى مجتمع المدينة المنورة وزوارها من داخل وخارج المملكة من بينهم رؤساء دول وأمراء وسفراء والعديد من الوزراء من كافة الدول الإسلامية والغربية.

معهد مدينة المعرفة للقيادة والريادة: تم إنشاء المعهد بترخيص من المؤسسة العامة للتعليم التقني والمهني ودعم من مؤسسي الشركة الناشطين في مجال المسؤولية الاجتماعية مثل مجموعة صافولا ومجموعة بن لادن السعودية بهدف المساهمة في بناء الكوادر القيادية والإدارية في دول العالم العربي والإسلامي من خلال تقديم برامج تدريبية ذات مستوى عالمي متميز للمدراء التنفيذيين بالقطاعين الخاص والحكومي، يشارك في تقديمها نخبة من أساتذة الإدارة في العالم من جامعات هارفرد، بيركلى، ثندربيرد، وارتون وغيرها بالإضافة إلى كبرى شركات الاستشارات مثل ماكينزي، برايس ووتر هاوس كوبرز، بوسطن للاستشارات، ايرنست أند يونغ. ويشارك المعهد في الجهود المبذولة من كافة الجهات بالمملكة لدعم الأعمال التي تساهم في استعادة المدينة المنورة -نواة الحضارة الإسلامية- لموقعها القيادي العالمي كمركز لنشر العلم والمعرفة. ويساهم كذلك في توفير الدعم اللازم لجذب فعاليات كبرى المنظمات المعرفية الاسلامية العالمية إلى المدينة المنورة. بجانب مساهمته المستمرة في إثراء التجربة الثقافية للحجاج والمعتمرين والزوار دعماً لرؤية المملكة 2030.

بهدف المحافظة على استمرارية المعهد في تقديم رسالته القيمة ودعمه للشباب السعودي الطموح، وتمكيناً للهدف غير الربحي للمعهد فقد تم تحويل المعهد إلى وقف لله تعالى، وكذلك ليتمكن المعهد من تلقي الدعم المادي من عدد من الداعمين لأفكاره وجهوده من الشركات ورجال الأعمال الذين لمسوا النفع والفائدة المقدمة من المعهد في مجال ريادة الأعمال ونشاطاته التدريبية المجانية التي يقدمها لمختلف الفئات من الشباب الواعد خصوصاً في المراحل المبكرة لبدء حياتهم الجامعية والوظيفية ومن التنفيذيين في القطاعين الخاص والعام.

أبرز إنجازات المعهد خلال العام 2020م:

إدارة مبادرة المدينة خيرٌ لهم:

مواصلة العمل في مخرجات مبادرة «المدينة خيرٌ لهم» التي أطلقتها الشركة بالتعاون مع إمارة منطقة المدينة المنورة وهيئة تطوير المدينة والغرفة التجارية بالمدينة المنورة وهيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة للمساهمة في تحقيق هدف إثراء تجربة ضيوف الرحمن التي تسعى لتحقيق رؤية المملكة (2030)، ويتولى المعهد الإشراف على تنفيذ المبادرة، كما قام بإعداد دراسات مكتبية عن فعاليات الحلال والتمويل والمصرفية الإسلامية. وخلال عام 2020م قام المعهد بتنفيذ الإصدار الثاني من برنامج الابداع في العمل الحكومي في دبي، بالإضافة للعديد من البرامج المهنية في مجال

التخطيط الاستراتيجي وقياس الاداء. ومن أبرز إنجازات المعهد خلال العام تقديم «شهادة مدير الأداء الحكومي المعتمد» بالشراكة مع المعهد الأمريكي للأداء في واشنطن بالولايات المتحدة الأمريكية.

أ.2.1. القطاع التعليمي: ويتضمن المنطقة التعليمية ومدارس نموذجية (عالمية) للبنين والبنات ومعاهد أهلية متخصصة بمستوى عالمي.

المدارس العالمية:

استكملت الشركة بمساعدة كل من هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة ووزارة الاستثمار الإجراءات مع أحد المستثمرين المتميزين لإنشاء وتشغيل مجمّع مدارس نموذجية عالمية في المنطقة الشمالية من مدينة المعرفة الاقتصادية ضمن الأراضي المخصصة للمنشآت التعليمية لتغطية الطلب المتزايد على مقاعد الطلاب في المناهج العالمية حيث تعمل المدارس المزمع تطويرها لتوفير 1,750 مقعد للبنات والبنين بمنهج أمريكي وبريطاني حيث يتوقع الافتتاح لمرحلة الفصول الأولى في سبتمبر من عام 2022م.

وكتشجيع للاستثمار في هذا القطاع الخدمي الهام خصصت الشركة محفزات لجذب المستثمرين إليه مثل الإيجار المخفَّض لفترة طويلة مع فترات سماح مناسبة لدعمهم وحثهم على الاستثمار.

أ.3.1. قطاع العقار السكني:

دار الجوار – مجمع الفلل السكنية المغلق بالمدينة المنورة: أول حي سكني مغلق في المدينة المنورة يقع داخل حدود الحرم صُمِّم وفقاً للطراز العمراني للمدينة المنورة وبما يتناسب مع الحاجة لهذا النوع من الفلل ويتميز المشروع بموقعه القريب من طريق الملك عبدالعزيز ووقوعه على المنطقة الأقرب للحرم النبوي الشريف بحوالي 5 كيلومترات، كما يتصل مباشرة بطريق الملك عبدالله «الدائري الثاني». ويستفيد المشروع من البنية التحتية الذكية، والأنظمة الأمنية، والصيانة المتكاملة، والمناطق الخضراء وملاعب وحدائق الأطفال، وممرات المشاة، والصالات الرياضية والمسابح، وصالة المناسبات التي توفرها مدينة المعرفة، بالإضافة للمسجد والمحلات التجارية والمقهى بالحي. وتبلغ المساحة الإجمالية للمشروع 586 ألف متر مربع يتم تطويرها على أربع مراحل، لتتضمن ما

يقارب 900 فيلا سكنية بقيمة استثمارات تصل إلى مليار ريال عند انتهاء جميع مراحل المشروع الذي تم تصميمه بطراز مستوحى من الطراز العمراني للمدينة المنورة. وقد اكتملت المرحلة الأولى للمشروع المتضمنة 221 فيلا وبيعت وسُلِّمت بالكامل للملاك، وتشرف الشركة حالياً على تقديم خدمات الإدارة والصيانة وتشغيل المركز الاجتماعي الذي يضم نادي صحي ومركز تسوق وصالات ترفيهية وقاعة اجتماعات وحفلات، ويقدم خدماته مجاناً لسكان المشروع. ويعزز المركز التواصل بين الشركة وبين سكان الحي من خلال البرامج التي يقدمها ومن خلال المكتبة الثقافية بالمركز التي تحوي كتب في مجالات متنوعة.

وضمن المرحلة الثانية لمشروع دار الجوار اكتمل تنفيذ وبيع عدد 159 فيلا من وحدات هذه المرحلة البالغ عددها 236 وحدة سكنية وتم تسليم معظم هذه الوحدات لملاكها. كما اكتملت تصاميم فيلات الوحدات الجديدة من نوع «تاون هاوس» وتم اعتمادها من هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة لعدد 77 وحدة وجاري الترتيب لعرضها للبيع خلال الربع الثاني من العام 2021م من خلال نظام البيع على الخارطة تحت إشراف هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة مدعوماً بتسهيلات متميزة في نظام الدفعات وحوافز إضافية للراغبين في السداد المبكر.

مشروع الشقق السكنية (منازل الجوار): مجمع سكني مغلق لشقق سكنية راقية يتضمن 1,345 شقة سكنية بمساحات مختلفة مستهدف تطويره بالمنطقة الشمالية من مدينة المعرفة الاقتصادية مجاوراً لمشروع وسط مدينة المعرفة ومجمع دار الجوار السكني على مساحة مسطحة تُقدر بـ 110

ألف متر مربع تطور لمباني متوسطة الارتفاع (من 6 إلى 8 أدوار) ويُخطَط لتطوير المشروع على مراحل حيث تشمل المرحلة الأولى حوالي 600 شقة سكنية متاحة لسكان المدينة المنورة والعملاء الراغبين بوحدات سكنية بالمدينة المنورة من مختلف مناطق المملكة والعالم الاسلامي. وسيتميز المجمع بتصميماته المعمارية التي تحاكي عمارة المدينة المنورة بشكل حداثي وعصري تضم مناطق خضراء ومناطق مشاة وملاعب أطفال وجلسات ومواقف كافية للسكان مع حركة مرورية سلسة تربط المجمع بالمسجد النبوي من خلال طريق الملك عبد العزيز، كما يرتبط المشروع بالسوق التجاري بمشروع وسط مدينة المعرفة. ومن المتوقع الطرح الأولي لبيع الشقق السكنية خلال العام 2023م.

مشروع الضاحية الشمالية (مخطط العلياء): يستهدف المشروع تطوير المنطقة المطلة على شارع صفوان الذي يبلغ عرضه 40 متر، على مخطط بمساحة 269 ألف متر مقسمة على قطع أراضي بمساحات مختلفة لإقامة مباني سكنية بارتفاع من دورين إلى ستة أدوار ونصف تم تصميمها لتستجيب للتوجه العمراني الجديد بالمدينة المنورة «أنسنة المدن» الذي يعتمد على المناطق الخضراء وممرات المشاة بهدف إيجاد نمط وجودة حياة جاذبة، حيث تبلغ مساحة الحدائق والممرات 72 ألف متر مربع وقد تمت دراسة وتصميم قطع الأراضي بالتسلسل الهرمي للممرات والطرق الواسعة مما يحقق منافع عديدة في حزمة الشوارع الرئيسية والفرعية لتتوسطها حديقة بمساحة تقريبية 60 ألف متر لتفصل حركة المشاة والسيارات وتنظم الحركة المرورية في الأماكن المخصصة للتنزه والتشجيع على المشي مع وجود الوصول الكامل لأصحاب الهمم. كما تم الاعتناء بدقة التفاصيل

في تطويـر الأرصفـة وإنارتهـا وتشـجيرها وتوفـير أماكن مخصصـة لجمـع الحاويات والمخلفـات. وتخطط الشركـة لتنفيـذ حـوالي 10% من العمائر السـكنية وإتاحـة الجزء المتبقي لمطوريـن متخصصين في العمائر السـكنية لتطويـره وفـق المخطـط المعتمد للمـشروع. ويتوقع البـدء في البنية التحتيـة الفرعية للمخطط خـلال الربـع الثـاني من عـام 2021م بمشـيئة الله.

مـشروع الضاحيـة الجنوبيـة: يسـتهدف المـشروع تطويـر مخطـط السـكنى السـابق تقـدر مسـاحته بـ 421,000م2 لتوفـير وحـدات سـكنية لشرائـح المواطنـين ذوي الدخـل المحـدود إلى المتوسـط مـن نـوع شـقق سـكنية ووحـدات تـاون هـاوس وجاري العمـل على إعداد دراسـة الجـدوى الاقتصادية ومناقشـة المخطـط الأولي والمقترحـات التـي تـم تقديمهـا مـن استشـاري التصميـم للمخطـط الـذي يضـم أكثر من (2,400) وحـدة سـكنية تتنـوع مـا بـين شـقق سـكنية (ثـلاث وأربـع غـرف، دوبلكـس داخـل العمارات السـكنية)، وفيلـل تـاون هـاوس مـع توافـر الخدمـات العامـة (تعليميـة وصحيـة وترفيهيـة)، ويعمـل الاستشـاري عـلى تصميـم المـشروع وفقـاً للتوجه العمـراني الجديد بالمملكة القائم على أنسـنة المشـاريع التطويريـة التـي تعتمـد عـلى المناطـق الخـضراء ومناطق المشـاة.

أ.4.1. قطاع العقار التجاري

تجـاري / فندقـي: ضمـن مخرجـات وتوصيـات الاسـتراتيجية المحدثة، التركيـز على تطوير ثلاثة مشـاريع محوريـة أولهـا (مـشروع بوابـة المدينـة) الواقـع بالجزء الجنـوبي كمشروع فندقي وسـكني يخدم سـكان المدينـة والـزوار والمعتمريـن والحجـاج ويقـدم خدمـات الضيافـة والتسـوق والترفيـه نظـراً لاتصالـه مع

محطـة قطـار الحرمـين السريـع وقربـه مـن مطـار الأمير محمـد بـن عبدالعزيز الـدولي والمـشروع الثاني في الجـزء الشـمالي مـن مدينـة المعرفـة (مـشروع وسـط مدينـة المعرفـة) والمسـتهدف أن يقـدم خدمات الضيافـة والتسـوق والترفيـه لسـكان المدينـة وزوارهـا ويقـع بالقـرب مـن المناطـق المطـورة الأخـرى في مدينـة المعرفـة الاقتصاديـة بصـورة خاصـة مثل دار الجوار السـكني وقربـه لأحياء المدينـة المنورة بصفة عامـة وكذلـك (مـشروع جـادة العـالم الإسـلامي) الـذي يقـع بالمنطقـة الجنوبيـة مقابـل محطـة قطـار الحرمـين السريـع مـن الجهـة الغربيـة وعلى طريق الأمـير نايـف (الجامعات) كمـشروع فندقي مخصص لخدمـة الـزوار والحجـاج والمعتمريـن، وتفاصيل هـذه المشـاريع كالتالي:

مـشروع بوابـة المدينـة: يعتـبر مـشروع بوابـة المدينـة أحـد أهـم المشـاريع المتميـزة بمدينـة المعرفـة الاقتصاديـة والمدينـة المنـورة بشـكل عـام حيـث تـم تصميـم المـشروع مـن قبـل استشـاري عالمـي وفقاً للمعايـير الدوليـة لتطويـر المناطـق المرتبطة بمحطات القطـارات من خلال التركيز عـلى قطاعات الضيافة والتسـوق والنقـل، وتـم تصميـم المـشروع ليرتبـط مبـاشرة بمحطـة قطـار الحرمـين مـن الناحيـة الشرقية وعـلى المنطقـة المطلـة عـلى تطويـر طريق الأمـير نايف من الجهـة الغربيـة. وتحتوي المرحلـة الأولى من المـشروع عـلى محطـة للباصـات ترتبـط مبـاشرة بمحطـة قطـار الحرمـين بالمدينـة المنـورة لخدمـة الزوار والحجـاج والمعتمريـن بالإضافـة لمنطقـة تجاريـة وترفيهية وفندق. وتبلغ المسـاحة الإجماليـة للمرحلتين الأولى والثانيـة 37 ألـف مـتر مربع تسـتفيد مـن زوار المدينة المنورة ومسـتخدمي محطة قطـار الحرمين السريـع بالمدينـة المنـورة الذيـن يتوقـع أن يصـل عددهـم إلى 11 مليـون راكب سـنوياً في عـام 2028م.

استكملت الشركة مع شركة الرياض المالية الترتيبات لإطلاق الصندوق العقاري الذي يتولى تطوير المرحلة الأولى من المشروع وجاري العمل حالياً من قبل مدير الصندوق (الرياض المالية) لاستكمال عمليات طرح الصندوق واستقطاب المستثمرين والمستأجرين لعناصر المشروع. ويأتي تطوير المرحلة الأولى على مساحة مسطحة تقدر بحوالي 22 ألف متر مربع بمساحة بنائية تقدر بـ 33 ألف متر مربع لا تشمل مواقف السيارات ويتوقع أن تبلغ تكلفة المرحلة الأولى من المشروع حوالي 385 مليون ريال. ويحتوي المشروع على ثلاثة مكونات رئيسية يتمثل أولها في تطوير فندق وشقق فندقية فئة (4) نجوم بإجمالي عدد 325 وحدة فندقية، والمكون الثاني يضم أسواقاً ومحلات تجارية ومطاعم ومنطقة ترفيهية بإجمالي مساحات تأجيرية تصل إلى 22 ألف متر مربع، والمكون الثالث محطة حافلات تتصل مباشرة بمحطة القطار بالإضافة لعدد 800 مواقف سيارات لخدمة الفندق والمناطق التجارية بالمشروع.

ويمثل الموقع المتميز للمشروع قيمة مضافة لمدينة المعرفة الاقتصادية نظراً لارتباطه بمحطة قطار الحرمين السريع وإطلالته المباشرة على طريق الأمير نايف (الجامعات سابقاً) التي تمنحه سهولة وصول من الطرق الرئيسية بالمدينة المنورة، بما في ذلك طريق الملك عبد العزيز وبالتالي سهولة ربطه من الشرق إلى الغرب بالمسجد النبوي وبالمشاريع التطويرية الكبرى في المدينة المنورة. كما يشكل عامل التكامل بين قطاعات الضيافة والأسواق والنقل مرتكز النجاح الرئيسي للتطوير المقترح ويساعد على تعظيم أثره بالاستفادة من زيادة أعداد الزوار والمعتمرين ضمن رؤية المملكة الطموحة للعام 2030م.

وتم في التصميم مراعاة تناغم تصميم المشروع مع محطة قطار الحرمين السريع والمناطق المجاورة للمحطة وفق أحدث النظم العالمية لتخطيط المدن كونه أول مشروع تطوير يرتبط بمحطة قطار على مستوى المملكة مما يؤهل المنطقة لتكون مركز جذب حضري متميز بالمدينة المنورة. وقد وقعت الشركة عدداً من الاتفاقيات ومذكرات التفاهم للتأجير والتشغيل لعناصر المشروع على رأسها الاتفاقية مع مجموعة الهيلتون العالمية لتشغيل فندق مشروع بوابة المدينة من خلال العلامة التجارية دبل تري من الهيلتون. ويتوقع الانتهاء من تنفيذ المشروع والبدء في تشغيله (المرحلة الأولى) في عام 2023م بمشيئة الله.

مشروع وسط مدينة المعرفة: يقع المشروع الذي يضم المركز التجاري الرئيسي لمدينة المعرفة الاقتصادية والوحدات الفندقية المرتبطة به ضمن المرحلة التطويرية الأولى لمدينة المعرفة الاقتصادية بالمنطقة الشمالية ويرتبط بالمسجد النبوي والمطار والمحاور الرئيسية بالمدينة المنورة من خلال اطلالته على طريق الملك عبد العزيز.

يهدف المشروع لإيجاد بيئة عمرانية وأسلوب حياة متميز لقاطني المدينة المنورة وزائريها ضمن محور حضري متعدد الاستخدامات يجمع بين التنزه والتسوق والسكن والخدمات الترفيهية حيث

يتكون المشروع من سوق رئيسي يرتبط في المرحلة الأولى مع فندق (5 نجوم وشقق فندقية) ويتضمن المشروع متحف تفاعلي عن المدينة المنورة وصالات ترفيهية مغلقة، وسينما ونادي صحي بالإضافة إلى منطقة بوليفارد تجارية مطلة على حديقة ومسطحات خضراء مع عروض ترفيهية وسيكون نموذج لتطبيق المجالات المعرفية بمختلف أنواعها في مكونات المشروع المختلفة. ويشكل الموقع المتميز للمشروع ضمن مخطط مدينة المعرفة الاقتصادية ميزة إضافية نظراً لما يسمح به من مرونة وكفاءة التصميم مع قربه من المسجد النبوي الشريف الذي يبعد حوالي 5,7 كيلومتر من ناحية الشرق وتميزه بواجهة طولية تصل إلى 450 متر على طريق الملك عبدالعزيز الرئيسي الذي يربط شرق المدينة المنورة بالمنطقة المركزية ويربطها بالطرق الرئيسية، وكذلك قرب الموقع من العديد من محفزات التطوير البارزة في المدينة المنورة مثل محطة الحرمين السريع التي يبعد المشروع عنها حوالي 2,9 كيلو متر ومسجد قباء الذي يبعد عنه حوالي 6,6 كيلو متر و كذلك مطار الأمير محمد بن عبدالعزيز الدولي الذي يبعد عن المشروع بحوالي 10 كيلومتر .

ومن المخطط أن يمثل المشروع وجهة اجتماعية بمكونات متعددة الاستخدامات مثل السوق والشارع التجاري الرئيسي (بوليفارد) ومحلات المقاهي والمطاعم ومنطقة تراثية ومحلات مشاة بجانب قطاع الضيافة والترفيه وتبلغ مساحة أرض المشروع حوالي 186 ألف متر مربع، وتصل المساحة الإيجارية التجارية بالمشروع لحوالي 122 ألف متر مربع متى ما اكتمل تطوير جميع

مراحـل المـشروع. بالإضافـة إلى إنشـاء حديقـة عامـة على مسـاحة 65 ألف مـتر مربع تحتضن الأنشـطة والبرامـج الترفيهيـة. ويضـم قطـاع الضيافة بالمـشروع مزيجاً مـن الغـرف والأجنحة الفندقيـة والوحدات السـكنية المخدومـة والمسـاكن ذات العلامـات التجاريـة التـي تسـتهدف العائـلات مـن المملكـة ودول مجلـس التعـاون الخليجـي والعالم الإسـلامي ويعمل تطوير المشروع على الاسـتخدام الفعال للمسـاحات المتاحـة ضمـن معايـير العلامـات التجارية الدوليـة لتطوير قطـاع الضيافة. ويتوقع أن يصـل عدد الغرف الفندقيـة في المرحلـة الأولى للمـشروع إلى 350 غرفـة والشـقق السـكنية إلى 112 شـقة سـيتم ربطهـا بمنطقـة الأسـواق والمطاعـم والخدمـات وعدد مواقف السـيارات 6,000 موقفاً مما يحقق ميزة تنافسـية للفنـدق وسـيضيف مـشروع وسـط مدينـة المعرفـة قيمـة تنافسـية وتعظيـم العوائـد للمشـاريع المزمع انشـاؤها مسـتقبلاً في المناطـق المجـاورة.

اكتملـت أعـمال الحفـر وتمهيـد موقـع المـشروع وجـاري الترتيب لإنهـاء اتفاقيـات التشـغيل للفندق مع إحـدى العلامـات التجاريـة العالميـة المعروفة واسـتكمال اتفاقيات الاسـتثمار والتأجـير لمكونات المشروع الأخرى بمسـاعدة مستشـارين متخصصين في القطاع التجاري والاسـتثماري، كما تم الانتهاء من إجراءات طـرح أعـمال تنفيـذ الهيـكل الخرسـاني للمرحلـة الأولى من المـشروع وجاري ترسـية الأعمال عـلى مقاول التنفيـذ لتبـدأ في الربـع الثـاني مـن العـام 2021م، ومـن المخطط الانتهاء مـن تنفيذ كامـل المرحلة الأولى لمـشروع وسـط المدينـة بمكوناتهـا (السـوق التجـاري والفنـدق والـبرج السـكني والبوليفـارد والمواقـف السـطحية) في عـام 2024م بمشـيئة الله.

مـشروع جـادة العـالم الإسـلامي: يشـغل المشروع المسـتهدف تطويـره في المنطقـة الجنوبية الجـزء الأكبر مـن مسـاحة الأرض في المنطقـة المجـاورة لمحطـة قطـار الحرمـين غـرب طريـق الأمـير نايـف ليرتبـط بالمشـاريع المتميـزة بالمنطقـة مسـتفيداً مـن الربط بمشـاريع مدينة المعرفـة الاقتصاديـة الملاصقة لمحطة قطـار الحرمـين السريـع ومـن حركة النقـل من وإلى المسـجد النبوي الشريـف. ويقدم المـشروع خدمات السـكن الدائـم وخدمـات الضيافـة والإيـواء للـزوار والمعتمريـن والحجـاج ومـا يرتبـط بهما بما يشـتمل عليـه مـن وحـدات فندقيـة ضمـن فنـادق (2 و 3) نجـوم بعدد غرف في حـدود (22) ألـف غرفة لكامل مراحـل المـشروع، مـع كافة الخدمات المسـاندة المتمثلة في مركز لاسـتقبال وخدمة الزوار وسـاحة ثقافية واجتماعيـة، وأسـواق تجاريـة متنوعـة، ومسـتوصفات وعيـادات طبية، مع ممرات مشـاة خـضراء تربط جميـع أجـزاء الموقـع وسـاحات خـضراء وأماكـن مخصصـة للعـب الأطفـال، كما تربـط المشروع وسـائل نقـل متنوعـة وصديقـة للبيئـة، ويتـم تطويـر المشروع عـلى مراحل بمـا يواكـب مخرجات رؤيـة المملكة 2030 لزيـادة عـدد المعتمريـن والحجـاج ضمـن برنامـج ضيـوف الرحمـن إلى 30 مليون سـنوياً. ويجري التواصـل مـع مجموعـة من الـشركات والاسـتثمارية للمسـاهمة في تنفيـذ المشروع.

كـما تعكـف الشركـة عـلى الانتهاء مـن مرحلـة التصميمات الأوليـة للمخطـط العام للمشروع ودراسـات الطابـع المعـماري بمـا يراعـي الثقافـات المتعـددة للعـالم الإسـلامي والرمـز إليهـا مـن خـلال المعالجـات المعمارية، والعمل كذلك على اسـتكمال دراسـات الجدوى الاقتصادية الأولية للمشروع ومن المخطط أن يتـم البـدء في تنفيـذ أعـمال البنية التحتية للمرحلـة الأولى من المشروع خلال العام 2021م بمشـيئة الله.

أ.5.1. القطاع الصحي والخدمات:

1. القطاع الصحي:

- مشروع مستشفى المواساة: يقع مستشفى المواساة في الجزء الجنوبي من مدينة المعرفة الاقتصادية جنوب طريق الملك عبدالعزيز وبالقرب من الطريق الدائري الثاني (طريق الملك عبد الله) والذي يتم تطويره من قبل شركة المواساة للخدمات الطبية على مساحة بنائية 56 ألف متر مربع ومن المتوقع أن ينتهي العمل في المستشفى والبدء في تشغيله خلال الربع الثاني من العام 2021م، وسيضم المستشفى 200 سرير وأقساماً تشخيصية وعلاجية وعيادات تخصصية حديثة بعدد 60 عيادة تشمل جميع التخصصات الطبية وغرف مرضى وغرف عمليات بطراز وأجهزة متطورة. كما سيتم ربط المستشفى بالطريق الدائري مباشرة وبطريق الملك عبدالعزيز ليسهل عملية الوصول له.
- مشروع مستشفى المركز الطبي الدولي: يهدف المركز الطبي الدولي لتطوير مركز طبي متكامل على الأرض التي بيعت لهم في الجزء الشمالي من مدينة المعرفة الاقتصادية والاستفادة من

النجاح الكبير الذي تحقق لهم من إنشاء المركز الطبي بمدينة جدة كأحد الصروح الطبية الرائدة في المملكة التي توفر أنواع الرعاية الصحية والتأهيلية بأحدث المعدات والتجهيزات وبخدمات مقدمة من أطباء حاصلين على أرفع الدرجات العلمية الأمريكية والكندية والأوروبية في تخصصات عديدة تغطي مختلف الاحتياجات الصحية والتأهيلية لجميع أفراد الأسرة.

- مراكز طبية بالمنطقة الجنوبية والشمالية: شملت توصيات استشاري الاستراتيجية بالشركة تطوير مكونات القطاع الصحي ضمن مشاريع الشركة المختلفة كمشاريع مكملة لخدمات الزوار والمعتمرين وتقديم خدمات صحية أخرى إضافية متميزة وأساسية في تطوير المنتجات الاستثمارية المختلفة بمدينة المعرفة.

2. الخدمات:

أ. مبنى الغرفة التجارية الصناعية: يجري حالياً تنفيذ مقر الغرفة التجارية والصناعية في الجزء الشمالي من مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية بالمنطقة المقابلة لمحطة قطار الحرمين السريع على الأرض

المملوكة لهم ضمن مشروع مدينة المعرفة بمساحة 5,532 متر مربع، ويعتبر هذا المشروع ثمرة لاتفاقية التعاون الاستراتيجي بين مدينة المعرفة الاقتصادية والغرفة التجارية والصناعية بالمدينة المنورة التي يقوم بموجبها الطرفان بالاستفادة المتبادلة من الإمكانيات المتوفرة لديهما ومنها قيام فريق الشركة بتقديم خدمات الاستشارات الهندسية للغرفة التجارية للمساعدة في تنفيذ المبنى وإطلاق عدد من المبادرات التدريبية والمعرفية المشتركة بمدينة المعرفة الاقتصادية دعماً للشباب في مجال التجارة وريادة الأعمال بالمنطقة. وتم الانتهاء من المبنى ويتوقع افتتاحه في الربع الثالث من عام 2021م.

ب. محطة قطار الحرمين السريع بالمدينة المنورة: تقع المحطة في الجزء الجنوبي لمشروع مدينة المعرفة الاقتصادية. ضمن الاتفاقية الموقعة مع المؤسسة العامة للخطوط الحديدية تقوم شركة مدينة المعرفة الاقتصادية بتطوير قطعتي الأرض المملوكة للشركة والملاصقتين لمحطة قطار الحرمين بمشاريع نوعية تخدم مستخدمي المحطة ومشاريع الشركة على حد سواء بحيث تتضمن محطة للنقل (باصات) ومساحات تجارية وإدارية. كما يتوقع أن يستفيد المخطط العام لمدينة المعرفة الاقتصادية من مجاورة محطة قطار الحرمين بالمدينة المنورة من خلال تطوير عدد من المشاريع الإضافية المتصلة بالمحطة والتي تقدم خدمات متنوعة لسكان وزوار المدينة المنورة والحجاج والمعتمرين تعزيزاً لرؤية المملكة 2030 التي تهدف لزيادة أعداد الحجاج والمعتمرين لحوالي 30 مليون شخص والتي تأمل الشركة من خلالها بأن تكون رائدة في تقديم الخدمات المتميزة لضيوف الرحمن في المدينة المنورة. كما تمثل مخرجات هذه الاتفاقية تعاون شركة مدينة المعرفة الاقتصادية مع مؤسسات القطاع العام بهدف تحقيق الرؤية وأهدافها.

ثانياً – ب: التوقعات المستقبلية

تتوقع الشركة خلال العام 1202م طرح الصندوق العقاري من قبل شركة الرياض المالية لتطوير مشروع بوابة المدينة والبدء في أعمال البناء، كما تتوقع الشركة البدء في تنفيذ أعمال البناء لمشروع وسط مدينة المعرفة الاقتصادية المرحلة الأولى والترتيب لطرح المساكن ذات العلامة التجارية من خلال نظام البيع على الخارطة واستكمال توقيع اتفاقيات التأجير والتشغيل لمكونات المشروع التجارية والترفيهية والخدمية. كما تتوقع الشركة البدء في تطوير جزء من مشروع الشقق السكنية بالضاحية الشمالية (مخطط العلياء) وبيع الجزء الآخر من قطع أراضي بهدف تعزيز التطوير، بجانب تنفيذ وبيع وحدات التاون هاوس في المرحلة الثانية لمشروع دار الجوار السكني.

وتتوقع الشركة كذلك الانتهاء من أعمال التخطيط الهندسي والجدوى الاقتصادية لخيارات تنفيذ مشروع جادة العالم الإسلامي ليتم على ضوئها استكمال التصاميم المعمارية والاتفاقيات المرتبطة بمكونات المشروع وتشغيله. ومن المخطط أيضاً خلال العام 1202م طرح البنية التحتية للمنطقة الجنوبية التي تشمل مشاريع بوابة المدينة والضاحية الجنوبية وجادة العالم الاسلامي. وتعمل الشركة ويساعدها مستشاروها على الاستفادة من الحركة المتزايدة في أعداد الزوار والمعتمرين والحجاج كأحد مخرجات رؤية المملكة 0302 وخطتها الطموحة لإخراج مشاريع ذات جدوى اقتصادية عالية يساعدها موقعها في المنطقة الوسطي التي تربط بين مطار الأمير محمد بن عبدالعزيز الدولي ومحطة قطار الحرمين السريع ومنطقة الحرم. كما ستعمل الشركة على الاستفادة من الدعم المقدم من هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة الجديد بما يشتمل عليه من صلاحيات جديدة في

إيجاد منتجات عقارية جديدة ومناطق اقتصادية خاصة. وتعمل الشركة مع جهات حكومية وبيوت استشارية متخصصة لتطوير مشاريع حيوية متميزة بالمنطقتين الشمالية والجنوبية بمشيئة الله.

ثالثاً: الملامح الأساسية لأهم القرارات

أبرز الإنجازات والقرارات:

- اكتمال تنفيذ عدد 159 فيلا من فلل الحي السكني المغلق بمدينة المعرفة الاقتصادية المسمى «دار الجوار» ضمن المرحلة الثانية، واكتمال تصميم عدد إضافي من الوحدات السكنية (تاون هاوس) لعدد 77 وحدة والتي يتم بيعها من خلال نظام البيع على الخارطة ليبلغ بذلك عدد وحدات الحي السكني في مرحلتيه الأولى والثانية 428 فيلا من إجمالي عدد وحدات مشروع دار الجوار السكني التي ستصل إلى 900 فيلا سكنية عند اكتمال جميع مراحل المشروع
- استكمال أعمال التصاميم الأولية لمشروعي بوابة المدينة ووسط المدينة من قبل استشاريين عالميين متخصصين.
- استكمال اتفاقيات التشغيل والتأجير والإدارة لعدد من مكونات مشروعي بوابة المدينة ووسط مدينة المعرفة.
- اكتمال تجهيز المنطقة المحيطة بمستشفى المواساة والمناطق المجاورة لها بها بالجزء الجنوبي تمهيداً لافتتاح المستشفى
- ضم محفظة أراضي شركة الغراء العالمية البالغة مليوني متر مربع مع أراضي الشركة الأخرى تحت مظلة هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة مما يحقق الاستفادة الكاملة من المميزات والمرونة التي يقدمها التنظيم الجديد للهيئة في تسريع وتيرة تنفيذ المشاريع في المنطقة الجنوبية (مشروع بوابة المدينة ومشروع جادة العالم الإسلامي ومشروع الضاحية الجنوبية)
- الانتهاء من تصاميم مخطط الضاحية الشمالية (مخطط العلياء السكني) والإعداد لطرح أعمال البنية التحتية لاستكمال عمليات بيع الأراضي المطورة للمستثمرين والتمهيد لتنفيذ جزء من المشروع من قبل الشركة.
- الانتهاء من أعمال الحفر والتمهيد لمشروع وسط مدينة المعرفة ومشروع بوابة المدينة.

المعلومات المتعلقة بالمخاطر التي تواجهها الشركة

(سواء أكانت مخاطر تشغيلية أم مخاطر تمويلية، أم مخاطر السوق) وسياسة إدارة هذه المخاطر ومراقبتها

يتم التنسيق المستمر بين الإدارات العليا وإدارة المراجعة الداخلية من جانب ومع استشاريي الشركة من جانب آخر لتحديد المخاطر التي تواجه أعمال الشركة وتقييمها وتحديد درجة أهميتها ومن ثم مناقشة ما يستلزم أخذ القرارات بشأنه من قبل مجلس الإدارة ولجان المجلس الأخرى حسب الاختصاص.

أ. إدارة المخاطر المالية: إن أنشطة المجموعة تعرضها إلى مخاطر مالية مختلفة، وتتضمن هذه المخاطر: مخاطر السوق (تشمل مخاطر العملة، مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

أ. مخاطر السوق: تتكون مخاطر السوق من مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار:

أ-1. مخاطر العملة: تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية الخاصة بالمجموعة (عندما تكون الإيرادات أو المصاريف مسجلة بعملة أجنبية). بما أن المجموعة لم تقم بأية تعاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي، والدولار الأمريكي، وبما أن الريال السعودي مرتبط بالدولار الأمريكي، بالتالي لا تمثل معاملات العملات الاجنبية مخاطر جوهرية.

أ-2. مخاطر أسعار الفائدة: تمثل مخاطر أسعار الفائدة المخاطر الناتجة عن التعرض للمخاطر المتنوعة المصاحبة لأثر التقلبات في أسعار الفائدة السائدة في السوق على المركز المالي والتدفقات النقدية المجموعة. تدير المجموعة مخاطر الفائدة من خلال المراقبة المنتظمة لمحافظ أسعار العمولة الخاصة بأدواتها المالية التي يترتب عليها عمولة.

أ-3. مخاطر الأسعار: لا تتأثر المجموعة بمخاطر الأسعار نظراً لأنه لا يوجد استثمار للمجموعة في أسهم حقوق الملكية أو السلع.

ب. مخاطر الائتمان: تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن اخفاق طرف ما في الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. تنشأ تركزات المخاطر عند مزاولة عدد من الأطراف المقابلة لنشاطات عمل مماثلة أو نشاطات في نفس المنطقة الجغرافية أو وجود خصائص اقتصادية لديهم قد تؤثر على قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. للحد من التعرض لمخاطر الائتمان، قامت المجموعة بتطوير عملية الموافقة الرسمية حيث يتم تطبيق حدود الائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة بمراقبة مستمرة لمخاطر الائتمان تجاه العملاء وتقوم بتكوين مخصص مقابل الأرصدة المشكوك في تحصيلها. تتم مراقبة الذمم المدينة التجارية المستحقة من العملاء الذي خضعوا لتقييم الجدارة الائتمانية قبل تنفيذ العقود ذات الصلة.

ويتم إجراء تحليل الانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد القوائم المالية باستخدام مصفوفة المخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تعكس عملية الاحتساب النتائج المرجحة بالاحتمالات والقيمة الزمنية للنقود والمطلوبات والمعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة بتاريخ إعداد القوائم المالية عن الأحداث السابقة والحالية والتوقعات المتعلقة بالظروف الاقتصادية المستقبلية. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية. لا تقم المجموعة بالاحتفاظ بضمانات رهنية لقاء الذمم المدينة. وتعتبر خطابات الاعتماد والأشكال الأخرى من ضمان الائتمان، إن وجدت، جزءً لا يتجزأ من الذمم المدينة التجارية وتُؤخذ في الاعتبار عند احتساب الانخفاض في القيمة. إن التعرض لمخاطر الذمم المدينة التجارية غير جوهري نظراً لعدم وجود تعرض

لخسائر ائتمان سابقة للمجموعة.

ج. مخاطر السيولة: تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المنشاة في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. مخاطر السيولة قد تنتج عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بقيمة قريبة من قيمته العادلة. تتم إدارة مخاطر السيولة على أساس منتظم عن طريق التأكد من توفر أموال كافية من خلال التسهيلات الائتمانية الملزمة لتأدية اي التزامات مستقبلية. على سبيل المثال، قد تنشأ تركزات مخاطر السيولة عن شروط سداد المطلوبات المالية، ومصادر التسهيلات او الاعتماد على سوق معين التي فيها تتحقق الموجودات السائلة.

د. إدارة مخاطر رأس المال: الهدف الرئيسي من إدارة رأسمال المجموعة هو التأكد من قدرة المجموعة في الحفاظ على تصنيف ائتماني قوي من اجل دعم عملياتها وتوفير أقصى عائد للمساهمين. لم يتم إجراء أي تغييرات على الأهداف أو السياسات أو العمليات لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2020م و31 ديسمبر 2019م.

2. قام استشاري الشركة بدراسة المخاطر على المشاريع المعتمدة للقطاع التجاري والسكني، وأشارت

مخرجات هذه الدراسات إلى أن عدم وجود سابقة لدى الشركة في تطوير مشاريع القطاع التجاري، يستلزم المراجعة المستمرة للمراحل التطويرية ومتطلبات التشغيل، بخلاف تطوير القطاع السكني الذي توفرت للشركة الخبرات التطويرية الخاصة به، نظراً لتنفيذها لبعض المشاريع في هذا المجال. وبتوجيه من المجلس تواصل لجان الشركة والإدارة التنفيذية العمل على تنفيذ التوصيات اللازمة بهذا الخصوص.

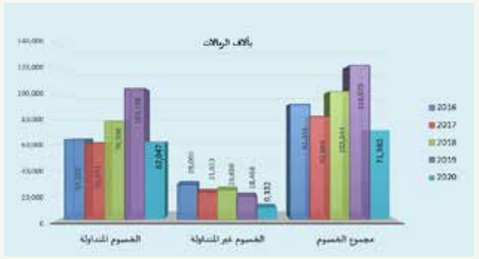
رابعاً: المؤشرات المالية وتحليلاتها

تحليل جغرافي لإجمالي إيرادات الشركة وشركاتها التابعة

لا ينطبق حيث إن مشروع الشركة يقع بمدينة واحدة (المدينة المنورة) وإن إيرادات الشركة الرئيسية تتكون من تطوير عقارات بهدف استثمارها من قبل الشركة أو من قبل مطورين وإيرادات استثمارية من حصص تملكها الشركة في مشاريع حيوية داخل المشروع وقد بلغت الإيرادات من النشاط الرئيسي 112,936,069 ريال.

خلاصة على شكل جدول أو رسم بياني لأصول الشركة وخصومها ونتائج أعمالها في السنوات المالية الخمس الأخيرة

مقارنة نتائج الأعمال أو أصول وخصوم الشركة (000 ريال):



ب. مقارنة الأصول والخصوم في شكل جدول:

ريال	2020	2019	2018	2017	2016
الأصول المتداولة	401,646,840	689,547,563	805,792,826	833,644,519	865,834,023
الأصول غير المتداولة	2,861,411,227	2,650,751,539	2,495,871,213	2,487,833,439	2,485,801,068
إجمالي الأصول	3,263,058,067	3,340,299,102	3,301,664,039	3,321,477,958	3,351,635,091
الخصوم المتداولة	62,047,281	105,105,073	78,908,138	61,070,823	64,255,111
الخصوم غير المتداولة	9,332,243	18,468,344	23,636,010	21,613,237	28,059,612
إجمالي الخصوم	71,379,524	123,573,417	102,544,148	82,684,060	92,314,723

* تؤكد الشركة عدم وجود أي قروض عليها أو على شركاتها التابعة (سواء كانت واجبة السداد عند الطلب أو غير ذلك) خلال العام المالي 0202، وعليه لا توجد أي مبالغ دفعتها الشركة سداداً لأي قروض خلال العام المالي 2020.

مقارنة نتائج الأعمال:

ريال	2020	2019	2018	2017	2016
الإيرادات	112,936,069	151,760,334	71,121,206	23,875,627	105,311,635
تكاليف الإيرادات	(88,399,271)	(105,398,098)	(57,858,594)	(18,429,514)	(47,874,796)
مجمل الربح/ الخسارة	24,536,798	46,362,236	13,262,612	5,446,113	57,436,839
صافي الربح/ الخسارة	(25,837,585)	18,144,589	(35,536,627)	(18,572,539)	15,065,669

إيضاح لأي فروقات جوهرية في النتائج التشغيلية عن نتائج السنة السابقة أو أي توقعات أعلنتها الشركة

ريال	2020	2019	التغيرات (+) أو (-)
المبيعات/ الإيرادات	112,936,069	151,760,334	(-) 38,824,265
تكلفة المبيعات/ الإيرادات	(88,399,271)	(105,398,098)	(-) 16,998,827
مجمل الربح	24,536,798	46,362,236	(-) 21,825,438
إيرادات تشغيلية أخرى	4,486,085	634,572	(+) 3,851,513
مصروفات تشغيلية أخرى	(40,793,072)	(41,874,516)	(-) 1,081,444
الربح(الخسارة)التشغيلي	(11,770,189)	5,122,292	(-) 16,892,481

يعود السبب في انخفاض الإيرادات إلى انخفاض مبيعات الوحدات السكنية بسبب جائحة كورونا وعدم بيع أراضي خلال العام

ويعود السبب في تحقيق صافي خسائر مقارنة بصافي ربح عن العام الماضي إلى انخفاض الإيرادات في العام 2020، وإلى تحقيق الشركة لأرباح إضافية خلال العام الماضي كنتيجة لإعادة تقييم للقيمة العادلة في حصة ملكية موجودة سابقاً في شركة زميلة نجم عنها شراء كامل الحصص في الشركة الزميلة وللأرباح عن بيع قطعة أرض.

بيان بقيمة المدفوعات النظامية المسددة والمستحقة

لسداد أي زكاة أو ضرائب أو رسوم أو أي مستحقات أخرى ولم تسدد حتى نهاية الفترة المالية السنوية، مع وصف موجز لها وبيان أسبابها.

البيان ريال	2020م		وصف موجز لها	بيان الأسباب
	المسدد	المستحق حتى نهاية الفترة المالية السنوية ولم يسدد		
الزكاة	16,126,067	-	الزكاة الشرعية وفقاً للوعاء الزكوي	وفقاً للنظام
الضريبة	17,745,596	-	ضريبة مفروضة على بعض عمليات الشركة	وفقاً للنظام
المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	1,397,562	-	رسوم التأمينات لموظفي الشركة	وفقاً للنظام
تكاليف تأشيرات وجوازات	20,150	-	رسوم حكومية للتأشيرات والجوازات	وفقاً للنظام
رسوم مكتب العمل	243,806	-	رسوم رخص العمل	وفقاً للنظام
رسوم هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة	2,000,000	-	رسوم الإشراف السنوي على الشركة	وفقاً للنظام

خامساً: الشركات التابعة والزميلة ونشاطاتها الرئيسة وبلد التأسيس:

م	اسم الشركة	رأس المال (مليون ريال)	إجمالي أسهم/حصص رأس المال	نسبة الملكية (مباشرة وغير مباشرة)	نشاطها الرئيس	الدولة المحل الرئيس لعملياتها	دولة التأسيس وممارسة النشاط
.1	المعرفة العقارية المحدودة	50	50,000	100%	التطوير العقاري	السعودية	السعودية
.2	منشآت المعرفة العقارية المحدودة	1	1,000	100%	التطوير العقاري	السعودية	السعودية
.3	مشاريع المعرفة العقارية المحدودة	633	1,000	100%	التطوير العقاري	السعودية	السعودية
.4	مكارم المعرفة للضيافة المحدودة	21,4	2,140,000	100%	التطوير العقاري	السعودية	السعودية
.5	الغراء العالمية للتطوير العقاري المحدودة	467,7	46,776,500	80%	التطوير العقاري	السعودية	السعودية
.6	شركة بوابة المدينة للتطوير العقاري المحدودة	0.02	2,000	*	التطوير العقاري	السعودية	السعودية

* شركة مملوكة بالكامل للشركة التابعة «الغراء العالمية للتطوير العقاري المحدودة» المشار إليها في (4) بالجدول

أ. شركة المعرفة العقارية المحدودة: شركة ذات مسئولية محدودة تأسست بهدف تطوير مشاريع عقارية داخل مدينة المعرفة الاقتصادية برأسمال (50) مليون ريال بهدف تطوير المرحلة الأولى من الحي السكني المغلق الذي تمتلكه الشركة داخل مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية الذي يعتبر أول حي سكني مغلق بالمدينة المنورة ويطلق عليه اسم (دار الجوار) وتتكون المرحلة الأولى من 206 فيلا استكملت تماماً وتم تسليمها لساكنيها وتقوم هذه الشركة في الوقت الحالي بعمليات الصيانة وتقديم خدمات المرافق بمشروع دار الجوار.

ب. شركة منشآت المعرفة العقارية المحدودة: شركة ذات مسئولية محدودة تأسست بغرض تطوير العقارات المستصلحة والأراضي الأخرى في المدن الاقتصادية أو في غيرها وإدارة وصيانة وتشغيل العقارات والمراكز السكنية والتجارية والمنشآت والمراكز الصحية والتعليمية ويتوقع أن تساهم هذه الشركة في تملك أصول عقارية داخل مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية.

ج. شركة مشاريع المعرفة العقارية المحدودة: شركة ذات مسئولية محدودة تم تأسيسها بغرض تطوير العقارات المستصلحة والأراضي الأخرى في المدن الاقتصادية أو في غيرها وإدارة وصيانة وتشغيل العقارات والمراكز السكنية والتجارية والمنشآت والمراكز الصحية والتعليمية وقد تمكنت الشركة خلال عام 2013م من الاستحواذ على نسبة 80% من رأسمال شركة الغراء العالمية للتطوير العقاري التي تمتلك أراضي مساحتها مليوني متر مربع داخل مشروع مدينة المعرفة الاقتصادية.

د. شركة مكارم المعرفة للضيافة المحدودة: شركة ذات مسئولية محدودة تأسست بهدف إقامة وتملك وإدارة مجمعات متكاملة من فنادق وأجنحة فندقية ومكاتب ومحلات تجارية وقاعات متعددة الاستخدام ضمن نطاق مدينة المعرفة الاقتصادية، وتستخدم الشركة حالياً ككيان قانوني يتملك مشروع وسط مدينة المعرفة بمكوناته المشار لها ضمن هذا التقرير، وتتملك هذه الشركة أراضي المرحلة الأولى

من مشروع وسط مدينة المعرفة مما يمنح المشروع المرونة في الهيكلة المالية والتشغيلية للمشروع.

هـ. شركة الغراء العالمية للتطوير العقاري المحدودة: شركة الغراء العالمية للتطوير العقاري المحدودة، تمتلك الشركة صكوك أراضي مجاورة لمشروع مدينة المعرفة الاقتصادية بمساحة قدرها مليوني متر مربع، وقد تأسست الشركة برأسمال قدره 467 مليون ريال، ويتمثل نشاط الشركة في شراء العقارات بقصد تطويرها واستثمارها بالبيع أو التقسيط أو التأجير لصالح الشركة ومقاولات المباني السكنية والتجارية والصناعية والخدمات التجارية وخدمات البنية التحتية. تمتلك الشركة محفظة الأراضي الواقعة في الجزء الجنوبي على مساحة مليوني متر مربع والتي تتميز بملاصقة محطة قطار الحرمين السريع وهو الأمر الذي يعظم من قيمتها الاستثمارية، ومن ضمن المشاريع التي يجري تنفيذها والأخرى التي يتم استكمال دراساتها الاقتصادية مشروع بوابة المدينة ومشروع جادة العالم الإسلامي ومشروع الضاحية الجنوبية والتي ورد ذكرها بالتفصيل ضمن مشاريع الشركة في هذا التقرير.

و. شركة بوابة المدينة للتطوير العقاري المحدودة: تأسست الشركة في يونيو من العام 2020م بهدف تملك مشروع بوابة المدينة المزمع تطويره من خلال الصندوق العقاري مع شركة الرياض المالية، وتم نقل ملكية أراضي المشروع لهذه الشركة تمهيداً لنقلها لصالح الصندوق خلال الربع الأول من العام 2021م، والشركة مملوكة بالكامل لشركة الغراء العالمية للتطوير العقاري المحدودة.

تفاصيل أدوات الدين الصادرة لكل شركة تابعة

لا يوجد أدوات دين صادرة للشركات التابعة.

سادساً: الموارد البشرية والمساهمة الاجتماعية للشركة

الموارد البشرية

تولي الشركة اهتماماً كبيراً بتوظيف الكوادر الوطنية وتوطين الوظائف كما تقوم على تدريب الموظفين الحاليين من خلال معهد مدينة المعرفة للقيادة والريادة وعدد من مراكز التدريب المحلية والدولية الأخرى، ويشغل معظم الوظائف القيادية والتنفيذية سعوديون مؤهلون.

المسؤولية الاجتماعية

جمعية المدينة المنورة لمتلازمة داون «هبة» بمدينة المعرفة الاقتصادية: ضمن مساهمة الشركة الاجتماعية خصصت الشركة قطعة أرض بمساحة (2,400) متر مربع بمشروع مدينة المعرفة الاقتصادية بالأرض المملوكة لشركة الغراء العالمية للتطوير العقاري التابعة لشركة مدينة المعرفة الاقتصادية، كتبرع لصالح جمعية المدينة المنورة لمتلازمة داون «هبة» لإقامة المركز الرئيسي بمنطقة المدينة المنورة عليه. وتهتم الجمعية ببرامج التأهيل والتعليم والدمج للأطفال المصابين بهذا المرض وتقدم لهم خدمات التربية الخاصة والعلاج الطبيعي والوظيفي والتخاطب والنطق وخدمات نفسية واجتماعية كتهيئة للمراحل الأولى من أعمار هؤلاء الأطفال سعياً لدمج أكبر عدد منم بالفصول التعليمية والمهنية بجانب تقديم

المركز لدورات تثقيفية وتأهيلية للأمهات ومحاضرات توعوية للمجتمع كما يرعي المركز سنوياً «اليوم العالمي لمتلازمة داون». ويمثل تبرع الشركة بهذه الأرض خدمة منها لمجتمع المدينة المنورة بصفة عامة ودعماً لعمل الجمعية الخيرية الأولى المتخصصة للعناية بأطفال متلازمة داون بمنطقة المدينة المنورة للاهتمام بهذه الفئة الغالية على المجتمع.

متحف السيرة النبوية والحضارة الإسلامية بمدينة المعرفة الاقتصادية: خصصت الشركة قطعة أرض بمساحة حوالي (20,000) متر مربع بسعر إيجاري رمزي لإقامة المقر الرئيسي لمتحف السيرة النبوية والحضارة الإسلامية بتمويل وإشراف من رابطة العالم الإسلامي التي تسعى لتطويره بما يعكس الأهمية والاستحقاق للمملكة العربية السعودية بوصفها أرض الرسالة ومنطلق حضارة الإسلام وفي المدينة المنورة كونها أرض الهجرة وأول عاصمة للعالم الإسلامي وسيتم استخدام أحدث الأساليب والتقنيات لتطوير وتشغيل المتحف بما يشتمل عليه من المراكز العلمية والبحثية، ومراكز التدريب والتطوير والترجمة، وصالات العرض المتحفي المتطورة، وقاعات المؤتمرات الدولية والندوات العلمية، ومركزاً للمرأة والطفل والعديد من المناشط المختلفة ليكون مصدر إشعاع عالمي. وقد رعى صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود أمير منطقة المدينة المنورة توقيع الاتفاقية.

كما تحرص الشركة منذ بداياتها على المساهمة والمشاركة في إطلاق عدد من المبادرات الاجتماعية والمعرفية بالتعاون مع العديد من الجهات الحكومية والخاصة في سبيل الارتقاء بالنواحي المعرفية والاجتماعية لسكان وزوار المدينة المنورة من خلال إقامة فعاليات متنوعة في ديوان المعرفة ومتحف دار المدينة ومعهد مدينة المعرفة للقيادة والريادة، كما تمثل مدينة المعرفة الاقتصادية الشريك المعرفي للغرفة التجارية الصناعية بالمدينة المنورة وضمن هذه الشراكة والتعاون مع الأمارة والجامعات بالمدينة المنورة تم إطلاق وتنظيم عدد من المبادرات والفعاليات منها:

- مبادرة (المدينة خير لهم) برعاية صاحب السمو الملكي أمير منطقة المدينة المنورة التي ضمت فعاليات متعددة تم تنفيذها من بداية عام 2019م، وهي مبادرة تم إطلاقها من قبل شركة مدينة المعرفة الاقتصادية بالتعاون مع إمارة منطقة المدينة المنورة وهيئة تطوير المدينة والغرفة التجارية بالمدينة المنورة وهيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة للمساهمة في تحقيق هدف إثراء تجربة ضيوف الرحمن التي تسعى لتحقيق رؤية المملكة 2030 وبرعاية كريمة من صاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن سلمان آل سعود أمير منطقة المدينة المنورة ودعم ومتابعة من صاحب السمو الملكي الأمير سعود بن خالد الفيصل نائب أمير منطقة المدينة المنورة، وتستهدف وضع المدينة المنورة كمركز جذب للمعارض والمؤتمرات والندوات الدولية المتخصصة لاستقطاب الخبرات العالمية للمنطقة من خلال إقامة فعاليات متخصصة يتم فيها تبادل المعرفة، إقامة برامج ثقافية توضح حضارة العالم الإسلامي عبر التاريخ، عمل زيارات ميدانية ورحلات لزيارة المعالم التاريخية ،زيارة الأماكن السياحية بالمملكة، إقامة مؤتمرات وورش عمل لمناقشة مواضيع استراتيجية و تخصصية تفيد المجتمع الإسلامي وقد تم تنظيم معرضاً مصاحباً لإطلاق المبادرة شهده صاحب السمو الملكي الأمير سعود بن خالد الفيصل نائب أمير منطقة المدينة المنورة للتعريف بالمبادرة وآلية العمل لتحقيق أهداف المبادرة من خلال التعاون بين عدد من الجهات لتنفيذ المؤتمرات والمعارض والندوات الدولية.
- بينما استمرت مشاركة الشركة ودعمها لمبادرة «خير أمة» التي أطلقتها أمارة المدينة المنورة إلا أن الشركة لم تتمكن من إطلاق المزيد من البرامج والمؤتمرات خلال العام 2020م مثل التي أطلقتها وشاركت فيها الشركة خلال العام 2019م مثل استضافة وتقديم فعاليات مشتركة مع جامعة طيبة ومع هيئة تطوير المدينة نظراً للنتائج المترتبة عن انتشار جائحة كورونا.

سابعاً: آليات حوكمة الشركة

وصف لسياسة الشركة في توزيع أرباح الأسهم.

ضمن حقوق المساهمين العامة التي كفلها النظام الأساسي للشركة بما فيها نشر المعلومات اللازمة، فإن الشركة وبناءً على نظامها الأساسي تتبع سياسة محددة في توزيع الأرباح، حيث يتم توزيع أرباح الشركة الصافية السنوية، بعد خصم جميع المصروفات العمومية وغيرها من المصروفات على النحو التالي:

1. يجنب عشرة بالمائة (10 %) من الأرباح الصافية لتكوين الاحتياطي النظامي للشركة ويجوز للجمعية العامة العادية وقف هذا التجنيب متى بلغ الاحتياطي المذكور (30 %) من رأس المال المدفوع.

2. يجوز 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 قائم من هذه المؤسسات لخدمة المجتمع أو لمبادرات دعم وتحفيز الموظفين.

3. يوزع من الباقي بعد ذلك أرباحاً للمساهمين نسبة لا تقل عن 1% من راس المال المدفوع بموجب توصية من مجلس الإدارة وفقاً لما تقتضيه الأنظمة بهذا الشأن مع مراعاة الفقرة (2) من المادة (76) من نظام الشركات.

4. يجوز للشركة توزيع أرباح مرحلية على مساهميها بشكل نصف أو ربع سنوي وفقاً للضوابط التي تحددها الجهات المختصة.

ضوابط توزيع الأرباح:

- يحصل المساهم على حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر بشأن توزيع الأرباح على المساهمين، أو قرار مجلس الإدارة القاضي بتوزيع أرباح مرحلية، ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع. وتكون أحقية الأرباح سواء النقدية أو أسهم المنحة لمالكي الأسهم المسجلين بسجلات الشركة لدى مركز إيداع الأوراق المالية بنهاية تداول يوم انعقاد الجمعية العامة للمساهمين التي تقر توزيع تلك الأرباح.
- يستحق المساهم حصته في الأرباح وفقاً لقرار الجمعية العامة الصادر في هذا الشأن ويبين القرار تاريخ الاستحقاق وتاريخ التوزيع وتكون أحقية الأرباح لمالكي الأسهم المسجلين في سجلات المساهمين في نهاية اليوم المحدد للاستحقاق.
- تلتزم الشركة عند اتخاذ قرار توزيع الأرباح بالإفصاح والإعلان عن ذلك فوراً ووفقاً لما تقضيه الأنظمة.
- يتضمن تقرير مجلس الإدارة السنوي المقدم للجمعية العامة

للشركة نسب الأرباح التي تم توزيعها على المساهمين خلال الفترات المختلفة من السنة المالية إضافة إلى نسبة الأرباح المقترح توزيعها في نهاية السنة المالية وإجمالي هذه الأرباح.

- بخصوص توقيت دفع الأرباح، يقوم مجلس الإدارة بتنفيذ قرار الجمعية العامة في شأن توزيع الأرباح عل المساهمين المقيدين خلال (15) يوماً من تاريخ استحقاق هذه الأرباح المحدد في قرار الجمعية العامة، أو في قرار مجلس الإدارة القاضي بتوزيع أرباح مرحلية.
- يتم قيد توزيع الأرباح على حساب الأرباح المبقاة المتراكمة من السنوات السابقة أو الاحتياطيات الاتفاقية أو كليهما، وعلى الشركة أن تراعي التسلسل والانتظام في كيفية ونسب توزيع الأرباح حسب الإمكانيات والسيولة المتوفرة لدى الشركة، وعلى مجلس الإدارة الإفصاح والإعلان عن نسب الأرباح الدورية المنتظمة التي يتقرر توزيعها على المساهمين في مواعيدها.
- بخصوص توزيع الأرباح للأسهم الممتازة، إذا لم توزع أرباح عن أي سنة مالية، فإنه لا يجوز توزيع أرباح عن السنوات التالية إلا بعد دفع النسبة -المحددة وفقاً لحكم المادة (114) من نظام الشركات لأصحاب الأسهم الممتازة عن هذه السنة. وإذا فشلت الشركة في دفع النسبة المحددة وفقاً لحكم المادة (114) من نظام الشركات من الأرباح مدة ثلاث سنوات متتالية، فإنه يجوز للجمعية الخاصة لأصحاب هذه الأسهم، المنعقدة طبقاً لأحكام المادة (89) من نظام الشركات أن تقرر إما حضورهم اجتماعات الجمعية العامة للشركة والمشاركة في التصويت، أو تعيين ممثلين عنهم في مجلس الإدارة بما يتناسب مع قيمة أسهمهم في رأس المال، وذلك إلى أن تتمكن الشركة من دفع كل أرباح الأولوية المخصصة لأصحاب هذه الأسهم عن السنوات السابقة.

تكوين مجلس الإدارة ولجانه والإدارة التنفيذية:

تكوين المجلس وتصنيف أعضائه ووظائفهم الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم وأسماء الشركات داخل المملكة أو خارجها التي يكون عضو مجلس إدارة الشركة عضواً في مجالس إدارتها الحالية والسابقة أو من مديريها وأسماء أعضاء اللجان والإدارة التنفيذية ومؤهلاتهم وخبراتهم:

أ . أعضاء مجلس الإدارة: يتكون مجلس إدارة الشركة من (11) عضواً تعينهم الجمعية العامة لمدة لا تزيد عن ثلاث (3) سنوات وقد تم انتخاب مجلس الإدارة للدورة الحالية التي بدأت في 2018/7/28م من قبل الجمعية العامة للمساهمين في اجتماعها المنعقد في 2018/6/27م، ويضم البيان التالي أسماء أعضاء المجلس الحاليين وتصنيف عضويتهم ووظائفهم الحالية والسابقة ومؤهلاتهم وخبراتهم وأسماء الشركات التي يمثلون عضوية مجالس إداراتها والتي مثلوا عضويتها في السابق داخل وخارج المملكة

الأستاذ أمين بن محمد شاكر

رئيس مجلس الإدارة

(عضو غير تنفيذي)

المؤهلات:

درجة الماجستير في إدارة الأعمال من أمريكا عام 1986م، ودرجة البكالوريوس في العلوم الإدارية من جامعة الرياض عام 1979م

الخبرات:

خبرات إدارية ومالية وعسكرية ودبلوماسية من خلال تولي مناصب قيادية رفيعة وتأسيس شركات والمشاركة في مجالس إداراتها

الوظائف السابقة:

لواء ركن متقاعد بوزارة الدفاع، مؤسس ومدير شركات تجارية خاصة

الوظائف الحالية:

متقاعد

الشركات التي يكون عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها - حالياً

داخل المملكة: (شركة ميدسينا الطبية، مساهمة مقفلة)، (شركة مركز الأمير سلطان الحضاري، مساهمة مقفلة)، (شركة النهلة للتجارة والمقاولات، مساهمة مقفلة)،

خارج المملكة: -

الشركات التي كان عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها - سابقاً

داخل المملكة: (مجموعة صافولا، مدرجة)، (الشركة السعودية للصناعات الدوائية والمستلزمات الطبية سبيماكو ـ الدوائية، مدرجة)، (شركة البحر الأحمر لخدمات الإسكان، مدرجة)، (شركة كنان الدولية للتطوير العقاري، مقفلة)

خارج المملكة: -

الأستاذ الدكتور أحمد بن حسن

نائب رئيس مجلس الإدارة

عضو اللجنة التنفيذية

المؤهلات:

شهادة الدكتوراة في الهندسة وإدارة المشاريع، جامعة دندي – المملكة المتحدة في عام 1993م وشهادة الماجستير في الهندسة وإدارة المشاريع، جامعة جورج واشنطن – في عام 1989م، وشهادة البكالوريوس في الهندسة المعمارية، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود في عام 1985م.

الخبرات:

خبرات متنوعة في مجال تطوير وإدارة المشاريع والهندسة المعمارية وإدارة الشركات.

الوظائف السابقة:

وكيل جامعة الملك سعود للمشاريع، بروفيسور بكلية العمارة والتخطيط جامعة الملك سعود/ مستشار مشاريع لعدد من الجهات الحكومية منها أمانة منطقة الرياض ووزارة التربية والتعليم وجامعة القصيم ورئيساً لعدد من اللجان المشرفة على أعمال الدراسات والتصاميم لعدد من المدن الجامعية بالمملكة.

الوظائف الحالية:

الأمين العام لمؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز لوالديه للإسكان التنموي

الشركات التي يكون عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – حالياً

داخل المملكة:(شركة المعرفة العقارية المحدودة)

خارج المملكة: -

الشركات التي كان عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – سابقاً

داخل المملكة:(شركة مدرار العامة للإنشاءات المحدودة)

خارج المملكة: -

الأستاذ صالح بن محمد بن لادن

عضو مجلس الإدارة

(عضو تنفيذي) وعضو اللجنة التنفيذية

المؤهلات:

درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من كلية بورنموث الدولية في بورنموث بالمملكة المتحدة في عام 1976م

الخبرات:

خبرات مالية واستثمارية متراكمة.

الوظائف السابقة:

المدير العام لقسم العقارات بشركة محمد بن لادن/ نائب الرئيس الأعلى لمجموعة بن لادن.

الوظائف الحالية:

المدير العام لشركة إدارة وإنماء المشاريع العقارية

الشركات التي يكون عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – حالياً

داخل المملكة:(شركة مكة للإنشاء والتعمير، مساهمة مدرجة)، (شركة البحر الأحمر العالمية، مساهمة مدرجة)، (شركة هوتا هيجرفيلد السعودية المحدودة)، (شركة السهم لصناعة المشروبات المحدودة)، (شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية المحدودة)، (شركة كنان للتطوير العقاري، مساهمة مقفلة)، (شركة تطوير الموانئ، مساهمة مقفلة)

خارج المملكة: -

الشركات التي كان عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – سابقاً

داخل المملكة:(شركة أرض مدينة جازان الاقتصادية، مساهمة مقفلة)، (شركة الخبير للاستشارات المالية، مساهمة مقفلة)، (شركة إعمار، مساهمة مدرجة)، (شركة مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، مساهمة مدرجة)

خارج المملكة: -

المهندس عمر بن عبدالعزيز الزبن

عضو مجلس الإدارة وعضو اللجنة التنفيذية ولجنة الترشيحات والمكافآت

عضو غير تنفيذي

المؤهلات:

ماجستير إدارة أعمال الجامعة الأمريكية بيروت 2005م، بكالوريوس هندسة صناعية جامعة الملك سعود 1994م.

الخبرات:

خبرات متنوعة في مجال الاستثمار المالي والصناعي والخدمات.

الوظائف السابقة:

مدير إدارة الهندسة الإدارية مستشفيات القوات المسلحة/ مدير تنفيذي شركة مصنع العزل الحراري/ شركة القحطاني لصناعات تغليف الأنابيب.

الوظائف الحالية:

الرئيس التنفيذي شركة جداول للخدمات المرافق المحدودة

الشركات التي يكون عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها - حالياً

داخل المملكة:(شركة القحطاني لصناعات تغليف الأنابيب، مساهمة مقفلة)،(شركة الطيران السعودية الخليجية، مساهمة مقفلة)،(شركة النقل الصناعي المحدودة) وعدد من مجالس الأعمال(الأسباني، السويسري، الياباني)،

خارج المملكة:-

الشركات التي كان عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها - سابقاً

داخل المملكة: -

خارج المملكة: -

المهندس أنيس بن أحمد مؤمنة

عضو مجلس الإدارة

(عضو غير تنفيذي)

المؤهلات:

درجة الماجستير في الإدارة الهندسية مع مرتبة الشرف وبكالوريوس في الهندسة المدنية مع مرتبة الشرف وكلاهما من جامعة جورج واشنطن، الولايات المتحدة الأمريكية.

الخبرات:

خبرات متنوعة في مجالات عدة شملت التجارة والصحة والضيافة والتطوير العقاري والتعليم والصناعة والنقل والاستثمارات.

الوظائف السابقة:

رئيس تنفيذي لمجموعة سدكو القابضة، المدير العام ومسؤول الائتمان الأول مجموعة سامبا المالية.

الوظائف الحالية:

الرئيس التنفيذي مجموعة صافولا (مساهمة مدرجة)

الشركات التي يكون عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها - حالياً

داخل المملكة:(نائب رئيس مجلس إدارة شركة صافولا للأغذية، مساهمة مقفلة)،(نائب رئيس مجلس إدارة شركة بندة للتجزئة، مساهمة مقفلة)،(نائب رئيس مجلس إدارة شركة هرفي للأغذية، مساهمة مدرجة)،(عضو مجلس إدارة شركة المراعي، مساهمة مدرجة)،(عضو مجلس إدارة البنك الأهلي التجاري، مساهمة مدرجة)،(عضو مجلس إدارة شركة مستشفى الدكتور سليمان فقيه، مساهمة مقفلة)،(عضو مجلس إدارة شركة كنان للتطوير العقاري، مساهمة مقفلة)،(عضو مجلس إدارة شركة المتحدة للسكر، مساهمة مقفلة)، وعضوية مجالس إدارة عدد من المؤسسات الخيرية والاجتماعية.

خارج المملكة:(نائب رئيس مجلس إدارة شركة الكبير، مساهمة مقفلة)

الشركات التي كان عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها - سابقاً

داخل المملكة:(دنيا الأصواف - الشياكة، مساهمة مقفلة)،(مجموعة إيلاف، ذات مسؤوليه محدودة)،(شركة إيوان، مساهمة مقفلة)،(الرئيس التنفيذي لمجموعة سدكو القابضة، مساهمة مقفلة)

خارج المملكة: -

الدكتور علي بن صديق الحكمي

عضو مجلس الإدارة

(عضو غير تنفيذي) وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت

المؤهلات:

دكتوراة في علم النفس في عام 1991م وماجستير في علم النفس الصناعي والتنظيمي في عام 1986م وكلاهما من جامعة أوريجين – أمريكا، وبكالوريوس علم النفس في عام 1982م من جامعة الإمام محمد بن سعود.

الخبرات:

خبرات أكاديمية وعملية في مجال الإدارة الحديثة وفي المجال التعليمي.

الوظائف السابقة:

عضو هيئة تدريس – جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية، مدير عام القياس والتقويم والوكيل المساعد للتطوير التربوي، وزارة التعليم، مدير عام شركة العبيكان للأبحاث والتطوير، مدير عام مشروع الملك عبدالله لتطوير التعليم العام، الرئيس التنفيذي لشركة تطوير للخدمات التعليمية.

الوظائف الحالية:

الأمين العام لمؤسسة الملك عبدالله بن عبدالعزيز العالمية للأعمال الإنسانية

الشركات التي يكون عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – حالياً

داخل المملكة: -

خارج المملكة: -

الشركات التي كان عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – سابقاً

داخل المملكة: شركة أضواء المعرفة المحدودة

خارج المملكة: -

الأستاذ زياد بن محمد مكي التونسي

عضو مجلس الإدارة

(عضو مستقل) ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

المؤهلات:

ماجستير، الأوراق المالية والاستثمار، جامعة ريدنغ بريطانيا، عام 1996م، بكالوريوس، إدارة الأعمال، جامعة الملك سعود، عام 1991م.

الخبرات:

خبرات في مجال الإدارة التنفيذية والإدارة المالية والتمويل.

الوظائف السابقة:

نائب الرئيس ومدير العمليات، المدير التنفيذي للمالية مجموعة الفيصلية، مستشار الاستثمار المصرفية الخاصة، مجموعة سامبا المالية.

الوظائف الحالية:

المدير التنفيذي – مجموعة الفيصلية

الشركات التي يكون عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – حالياً

داخل المملكة:(البنك الأهلي التجاري، مساهمة مدرجة)،(شركة فيليبس السعودية، مساهمة مقفلة)،(شركة الصافي دانون، مساهمة مقفلة)،(شركة أكسنشر، مساهمة مقفلة)،(شركة لافانا، مسؤولية محدودة)،(شركة أوج القابضة - محدودة)

خارج المملكة:(شركة ساكفيل كابيتال، مساهمة)،(شركة نوا كابيتال، مساهمة)،(شركة أكسنشيا، مساهمة)

الشركات التي كان عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – سابقاً

خارج المملكة:(شركة سوليدير العالمية، مساهمة مقفلة)

خارج المملكة: -

المهندس إياد بن عبدالرحمن البنيان

عضو مجلس الإدارة

(عضو مســـتقل) وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت

المؤهلات:

بكالوريوس الهندسة المعمارية، جامعة الملك سعود عام 1999م.

الخبرات:

خبرات متميزة في مجال إدارة الشركات العقارية والاستثمار والتطوير العقاري.

الوظائف السابقة:

شركة الراشد للتجارة والمقاولات.

الوظائف الحالية:

الرئيس التنفيذي، شركة مشاريع الأرجان

الشركات التي يكون عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – حالياً

داخل المملكة: (شركة مشاريع الأرجان، مساهمة مقفلة)،(شركة الاتحاد للتأمين التعاوني، مساهمة مدرجة)،(عضو اللجنة العقارية غرفة الرياض - حكومية)

خارج المملكة: -

الشركات التي كان عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – سابقاً

داخل المملكة: (شركة الراشد للتجارة والمقاولات المحدودة)،(شركة المقر، مساهمة حكومية)

خارج المملكة: -

الأستاذ الدكتور جاسم بن شاهين الرميحي

عضو المجلس ورئيس لجنة المراجعة

(عضو مســـتقل)

المؤهلات:

دكتوراه في المحاسبة، جامعة دندي، بريطانيا عام 1997، وماجستير المحاسبة من جامعة ميزوري، أمريكا في عام 1989م، وبكالوريوس العلوم المحاسبية، جامعة الملك سعود بالرياض عام 1984م.

الخبرات:

خبرات أكاديمية وعملية في المحاسبة والقيادة وحوكمة الشركات وبناء المنظمات وتميز الأعمال.

الوظائف السابقة:

أستاذ مساعد، جامعة الملك سعود، رئيس قسم المحاسبة ونظم المعلومات الإدارية، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، نائب الرئيس للشؤون المالية والإدارية، شركة أبناء فيصل محمد القحطاني - مساهمة مقفلة، الرئيس التنفيذي لشركة اتحاد المقاولات السعودية -مساهمة مقفلة، نائب الرئيس للشؤون الإدارية والتطوير التنظيمي لشركة الشلوي العالمية -مساهمة مقفلة، الرئيس التنفيذي لشركة رازن المعرفية، ذات مسؤولية محدودة.

الوظائف الحالية:

مستشار مالي وإداري مستقل

الشركات التي يكون عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – حالياً

داخل المملكة: (عضو مجلس إدارة، صندوق مشاركة للطروحات الأولية، مساهمة مقفلة)، (عضو مجلس إدارة، صندوق مشاركة ريت، مساهمة مقفلة)، وعضو لجان مراجعة بعدد من شركات المساهمة المدرجة شركة التنمية الشرقية، شركة أسمنت الشرقية، شركة اللجين، شركة المتحدة للإلكترونيات) وعضو لجان مراجعة بعدد من الشركات المساهمة المقفلة: شركة بندة، شركة موطن، شركة الراجحي إخوان، صندوق مشاركة للطروحات الأولية، شركة الوسائل الصناعية..

خارج المملكة: -

الشركات التي كان عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – سابقاً

داخل المملكة:(عضو مجلس إدارة، شركة الأولى للتمويل، مساهمة مقفلة)

خارج المملكة: -

الأستاذ عبدالله بن حسن قنزل

عضو المجلس

(عضو مســـتقل)

المؤهلات:

بكالوريوس إدارة أعمال جامعة واشنطن، سياتل، أمريكا، 1977م.

الخبرات:

خبرات إدارية ومالية واستثمارية متنوعة.

الوظائف السابقة:

إدارة شركات واستثمارات.

الوظائف الحالية:

رئيس مجلس الإدارة – شركة المكونات المتحدة الدولية المحدودة

الشركات التي يكون عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – حالياً

داخل المملكة: -

خارج المملكة: -

الشركات التي كان عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – سابقاً

داخل المملكة:(عضو مجلس إدارة البنك اللبناني التجاري، مساهمة مقفلة)،(عضو مجلس إدارة ورئيس لجنة الحوكمة شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، مساهمة حكومية)

خارج المملكة: -

الدكتور وليد بن محمد العيسى

عضو مجلس الإدارة وعضو اللجنة التنفيذية

(عضو غير تنفيذي)

المؤهلات:

دكتوراة في المحاسبة من جامعة ولاية بنسلفانيا – أمريكا في عام 2009م وماجستير إدارة الأعمال من جامعة كاليفورنيا لوس أنجلس – أمريكا في عام 2003م ودبلوم فوق الجامعي في المالية من جامعة كاليفورنيا فر بيركلي – أمريكا في عام 2001م ودبلوم فوق الجامعي في إدارة الأعمال من جامعة كاليفورنيا فرع بيركلي – أمريكا في عام 2000م وبكالوريوس الهندسة الكهربائية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن – الظهران في عام 1997م.

الخبرات:

خبرات مالية ومحاسبية وفي مجال الاستثمار والتطوير العقاري - المشاركة في تنفيذ العديد من البحوث العلمية الجامعية والتدريس الجامعي في جامعات دولية.

الوظائف السابقة:

الرئيس التنفيذي للاستثمار شركة أصيلة للاستثمار، أستاذ محاسبة مساعد في كلية الدراسات العليا الإدارية بباريس فرنسا، مساعد للبحوث العلمية بجامعة ولاية بنسلفانيا - ينفرستي بارك – أمريكا، مهندس كهرباء بالشركة السعودية للبتروكيماويات بالمملكة العربية السعودية.

الوظائف الحالية:

العضو المنتدب – شركة أصيلة للاستثمار(مساهمة مقفلة)

الشركات التي يكون عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – حالياً

داخل المملكة:(شركة طيبة للاستثمار، مدرجة)، (شركة سابك للمغذيات الزراعية – سافكو، مدرجة)، (شركة أصيلة للاستثمار القابضة، مقفلة)، (شركة العقيق للتنمية السياحية، مساهمة مقفلة)، (الشركة السعودية للضيافة التراثية "نزل" مساهمة مقفلة) (شركة أصيلة للاستثمار القابضة، مساهمة مقفلة)

خارج المملكة: -

الشركات التي كان عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – سابقاً

داخل المملكة:(شركة هرفي للخدمات الغذائية، مساهمة مدرجة)، (الشركة العربية للمناطق السياحية أراك، مساهمة مقفلة)، (شركة واحة الألياف الزجاجية، مساهمة مقفلة)

خارج المملكة: -

ب. أعضاء اللجان: مؤهلات أعضاء اللجان الذين هم من خارج مجلس الإدارة وهم ثلاثة أعضاء:

الأستاذ أحمد بن عبدالجواد رضا

عضو لجنة المراجعة

(عضو خارجي)

المؤهلات:

ماجستير إدارة الأعمال التنفيذية من كلية بوث، شيكاغو أمريكا عام 2011م، وبكالوريوس الآداب في الاتصالات الدولية للشركات، باريس فرنسا عام 2006م.

الخبرات:

خبرة كبيرة في مجال العمل المالي وأعمال المراجعة الداخلية والتدقيق والتحليل المالي ومجال التحكيم في الأمور المالية والمحاسبية.

الوظائف السابقة:

مستشار أعمال، إرنست ويونغ، شريك ومؤسس شركة تيم ون لخدمات الاستشارات الاستثمارية، الشريك المؤسس والرئيس التنفيذي شركة الحلول المتقدمة، ومؤسس وشريك لعدد من الشركات الاستشارية بالمملكة..

الوظائف الحالية:

مستشار / شريك مؤسس مانهاتن كابيتال.

الأستاذ عماد بن عبدالملك الصحاف

عضو لجنة المراجعة

(عضو خارجي)

المؤهلات:

بكالوريوس محاسبة، جامعة الملك سعود 1980.

الخبرات:

خبرات في مجال المحاسبة والإدارة المالية في كبرى الشركات بالمملكة.

الوظائف السابقة:

نائب الرئيس التنفيذي للمالية، شركة إنمائية، نائب الرئيس التنفيذي للمالية شركة أراسكوا للخدمات الزراعية، عدد من الوظائف المالية والمحاسبية القيادية في شركة سابك لمدة 12 سنة، وبشركة الجبيل للبتروكيماويات لمدة 7 سنوات، والعمل لمدة سنتين في شركة اكسون موبيل في أمريكا..

الوظائف الحالية:

متقاعد، حالياً (عضو في لجنة عضو لجنة المراجعة في الشركة السعودية للصناعات المتطورة) و(عضو لجنة المراجعة في الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية).

الأستاذ علي بن عاصم بركات

عضو لجنة المراجعة

(عضو خارجي)

المؤهلات:

بكالوريوس تجارة شعبة المحاسبة من جامعة حلوان عام – 1991م ومحاسب قانوني معتمد من الولايات المتحدة الأمريكية عام – 2000م، وزميل المحاسبين القانونين العالميين – 2012م رابطة المحاسبين المهنيين الدوليين..

الخبرات:

له خبرة واسعة لأكثر من (25) عاماً في المجال المالي وأعمال المراجعة الداخلية والخارجية، ومجال الحوكمة وإدارة المخاطر المؤسسية والالتزام والشؤون المالية..

الوظائف السابقة:

مدير أول مراجعة جهاز أبوظبي للمحاسبة، مدير مراجعة مكتب كي بي أم جي (KPMG) دبي، مدير مراجعة مكتب إرنست ويونج (Ernst & Young) سلطنة عمان وجمهورية مصر العربية

الوظائف الحالية:

الشركات التي يكون عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – حالياً

داخل المملكة:(شركة طيبة للاستثمار، مدرجة)،(شركة أصيلة للاستثمار القابضة، مقفلة)

خارج المملكة: -

الشركات التي كان عضواً في مجلس إدارتها أو من مديريها – سابقاً

داخل المملكة:(شركة ماسك القابضة، مقفلة)،(الشركة العربية للمناطق السياحية، مقفلة)،(شركة العقيق للتنمية العقارية، مقفلة)

خارج المملكة: -

ملحوظة: جميع أعضاء مجلس الإدارة الآخرين الممثلين باللجان تمت الإشارة إلى مؤهلاتهم وخبراتهم مشار إليها في الفقرة (أ) أعلاه من هذا البند، كما أن تفاصيل عضوية اللجان ضمن الفقرة التالية الخاصة بلجان المجلس.

لجان مجلس الإدارة

وصف مختصر لاختصاص اللجان ومهامها ورؤسائها وأعضائها وعدد اجتماعاتها وتواريخ انعقادها وبيانات الحضور للأعضاء لكل اجتماع للشركة لجان متخصصة تم تشكيل عضويتها من قبل أعضاء المجلس وأعضاء خارجيين من ذوي الخبرات والتخصصات وقد ورد ذكرها وأهدافها ومهامها والإطار العام لعملها ضمن لوائحها المعتمدة من قبل مجلس الإدارة والجمعية العامة للمساهمين التي تحدد صلاحياتها وإجراءات عملها ويتضمن البيان التالي جزءاً من اختصاصاتها. واللجان كالتالي:

أ. لجنةالمراجعة:

تختص لجنة المراجعة بالمراقبة على أعمال الشركة والتحقق من سلامة ونزاهة التقارير والقوائم المالية وأنظمة الرقابة الداخلية، وفي سبيل ذلك لها حق الاطلاع على سجلات الشركة ووثائقها وطلب أي إيضاح أو بيان من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية، كما يجوز لها أن تطلب من مجلس الإدارة دعوة الجمعية العامة للشركة للانعقاد إذا أعاق مجلس الإدارة عملها أو تعرضت الشركة لأضرار أو خسائر جسيمة. وتساعد اللجنة كل مجلس الإدارة في الإشراف على التزام الإدارة التنفيذية بالأنظمة والمعايير والقوانين المحاسبية والمالية والنظر في العمليات المحققة لها من حيث دراسة قوائم الشركة المالية الأولية والسنوية قبل عرضها على مجلس الإدارة وإبداء رأيها والتوصية في شأنها لضمان نزاهتها وعدالتها وشفافيتها ودراسة أي مسائل مهمّة أو غير مألوفة تتضمنها التقارير المالية. كما تقوم بدراسة السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة والتحقق من التقديرات المحاسبية في المسائل الجوهرية الواردة في التقارير المالية بجانب البحث في أي مسائل يثيرها المدير المالي للشركة أو مسؤول الالتزام أو مراجع الحسابات. كما تقوم بدراسة مراجعة نظم الرقابة الداخلية والمالية وإدارة المخاطر ودراسة تقارير المراجعة الداخلية ومتابعة تنفيذ الإجراءات التصحيحية للملحوظات الواردة فيها والرقابة والإشراف على أداء وأنشطة المراجع الداخلي وإدارة المراجعة الداخلية في الشركة. وتتضمن مهامها كذلك التوصية لمجلس الإدارة بترشيح مراجعي الحسابات وعزلهم وتحديد أتعابهم وتقييم أدائهم والتحقق من استقلالهم ومراجعة نطاق عملهم وشروط التعاقد معهم ومدى فعالية أعمال المراجعة، ومراجعة خطة مراجع حسابات الشركة وأعماله والتحقق من عدم تقديمه أعمالاً فنية أو إدارية تخرج عن نطاق أعمال المراجعة. كما تجتمع مع مراجع حسابات الشركة وتقوم بالرد على استفساراته ودراسة تقاريره وملاحظاته على القوائم المالية ومتابعة ما اتخِذ بشأنها. كما تقوم اللجنة بمراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتحقق من اتخاذ الشركة الإجراءات اللازمة بشأنها، والتحقق من التزام الشركة بالأنظمة واللوائح والسياسات والتعليمات ذات العلاقة ومراجعة العقود والتعاملات المقترح أن تجريها الشركة مع الأطراف ذوي العلاقة، وتقديم مرئياتها حيال ذلك إلى مجلس الإدارة ورفع ما تراه من مسائل ترى ضرورة اتخاذ إجراء بشأنها إلى مجلس الإدارة مع إبداء توصياتها بالإجراءات التي يتعين اتخاذها.

يـرأس اللجنـة عضـو مجلس إدارة مسـتقل وجميـع أعضائها مختصون بالشـئون المالية والمحاسـبية وليس من بينهـم عضـو تنفيـذي. وضمـن مهامها قامـت اللجنـة خلال عـام 2020م بـالإشراف والتنسـيق عـلى عمليات المراجعـة الداخليـة والخارجيـة والإشراف عـلى عمـل عدد من الاستشـاريين الذين يقدمـون خدماتهم للشركة في مجـال اختصـاص اللجنـة وذلـك بهـدف التحقـق مـن مـدى فاعليـة وكفـاءة أنظمـة وإجـراءات الرقابـة الداخليـة. وفيـما يـلي أسـماء أعضـاء اللجنة وسـجل حضـور الاجتماعات:

م	الاسم	المنصب باللجنة	الصفة	سجل حضور الاجتماعات								
				الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس	السادس	السابع	الثامن	التاسع
				11 فبراير	1 مارس	18 مارس	1 مايو	4 يونيو	20 يوليو	23 أغسطس	29 أكتوبر	29 ديسمبر
1	الدكتور جاسم بن شاهين الرميحي	رئيس اللجنة	عضو مجلس مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2	الأستاذ أحمد بن عبدالجواد رضا	عضو	عضو خارجي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3	الأستاذ علي بن عاصم بركات	عضو	عضو خارجي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4	الأستاذ عماد بن عبدالملك الصحاف	عضو	عضو خارجي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

ب. لجنة الترشيحات والمكافآت:

تختـص اللجنـة باقـتراح سياسـات ومعايـير واضحـة للعضويـة في مجلـس الإدارة والإدارة التنفيذيـة والتوصية للمجلـس بترشـيح أعضـاء فيه وفقاً للسياسـات والمعايير المعتمـدة. وتعد وصفاً للقـدرات والمؤهلات المطلوبة لعضويـة المجلـس وشـغل وظائـف الإدارة التنفيذيـة، وتحديـد الوقـت الـذي يتعـين عـلى العضـو تخصيصـه لأعـمال مجلـس الإدارة. كـما تقـوم بالمراجعة السـنوية للاحتياجات اللازمـة من المهارات أو الخبرات المناسـبة لعضويـة المجلـس ووظائـف الإدارة التنفيذيـة. كـما تقـوم بمراجعـة هيـكل مجلـس الإدارة والإدارة التنفيذية وتقديـم التوصيـات في شـأن التغيـرات التـي يمكـن إجراؤهـا والتحقـق بشـكل سـنوي مـن اسـتقلال الأعضاء المسـتقلين، وعـدم وجـود تعـارض لديهم ووضع وصـف وظيفي للأعضـاء التنفيذيين والأعضاء غـير التنفيذيين والأعضـاء المسـتقلين وكبـار التنفيذيـين وكذلـك وضـع الإجـراءات الخاصـة في حـال شـغور مركـز أحـد أعضاء مجلـس الإدارة أو كبـار التنفيذيـين، تحديـد جوانـب الضعـف والقـوة في مجلـس الإدارة، واقـتراح الحلـول لمعالجتهـا بمـا يتفـق مـع مصلحـة الشركـة. كما تختـص اللجنة بإعداد سياسـة مكافـآت أعضاء مجلـس الإدارة واللجـان المنبثقـة عـن المجلـس والإدارة التنفيذيـة ورفعهـا إلى مجلـس الإدارة للنظـر فيهـا تمهيـداً لاعتمادها مـن الجمعيـة العامـة والإجراءات الأخـرى المرتبطة بالمكافآت الـواردة بلائحة عملها. وتقـوم اللجنة بالتوصية لمجلـس الإدارة بمكافـآت أعضـاء مجلس الإدارة واللجـان المنبثقة عنه وكبار التنفيذيين بالشركة وفقاً للسياسـة المعتمـدة. وفيـما يـلي أسـماء أعضـاء اللجنـة وسـجل حضـور اجتماعاتها خـلال العـام 2020م وملخـص لأبرز مهامها:

#	الاسم	المنصب باللجنة	الصفة	سجل حضور الاجتماعات			
				الأول	الثاني	الثالث	الرابع
				6 فبراير	3 مايو	19 أغسطس	31 ديسمبر
1	الأستاذ زياد بن محمدمكي التونسي	رئيس اللجنة	عضو مجلس مستقل	✓	✓	✓	✓
2	المهندس عمر بن عبدالعزيز الزبن	عضو	عضو مجلس غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓
3	الدكتور علي بن صديق الحكمي	عضو	عضو مجلس غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓
4	المهندس إياد بن عبدالرحمن البنيان	عضو	عضو مجلس مستقل	✓	✓	✓	✓

ت. اللجنة التنفيذية

تسـاعد اللجنـة مجلـس الإدارة في القيـام بالأعـمال والمهـام التـي يكلفهـا بهـا مـن أجـل ضـمان سـير ومتابعة عمليـات الشركـة ومـن ذلـك المشـاركة في وضـع الخطط والأهـداف الاسـتراتيجية، تقييـم المقترحـات المقدمة مـن إدارة الشركـة لمثـل هـذه الخطـط مثـل مراجعـة وتقييـم الخطـة السـنوية والموازنـة التقديريـة ووضـع التوصيـات بخصوصها لاعتمادهـا مـن قبـل مجلـس الإدارة والإشراف عـلى تنفيـذ الخطـط الماليـة، والإدارية، والفنيـة، اللازمـة لتسـيير أعـمال ومشـاريع الشركـة بصفـة دوريـة ومراجعـة الدراسـات والعقـود والأعـمال والاسـتثمارات الرأسـمالية وغـير الرأسـمالية التـي تتم لمصلحـة الشركة، والموافقـة عليهـا، واعتمادها في حدود الميزانيـة والصلاحيـة المعتمـدة كـما تقوم اللجنة بمسـاعدة مجلـس الإدارة في تنفيـذ مهامه المتعلقة بأنشـطة الاسـتثمار وتحديـد أهـداف وأغـراض وأسـس الاسـتثمار الأمثـل والإشراف عـلى إدارة أصـول الشركـة وتكـون للجنـة الاختصاصـات والصلاحيـات المضمنـة في لائحتها أو الأخـرى التـي يمنحهـا لهـا مجلـس الإدارة بموجب قـرار أو توجيـه يصـدر في حينـه. ويحـق للمجلـس تعديل هـذه الصلاحيات بمـا يخدم أغـراض الشركة. جميع أعضـاء اللجنـة غـير تنفيذيـين بمجلـس الإدارة ويحملـون خـبرات إداريـة وقياديـة متميـزة في إدارة الـشركات والمشـاريع واتخـاذ القـرارات. وفيـما يـلي أسـماء أعضـاء اللجنة وسـجل حضـور اجتماعاتها:

أ-	الأعضاء الحاليون	المنصب باللجنة	الصفة	سجل حضور الاجتماعات								
				(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
				25 فبراير	13 مايو	26 يوليو	28 يوليو	11 أغسطس	31 أغسطس	16 سبتمبر	22 سبتمبر	9 ديسمبر
1	الأستاذ أمين بن محمد شاكر	رئيس	عضو مجلس غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x
2	الدكتور أحمد بن حسن العرجاني	عضو	عضو مجلس غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	x	✓	✓
3	الأستاذ صالح بن محمد بن لادن	عضو	عضو مجلس غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4	المهندس عمر بن عبدالعزيز الزبن	عضو	عضو مجلس غير تنفيذي	✓	✓	✓	x	✓	✓	✓	✓	✓
5	الدكتور وليد بن محمد العيسى	عضو	عضو مجلس غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

فريق الإدارة التنفيذية بالشركة

يقـوم الفريـق التنفيـذي بتنفيـذ الاسـتراتيجيات والخطـط التـي يقرهـا مجلـس الإدارة واللجنـة التنفيذيـة ولجـان الشركـة وفيـما يـلي بيـان بأسـماء أعضـاء الإدارة التنفيذيـة ومؤهلاتهـم وخبراتهـم ووظائفهـم:

م. سامي بن عبدالعزيز المخضوب

الرئيس التنفيذي لشركة مدينة المعرفة الاقتصادية

المؤهلات:

درجة البكالوريوس مع مرتبة الشرف في الهندسة الميكانيكية من جامعة الملك سعود، دورة متقدمة في إدارة وتقييم الاستثمارات من جامعة هارفارد في بوستن، ودورة في القيادة والإدارة من جامعة رايس في هيوستن بأمريكا.

الخبرات:

خبرات متنوعة في مجال التطوير وإدارة المشاريع.

الوظائف السابقة:

نائب المحافظ للهيئة العامة لعقارات الدولة، الرئيس التنفيذي لشركة مباركة القابضة، الرئيس التنفيذي لشركة الإجابة القابضة، مستشار أول لشركة المناخة للتطوير الحضري، الرئيس التنفيذي لشركة ذاخر للاستثمار والتطوير العقاري، الرئيس التنفيذي لشركة مثمرة للاستثمار العقاري، الرئيس التنفيذي لشركة معاد العالمية، رئيس المجموعة لقطاع الهندسة والمباني ببنك البلاد، مدير قسم العقود ببنك البلاد ..

م. السعيد أحمد البيلي

نائب الرئيس لتطوير المشاريع

المؤهلات:

بكالوريوس الهندسة المدنية من جامعة المنصورة – مصر عام 1989م، دورات وكورسات متقدمة في مجال الهندسة والإدارة .

الخبرات:

خبرات متنوعة في الهندسة المعمارية والتطوير العقاري وإدارة المشاريع.

الوظائف السابقة:

المدير الإقليمي لشركة CIMS للاستشارات والتطوير العقاري/ مدير تطوير اول لشركة ليمتلس العالمية دبي/ مدير التطوير لشركة أكوان العقارية

مدير مشاريع بشركة دار الهندسة الاستشارية/ كبير مهندسين بمصلحة مياه الرياض/ المدير الفني لشركة الدراسات الحضرية ومركز التصاميم

الأستاذ محمد بن عبدالحميد المبارك

نائب الرئيس للاستثمار

المؤهلات:

ماجستير المالية من جامعة كمبريدج بريطانيا، بكالوريوس العلوم المالية جامعة الملك فيصل .

الخبرات:

خبرات في مجال الاستثمار والأنظمة المالية.

الوظائف السابقة:

رئيس قطاع الاستثمار في شركة ماس القابضة بقطر، مدير المحافظ الاستثمارية شركة الرياض المالية، مسؤول الأدوات المالية لدى هيئة السوق المالية

الأستاذ محمد عبد المعيد

نائب الرئيس للشؤون المالية

المؤهلات:

ماجستير إدارة الأعمال الجامعة العثمانية، محاسب قانوني معتمد من معهد المحاسبين القانونين في الهند .

الخبرات:

خبرات مالية ومحاسبية.

الوظائف السابقة:

المدير المالي لشركة إعمار الشرق الأوسط، مراجع أول بشركة كراو ماك للمراجعة والاستشارات المالية دبي. مراجع أول إم إن ريدي للمراجعة والاستشارات المالية الهند

عدد اجتماعات مجلس الإدارة التي عُقدت خلال السنة المالية الأخيرة، وتواريخ انعقادها، وسجل حضور كل اجتماع

أ-	الاسم	سجل حضور الاجتماعات	الأول	الثاني	الثالث	الرابع	الخامس	السادس
			1 مارس	4 مايو	6 سبتمبر	10 أغسطس	10 نوفمبر	17 ديسمبر
1	الأستاذ أمين بن محمد شاكر – رئيس المجلس		✓	✓	✓	✓	x	x
2	الدكتور أحمد بن حسن العرجاني – نائب الرئيس		✓	✓	✓	x	✓	✓
3	الأستاذ صالح بن محمد بن لادن		✓	✓	✓	✓	✓	✓
4	المهندس عمر بن عبد العزيز الزبن		x	✓	✓	✓	✓	✓
5	المهندس أنيس بن أحمد مؤمنة		✓	✓	x	✓	✓	✓
6	الدكتور جاسم بن شاهين الرميحي		✓	✓	✓	✓	✓	✓
7	الدكتور علي بن صديق الحكمي		✓	✓	✓	✓	✓	x
8	الأستاذ عبدالله بن حسن قنزل		✓	✓	✓	✓	✓	x
9	الأستاذ زياد بن محمد التونسي		✓	✓	x	✓	✓	✓
10	المهندس إياد بن عبدالرحمن البنيان		✓	✓	✓	✓	✓	x
11	الدكتور وليد بن محمد العيسى		✓	✓	✓	✓	✓	✓

وصف لأي صفقة بين الشركة وطرف ذي علاقة أو الأعمال أو العقود تكون الشركة طرفاً فيها، وفيها أو كانت فيها مصلحة لأحد أعضاء مجلس إدارة الشركة أو لكبار التنفيذيين فيها أو لأي شخص ذي علاقة بأي منهم:

لا توجد

نتائج المراجعة السنوية لفاعلية إجراءات الرقابة الداخلية

أظهرت نتائج الفحص المستمر والتحقق السنوي أنه لا يوجد قصور جوهري في أنظمة الرقابة الداخلية وسلامتها، وذلك من خلال عمليات المراجعة التي تهدف للتأكد من فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية، ومراجعة السياسات والإجراءات المالية والإدارية وإجراءات إعداد التقارير المالية ومخرجاتها، لضمان حماية أصول الشركة، مع الحاجة للتحديث المستمر لبعض أنظمة الشركة وسياساتها بما يتماشى مع التغييرات في الأنظمة والتشريعات التي تصدر عن الجهات المشرعة المختصة. وتشرف لجنة المراجعة على الجهود التي تبذلها الشركة بصورة دورية ومنتظمة لتطوير الأنظمة والسياسات من أجل تقييم كفاءة وفاعلية الأنشطة الرقابية وإدارة المخاطر، بتوجيه من مجلس الإدارة وجهود إدارة المراجعة الداخلية، كما يعمل مع الشركة عدد من الاستشاريين لمراجعة وتحديث الأنظمة بصورة مستمرة.

المحاسب القانوني

وافقت الجمعية العامة لمساهمي الشركة المنعقدة بتاريخ 2020/5/14م على تعيين مكتب إرنست ويونغ من بين المرشحين للقيام بأعمال المراجعة وذلك كمراجع لأعمال الشركة لمدة عام واحد الفترة من الربع الثاني لعام 2020م وحتى الربع الأول لعام 2021م.

- ولقد صدر تقرير مراجعي الحسابات الخارجيين دون أي تحفظ.

وصف لأي مصلحة وأوراق مالية تعاقدية وحقوق اكتتاب تعود لأعضاء مجلس إدارة الشركة وكبار التنفيذيين وأقربائهم في أسهم أو أدوات دين الشركة أو أي من شركاتها التابعة، وأي تغيير في تلك المصلحة أو تلك الحقوق خلال السنة المالية الأخيرة.

بيان بمصلحة أعضاء مجلس الإدارة وأقربائهم في أسهم الشركة وتغيرها خلال 2020م – علماً بأنه لا توجد أدوات دين للشركة أو شركاتها التابعة:

م	اسم العضو	عدد الأسهم في بداية العام 2020م	عدد الأسهم في نهاية العام	صافي التغير خلال العام	نسبة التغير	ملكية الأقرباء من الدرجة الأولى وتغيرها
1	**الأستاذ أمين بن محمد شاكر – رئيس المجلس***	**25,398,185**	**26,171,0344**	**+772,849**	**3%**	**3,546,744**
2	الدكتور أحمد بن حسن العرجاني – نائب الرئيس	0	0	-	-	-
3	الأستاذ صالح بن محمد بن لادن	0	0		-	-
4	المهندس عمر بن عبد العزيز الزبن**	4,000	4,000	-	-	52
5	المهندس أنيس بن أحمد مؤمنة	284	284	-	-	-
6	الدكتور جاسم بن شاهين الرميحي	100	0	100 -	-100%	-
7	الدكتور علي بن صديق الحكمي	0	0	-	-	-
8	الأستاذ عبدالله بن حسن قنزل	1,184	0	-	-	-
9	الأستاذ زياد بن محمد التونسي	100	100	-	-	-
10	المهندس إياد بن عبدالرحمن البنيان	700	700	-	-	-
11	الدكتور وليد بن محمد العيسى	1,000	1,000	-	-	-

1. * تملك زوجة الأستاذ أمين بن محمد شاكر عدد (3,546,744) سهماً من أسهم شركة مدينة المعرفة الاقتصادية.
2. ** تملك زوجة المهندس عمر بن عبد العزيز الزبن عدد (52) سهماً من أسهم شركة مدينة المعرفة الاقتصادية.

3. لم تقم الشركة بتوزيع أرباح على مساهميها خلال العام لذلك لم يتم الإشارة إلى عملية مصلحة أعضاء المجلس أو كبار التنفيذيين فيما يتعلق بعملية توزيع الأرباح.

عدد طلبات الشركة لسجل المساهمين وتواريخ تلك الطلبات وأسبابها

عدد طلبات الشركة لسجل المساهمين	تاريخ الطلب	أسباب الطلب
(1)	2020/3/11م	إجراءات الشركات
(2)	2020/5/14م	الجمعية العامة

تواريخ الجمعيات العامة للمساهمين المنعقدة خلال السنة المالية الأخيرة وأسماء أعضاء مجلس الإدارة الحاضرين لهذه الجمعيات

عقدت الشركة اجتماعاً واحداً لمساهمي الشركة بتاريخ 14 مايو 2020م حضره جميع أعضاء مجلس إدارة الشركة والرئيس التنفيذي.

الوسائل التي اعتمد عليها مجلس الإدارة في تقييم أدائه وأداء لجانه وأعضائه، والجهة الخارجية التي قامت بالتقييم وعلاقتها بالشركة، إن وجدت

تمت الاستعانة بجهة خارجية متخصصة قامت بوضع المعايير والنماذج الخاصة بتقييم مجلس الإدارة واللجان وتم عمل التقييم.

الإجراءات التي اتخذها مجلس الإدارة لإحاطة أعضائه -وبخاصة غير التنفيذيين- علماً بمقترحات المساهمين وملحوظاتهم حيال الشركة وأدائها

التزاماً بأنظمة الحوكمة بالشركة يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بصفة مستمرة بحضور اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين بهدف الاستماع لمقترحات المساهمين وملحوظاتهم، مع توجيه المجلس الإدارة التنفيذية بتلقي ما قد يرد للشركة من مقترحات وملحوظات للمساهمين من قبل الإدارات المختصة بالشركة وحصرها لدى الرئيس التنفيذي ورفعها لمجلس الإدارة لمناقشتها والقرار بخصوصها.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفقاً لما هو منصوص عليه في المادة الثالثة والتسعين من لائحة حوكمة الشركات

تم اعتماد السياسة الخاصة بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة ولجان المجلس والإدارة التنفيذية من قبل الجمعية العامة للمساهمين بموجب التوصية المقدمة من مجلس الإدارة ولجنة المكافآت والترشيحات، وبحيث يتم مراجعة هذه السياسة من وقت لآخر. ويبين الجدول التالي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستحقة عن العام 2020م

ريال مبلغ معين	بدل حضور جلسات المجلس	بدل الانتقال للاجتماع خارج مدينة سكن العضو	المكافآت الثابتة: مجموع بدل حضور جلسات اللجان	المكافآت الثابتة: مزايا عينية	المكافآت الثابتة: بيان ما قبضه أعضاء المجلس بوصفهم عاملين أو إداريين أو ما قبضوه نظير أعمال فنية أو إدارية أو استشارات	المكافآت الثابتة: مكافأة رئيس المجلس أو العضو المنتدب أو أمين السر إن كان من الأعضاء	المكافآت المتغيرة: نسبة من الأرباح	المكافآت المتغيرة: المجموع	المكافآت المتغيرة: مكافآت دورية	المكافآت المتغيرة: خطط تحفيزية قصيرة الأجل	المكافآت المتغيرة: خطط تحفيزية طويلة الأجل	المكافآت المتغيرة: الأسهم الممنوحة (يتم ادخال قيمة)	المكافآت المتغيرة: المجموع	مكافأة نهاية الخدمة	المجموع الكلي	بدل المصروفات
أولًا: الأعضاء المستقلين																
د. جاسم الرميحي	170,000	22,500	1,500	28,500											222,500	
أ. زياد التونسي	170,000	19,000	0	12,000											201,000	
م. إياد البنيان	170,000	19,000	0	12,000											201,000	
أ. عبدالله قنزل	170,000	19,000	1,500	0											190,500	
المجموع	680,000	79,500	3,000	52,500											815,000	
ثانياً: الأعضاء غير التنفيذيين																
أ. أمين شاكر	170,000	15,500	1,500	24,000											211,000	
د. أحمد العرجاني	170,000	19,000	1,500	24,000											214,500	
أ. صالح بن لادن	170,000	22,500	1,500	28,500											222,500	
م. أنيس مؤمنة	170,000	19,000	1,500	0											190,500	
د. علي الحكمي	170,000	22,500	1,500	12,000											206,000	
م. عمر الزبن	170,000	17,500	0	36,000											223,500	
د. وليد العيسى	170,000	22,500	1,500	27,000											221,000	
المجموع	1,190,000	138,500	9,000	151,500											1,489,000	
ثالثاً: الأعضاء التنفيذيين – لا يوجد بالمجلس أعضاء تنفيذيون																

تتمثل مكافآت المجلس في بدل حضور الجلسات بواقع (5,000) ريال للجلسة، وبدل سفر وانتقال (1,500) ريال للجلسة الواحدة للعضو من خارج مدينة مقر الاجتماع، ومبلغ سنوي مقطوع (200) ألف ريال وفقاً لسياسة الشركة المعتمدة من قبل الجمعية العامة للمساهمين. خلال العام 2020م الذي شهد ظهور جائحة كورونا بما ألقته من ظلال وتأثير على كافة قطاعات الأعمال. كمبادرة من أعضاء مجلس الإدارة لتخفيف أثر الجائحة على أعمال الشركة، قرر أعضاء مجلس الإدارة تخفيض المكافأة السنوية وبدل الحضور لاجتماعات المجلس بعد بدء الجائحة، وذلك بتخفيض المكافأة السنوية بواقع 15% لتصبح مبلغ 170 ألف ريال بدلاً من 200 ألف ريال، وتخفيض بدل حضور اجتماعات مجلس الإدارة بواقع 30% لتصبح 3,500 ريال بدلاً من 5,000 ريال، وعليه فإن المبالغ المذكورة أعلاه تتضمن هذه التخفيضات.

1. كما أن سياسة المكافآت تتضمن - في حالة تحقيق أرباح- منح الأعضاء غير التنفيذيين نسبة معينة من الأرباح بعد استيفاء الشروط والمتطلبات التي تفرضها الجهات المختصة. وتتضمن السياسة مكافأة إضافية للأعضاء المستقلين تقرر سنوياً بتوصية من لجنة الترشيحات والمكافآت للمجلس.

2. تبرع سعادة رئيس مجلس الإدارة الأستاذ أمين بن محمد شاكر بمبلغ (110,000) ريال من مكافآته السنوية كمساهمة مقدمة منه باسم الشركة للمشاركة في تكاليف إصدار كتاب يحمل اسم «نبوي» يهدف لتصوير حياة زائري المسجد النبوي الشريف من شتى بقاع العالم بطريقة تراعي أعلى معايير التصوير الفني بما يساهم في إثراء المحتوى الفني في المملكة العربية السعودية ويقدم محتوى متخصص بالمدينة المنورة كأول عاصمة إسلامية على ساكنها أفضل الصلاة والسلام.

ب. مكافآت كبار التنفيذيين وفقاً لما يتضمنه الجدول التالي: وهي مكافآت مرتبطة بمعايير الأداء والتوجهات العامة للشركة وأهدافها، وتختص لجنة المكافآت والترشيحات بتحديدها وربطها ضمن المخصصات والموازنات المعتمدة. مكافآت كبار التنفيذيين (4) من ضمنهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي

	المكافآت الثابتة				المكافآت المتغيرة							
	رواتب	بدلات	مزايا عينية	المجموع	مكافآت دورية	أرباح	خطط تحفيزية قصيرة الأجل	خطط تحفيزية طويلة الأجل	قيمة الأسهم الممنوحة	المجموع	مكافأة نهاية الخدمة	مكافأة التنفيذيين عن المجلس إن وجدت	المجموع الكلي
مجموع مكافآت كبار التنفيذيين (ريال)* (4 وظائف) من ضمنهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي	4,930,371	1,936,629		6,867,000	0	0	0	0	0	0	0	0	6,867,000

* تم الإفصاح عن مكافآت وتويضات كبار التنفيذيين بما يتماشى مع الفقرة (ب) من المادة (60) من قواعد طرح الأوراق المالية والالتزامات المستمرة حيث يبين الجدول أعلاه إجمالي ما حصل عليه كبار التنفيذيين بالشركة وعددهم (4) من بينهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي.

ج. مكافآت أعضاء اللجان وفقاً لما يتضمنه الجدول التالي

مكافآت أعضاء اللجان	المكافآت الثابتة (عدا بدل حضور الجلسات)	بدل حضور جلسات	بدل انتقال	المجموع
أعضاء لجنة المراجعة				
الدكتور جاسم بن شاهين الرميحي	50,000	27,000	1,500	78,500
الأستاذ أحمد بن عبدالجواد رضا	100,000	27,000	1,500	128,500
الأستاذ علي بن عاصم بركات	100,000	27,000	1,500	128,500
الأستاذ عماد بن عبدالملك الصحاف	100,000	27,000	1,500	128,500
المجموع	350,000	108,000	6,000	464,000
أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت				
الأستاذ زياد بن محمد التونسي	50,000	12,000	0	62,000
المهندس إياد بن عبدالرحمن البنيان	50,000	12,000	0	62,000
المهندس عمر بن عبدالعزيز الزبن	50,000	12,000	0	62,000
الدكتور علي بن صديق الحكمي	50,000	12,000	0	62,000
المجموع	200,000	48,000	0	248,000
أعضاء اللجنة التنفيذية				
الأستاذ أمين بن محمد شاكر	50,000	24,000	0	74,000
الأستاذ صالح بن محمد بن لادن	50,000	27,000	0	77,000
المهندس عمر بن عبدالعزيز الزبن	50,000	24,000	0	74,000
الدكتور وليد بن محمد العيسى	50,000	27,000	0	77,000
الدكتور أحمد بن حسن العرجاني	50,000	24,000	0	74,000
المجموع	250,000	126,000	0	376,000

بدل حضور اجتماع اللجان (3,000) ريال وبدل سفر وانتقال للعضو من خارج مدينة مقر الاجتماع (1,500) ريال، مكافأة العضو الخارجي باللجنة (100) ألف ريال ومكافأة العضو من بين أعضاء مجلس الإدارة (50) ألف ريال، وفقاً للسياسة المعتمدة من قبل الجمعية العامة للمساهمين.

إقـرارات مجلـس الإدارة وفقـاً لأنظمة هيئة السـوق المالية وما تم تطبيقه من أحـكام لائحة حوكمة الشركات **وما لم يتم تطبيقه خلال عام 2020م**

يـود مجلـس إدارة الشركـة الإشـارة إلى أن الشركـة قـد قامـت في هـذا التقريـر بالإفصـاح عن المتطلبـات التي تنطبـق عليهـا وقامـت بتطبيقهـا مـن لائحـة حوكمـة الـشركات الصـادرة من هيئـة السـوق الماليـة، وانطلاقاً مـن مبـدأ الالتـزام بمتطلبـات الحوكمـة أو تفسـير عـدم الالتزام فيما يـلي البنود التـي لم تطبق وأسـباب عدم التطبيـق والإقـرارات المطلوبـة وفقـاً لقواعـد الحوكمة في هـذا الخصوص:

ما طُبق من أحكام لائحة حوكمة الشركات وما لم يطبّق وأسباب ذلك

تطبـق الشركـة جميـع الأحكام الـواردة في لائحة حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة السـوق المالية، باسـتثناء الأحكام الـواردة أدناه:

المادة/ الفقرة	نص المادة/ الفقرة	أسباب عدم التطبيق/ الموقف الحالي للتطبيق
(70)	تشـكل بقـرار مـن مجلـس إدارة الشركـة لجنـة تسـمي (لجنـة إدارة المخاطـر) .... إلـخ	قامـت الشركـة بتكليـف استشـاري لتطويـر سـجل المخاطـر وتحديثـه ومسـاعدة الإدارة في عمليـات إدارة المخاطـر، ومشـاركتها مـع لجنـة المراجعـة والمجلـس. وسـينظر المجلـس في أهميـة تكويـن هـذه اللجنة متـى مـا رأى الحاجـة ماسـة لذلك.
(85)	تحفيـز العامليـن: تضع الشركـة برامج تطوير وتحفيز المشـاركة والإداء للعامليـن في الشركـة تتضمـن تشـكيل لجـان أو عقـد ورش عمـل متخصصـة للاسـتماع لآراء العامليـن ومناقشـتهم في الموضوعـات محـل القـرارات المهمـة وعمـل برامـج منـح العامليـن أسـهماً في الشركـة أو نصيب من الأربـاح التي تحققها وبرامـج التقاعـد، وتأسـيس صنـدوق مسـتقل للإنفـاق عـلى البرامـج وإنشـاء مؤسـسات اجتماعيـة للعامليـن في الشركـة	المـادة مطبقـة جزئيـاً، كـما سـيتم دراسـة منـح العامليـن أسـهم أو نصيـب مـن الأرباح مسـتقبلاً. بخصوص لجان أو مؤسسـات اجتماعية للموظفـين فـإن عـدد موظفـي الشركـة غـير كبير مـما يسـهل التواصل اجتماعيـاً بينهـم وبشـكل يومـي مسـتمر.
(95)	تشكيل لجنة حوكمة الشركات	يتـم تطبيـق الاختصاصـات الموكلـة للجنـة مـن قبـل إدارة مختصـة بالشركـة، وسـينظر المجلـس في أهميـة تكويـن هـذه اللجنـة متـى مـا رأى الحاجـة ماسـة لذلـك.

إقرارات الشركة:

- تقر الشركة بالتالي:
  1. أن سجلات الحسابات أُعدت بالشكل الصحيح.
  2. أن نظام الرقابة الداخلية أعد على أسس سليمة ونُفذ بفاعلية.
  3. أنه لا يوجد أي شك يذكر في قدرة الشركة على مواصلة نشاطها.
- إقرارات وإيضاحات أخرى:
  1. لا توجد قروض من أي نوع على الشركة أو على شركاتها التابعة عن العام 2020م.
  2. لم يتضمن تقرير مراجع الحسابات أي تحفظات على القوائم المالية السنوية، كما لم تتم التوصية

مـن قبـل مجلـس الإدارة بتغيـير مراجـع حسـابات الشركـة قبـل نهايـة الفـترة المعين مـن أجلها.

3. لا توجـد عقوبـة أو جـزاء أو تدبـير احـترازي أو قيـد احتياطـي مفـروض عـلى الشركة مـن الهيئة أو أي جهـة رقابيـة أخرى.
4. لا توجـد أي حقـوق تحويـل أو اكتتـاب بموجـب أدوات ديـن قابلـة للتحويـل أو أوراق ماليـة تعاقديـة، أو مذكـرات حـق اكتتـاب، أو حقـوق مشـابهة أصدرتهـا أو منحتهـا الشركـة.
5. لا يوجـد بالشركـة أسـهم خزينـة خـلال العـام 2020م كما لا توجـد أي اسـتثمارات أو احتياطات أنشـئت لمصلحة موظفـي الشركة.
6. لا يوجـد أي ترتيـب أو اتفـاق تنـازل بموجبـه أحـد أعضـاء مجلـس إدارة الشركـة أو أحـد كبـار التنفيذيـين عـن أي مكافـآت عـدا مـا تـبرع بـه رئيـس المجلس الأسـتاذ أمين شـاكر للمشـاركة في إصـدار كتـاب «نبـوي» المشـار لـه أعلاه.
7. لا توجـد فئـات وأعـداد أي أدوات ديـن قابلـة للتحويـل وأي أوراق ماليـة تعاقديـة أو مذكـرات حـق اكتتـاب أو حقـوق مشـابهة أصدرتهـا أو منحتهـا الشركة خلال السـنة الماليـة 2020م أو أي عـوض حصلـت عليـه الشركة مقابـل ذلك.
8. لا توجـد أي مصلحـة وأوراق تعاقديـة وحقـوق اكتتـاب تعـود لأعضـاء مجلـس الإدارة وكبـار التنفيذيـين وأقربائهـم في أسـهم أو أدوات ديـن الشركـة أو شركاتهـا التابعـة غير ما تـم ذكره من أسـهم أعلاه.

شكر وتقدير

يسر مجلس إدارة شركة مدينة المعرفة الاقتصادية أن يرفع لمقام خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود وولي عهده الأمين صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز - يحفظهم الله - خالص الشكر والتقدير لما يقدمونه من جهود لرفعة وطننا الحبيب كما ويتقدم المجلس بشكره وتقديره لحكومة خادم الحرمين الشريفين الرشيدة على دعمها ورعايتها المستمرة للقطاع الخاص والمدن الاقتصادية وبخالص الشكر والتقدير لصاحب السمو الملكي الأمير فيصل بن سلمان بن عبدالعزيز أمير منطقة المدينة المنورة ونائبه صاحب السمو الملكي الأمير سعود بن خالد الفيصل على دعمهم للشركة ورعايتهم فعاليتها خلال العام 2020م. وبالشكر والتقدير لمساهمي الشركة على ثقتهم ودعمهم، داعين الله عز وجل أن يتوج هذه الثقة والدعم بتطور وازدهار الشركة.

والله ولي التوفيق...

مجلس إدارة شركة مدينة المعرفة الاقتصادية

مارس 2021م

مدينة المعرفة الإقتصادية
Knowledge Economic City

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

القوائم المالية الموحدة وتقرير مراجع الحسابات المستقل للسنة المنتهية

في 31 ديسمبر 2020

مدينـة المعرفـة الإقتصـادية
Knowledge Economic City

المحتويات

تقرير المراجع المستقل 6-1
قائمة المركز المالي الموحدة 8-7
قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة 10-9
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة 11
قائمة التدفقات النقدية الموحدة 13-12
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة 69-14

تقرير المراجع المستقل

إلى المساهمين في شركة مدينة المعرفة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

الرأي

لقد راجعنا القوائم المالية الموحدة لـِ شركة مدينة المعرفة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تشمل قائمة المركز المالي الموحدة كما في 31 ديسمبر 2020م، وقائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة، وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة، وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات المرفقة بالقوائم المالية الموحدة، بما في ذلك ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن القوائم المالية الموحدة المرفقة تظهر بعدل، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020م وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

أساس الرأي

تمت مراجعتنا وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير تم توضيحها في قسم "مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة" في تقريرنا. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وآداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية وذات الصلة بمراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، وقد وفّينا أيضاً بمسؤولياتنا الأخلاقية الاخرى وفقاً لهذه القواعد. وفي اعتقادنا، فإن أدلة المراجعة التي حصلنا عليها تُعد كافية وملائمة لتوفير أساس لإبداء رأينا.

أمر آخر

تمت مراجعة القوائم المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م من قبل مراجع آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك القوائم المالية في 8 مارس 2020م.

أمور المراجعة الرئيسية

أمور المراجعة الرئيسية هي تلك الأمور التي كانت، بحسب حكمنا المهني، لها الأهمية البالغة عند مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة ككل، وفي سياق تكوين رأينا بهذا الصدد، ولا نقدم رأياً مستقلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر أدناه، يوجد وصف للكيفية التي عالجت بها مراجعتنا كل أمر من هذه الأمور ضمن ذلك السياق.

لقد التزمنا بمسؤولياتنا التي تم توضيحها في قسم مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة في تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، تضمنت مراجعتنا تنفيذ الإجراءات التي صُممت للاستجابة لتقييمنا لمخاطر التحريف الجوهري في القوائم المالية الموحدة. توفر نتائج إجراءات المراجعة التي قمنا بها ـ بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور أدناه ـ أساساً لرأينا حول

مراجعة القوائم المالية الموحدة المرفقة.

أمر المراجعة الرئيسي	كيف عالجت مراجعتنا أمور المراجعة الرئيسية
انخفاض قيمة العقارات الاستثمارية وقيد التطوير سُجلت العقارات الاستثمارية وقيد التطوير بالتكلفة ناقص الاستهلاك والانخفاض في القيمة، إن وجدت. كما في 31 ديسمبر 2020م، بلغت القيم الدفترية للعقارات الاستثمارية وقيد التطوير مبلغ 2,566 مليون ريال سعودي و86 مليون ريال سعودي على التوالي (2019م: 2,513مليون ريال سعودي و165مليون ريال سعودي). يمثل كلا الحسابين مجتمعين نسبة 81% (2019م: 80%) من مجموع موجودات المجموعة. تتم مراجعة القيم الدفترية لهذه الموجودات سنوياً من الإدارة لتقييم ما إذا كان هناك انخفاض في القيمة. وفي حال وجود مؤشرات على الانخفاض في القيمة، يتم عمل تقييم لانخفاض القيمة، مع الأخذ في الاعتبار القيمة العادلة لهذه الموجودات، لتحديد ما إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد تتجاوز أو انها تعادل القيم الدفترية. أشركت المجموعة مُقيماً خارجياً معتمداً ("المُقيم") لتقدير القيم العادلة باستخدام منهجية التقييم السوقية التي تستند إلى افتراضات وتقديرات جوهرية. تتناول هذه الطريقة حكماً جوهرياً وتقديرات كأسعار المبيعات ومعدل الاشغال وإيجارات السوق ومعدلات الخصم والقيم النهائية، بما فيها التقلبات الاقتصادية وتأثيرات جائحة كوفيد - 19 على اعمال المجموعة. اعتبرنا هذا أمر مراجعة رئيسي نظراً لأن الانخفاض في قيمة العقارات الاستثمارية وقيد التطوير يتطلب من الإدارة عمل أحكام جوهرية واستخدام افتراضات وتقديرات قد لا تكون مؤكدة في طبيعتها. إن الأثر المحتمل لانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية وقيد التطوير قد يكون جوهرياً على القوائم المالية الموحدة للمجموعة. الرجاء الرجوع إلى الإيضاحين (4-8 و4-9) حول القوائم المالية الموحدة لمزيد من التفاصيل حول السياسات المحاسبية الهامة، والإيضاحين (3-1-1 و3-1-2) فيما يتعلق بالتقديرات والاحكام المحاسبية الجوهرية، والإيضاحين (9 و10) فيما يتعلق بالإيضاحات ذات الصلة.	قمنا بتنفيذ، من بين أمور أخرى، إجراءات المراجعة التالية: فحص إجراءات الإدارة في تحديد مؤشرات الانخفاض في القيمة التي تتعلق بالعقارات الاستثمارية وقيد التطوير. تقييم موضوعية واستقلالية وكفاءة وخبرة المقيم. قمنا باشراك مختصي التقييم لدينا لفحص، على أساس العينة، أساليب التقييم والمنهجية التي استخدمها مقيم الإدارة، وكذلك فحص الافتراضات والتقديرات وأسعار المبيعات ومعدل الاشغال وإيجارات السوق وإيرادات الإيجار المستقبلية ومعدلات الخصم والقيم النهائية، بما فيها التقلبات الاقتصادية وتأثيرات جائحة كوفيد - 19 على اعمال المجموعة للتأكد من مدى معقولية الافتراضات والتقديرات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وقيد التطوير. اختبار دقة المعطيات في التدفقات النقدية المتوقعة المستخدمة في التقييم الذي تم إجراؤه من المُقيم. تنفيذ تحليل الحساسية على الافتراضات الجوهرية لتقييم تأثيرات القيم العادلة وتقدير تأثير التغيرات في الافتراضات الجوهرية على الاستنتاج الذي توصلت إليه الإدارة. التحقق من محاضر اجتماعات مجلس الإدارة والتأكد من أنه لا توجد قرارات بخصوص التخلي عن أو استبعاد العقارات الاستثمارية وقيد التطوير خلال السنوات الحالية وفي المستقبل. فحص مدى كفاية العرض والإفصاحات التي تتعلق بالافتراضات الأساسية والتقديرات وتحليل الحساسية في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

أمر المراجعة الرئيسي	كيف عالجت مراجعتنا أمور المراجعة الرئيسية
الاعتراف بالإيرادات تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات بموجب متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء" لكل عقد من عقودها مع العملاء. يتم تطبيق بعض الأحكام والتقديرات في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات وقياس الإيرادات بناءً على استكمال التزامات الأداء الأساسية. أ. تقدر المجموعة إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية المطلوبة للوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بمبيعات الأراضي، وتحدد النسبة المناسبة من الإيرادات والتكلفة ذات الصلة إلى حد الإيفاء أو استكمال التزامات الأداء كما في نهاية فترة التقرير. ب. بالنسبة لبعض المشروعات السكنية، تقوم المجموعة ببيع العقارات أو الوحدات وفقا لخطط سداد تتراوح من ثلاث إلى سبع سنوات، وعلى هذا النحو، فإن العقد مع العملاء يتضمن عنصر تمويل هام عند بداية العقد والذي يتضمن حكما إداريا هاما على معدل الخصم المناسب ومخاطر الائتمان المتوقعة. لحساب معدل الخصم المناسب لاستخدامه في الاحتساب، قامت الإدارة بإشراك متخصص لتحديد معدل الخصم المناسب الذي يعكس عنصر التمويل في العقود بين المجموعة والعملاء، من خلال النظر في الخصائص الائتمانية للعميل الذي يتلقى التمويل وأي ضمانات يقدمها العميل. تم تقييم الاعتراف بالإيرادات كأمر مراجعة رئيسي بسبب أهمية التقييم والأحكام المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات وقياس وتخصيص الإيرادات لالتزامات الأداء وتحديد معدلات الخصم. الرجاء الرجوع للإيضاح 3-1-3 و4-18 للحصول على التفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها في الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بمعاملات بيع الأراضي وتحديد عنصر التمويل الهام، و إلى الإيضاح 14 و24حول الإفصاحات ذات الصلة.	قمنا بتنفيذ، من بين امور اخرى، إجراءات المراجعة التالية: فهم شروط واحكام العقود مع العملاء على اساس العينة. مراجعة معايير تخصيص تكلفة البنية التحتية على قطع الأراضي ذات الصلة، وتحديد الإيرادات ذات الصلة. راجعنا على أساس العينة، تكاليف التطوير والبنية التحتية التي سيتم تكبدها على الأراضي والعقود ذات الصلة مع الموردين لتكاليف البنية التحتية وإعادة حساب توزيع الإيرادات بين تكلفة الأرض والبنية التحتية. تم اختبار دقة واكتمال الاحتساب للإيرادات والتكلفة ذات الصلة. بالنسبة للعقود التي تحتوي على عنصر تمويل هام: اشراك الاخصائي الداخلي لدينا لتقييم مدى ملائمة معدل الخصم الذي استخدمته الإدارة مع الرجوع إلى الخصائص الائتمانية للعميل الذي سيحصل على التمويل واي ضمانات يقدمها العميل. فحصنا، على أساس العينة، العقود مع العملاء للفلل السكنية وتأكدنا من وجود عقد موقع بين المجموعة والعميل، وأن تسليم الفيلا حدث خلال السنة، وأنه تم احتساب قيمة عنصر التمويل الجوهري وفقاً للمعايير. تم اختبار دقة واكتمال احتساب عنصر التمويل الهام للإيرادات والتكلفة ذات الصلة. قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات في القوائم المالية الموحدة.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لعام ٢٠٢٠

تشتمل المعلومات الأخرى على المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020م، بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقرير المراجع حولها. إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى في تقريرها السنوي. يتوقع أن يكون التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020م متاحاً لنا بعد تاريخ تقرير المراجع.

لا يغطي رأينا حول القوائم المالية الموحدة تلك المعلومات الأخرى، ولن نُبدي أي شكل من أشكال الاستنتاج التأكيدي حولها.

وبخصوص مراجعتنا للقوائم المالية الموحدة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المشار إليها أعلاه عند توفرها، وعند القيام بذلك يتم الأخذ في الحسبان 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 للمجموعة لسنة 2020م، وإذا ما تبين لنا وجود تحريف جوهري فيه، فإنه يجب علينا الإبلاغ عن هذا الأمر للمسؤولين عن الحوكمة.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد القوائم المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ووفقاً لأحكام نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، وهي المسؤولة عن الرقابة الداخلية التي ترى أنها ضرورية لتمكينها من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحريف الجوهري، سواءً بسبب غش أو خطأ.

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

إن المكلفين بالحوكمة مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقرير المالي في المجموعة.

مسؤوليات المراجع عن مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من تحريفٍ جوهري ناتج عن 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 وفقا للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية ستكشف دائماً عن تحريفٍ جوهري موجود. ويمكن أن تنشأ التحريفات عن غش أو خطأ، وتُعَد جوهرية، بمفردها أو في مجموعها، إذا كان بشكل معقول يمكن توقع أنها ستؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر التحريفات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء بسبب غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة استجابة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة لتوفير أساس لإبداء رأينا. ويعد خطر عدم اكتشاف تحريف جوهري ناتج عن غش أعلى من الخطر الناتج عن خطأ، لأن الغش قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز إجراءات الرقابة الداخلية.
- التوصل إلى فهم للرقابة الداخلية ذات الصلة بالمراجعة من أجل تصميم إجراءات المراجعة الملائمة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء رأي في فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها والتي أعدتها الإدارة.

استنتاج مدى ملائمة تطبيق الإدارة لمبدأ الاستمرارية في المحاسبة، واستناداً إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكا كبيرا حول قدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقا لمبدأ الاستمرارية. وإذا ما تبين لنا وجود عدم تأكد جوهري، يتعين علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات العلاقة الواردة في القوائم المالية الموحدة، أو إذا كانت تلك الافصاحات غير كافية، عندها يتم تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير المراجع. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى توقف المجموعة عن الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة.

- تقييم العرض العام، وهيكل ومحتوى القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تعبر عن المعاملات والأحداث التي تمثلها بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على ما يكفي من أدلة مراجعة ملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. ونحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف ومراجعة حسابات المجموعة. ونظل الجهة الوحيدة المسؤولة عن رأينا في المراجعة.

ونحن نتواصل مع المكلفين بالحوكمة فيما يتعلق بجملة أمور من بينها نطاق المراجعة وتوقيتها المخطط لهما والنتائج المهمة للمراجعة، بما في ذلك أي أوجه قصور مهمة في الرقابة الداخلية نقوم باكتشافها أثناء مراجعتنا.

كما اننا نقوم بتزويد المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد بأننا التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة المتعلقة بالاستقلالية، وابلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي قد يعتقد بأنها تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، ووسائل الحماية ذات العلاقة، حيثما يتطلب 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 تُعَد الأمور الرئيسة للمراجعة. ونوضح هذه الأمور في تقريرنا ما لم يمنع نظام أو لائحة الإفصاح العلني عن الأمر، أو عندما - في ظروف نادرة للغاية - نرى أن الأمر لا ينبغي الإبلاغ عنه في تقريرنا بسبب أن التبعات السلبية للإبلاغ عنها تفوق - بشكل معقول - المصلحة العامة من ذلك الإبلاغ.

عن إرنست ويونغ
عبدالله علي المكرمي محاسب قانوني
رقم الترخيص ٤٧٦ | ١٤٤٢هـ | ٢٠٢١م | جدة

	إيضاح	2020م	2019م
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات ومعدات	7	49,798,155	50,299,270
عقارات استثمارية	9	2,565,716,142	2,512,980,719
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	12	124,772,392	–
الموجودات غير الملموسة	8	907,981	913,110
أصل حق الاستخدام	27	3,511,674	4,715,675
موجودات العقود	14	**116,704,883**	**81,842,765**
مجموع الموجودات غير المتداولة		**2,861,411,227**	**2,650,751,539**
الموجودات المتداولة			
عقارات قيد التطوير	10	85,808,790	164,625,086
ذمم مدينة تجارية	13	18,077,782	16,684,469
موجودات العقود	14	49,971,078	41,045,766
مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى	15	21,657,990	4,338,136
استثمارات قصيرة الأجل	16	46,088,167	265,989,889
نقد وما في حكمه	17	180,043,033	196,864,217
مجموع الموجودات المتداولة		**401,646,840**	**689,547,563**
مجموع الموجودات		**3,263,058,067**	**3,340,299,102**
حقوق الملكية والمطلوبات			
رأس المال	23	3,393,000,000	3,393,000,000
خسائر متراكمة		(294,654,961)	(269,722,506)
حقوق الملكية العائدة لحملة الأسهم في الشركة الأم		**3,098,345,039**	**3,123,277,494**
حصص غير مسيطرة	11	93,333,504	93,448,191
مجموع حقوق الملكية		**3,191,678,543**	**3,216,725,685**
المطلوبات غير المتداولة			
منافع موظفين	21	7,406,722	7,024,313
التزامات عقود ايجار	27	1,925,521	3,128,568
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات غير متداولة أخرى	18	–	8,315,463
مجموع المطلوبات غير المتداولة		**9,332,243**	**18,468,344**

	إيضاح	2020م	2019م
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة تجارية		2,095,636	4,312,375
التزامات عقود ايجار	27	1,861,179	1,141,463
مطلوبات العقود	14	–	504,300
مكسب مؤجل		–	233,633
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى	19	46,162,974	88,126,761
الزكاة	22	11,927,492	10,786,541
مجموع المطلوبات المتداولة		62,047,281	105,105,073
مجموع المطلوبات		71,379,524	123,573,417
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		3,263,058,067	3,340,299,102

تـم الاعتـماد والموافقـة على إصدار هذه القوائم الماليـة الموحدة بما في ذلك الإيضاحـات المرفقة والمعلومات التفسـيرية الأخرى من قبل مجلس الإدارة.

	إيضاح	2020م	2019م
العمليات المستمرة			
إيرادات	24.1	112,936,069	151,760,334
تكلفة الإيرادات	24.2	(88,399,271)	(105,398,098)
إجمالي الربح		24,536,798	46,362,236
مصروفات بيع وتسويق	25	(9,607,725)	(8,332,289)
مصروفات عمومية وادارية	26	(31,185,347)	(33,542,227)
إيرادات أخرى، صافي		4,486,085	634,572
(خسارة) ربح تشغيلي		(11,770,189)	5,122,292
إيرادات تمويل		5,391,096	13,269,035
خسارة استبعاد شركات تابعة	34	–	(449,517)
إعادة قياس للقيمة العادلة لحصة موجودة سابقاً في مشروع مشترك		–	19,757,117
مكسب من اقتناء شركة تابعة	1	–	812,890
تكلفة تمويل	27	(190,202)	(248,643)
(الخسارة) الربح قبل الزكاة من العمليات المستمرة		(6,569,295)	38,263,174
مصروف الزكاة	22	(17,267,018)	(19,940,022)
صافي (الخسارة) الربح للسنة من العمليات المستمرة		(23,836,313)	18,323,152
العمليات المتوقفة			
الخسارة بعد الزكاة للسنة من العمليات المتوقفة	34	(2,001,272)	(178,563)
صافي (الخسارة) الربح للسنة		(25,837,585)	18,144,589
الدخل الشامل الآخر			
بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:			
خسارة اكتوارية من استبعاد شركة تابعة		–	65,541
إعادة قياس (خسارة) مكسب على برامج المنافع المحددة	21.1	(389,672)	387,436
		(389,672)	452,977
مجموع (الخسارة) الدخل الشامل للسنة		(26,227,257)	18,597,566
صافي (الخسارة) الربح المتعلق بـ:			
حملة الأسهم في الشركة الأم		(25,722,898)	18,162,517
حصص غير مسيطرة		(114,687)	(17,928)
		(25,837,585)	18,144,589
مجموع (الخسارة) الدخل الشامل المتعلق بـ:			
حملة الأسهم في الشركة الأم		(26,112,570)	18,615,494
حصص غير مسيطرة		(114,687)	(17,928)
		(26,227,257)	18,597,566
(الخسارة) الربح للسهم العائد إلى حملة الأسهم بالشركة			
(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة بالريال السعودي للسهم	28	(0.076)	0.054
(الخسارة) الربح للسهم من العمليات المستمرة العائد إلى حملة الأسهم بالشركة:			
(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة بالريال السعودي للسهم	28	(0.070)	0.054

تـم الاعتـماد والموافقـة عـلى إصـدار هـذه القوائـم الماليـة الموحـدة بمـا في ذلـك الإيضاحـات المرفقـة والمعلومـات التفسـيرية الأخـرى مـن قبـل مجلـس الإدارة

	العائد لحملة حقوق الملكية في الشركة الأم				
	رأس المال	خسائر متراكمة	المجموع	حصة غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية
الرصيد كما في 1 يناير 2019م	3,393,000,000	(288,338,000)	3,104,662,000	94,449,169	3,199,111,169
صافي الربح (الخسارة) للسنة	–	**18,162,517**	**18,162,517**	**(17,928)**	**18,144,589**
الدخل الشامل الآخر للسنة	–	**452,977**	**452,977**	–	**452,977**
مجموع الدخل الشامل (الخسارة) للسنة		18,615,494	18,615,494	(17,928)	18,597,566
استبعاد شركة تابعة (إيضاح 34)	–	–	–	**(983,050)**	**(983,050)**
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019م	3,393,000,000	(269,722,506)	3,123,277,494	93,448,191	3,216,725,685
صافي خسارة الفترة	–	**(25,722,898)**	**(25,722,898)**	**(114,687)**	**(25,837,585)**
الدخل الشامل الآخر للسنة	–	**(389,672)**	**(389,672)**	–	**(389,672)**
مجموع الخسارة الشاملة للسنة	–	(26,112,570)	(26,112,570)	(114,687)	(26,227,257)
العمليات المتوقفة (إيضاح 34)	–	1,180,115	1,180,115	–	1,180,115
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020م	**3,393,000,000**	**(294,654,961)**	**3,098,345,039**	**93,333,504**	**3,191,678,543**

تم الاعتماد والموافقة على إصدار هذه القوائم المالية الموحدة بما في ذلك الإيضاحات المرفقة والمعلومات التفسيرية الأخرى من قبل مجلس الإدارة

	إيضاح	2020م	2019م
الأنشطة التشغيلية			
(الخسارة) الربح قبل الزكاة من العمليات المستمرة		**(6,569,295)**	**38,263,174**
الخسارة قبل الزكاة من العمليات المتوقفة		**(2,001,272)**	**(178,563)**
		(8,570,567)	**38,084,611**
تعديلات لتسوية الربح قبل الزكاة إلى صافي التدفقات النقدية:			
خسارة استبعاد شركة تابعة	34	–	**449,517**
إعادة قياس للقيمة العادلة لحصة موجودة سابقاً في مشروع مشترك		–	(19,757,117)
مكسب من صفقة اقتناء شركة تابعة	1	–	(812,890)
إيرادات تمويل		(5,391,096)	(13,269,035)
مخصص منافع موظفين	21	1,557,815	1,447,199
عمليات متوقفة - منافع موظفين		(1,262,984)	–
تكلفة تمويل على التزامات عقود الإيجار	27	190,202	248,643
استهلاك ممتلكات ومعدات	7	1,505,048	1,607,617
خسارة من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		–	2,908
استهلاك موجودات حق الاستخدام	27	1,204,001	1,204,001
إطفاء موجودات غير ملموسة	8	**382,567**	**411,257**
		(10,385,014)	9,616,711
تعديلات على رأس المال العامل:			
عقارات قيد التطوير		**78,816,296**	**11,436,284**
ذمم مدينة تجارية		(213,198)	(5,073,948)
موجودات العقود		(43,787,430)	(79,352,389)
مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى		(17,319,854)	445,239
ذمم دائنة تجارية		(2,216,739)	213,909
مكسب مؤجل		(233,633)	48,766
مطلوبات العقود		(504,300)	(1,267,415)
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة وغير متداولة أخرى		**(50,279,250)**	**30,073,050**
النقد المستخدم في العمليات		**(46,123,122)**	**(33,859,793)**
منافع موظفين مدفوعة	21	(302,094)	(1,179,551)
زكاة مدفوعة	22	(16,126,067)	(21,761,265)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية		**(62,551,283)**	**(56,800,609)**

	إيضاح	2020م	2019م
الأنشطة الاستثمارية			
استثمارات قصيرة الأجل	16	**(227,000,000)**	**(700,000,000)**
متحصلات من استثمار قصيرة الأجل		446,000,000	820,000,000
إيرادات تمويل مستلمة		6,292,818	14,953,563
استثمارات وأدوات مالية		(124,772,392)	–
صافي النقد المدفوع عن الاستحواذ على شركة تابعة		–	(26,558,528)
إضافات إلى الاستثمارات العقارية	9	(52,735,423)	(20,565,061)

إضافات إلى الممتلكات والمعدات	7	(1,003,933)	(1,591,057)
إضافة إلى موجودات غير ملموسة	8	(377,438)	(132,292)
متحصلات من بيع شركة تابعة	34	–	1,090,610
صافي التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		**46,403,632**	**87,197,235**
الأنشطة التمويلية			
سداد الجزء الأساسي من التزامات عقود إيجار	**27**	**(673,533)**	**(673,061)**
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		**(673,533)**	**(673,061)**
الزيادة في النقدية وشبه النقدية		(16,821,184)	29,723,565
النقد وما في حكمه في بداية السنة		196,864,217	167,140,602
يضاف: النقد وما في حكمه عند اقتناء شركة تابعة		–	50
النقد وما في حكمه في نهاية السنة من العمليات المستمرة	**17**	**180,043,033**	**196,864,217**
معلومات إضافية غير نقدية			
ثمن استبعاد شركة تابعة (إيضاح 34)		**–**	**1,090,610**
الغاء الاعتراف بالخسائر المتراكمة نتيجة استبعاد العمليات المتوقفة		1,180,115	–
تعديلات مبالغ مستحقة الدفع على الاستثمارات العقارية		–	11,322,616

تم الاعتماد والموافقة على إصدار هذه القوائم المالية الموحدة بما في ذلك الإيضاحات المرفقة والمعلومات التفسيرية الأخرى من قبل مجلس الإدارة.

1. معلومات الشركة

تتكون شركة مدينة المعرفة الاقتصادية ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") من الشركة وشركاتها التابعة السعودية المختلفة. تعمل المجموعة في مجال تطوير العقارات والمدن الاقتصادية والمشاريع التطويرية الأخرى بما في ذلك مشاريع البنية التحتية وشبكات الاتصالات محطات توليد الطاقة الكهربائية، ومحطات معالجة المياه والأعمال الأخرى المرتبطة بتطوير المدن الاقتصادية في المملكة العربية السعودية. تمتلك الشركة قطع أراضي في المدينة المنورة وتعتبر المُطوّر الرئيسي المسؤول عن تحويل هذه الأراضي إلى مدينة اقتصادية.

إن الشركة هي شركة مساهمة سعودية تأسست في المملكة العربية السعودية بموجب قرار وزارة التجارة والاستثمار رقم 256/ ق بتاريخ 15 شعبان 1431هـ (27 يوليو 2010م) وسجلت الشركة بموجب سجل تجاري رقم 4650071196 الصادر في المدينة المنورة بتاريخ 23 شعبان 1431هـ (4 أغسطس2010م). وقد تم إدراج أسهم الشركة في سوق الأوراق المالية السعودية (تداول).

إن العنوان المسجل للشركة هو ديوان المعرفة، طريق الملك عبد العزيز، ص.ب. 43033 المدينة المنورة 41561، المملكة العربية السعودية.

لدى الشركة فرع باسم معهد المدينة للقيادة والريادة ("مايل" أو "الفرع") الذي ينفذ برامج للتعليم والتدريب لكبار الموظفين ومقره في المدينة المنورة بموجب الترخيص رقم 4650053318 بتاريخ 21 شوال 1432هـ الموافق 19 سبتمبر 2011م الصادر عن المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني بالمملكة العربية السعودية. تم تصنيف عمليات الفرع كعمليات متوقفة (الرجوع إلى الإيضاح 34).

تتضمن القوائم المالية الموحدة المرفقة حسابات الشركة وفرعها وشركاتها التابعة التالية والتي تعمل

بموجب سجلات تجارية منفصلة

شركات تابعة	بلد التأسيس	رأس المال المدفوع	نسبة الملكية الفعلية	
			2020م	2019م
شركة منشآت المعرفة العقارية المحدودة ("منشآت")	السعودية	1,000,000	100%	100%
شركة مشاريع المعرفة العقارية المحدودة ("مشاريع")	السعودية	633,000,000	100%	100%
شركة الغراء العالمية للتطوير العقاري المحدودة ("الغراء")	السعودية	467,765,000	80%	80%
شركة مدرار العامة للإنشاءات المحدودة ("مدرار") (إيضاح 34)	السعودية	1,333,300	–	–
شركة المعرفة العقارية المحدودة ("أماك")	السعودية	50,000,000	100%	100%
شركة مكارم للضيافة المحدودة ("مكارم للضيافة") (الإيضاح أدناه)	السعودية	56,400,000	100%	100%
شركة بوابة المدينة العقارية ("بوابة المدينة") (الإيضاح أدناه)	السعودية	20,000	80%	–

بتاريخ 24 يونيو 2020م، بدأت الشركة مشروعاً جديداً من خلال إنشاء شركة تابعة، وهي شركة بوابة المدينة (الشركة التابعة). تمتلك المجموعة نسبة 80% من الشركة التابعة. وقد تم تحويل الأراضي وتكاليف البنية التحتية ذات الصلة من شركة الغراء.

خلال عام 2019، وافق مجلس إدارة الشركة على الاستحواذ المقترح لحصص الملكية المتبقية البالغة خمسين بالمائة من شركة مكارم المعرفة للضيافة مقابل 26,558,528 ريال سعودي. بعد موافقة مجلس الإدارة، قدمت الشركة عرضاً رسمياً للمساهم الآخر في شركة مكارم المعرفة للضيافة (والذي يمتلك ما نسبته خمسين بالمائة من رأس مال) لشراء رأس مالها بالكامل بالمقابل المذكور أعلاه، والذي تم الموافقة عليه من المساهم الأخر خلال 2019م. أكمل الطرفان جميع الإجراءات المطلوبة كما في 31 ديسمبر 2019م، وأقامت الشركة سيطرتها على شركة مكارم المعرفة للضيافة بتاريخ 1 أبريل 2019م. ونتيجة لذلك، ألغت الشركة استثمارها في المشروع مشترك بالقيمة العادلة مما أدى إلى تحقيق مكاسب بمبلغ 19,757,117 ريال سعودي.

لم تباشر أي من شركة منشآت وشركة مشاريع أعمالها كما في 31 ديسمبر 2020م.

2. أساس الإعداد

2-1 بيان الالتزام

تم إعداد هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى المعتمدة من الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (يشار إليها مجتمعة بـ "المعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية").

أعلنت هيئة السوق المالية في يوم 30 ديسمبر 2019م أنها تلزم الشركات المدرجة بالاستمرار في اتباع نموذج التكلفة لقياس الممتلكات (معيار المحاسبة الدولي 16) والعقارات الاستثمارية (معيار المحاسبة الدولي 40) في القوائم المالية المعدة للفترات المالية ضمن السنوات المالية، التي تبدأ قبل سنة 2022م. كما تلزم هيئة السوق المالية الشركات المدرجة باتباع نموذج التكلفة لقياس المعدات والموجودات غير الملموسة لخمس سنوات تبدأ من 1 يناير 2020م. التزمت المجموعة بالمتطلبات الواردة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

2-2 أساس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقًا لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومبدأ الاستمرارية، باستثناء التزامات منافع الموظفين حيث يتم استخدام القيمة الحالية للحسابات الاكتوارية.

2-3 العملة الوظيفية وعملة العرض

تم عرض القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي، والذي يمثل العملة الوظيفية للمجموعة. تم تقريب كافة المعلومات المالية إلى أقرب ألف ريال سعودي، مالم يرد خلاف ذلك.

3. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة، طبقاً للمعايير الدولية للتقرير استخدام بعض التقديرات والافتراضات التي قد تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات المسجلة والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ التقرير المالي ومبالغ الإيرادات والمصاريف المصرح عنها خلال الفترة التي أعد عنها التقرير المالي. يتم تقويم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وذلك بناءً على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تشتمل على توقعات للأحداث المستقبلية والتي يعتقد بأنها معقولة وفقاً للظروف. تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الأساسية بصورة مستمرة. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات أو في فترة التعديل والفترات المستقبلية إذا كانت التقديرات المتغيرة تؤثر على الفترة الحالية والفترات المستقبلية. تقوم المجموعة بإجراء التقديرات والافتراضات بشأن المستقبل. وقد تختلف التقديرات المحاسبية الناتجة عن ذلك عن النتائج الفعلية ذات العلاقة.

إلا أن عدم التيقن الحالي بشأن كوفيد - 19 يمكن أن يؤدي إلى تغير مستقبلي في الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية. وبما أن الموقف يتطور بسرعة ويمزيد من الضبابية حول المستقبل فإن الإدارة سوف تستمر في تقييم التأثير بناءً على التطورات المنظورة (انظر الإيضاح 36 أدناه).

تشتمل الافصاحات الأخرى المتعلقة بالمخاطر التي تتعرض لها المجموعة وحالات عدم التأكد على:

- الإفصاح عن تحليل الحساسية (الإيضاحات 9, 21 و31).
- إدارة مخاطر الادوات المالية (إيضاح 31)
- إدارة رأس المال (إيضاح 32)

3-1 الاحكام

قامت المجموعة بعمل أحكام تتعلق بتقييم الأثر الناتج عن كوفيد - 19 على القوائم المالية. وإضافة إلى المصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات، إلا أن المجالات التي أخذ فيها كوفيد - 19 بعين الاعتبار هي:

- تقييم العقارات الاستثمارية
- تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير
- مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للذمم المدينة التجارية
- مبدأ الاستمرارية

خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية المجموعة، قامت الإدارة بتطبيق الأحكام التالية والتي لها تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في القوائم المالية.

3-1-1 تقييم العقارات الاستثمارية

تظهر العقارات الاستثمارية بالتكلفة ويتم في تاريخ كل تقرير إجراء تقييم للقيمة العادلة لها وللأراضي المحتفظ بها للبيع والمصنفة كعقارات قيد التطوير بالاستعانة بشركة تقييم خارجية لديها مؤهلات مهنية معترف بها وخبرة حديثة في موقع ونوعية العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها. ومن أجل تحديد القيمة، استخدم المقيم منهج السوق والقيمة المتبقية الذي يعتمد على افتراضات وتقديرات جوهرية. كما تقوم المجموعة بتنفيذ تقييم داخلي للقيمة قيد الاستخدام باستخدام نموذج التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة. يتضمن كلا المنهجين أحكاماً جوهرية وتقديرات كأسعار المبيعات ومعدل الإشغال وإيجارات السوق وإيرادات الإيجار المستقبلية ومعدلات الخصم والقيم النهائية، بما فيها التقلبات الاقتصادية وتأثيرات جائحة كوفيد - 19 على اعمال المجموعة. كما تقوم الإدارة بعمل تقييم مستمر للطرق والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة نتيجة كوفيد - 19.

3-1-2 تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير

تظهر العقارات قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع التقديري ضمن دورة الأعمال العادية ناقصاً التكاليف التقديرية للإكمال والتكاليف التقديرية لإتمام البيع.

يتم تقييم القيمة القابلة للتحقق للفلل من خلال الرجوع إلى ظروف السوق والطريقة المستقبلية المخططة للاستبعاد والقيمة القابلة للاسترداد للعقار في تاريخ التقرير المالي وفقاً للطريقة المخططة للاستبعاد. ويتم تقييم القيمة القابلة للتحقق لهذه العقارات داخلياً من قبل المجموعة في ضوء معاملات السوق الأخيرة.

يتم تقييم سعر البيع المقدر لقطع الأراضي بالرجوع لأسعار السوق في تاريخ التقرير للعقارات المماثلة بعد تعديل الفروق في الموقع والمساحة والحالة التطويرية والجودة باستخدام مقيّم تتوفر فيه صفة الاستقلال عن المنشأة ولديه مؤهلات مهنية معترف بها وذات علاقة ولديه خبرة حديثة في موقع ونوعية العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها. يتم خصم التكاليف المقدرة لإتمام التطوير من سعر البيع المقدر لتصل إلى القيمة القابلة للتحقق. تقوم الإدارة بعمل تقييم مستمر للطرق والافتراضات التي تستخدمها المجموعة في تقييم تأثير كوفيد - 19 على العقارات قيد التطوير.

3-1-3. الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع الفلل السكنية بمرور الوقت. من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات، تقوم المجموعة بتقييم عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمرور الوقت أو عند نقطة زمنية. قامت المجموعة بتقييم ذلك استنادًا إلى عقود البيع

المبرمة مع العملاء، والقوانين واللوائح ذات الصلة (لا سيما هيئة المدن الاقتصادية) وبوجود حقوق قابلة للتنفيذ في الحصول على تعويض عن العمل المنجز حتى الآن في حالة حدوث أي نزاع وانتهاء العقد. سيتم البت بالأمر بواسطة هيئة المدن الاقتصادية وفقا للقوانين المعمول بها، وبالتالي يستند حكم الإدارة إلى تفسيرهم للقانون (حسب المشورة القانونية التي حصلت عليها الإدارة)، فيتم تعويضهم عن الدفعات المستحقة من العميل. كما يتم إبرام العقود لتوفير الموجودات العقارية للعميل، لا تقوم المجموعة بإنشاء أصل باستخدام بديل للمجموعة. بناءً على ذلك، تعترف المجموعة بالإيرادات بمرور الوقت. ترى المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، التي تتطلب إثبات الإيرادات على أساس جهود المجموعة المبذولة للوفاء بالتزامات الأداء، وأنها توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع لتحديد مبلغ الإيرادات الذي سيتم الاعتراف به.

تمارس المجموعة أحكاماً فيما يخص إثبات الإيرادات المتأتية من مبيعات الفلل السكنية بموجب العقد الموقع مع العملاء وذلك من خلال حقوق واجبة النفاذ وتعويض عن الأعمال المنجزة حتى تاريخه في حال نشب نزاع تسبب في إنهاء العقد. والقرار الأخير يقع على عاتق هيئة المدن الاقتصادية بموجب الأنظمة المعمول بها، لذلك تتخذ المجموعة أحكامها بناء على تفسيرها للأنظمة (ووفقاً للمشورة القانونية التي حصلت عليها) ويتم تعويضها عن الدفعات المستحقة من العملاء وتقوم هي بالاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت.

الوفاء بالتزامات الأداء

يجب على المجموعة تقويم كافة عقودها المبرمة مع العملاء لتحديد ما إذا كان تم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى الزمن أو في نقطة من الزمن وذلك لتحديد الطريقة الملائمة لإثبات الإيرادات. ووفقاً لتقييم المجموعة، وبناء على اتفاقيات البيع الموقعة مع العملاء وأحكام الأنظمة واللوائح التنظيمية ذات العلاقة والتي تنطبق على العقود الموقعة بغرض توفير موجودات عقارية للعملاء، لم تكون المجموعة أي أصل لاستخدامه كبديل، وعادة تملك حق واجب النفاذ للدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. بناءً على ذلك، تعترف المجموعة بالإيرادات بمرور الوقت. وإذا لم يكن الحال كذلك، فإن إثبات الإيرادات يتم في وقت ما في المستقبل.

اختارت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في حالة إثبات الإيرادات على مدى الزمن. ترى المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، التي تتطلب إثبات الإيرادات على أساس جهود المجموعة المبذولة للوفاء بالتزامات الأداء، وأنها توفر أفضل مرجع للإيرادات المكتسبة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع لتحديد مبلغ الإيرادات الذي سيتم الاعتراف به.

3-1-4 إثبات تكلفة الإيرادات

لدى المجموعة أجزاء كبيرة من أراض تتكون من عدد من القطع المستقلة، ولتحديد تكلفة الإيرادات المرتبطة بقطع الأراضي المباعة خلال الفترة، تقوم الإدارة بتقدير تكاليف تطوير البنية التحتية كاملة. ويتم تخصيص تلك التكاليف لكل قطعة أرض. يتم فحص هذه التقديرات بشكل منتظم ويتم تعديلها إذا دعت الحاجة. أي تغيير جوهري في هذه التقديرات يمكن أن يؤدي إلى تكبد تكاليف إضافية تسجل في الفترات المستقبلية والمتعلقة بالإيرادات المحققة في فترات سابقة.

3-1-5 مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقويم لمقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وهي على قناعة بأن المجموعة لديها الموارد الكافية لمواصلة العمل في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، ليس لدى الإدارة أي علمٍ بعدم تأكد جوهري قد يثير شكوكاً حول مقدرة المجموعة على الاستمرار في العمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية. وعليه، تم إعداد هذه القوائم المالية على أساس مبدأ الاستمرارية. مفصح عن تقييم كوفيد - 19 في الإيضاح 36.

3-2 التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمصادر المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ التقرير المالي مما يؤدي إلى مخاطر جوهرية قد تتسبب في تعديل جوهري على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية اللاحقة كما هو موضح أدناه. قامت المجموعة بإجراء الافتراضات والتقديرات بناءً على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات القائمة المتعلقة بالتطورات المستقبلية نتيجة لتغيرات السوق أو الظروف التي تنشأ خارجة عن سيطرة بالمجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها. تم إدراج المعلومات المتعلقة بالافتراضات وعدم التأكد من التقديرات في المجالات التالية:

3-2-1 الأعمار الانتاجية للممتلكات والآلات والمعدات / الموجودات غير الملموسة

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة لأغراض حساب الاستهلاك/ الاطفاء. تحدد هذه التقديرات بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل أو التلف والبلى الطبيعي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مخصص الاستهلاك / الإطفاء الذي سيتم تعديله مستقبلاً في الحالات التي تعتقد فيها الإدارة بأن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

3-2-2 تصنيف الاستثمارات

تدير المجموعة استثماراتها من خلال امتلاكها حصص في الشركات المستثمر فيها. تطبق المجموعة حكماً جوهرياً فيما يتعلق بتصنيف الاستثمارات والسيطرة عليها (بما في ذلك السيطرة الفعلية)

والسيطرة المشتركة والتأثير الكبير على تلك الاستثمارات، أو حتى عندما يكون الاستثمار ببساطة استثمار مالي.

ولتقييم السيطرة، ركزت المجموعة على امتلاك صلاحيات في الشركة المستثمر فيها أو تعزيز حقوقها في العائدات المتغيرة الناتجة عن مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها والقدرة على تسخير صلاحياتها في الشركة المستثمر فيها للتأثير على عائداتها. وفي الحالات التي تمتلك فيها المجموعة أصوات أو حقوق أقل من الغالبية العظمى، عمدت إلى النظر في جميع الحقائق والظروف ذات الصلة من أجل تقييم صلاحياتها في الشركة المستثمر فيها، بما في ذلك الترتيبات التعاقدية مع مالكي الأصوات الآخرين، وتقييم صلاحياتها بخصوص الأوراق المالية المدرجة. تقيم الإدارة قدرة المجموعة على ممارسة السيطرة حتى في الحالات الصعبة وحملة حقوق التصويت والحالات التي تمتلك فيها أدوات قابلة للتحويل، اختارت المجموعة النظر في حقوق التصويت المحتملة.

ولتقييم السيطرة المشتركة، أخذت المجموعة بعين الاعتبار الاتفاق التعاقدي الخاص بمشاركة السيطرة والمتوفر فقط في الحالات التي تتطلب فيها القرارات موافقة بالإجماع من الأطراف الذين يتشاركون في السيطرة. ولغرض تقييم ما إذا كان الترتيب المشترك هو مشروع مشترك أو عملية مشتركة، فقد قامت المجموعة بالنظر فيما إذا كانت تملك سيطرة مشتركة على حقوق صافي موجودات الترتيبات، وفي هذه الحالة يتم التعامل معها كمشاريع مشتركة أو حقوق خاصة بالموجودات، وعلى أنها عمليات مشتركة.

3-2-3 مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية. يتم في الأصل تحديد مصفوفة المخصص على أساس معدلات التعثر السابقة التي تمت ملاحظتها الخاصة بالمجموعة. وتقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لتعديل الخبرة السابقة في خسائر الائتمان بالمعلومات المستقبلية. وبتاريخ كل تقرير مالي، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة التي تم ملاحظتها وإجراء تحليل للتغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن تقييم الترابط بين معدلات التعثر التاريخية الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة حساس للغاية تجاه التغيرات في الأحوال والظروف الاقتصادية المتوقعة كما أن خسائر الائتمان السابقة الخاصة المجموعة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تكون مؤشرًا على التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

كما في تاريخ التقرير المالي، تم التحوط للتأثير المتوقع لـِ كوفيد - 19 بخصوص استرداد الذمم المدينة من خلال مصفوفة مخصصات. وعلى الرغم من ان مدخلات النموذج الائتماني والافتراضات بما فيها الافتراضات الاقتصادية الكلية تمت مراجعتها نتيجة لِجائحة كوفيد - 19، ظلت آليات نموذج

الائتمان الأساسية والمنهجية الخاصة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة للمجموعة كماهي وتتوافق مع الفترات السابقة. وقد تم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الائتمان المتوقعة بشأن الذمم المدينة التجارية الخاصة بالمجموعة في الإيضاح (31).

4-2-3 برنامج المنافع المحددة

يتم تحديد تكلفة برنامج المنافع المحددة والقيمة الحالية للالتزام باستخدام عمليات التقييم الاكتواري. يتضمن التقييم الاكتواري إجراء العديد من الافتراضات التي قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. وتشتمل هذه الافتراضات على تحديد معدل الخصم، والزيادات المستقبلية في الرواتب، ومعدلات الوفيات، ومعدل الدوران الوظيفي. ونظرا للطبيعة المعقدة للتقويم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة يتأثر بصورة كبيرة بالتغيرات في هذه الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات في نهاية كل سنة.

إن معيار القياس الأكثر عرضة للتغيير هو معدل الخصم. وعند تحديد معدل الخصم الملائم، تأخذ الإدارة بعين الاعتبار عائد السوق على سندات الشركات/ السندات الحكومية ذات الجودة العالية. يتم تحديد معدل الوفيات بناء على جداول الوفيات المتاحة للجمهور في الدولة المعنية. تخضع جداول الوفيات هذه إلى التغيير فقط من وقت لآخر وفقاً للتغيرات الديموغرافية. يتم تحديد معدل الزيادات المستقبلية في الرواتب على أساس معدلات التضخم المستقبلية المتوقعة للبلد. تم تقديم تفاصيل إضافية حول التزامات منافع الموظفين في إيضاح (21).

5-2-3 تكلفة استكمال المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إتمام المشاريع لتحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات التي يتم إثباتها. تشتمل هذه التقديرات، من بين أمور أخرى، على تكاليف الإنشاء وأوامر التغيير وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء. تتم مراجعة هذه التقديرات على فترات منتظمة. إن أية تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة لإتمام المشروع قد تؤثر على نتائج الفترات اللاحقة.

6-2-3 الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

يظهر انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المحققة للنقد القيمة القابلة للاسترداد باعتبارها القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو قيمتها قيد الاستعمال ــ أيهما أعلى. يتم احتساب القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع على أساس البيانات المتاحة لمعاملات البيع الملزمة، التي تمت بشروط تعامل عادل لموجودات مماثلة أو الأسعار القابلة للملاحظة في السوق ناقصا التكاليف العرضية لبيع الأصل. يتم احتساب القيمة الحالية على أساس طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد التدفقات النقدية على أساس الموازنة التقديرية لمدة خمس سنوات قادمة ولا تشمل أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة

التي من شأنها تعزيز أداء الأصل للوحدة المدرة للنقدية الخاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة. تتأثر القيمة القابلة للاسترداد بمعدل الخصم المستخدم في طريقة التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء. تتعلق هذه التقديرات كثيراً بالشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى التي ليس لها عمر إنتاجي محدد والمثبتة من قبل المجموعة. إن الافتراضات الأساسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للوحدات المحققة للنقد المختلفة تم الإفصاح عنها وتوضيحها في الإيضاح 4-5.

3-2-7 المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات حالية (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، والتي يمكن قياسها بشكل موثوق به، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام. تحدد المخصصات عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بالالتزام. يتم إدراج عكس قيد الخصم كتكلفة تمويل.

3-2-8 عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة تحديد معدل الفائدة الضمني في عقود الإيجار بسهولة، وعليه تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس التزامات الإيجار. يمثل معدل الاقتراض الإضافي معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذو قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، وذلك على مدى فترة مماثلة وبضمان مماثل. وبالتالي، فإن معدل الاقتراض المتزايد يعكس "ما يتعين على المجموعة دفعه"، وهو ما يتطلب التقدير عند عدم توفر معدلات قابلة للملاحظة أو عندما يتعين تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام المدخلات القابلة للملاحظة (مثل معدلات العمولات السائدة في السوق) عند توفرها، ويتعين عليها إجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

4. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية التي تم تطبيقها بشكل ثابت، فيما عدا ما تم ذكره في الإيضاح 5 عند اعداد هذه القوائم المالية الموحدة.

4-1. أساس التوحيد

تتكون القوائم المالية الموحدة للمجموعة من القوائم المالية للشركة الام وشركتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2020م. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لديها حقوق في الحصول على عوائد متغيرة من علاقتها بالشركة المستثمر فيها، ولديها المقدرة في التأثير على العوائد من خلال ممارسة سلطاتها على الشركة المستثمر فيها.

وبشكل خاص، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها وذلك فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- نفوذ على الشركة المُستثمر بها (مثل: حقوق موجودة تعطي المجموعة القدرة الحالية لتوجيه النشاطات ذات الصلة بالشركة المستثمر بها).
- التعرض لمخاطر، أو لديها حقوق في الحصول على عوائد مختلفة من خلال علاقتها بالشركة المستثمر فيها.
- المقدرة على استخدام نفوذها على المنشاة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وبوجه عام، هناك افتراض بأنه ينتج عن أغلبية حقوق التصويت سيطرة. وتأييداً لهذا الافتراض، فعندما يكون لدى المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار كافة الحقائق والظروف المتعلقة بذلك عند التأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها، ويشمل ذلك:

- الترتيب التعاقدي مع الآخرين ممن يحق لديهم التصويت في الشركة المستثمر بها.
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة.

تقوم المجموعة بإجراء إعادة تقييم للتأكد فيما إذا كانت تمارس سيطرة على الشركة المستثمر فيها من عدمه وذلك عندما تشير الحقائق والظروف إلى وجود تغير في عنصر واحد او أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عند حصول المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتم التوقف عن عملية التوحيد عندما تفقد المجموعة هذه السيطرة على الشركة التابعة. تدرج موجودات ومطلوبات ودخل ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ولحين التوقف عن ممارسة مثل هذه السيطرة.

يتم توزيع الربح او الخسارة وكل عنصر من عناصر الدخل الشامل الآخر على حملة الأسهم في الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة، إن وجدت، حتى لو أن نتائج هذا التوزيع قد تؤدي إلى عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

وعند اللزوم، يتم إجراء التعديلات على القوائم المالية الموحدة للشركات التابعة من أجل التوفيق بين سياساتها المحاسبية والسياسات المالية للمجموعة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين شركات المجموعة بالكامل عند التوحيد.

يتم اعتبار أي تغير في حصص الملكية في الشركة التابعة، بدون فقدان السيطرة، كمعاملة 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 زوال السيطرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة. ويتم إثبات أي استثمار محتفظ بها بالقيمة العادلة.

تجميع الأعمال والشهرة

تتم المحاسبة عن تجميع الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. تقاس تكلفة الاستحواذ بإجمالي كل من العوض المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ، ومبلغ حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية من عمليات تجميع الأعمال، تقوم المجموعة بقياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية في صافي الموجودات القابلة للتمييز للشركة المستحوذ عليها. تقيد تكاليف الاستحواذ المتكبدة كمصاريف وتدرج ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

وعند قيام المجموعة بالاستحواذ على عمل ما، يتم تقدير الموجودات والمطلوبات المالية التي تم التعهد بها من أجل التصنيف والتخصيص الملائم لها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والأوضاع السائدة بتاريخ الاستحواذ. ويتضمن ذلك فصل المشتقات المدرجة ضمن الأدوات المالية الأخرى في العقود الرئيسية من قبل الشركة المستحوذ عليها.

يتم إثبات العوض المحتمل المراد تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. يُقاس الثمن المحتمل المصنف كأصل أو مطلوبات والذي يمثل أداة مالية ويقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (9) "الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة والتغيرات في القيمة العادلة المدرجة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

يتم، في الأصل، قياس الشهرة بالتكلفة (والتي تمثل الزيادة في إجمالي الثمن المحول ومبلغ حقوق الملكية غير المسيطرة الذي تم إثباته وكذلك أية حصص مملوكة سابقاً بالزيادة عن صافي الموجودات القابلة للتمييز التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم التعهد بها). وفي حالة زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقديرها للتأكد من قيامها بصورة صحيحة بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات التي تم التعهد بها، ومراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ المراد إثباتها بتاريخ الاستحواذ. وإذا ما زال ينتج عن إعادة التقييم زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها عن إجمالي العوض المحول، يتم حينئذٍ إثبات الأرباح في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

وبعد الإثبات الأولي لها، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكمة. ولغرض إجراء الاختبار للتأكد من وجود انخفاض في القيمة، تخصص الشهرة المستحوذ عليها عند تجميع الأعمال – اعتباراً من تاريخ الاستحواذ – إلى كل وحدة أو مجموعة من الوحدات المحققة للنقد التي يتوقع بأن تستفيد من تجميع الأعمال، بصرف النظر عما إذا خصصت موجودات أو مطلوبات أخرى خاصة بالشركة المستحوذ عليها إلى تلك الوحدات. وفي الحالات التي يتم فيها توزيع الشهرة على الوحدة المدرة للنقدية واستبعاد جزء من العملية ضمن تلك الوحدة، عندئذ يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد المكاسب أو الخسائر الناتجة عن الاستبعاد. وتقاس الشهرة المستبعدة في هذه الحالات على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من الوحدة المدرة للنقدية.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات ما بين شركات المجموعة وأي إيرادات ومصاريف غير محققة ناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة وذلك عند إعداد القوائم المالية الموحدة. ويتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة عن معاملات مع شركات تمت المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية وذلك مقابل الاستثمار بقدر حصة المجموعة في الجهة المستثمر فيها.

يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس طريقة الأرباح غير المحققة ولكن فقط إلى المدى الذي لا يشير إلى وجود دليل على حدوث انخفاض في القيمة.

4-2 العملات الأجنبية

تم عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي، والذي يعتبر أيضًا العملة الوظيفية للشركة الأم. وبالنسبة لكل منشأة، تقوم المجموعة بتحديد العملة الوظيفية، ويتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة الوظيفية. تستخدم المجموعة طريقة التوحيد المباشرة، وعند استبعاد العملية الخارجية، يعكس الربح والخسارة المعاد تصنيفه إلى قائمة الربح أو الخسارة الموحدة المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم، في الأصل، تحويل المعاملات بالعملات الاجنبية من قبل منشآت المجموعة بالأسعار الفورية للعملة الوظيفية المعينة بالتاريخ الذي تصبح فيه المعاملة مؤهلة أولا للإثبات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية بأسعار التحويل الفورية للعملة الوظيفية بتاريخ إعداد القوائم المالية. يتم اثبات الفروقات الناتجة عن سداد أو تحويل البنود النقدية في الربح أو الخسارة، باستثناء البنود النقدية المخصصة كجزء من تغطية مخاطر صافي استثمار المجموعة في عملية أجنبية. ويتم اثباتها في الدخل الشامل الآخر لحين بيع صافي الاستثمار وعندئذ يعاد تصنيف المبلغ المتراكم إلى الربح أو الخسارة في قائمة الربح او الخسارة الموحدة. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم معالجة الربح أو الخسارة الناشئة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة وفقاً للاعتراف بالربح أو الخسارة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للبند.

4-3 تصنيف الموجودات والمطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

تقوم المجموعة بإظهار الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة كمتداولة/ غير متداولة.

الموجودات

تعتبر الموجودات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع تحققها أو ينوى بيعها أو استنفادها خلال دورة العمليات العادية.
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.

- عندما يتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عندما تكون نقدية وشبه نقدية ما لم تكن هناك قيود على استبدالها أو استخدامها لسداد أية مطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية.

تصنف جميع الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

المطلوبات

تعتبر المطلوبات متداولة وذلك:

- عندما يتوقع سدادها خلال دورة التشغيل العادية.
- في حالة اقتنائها بشكل أساسي لأغراض المتاجرة.
- عندما تستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد الفترة المالية، أو
- عند عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل سداد المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير المالي.

تصنف المجموعة كافة المطلوبات الاخرى كمطلوبات غير متداولة.

4-4 الأدوات المالية

الأداة المالية عبارة عن عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما ومطلوبات مالية أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

1. الموجودات المالية

الاعتراف الأولى والقياس

تصنف الموجودات المالية، عند الاثبات الأولي لها، كمقاسة لاحقا بالتكلفة المطفأة، وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وبالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتوقف تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات الأولي لها على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة لإدارتها. وباستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تتضمن مكون تمويل هام أو التي بشأنها قامت المجموعة باستخدام وسيلة عملية، تقوم المجموعة في الأصل بقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملات في حال الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تقاس الذمم المدينة التجارية، التي لا تشمل مكون تمويل هام أو التي بشأنها قامت المجموعة باستخدام وسيلة عملية، بسعر المعاملة المحدد وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي (15) "الإيرادات من العقود مع العملاء".

ولتصنيف وقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإنه يجب أن ينتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقييم بـ "اختبار الدفعات فقط من المبلغ الأصلي والفائدة"، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة المالية. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تعد فقط دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بصرف النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة الخاص بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة هذه الموجودات المالية بهدف تحقيق التدفقات النقدية. يحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية ستنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كلاهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناء الموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، بينما يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج أعمال بهدف اقتناؤها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية – التي تتطلب تسليم الموجودات خلال الفترة الزمنية التي تنص عليها الأنظمة أو تلك المتعارف عليها بالسوق (المعاملات الاعتيادية) – بتاريخ التداول، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأَصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق لها، تصنف الموجودات المالية إلى أربع فئات وهي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع إعادة تدوير الأرباح أو الخسائر المتراكمة (أدوات الدين).
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم إعادة تدوير الأرباح أو الخسائر المتراكمة عند التوقف عن الإثبات (أدوات حقوق الملكية)
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

تقاس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً بإستخدام طريقة العمولة الفعلية، وتخضع لاختبار الانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند التوقف عن إثبات الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. هذه الفئة هي الاكثر ملائمة للمجموعة. تشتمل الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة الخاصة بالمجموعة على الذمم المدينة التجارية والقروض للموظفين والمستحق من الجهات ذات العلاقة المدرجة ضمن الموجودات المالية غير المتداولة الأخرى.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إثبات دخل الفائدة وإعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر الانخفاض في القيمة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة وتحتسب بنفس طريقة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات تغيرات القيمة العادلة المتبقية في الدخل الشامل الآخر. وعند التوقف عن الاعتراف بها، يتم إعادة تدوير تغير القيمة العادلة المتراكم المدرج في الدخل الشامل الآخر إلى الربح أو الخسارة.

حالياً، لا يوجد لدى المجموعة أي أدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الاثبات الأولي، يجوز للمجموعة أن تختار بشكل لا رجعة فيه، تصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كمقتناه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وذلك عند الوفاء بضوابط تعريف أدوات حقوق الملكية الواردة في معيار المحاسبة الدولي 32 – الأدوات المالية: "العرض وعدم الاحتفاظ بها للمتاجرة". يحدد التصنيف على أساس كل أداه على حدة.

لا يعاد تدوير الأرباح أو الخسائر الناتجة عن هذه الموجودات المالية مطلقًا إلى الربح أو الخسارة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في الموحدة قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند الإقرار بأحقية دفعها، إلا إذا كانت المجموعة تستفيد من هذه المتحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة، تقيد هذه الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم الانخفاض في القيمة.

حالياً، لا يوجد لدى المجموعة أي استثمارات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقيد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة، ويدرج صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

حالياً، لا يوجد لدى المجموعة أي موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف

يتم التوقف عن إثبات أصل مالي (أو جزء منه أو جزء من مجموعة من موجودات مالية متشابهة، حيثما ينطبق ذلك) (أي استبعاده من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) عند:

- انتهاء الحقوق المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو التعهد بسداد التدفقات النقدية المستلمة بالكامل إلى طرف آخر دون أي تأخير وفق "ترتيبات فورية" وإذا ما (أ) قامت المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المصاحبة للأَصل، أو (ب) لم تقم المجموعة بالتحويل أو الإبقاء على معظم المنافع والمخاطر المصاحبة للأصل، ولكنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

وفي الحالات التي تقوم فيها المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل أو إبرام اتفاقية ترتيبات فورية، فإنه يجب عليها تقويم فيما إذا ولأي مدى قامت بالاحتفاظ بالمنافع والمخاطر المصاحبة للملكية. وفي الحالات التي لا يتم فيها تحويل أو الإبقاء على معظم المخاطر والمنافع المصاحبة للأصل أو لم يتم فيها تحويل السيطرة على الأَصل، تستمر الشركة في إثبات الأصل بقدر ارتباط الشركة المستمر به. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بإثبات المطلوبات المصاحبة لها. يتم قياس الموجودات المحولة والمطلوبات المصاحبة لها وفق نفس الأساس الذي يعكس الحقوق والالتزامات التي أبقت عليها المجموعة. يتم قياس الارتباط المستمر الذي يكون على شكل ضمان

على الموجودات المحولة بالقيمة الدفترية الأصلية للموجودات أو الحد الأقصى للمبلغ الذي يجب على المجموعة دفعه، أيهما أقل.

الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بإثبات مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بشأن كافة أدوات الدين غير المقتناة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تستخدم المجموعة الطريقة المبسطة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. عليه، لا تقوم المجموعة بمتابعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن تقوم بدلاً من ذلك بإثبات مخصص خسارة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر بتاريخ كل تقرير مالي. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات استنادًا إلى الخبرة السابقة في خسائر الائتمان، والتي يتم تعديلها وفقاً للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعثرًا عندما تكون الدفعات التعاقدية متأخرة السداد لمدة 90 يومًا. لكن في بعض الحالات، يمكن للمجموعة أيضًا اعتبار الأصل المالي متعثرًا عندما تشير المعلومات الداخلية والخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تستلم المجموعة المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل أن تأخذ بالاعتبار أية تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عند عدم وجود توقعات معقولة لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2. المطلوبات المالية

الاعتراف الاولي والقياس

تصنف المطلوبات المالية عند الاعتراف الأولي كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والقروض والذمم الدائنة حسب مقتضى الحال.

الاعتراف بجميع المطلوبات المالية بداية بالقيمة العادلة. وبالنسبة للقروض والسلف والذمم الدائنة، يتم إظهارها بعد خصم تكاليف المعاملات المتعلقة بها مباشرةً. تشتمل المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة على الدائنين التجاريين والآخرين، والقروض بما في ذلك الحسابات المكشوفة لدى البنوك والأدوات المالية المشتقة.

القياس اللاحق

لغرض القياس اللاحق، تم تصنيف الموجودات المالية ضمن الفئات التالية:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، و
- المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

إن فئة المطلوبات المالية المصنفة بالتكلفة المطفأة ملائمة للشركة كما ذكر ادناه:

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

وبعد الاثبات الأولي لها، تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعّال. يتم

إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن عكس قيد تكلفة الفائدة من خلال اطفاء معدل الفائدة الفعال وعندما يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات في قائمة الربح او الخسارة الموحدة.

تحسب التكلفة المطفأة بعد الأخذ بعين الاعتبار العلاوة أو الخصم عند الشراء وكذلك الأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعال. ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعال كتكاليف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

إلغاء الاعتراف

يتم التوقف عن اثبات المطلوبات المالية عند سداد الالتزام المحدد في العقد أو إلغائه أو انتهاء مدته. وعند استبدال التزام مالي موجود بآخر من نفس المقرض حسب شروط مختلفة تماماً أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل جوهري، فإن مثل هذا الاستبدال أو التعديل يتم التعامل معه كإلغاء قيد للالتزام المالي الأصلي مع الاعتراف بالالتزام الجديد. يتم اثبات الفرق بين القيم الدفترية المعنية في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

3. مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتدرج بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة فقط عند وجود حق نظامي ملزم لمقاصة المبالغ المثبتة وعند وجود نية لتسوية الموجودات مع المطلوبات على أساس الصافي أو بيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

4-5 الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة، بتاريخ كل تقرير مالي، بإجراء تقييم للتأكد من وجود أي مؤشر على حدوث انخفاض في قيمة أصل ما. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر أو عندما يكون مطلوباً إجراء الاختبار السنوي للتأكد من وجود الانخفاض في القيمة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد لذلك الأصل. تمثل القيمة القابلة للاسترداد القيمة العادلة للأصل أو الوحدة المحققة للنقد- ايهما اعلى، ناقصاً تكاليف الاستبعاد والقيمة قيد الاستعمال. يتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل ما لم ينتج عن الأصل تدفقات نقدية تعتبر مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية عن القيمة القابلة للاسترداد، فإن الأصل يعتبر منخفض القيمة ويخفض إلى القيمة القابلة للاسترداد له.

وعند تقدير القيمة الحالية، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم لما قبل الضريبة والذي يعكس تقديرات السوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الملازمة للأصل. وعند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يؤخذ بالاعتبار آخر معاملات تمت في السوق. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طرق تقويم ملائمة.

تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض في القيمة على أساس أحدث المعلومات المستخدمة في احتساب الموازنات والتوقعات والتي يتم إعدادها بصورة مستقلة لكل وحده مدره للنقدية في المجموعة التي يخصص إليها الأصل. تغطي هذه الموازنات والتوقعات عادة فترة خمس سنوات. يتم احتساب معدل النمو طويل الأجل، ويطبق على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

يتم الإعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في فئات المصروفات التي تتوافق مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته.

بالنسبة للموجودات فيما عدا الشهرة، يتم بتاريخ كل تقرير مالي إجراء تقييم للتأكد من وجود دليل على أن خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً التي لم تعد موجودة أو انخفضت. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المدرة للنقدية. يتم عكس قيد خسائر الانخفاض المثبتة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للأصل منذ إثبات آخر خسارة انخفاض في القيمة. إن عكس القيد هذا محدود بحيث لا تزيد القيمة القابلة للاسترداد عن القيمة الدفترية أو القيمة الدفترية التي قد سبق تحديدها بعد خصم الاستهلاك، فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض للأصل في سنوات سابقة. يتم إثبات عكس القيد هذا في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة ما لم يتم قيد الأصل بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم اعتبار عكس القيد كزيادة في اعادة التقييم.

يتم سنوياً إجراء اختبار للموجودات غير الملموسة التي ليس لها أعمار انتاجية محدده للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها كما في 31 يوني وذلك على مستوى الوحدة المحققة للنقد، حسبما هو ملائم، وعندما تشير الظروف إلى إمكانية انخفاض القيمة الدفترية.

4-6 الممتلكات والمعدات

الاعتراف والقياس

تسجل بنود الممتلكات والمعدات المسجلة سابقا بالتكلفة، وتقاس لاحقاً بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكم في القيمة.

تشمل التكاليف سعر الشراء واي تكاليف تعود مباشرة إلى جلب الأصل إلى موقعه الحالي وايصاله إلى حالته الراهنة ليكون قادراً على التشغيل بالطريقة التي تراها الإدارة. تتضمن تكلفة الموجودات التي يتم إنشائها ذاتياً تكلفة المواد والعمالة المباشرة، وأي تكاليف أخرى تتعلق مباشرة بإحضار الموجودات إلى العمل وفقاً للغرض المحدد من أجله، وتكاليف التفكيك وإزالة بعض البنود، وإعادة الموقع لحالته الأصلية وتكاليف اقتراض موجودات مؤهلة.

وإذا كان لأجزاء من أي بند من بنود الممتلكات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم عندئذ المحاسبة عنها كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والمعدات.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وذلك بمقارنة متحصلات الاستبعاد مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات، ويتم إدراجها بالصافي ضمن إيرادات تشغيل أخرى في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة.

التكاليف اللاحقة

يتم إدراج التكلفة المتعلقة باستبدال جزء من أي بند من بنود الممتلكات والمعدات في القيمة الدفترية للبند إذا كان من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة من ذلك الجزء إلى المجموعة، ويمكن قياس تكلفته بشكل موثوق به. يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للبند المستبدل. يتم إثبات تكاليف الصيانة اليومية للممتلكات والمعدات في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة عند تكبدها.

اعمال رأسمالية تحت التنفيذ

تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ كافة التكاليف المتعلقة بصورة مباشرة وغير مباشرة بالمشاريع و الإنشاءات، ويتم رسملتها كممتلكات ومعدات عند الانتهاء من تنفيذ تلك المشاريع للاستخدام الذي أعدت لأجله.

الاستهلاك

يمثل الاستهلاك التخصيص المحدد لقيمة الأصل القابل للاستهلاك على مدى عمره الإنتاجي التقديري. تمثل القيمة القابلة للاستهلاك تكلفة الأصل أو أي مبلغ آخر بديل للتكلفة ناقصاً قيمته المتبقية. يتم إثبات الاستهلاك في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند من بنود الممتلكات والمعدات. تستهلك الموجودات المؤجرة طوال مدة عقد الايجار أو أعمارها الإنتاجية ـ أيهما أقصر. لا يتم استهلاك الأراضي.

تتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية سنويًا على الأقل ويتم تعديلها بأثر مستقبلي إذا لزم الأمر. للاطلاع على تقييم مناقشة الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات، يرجى الرجوع إلى إيضاح 6-2-3.

وفيما يلي بيان بالأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات غير الملموسة:

لمباني..... 40 سنة

أثاث وتجهيزات ومعدات مكتبية ..... 5 سنوات

أجهزة حاسب آلي ومعدات مكتبية ..... 3-25 سنة

تحسينات على المأجور ..... 10 سنوات (او فترة عقد الإيجار - أيهما أقصر)

سيارات..... 4 سنوات

4-7 الموجودات غير الملموسة

تقاس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بصورة مستقلة عند الاعتراف الأولي بالتكلفة. تمثل تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها في عملية تجميع أعمال القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. وبعد الاعتراف الاولي، تقيد الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض المتراكمة. لا تتم رسملة الموجودات غير الملموسة المطورة داخلياً، فيما عدا تكاليف التطوير المرسملة، وتدرج المصاريف ذات العلاقة في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة في الفترة التي تتكبد فيها. تصنف الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كـ "محددة" أو "غير محددة" المدة.

تطفأ الموجودات غير الملموسة التي لها عمر محدد على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها، ويتم مراجعها للتأكد من وجود انخفاض في قيمتها وذلك عند وجود دليل يشير إلى حدوث هذا الانخفاض. يتم مراجعة فترة وطريقة إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر إنتاجي محدد مرة واحدة على الأقل في نهاية كل فترة مالية. يتم معالجة التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو الطريقة المتوقعة لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية التي تضمنها الأصل – محاسبياً وذلك بتعديل فترة أو طريقة

الإطفاء، حسبما هو ملائم، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. تدرج مصاريف إطفاء الموجودات غير الملموسة التي لها عمر انتاجي محدد في قائمة الربح أو الخسارة الموحدة كمصروف وبما يتماشى مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

تتكون الموجودات غير الملموسة الخاصة بالمجموعة من البرامج. إن الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترات الحالية والمقارنة هي 5 سنوات.

4-8 العقارات الاستثمارية

يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات إيجار طويلة الأجل أو لإنماء رأس المال أو كليهما والذي لا تشغله المجموعة كعقار استثماري. كما تشتمل العقارات الاستثمارية على العقارات التي يجري إنشاؤها أو تطويرها بغرض الاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية.

ويقاس العقارات الاستثمارية بداية بتكلفته بما في ذلك تكاليف المعاملات وتكاليف الاقتراض عند اللزوم. بعد الإثبات الأولي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة، ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل، حسبما هو ملائم، وذلك فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المصاحبة للأصل إلى الشركة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم إدراج جميع التكاليف المسددة وتكاليف الصيانة الأخرى كمصروفات حال تكبدها.

في حال استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

في حال شغل المالك أي عقار استثماري، فإنه يعاد تصنيفه كممتلكات ومعدات. وتصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي التكلفة للمحاسبة عنه لاحقاً.

يتم التوقف عن إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها (أي بتاريخ انتقال السيطرة إلى المستلم) أو سحبها بصورة دائمة من الاستخدام، وعند عدم توقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في ربح أو خسارة الفترة التي يتم فيها التوقف عن الإثبات. عند تحديد قيمة الثمن المتعلقة من إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار الآثار المتعلقة بالثمن المتغير، ووجود مكونات تمويل هامة، والثمن غير النقدي، والثمن المستحق للمشتري (إن وجد).

تتم التحويلات إلى (أو من) العقارات الاستثمارية فقط عند وجود تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويلات من العقارات الاستثمارية إلى العقارات المشمولة من المالك، تعتبر التكلفة المفترضة بشأن المحاسبة اللاحقة بمثابة القيمة العادلة بتاريخ تغير الاستخدام. وعندما تصبح العقارات المشغولة من قبل المالك عقارات استثمارية، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذه العقارات طبقاً للسياسات المتبعة بشأن الممتلكات والمعدات حتى تاريخ تغير الاستخدام. عندما يتم إجراء تغيير في استخدام العقار الاستثماري بدليل البدء بالتطوير بنية البيع، يتم تحويل العقار إلى عقار قيد التطوير بتكلفته الدفترية للمحاسبة عنه لاحقاً كعقار قيد التطوير.

4-9 العقارات قيد التطوير

تشمل تكلفة التطوير بشكل أساسي من تكلفة الأرض وتكاليف البنية التحتية وتكلفة البناء وجميع التكاليف الأخرى الضرورية للحصول على العقارات الجاهزة للبيع. يتم نقل تكلفة الأرض والبنية التحتية عندما يكون هناك تغيير في استخدام العقارات الاستثمارية كما يتضح من بدء التطوير بهدف البيع، وبالتالي، يتم إعادة تصنيف هذه العقارات الاستثمارية كعقارات قيد التطوير بقيمتها الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. يتم إدراجها لاحقًا بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. ان صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف التقديرية لاستكمال مصاريف التطوير وإعادة البيع.

4-10 عقود الإيجار

تقوم المجموعة عند بداية العقد بتقييم ما إذا كان العقد، أو يتضمن، عقد إيجار. إذا ما تم بموجب العقد تحويل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة محددة نظير مقابل لذلك.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة واحدة لإثبات وقياس كافة عقود الإيجار، فيما عدا عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بإثبات التزامات الإيجار من أجل سداد الإيجار، وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات المعنية.

الموجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات موجودات حق الاستخدام بتاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل المعني للاستخدام). تقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويتم تعديلها نتيجة إعادة قياس التزامات الإيجار. تشتمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المثبتة، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء الإيجار، ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار أو الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات، أيهما أقصر، وذلك على النحو التالي:

مكاتب 5 سنوات

في حالة تحويل ملكية الموجودات المستأجرة إلى المجموعة في نهاية مدة الإيجار أو كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم حساب الاستهلاك على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل. تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً للانخفاض في القيمة.

التزامات عقود ايجار

بتاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات الإيجار التي تم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين سدادها على مدى فترة الإيجار. تشتمل دفعات الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصًا أي حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشتمل دفعات الإيجار أيضًا على سعر ممارسة خيار الشراء الذي من المؤكد بصورة معقولة أن تمارسه المجموعة ودفعات الغرامات الخاصة بإنهاء عقد الإيجار، إذا كانت فترة الإيجار تظهر ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف (مالم تكن متكبدة لإنتاج البضاعة) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي الخاص بها بتاريخ بدء الإيجار لأن معدل العمولة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. وبعد تاريخ بدء الإيجار، يتم زيادة قيمة التزامات الإيجار لتعكس زيادة العمولة، وتُخفض لتعكس دفعات الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير في دفعات الإيجار (أي تغيير دفعات الإيجار المستقبلية نتيجة التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم في تحديد تلك الدفعات) أو وجود تغيرٍ في تقويم خيار شراء الأصل المعني.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار ذات الموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمعدات (أي عقود الإيجار التي تبلغ مدتها 12 شهرًا أو أقل اعتبارًا من تاريخ بدء الإيجار ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضًا الإعفاء من إثبات الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إدراج دفعات الإيجار المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

4-11 النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه من نقد في الصندوق وأرصدة بنكية وودائع قصيرة الأجل واستثمارات ذات سيولة عالية بمواعيد استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل ويمكن تحويلها إلى نقد بمبالغ معلومة مباشرة وتخضع لمخاطر غير جوهرية في التغير في القيمة.

يتم تصنيف الاستثمارات قصيرة الأجل التي تزيد مدة استحقاقها الأصلية عن 3 شهور وتقل عن 12 شهراً كاستثمارات قصيرة الأجل.

4-12 العمليات المتوقفة

إن مجموعة الاستبعاد مؤهلة لاعتبارها عملية متوقفة إذا كانت تشكل قطاعاً من المنشأة التي تم استبعادها أو تم تصنيفها كمعدة للبيع، وأنها:

أنها تمثل نشاط رئيسي مستقل أو منطقة عمليات جغرافية

أنها تعتبر جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط رئيسي مستقل أو منطقة عمليات جغرافية، أو

أو

أنها تعتبر شركة تابعة تم الاستحواذ عليها حصرياً لإعادة بيعها

يتم استبعاد العمليات المتوقفة من نتائج العمليات المستمرة، واظهارها كبند مستقل بعد الضريبة من العمليات المتوقفة في قائمة الربح أو الخسارة. تم تقديم إفصاحات اضافية في الايضاح (34). تشتمل كافة الايضاحات الأخرى حول القوائم المالية على مبالغ العمليات المستمرة، ما لم يرد خلاف ذلك.

4-13 منافع الموظفين

منافع موظفين قصيرة الأجل

تقاس التزامات منافع الموظفين قصيرة الأجل على أساس غير مخصوم وتقيد كمصاريف عند تقديم الخدمة ذات الصلة.

يتم الاعتراف بالالتزامات المتوقع دفعها مقابل الحوافز النقدية قصيرة الأجل أو البرامج المبنية على مشاركة الأرباح في حال وجود التزامات قانونية حالية أو متوقعة على المجموعة لدفع تلك المبالغ مقابل خدمات سبق تقديمها من قبل الموظف مع وجود إمكانية لتقدير تلك الالتزامات على نحو موثوق به.

منافع ما بعد الخدمة

تتم المحاسبة عن التزام المجموعة بموجب مكافأة نهاية الخدمة للموظفين كبرنامج منافع محددة غير ممول، ويتم احتسابه بتقدير قيمة المنافع المستقبلية التي اكتسبها الموظفون في الفترات الحالية والسابقة وخصم هذا المبلغ. يتم احتساب التزامات المنافع المحددة سنويًا من قبل خبير اكتواري مؤهل باستخدام طريقة وحدة الائتمان المتوقعة. يتم إثبات إعادة قياس صافي التزام المنافع المحددة، والذي يشمل الأرباح والخسائر الاكتوارية، فورًا في الدخل الشامل الآخر. تقوم المجموعة بتحديد صافي مصروف العمولة على صافي التزام المنافع المحددة للفترة من خلال تطبيق معدل الخصم المستخدم لقياس التزام المنافع المحددة في بداية الفترة السنوية على التزامات المنافع المحددة حينئذٍ، مع مراعاة أي تغيرات في صافي التزام المنافع المحددة خلال الفترة نتيجة مدفوعات المنافع. يتم إثبات صافي مصروف الفائدة والمصاريف الأخرى المتعلقة ببرامج المنافع المحددة ضمن تكاليف الموظفين في قائمة الربح أو الخسارة، انظر حتى الإيضاح (12).

4-14 المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود التزامات (قانونية أو متوقعة) على المجموعة ناتجة عن أحداث سابقة، وأنه من المحتمل ان يتطلب الأمر استخدام موارد تنطوي على منافع اقتصادية لسداد الالتزام وأنه يمكن إجراء تقديرٍ لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. وفي الحالات التي تتوقع فيها المجموعة تعويض بعض أو كل المخصصات، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات التعويض كأصل مستقل وذلك فقط عندما يكون في حكم المؤكد بأن المنشأة ستحصل على التعويض. يتم عرض المصروف المتعلق بالمخصص في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر الموحدة، بعد خصم أية مبالغ مستردة.

وإذا كان أثر القيمة الزمنية للنقود جوهريًا، فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي والذي يعكس، عندما يكون ملائمًا، المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم، يتم إثبات الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

4-15 الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية. ويُحمّل مخصص الزكاة للمجموعة والزكاة المتعلقة بملكية المجموعة في الشركات التابعة في المملكة العربية السعودية على قائمة الربح أو الخسارة الموحدة (الرجوع على الإيضاح 22).

تستقطع المجموعة ضرائب من المعاملات التي تتم مع جهات غير مقيمة والأرباح المدفوعة للمساهمين الاجانب وفقاً لأنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل والتي لا يتم إدراجها كمصروف باعتبارها التزام على الطرف المقابل والتي يتم اقتطاع الضرائب نيابة عنه.

4-16 التقارير القطاعية

إن القطاع التشغيلي هو مجموعة من الموجودات أو العمليات أو المنشآت التي:

أ. زاول أنشطة تجارية من الممكن أن تحقق منها المجموعة إيرادات وتتكبد بشأنها مصاريف بما في ذلك الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالمعاملات مع أي مكون من المكونات الأخرى للمجموعة.

ب. يقوم المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية بتحليل نتائج عملياتها بصورة مستمرة من أجل اتخاذ القرارات التي تتعلق بتوزيع الموارد وتقييم الأداء، و

ج. كما يكون لها معلومات مالية متاحة بشكل منفصل.

تشتمل النتائج القطاعية المعروضة على المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية على البنود العائدة بشكل مباشر إلى أحد القطاعات، بالإضافة إلى البنود التي يمكن توزيعها على أساس معقول. وحيث أن المجموعة تدير أعمالها في المملكة العربية السعودية لذلك لم يتم عرض أي قطاعات جغرافية في هذه القوائم المالية الموحدة.

4-17 أرصدة العقود

موجودات العقود

يدرج أصل العقد بداية مقابل الإيرادات المكتسبة من عمليات البيع نتيجة استلام الثمن المقترن بشرط اكتمال عملية البيع. عند اكتمال البيع وقبول العملاء، يدرج المبلغ كموجودات عقود ويتم إعادة تصنيفه كذمم مدينة تجارية. تخضع موجودات العقود إلى تقييم الانخفاض في القيمة.

الذمم المدينة التجارية

تدرج الذمم المدينة في حال استحق العوض غير المشروط من العميل (أي يشترط فقط مرور الوقت قبل استحقاق سداد العوض).

مطلوبات العقود

تدرج مطلوبات العقود في حال استلام الدفعة او استحقاق الدفعة (أيهما أقصر) من العميل قبل تحويل المجموعة البضائع والسلع ذات العلاقة. تدرج التزامات العقود كإيرادات عندما تقوم المجموعة بموجب العقد بتأدية التزامها (أي نقل السيطرة على البضائع والخدمات ذات العلاقة إلى العميل).

4-18 الإيرادات من العقود مع العملاء

بيع عقارات

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء وفق طريقة مكونة من خمس خطوات والمبينة في المعيار الدولي للتقرير المالي 15:

الخطوة (1): تحديد العقد (العقود) المبرم مع العميل، يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ عنه حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ وينص على الشروط الخاصة بكل عقد والتي يجب الوفاء بها.

الخطوة (2): تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو الوعد الذي يتم تحديده في العقد مع العميل لنقل البضائع أو الخدمات للعميل.

الخطوة (3): تحديد سعر المعاملة: يمثل سعر المعاملة مبلغ العوض الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل باستثناء المبالغ التي يتم تحصيلها بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة (4): توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقود التي تشتمل على أكثر من التزام أداء واحد، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر العاملة على كل التزام أداء وذلك بالمبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة (5): إثبات الإيرادات عند (أو حال) الوفاء بالتزام الأداء.

تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام الأداء وإثبات الإيرادات على مدى الزمن في حالة استيفاء أحد الشروط التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي يوفرها أداء المجموعة ويستهلكها في نفس الوقت أثناء قيام المجموعة بالأداء،
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تحسين أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه، أو
- ألا يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أصل مع استخدام بديل لدى المجموعة، وأن يكون للمجموعة حق واجب النفاذ في استلام قيمة الأداء المكتمل حتى تاريخه.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لا يتم فيها استيفاء أحد الشروط المذكورة أعلاه، فإنه يتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن يتم فيها الوفاء بالتزام الأداء.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المستلم أو المستحق القبض بعد الأخذ بعين الاعتبار شروط السداد المحددة بالعقد.

يتم إثبات الإيرادات في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الاخر الموحدة وذلك بالقدر الذي يحتمل فيه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وأنه يمكن قياس الإيرادات والتكاليف، إذ ينطبق ذلك، بشكل موثوق به.

يدرج الإيرادات من تقديم الخدمات طوال الفترة في حال القدرة على تقدير مخرجات المعاملة بشكل

موثوق به، ومن خلال الرجوع إلى مرحلة اكمال المعاملة في تاريخ التقرير المالي. وفي حال عدم القدرة على القياس بشكل موثوق، تدرج الإيرادات فقط في حدود المصروفات المتكبدة المؤهلة للاسترداد.

عنصر التمويل الهام

تستلم المجموعة دفعات من العملاء على مراحل مقابل بيع الفلل ضمن جدول زمني لمدة ثلاث أو خمس أو سبع سنوات بعد توقيع العقد واستلام الدفعة. يوجد عنصر تمويل هام في هذه العقود وذلك نظراً للمدة الطويلة بين سداد العملاء وتحويل الفلل لهم، بالإضافة إلى أسعار الفائدة السائدة في السوق. بالتالي يتم خصم سعر المعاملة لهذه العقود باستخدام سعر الفائدة الضمني في العقد. يتوافق هذ المعدل مع المعدل الذي سيتم عكسه في عنصر التمويل المنفصل للمعاملة بين المجموعة والعميل عند بداية العقد.

4-19 تكاليف الإيرادات

لدى المجموعة أجزاء كبيرة من أراض تتكون من عدد من القطع المستقلة. ولتحديد تكلفة الإيرادات المرتبطة بقطع الأراضي المباعة خلال الفترة، تقوم الإدارة بتقدير تكاليف تطوير البنية التحتية كاملة. ويتم تخصيص تلك التكاليف لكل قطعة أرض. يتم فحص هذه التقديرات بشكل منتظم ويتم تعديلها إذا دعت الحاجة. أي تغير جوهري في هذه التقديرات يمكن أن يؤدي إلى تكبد تكاليف إضافية تسجل في الفترات المستقبلية والمتعلقة بالإيرادات المحققة في فترات سابقة.

تتضمن تكاليف الإيرادات لمشاريع الفلل السكنية تكلفة الأرض والتطوير والتكاليف المتعلقة بالخدمات الأخرى. وتعتمد تكلفة الإيرادات على نسبة التكلفة المتكبدة حتى تاريخه فيما يتعلق بالوحدات المباعة إلى إجمالي التكلفة الإجمالية لكل حدة. وتعتمد تكاليف الإيرادات من إدارة المرافق والبرامج التعليمية الدورات التدريبية وخدمات إدارة العقارات على التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

4-20 المصروفات

مصروفات تسويق البيع هي تلك المصروفات الناتجة عن جهود المجموعة ضمن وظائف التسويق والبيع. يتم تصنيف كافة المصاريف الأخرى، باستثناء تكاليف الإيرادات المباشرة والأعباء المالية، كمصاريف عمومية وإدارية. يتم توزيع المصروفات المشتركة بين تكاليف إيرادات ومصروفات بيع وتسويق ومصروفات عمومية وإدارية ـ عند اللزوم ـ على أساس ثابت.

4-21 الدخل التمويلي والدخل من توزيعات الأرباح وتكلفة التمويل

يتكون الدخل التمويلي من إيراد فوائد عن أموال مستثمرة وإيرادات من توزيعات الأرباح مثبتة في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات إيرادات الفائدة حال استحقاقها في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم إثبات إيراد توزيعات الأرباح في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة عند استحقاق المجموعة لاستلام الدفعة.

تتكون تكاليف التمويل من مصاريف الفائدة من الاقتراض وإلغاء الخصم للمخصصات وخسائر انخفاض القيمة المثبتة في الموجودات المالية. ويتم إثبات تكاليف الاقتراض غير المتعلقة مباشرةً بشراء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل في قائمة الربح والخسارة الدخل الشامل الآخر الموحدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

4-22 ربحية السهم

تعرض المجموعة ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسي بقسمة صافي الربح أو الخسارة التي تعزى للمساهمين العاديين في المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة والمعدلة لأسهمها الخاصة المملوكة. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة من خلال تعديل صافي الربح أو الخسارة التي تعزى للمساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة المعدلة لأسهمها الخاصة المملوكة لتعكس أثر جميع الأسهم العادية المحتملة المخفضة.

5. التغيرات في السياسات المحاسبية والافصاحات المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات لأول مرة، والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020م. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة وغير سارية المفعول بعد.

5-1 تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (3): "تعريف العمل التجاري"

توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (3) "تجميع الأعمال" أنه لكي يتم اعتبار الأعمال بمثابة أعمال تجارية، فإنه يجب أن تتضمن أي مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات، كحد أدنى، مدخلات وعمليات موضوعية تسهم معا بشكل كبير في القدرة على تحقيق المخرجات. كما ان التعديلات توضح أيضاً أن الأعمال قد تتواجد دون أن تتضمن جميع المدخلات والإجراءات المطلوبة لإيجاد المخرجات. لا يوجد لهذه التعديلات تأثير على القوائم المالية للمجموعة لكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية في حال دخول الشركة في تجميع أعمال.

5-2 تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (7) والمعيار الدولي للتقرير المالي (9) ومعيار المحاسبة الدولي (39): هيكلة سعر الفائدة

التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (9) ومعيار المحاسبة الدولي (39) الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" عدداً من الاعفاءات التي تنطبق على علاقات التحوط التي تأثرت بشكل مباشر بتعديل مؤشر سعر الفائدة المرجعي. تتأثر علاقة التحوط في حال أن التعديل أدى إلى عدم تيقن حيال زمن ومبلغ التدفقات النقدية التي تقوم على مرجعية للبند المتحوط له او اداة التحوط. ليس لهذه التعديلات تأثير على القوائم المالية للمجموعة لكون المجموعة ليس لديها علاقات تحوط من أسعار الفائدة.

5-3 التعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1) ومعيار المحاسبة الدولي (8): تعريف المعلومات الجوهرية

توفر التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية حيث تعتبر "بأن المعلومات تكون جوهرية إذا كان من المعقول أن يؤثر حذف أو تحريف أو حجب معلومات على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للقوائم المالية ذات الأغراض العامة على أساس تلك القوائم المالية، والتي توفر معلومات مالية حول منشأة معينة ذات تقارير مالية." وتوضح التعديلات أن الجوهرية تعتمد على طبيعة أو حجم المعلومات، سواءً فردية أو مع معلومات أخرى ضمن سياق القوائم المالية. يكون تحريف المعلومات جوهرياً إذا كان من المتوقع أن يؤثر بشكل معقول على قرارات المستخدمين الرئيسيين. لا يوجد لهذه التعديلات تأثير على القوائم المالية ولا يتوقع أن يكون لها تأثير على المجموعة مستقبلاً.

5-4 الإطار العام لمفهوم التقرير المالي الصادر في 29 مارس 2018م

إن إطار المفاهيم ليس معيارًا ولا يلغي المفاهيم الواردة فيه أو المتطلبات الواردة في أي معيار آخر. إن الغرض من إطار مفهوم التقرير المالي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية على تطوير المعايير، ومساعدة من يقوم بإعداد المعايير على تطوير سياسات محاسبية متوافقة بحيث لا يكون هنالك معيار غير قابل للتطبيق، ومساعدة جميع الأطراف على فهم وتفسير المعايير. سيكون لهذا تأثير على المنشآت التي طورت سياساتها المحاسبية استناداً إلى الإطار العام للمفهوم. يتضمن هذا الإطار العام المعدل للمفهوم بعض المفاهيم الجديدة، ويقدم تعريفات محدثة ومعايير اعتراف للموجودات والمطلوبات، كذلك يوضح بعض المصطلحات الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية المجموعة.

5-5 تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي (16) "امتيازات الإيجار التي تتعلق بـ كوفيد - 19"

بتاريخ 28 مايو 2020م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي 16 "عقود الإيجار" "امتيازات الإيجار التي تتعلق بـ كوفيد - 19" تتيح التعديلات اعفاء المستأجرين من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (16) - توجيهات حيال تعديل عقود الإيجار إلى امتيازات الإيجار الناتجة عن الآثار المباشرة لوباء كوفيد - 19. كوسيلة عملية مساعدة، يمكن ان يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار المتعلقة بـ كوفيد - 19 من المؤجر كتعديل لعقد الإيجار. يقوم المستأجر باستخدام هذا الاختيار للمحاسبة عن أي تغيير في دفعات الإيجار الناتجة عن كوفيد - 19 المتعلقة بامتيازات الإيجار بنفس طريقة المحاسبة عن أي تغيير بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (16)، في حال لم يكن التغيير تعديلاً في عقد الإيجار.

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020م. مع السماح بالتطبيق المبكر. لم يكن لهذه التعديلات أي أثر على القوائم المالية للمجموعة.

-6 المعايير الصادرة التي لم تدخل حيز التنفيذ

فيما يلي بيانًا بالمعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة وغير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار القوائم المالية للمجموعة. تعتزم المجموعة إتباع هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إذا ينطبق ذلك، عند سريانها.

6-1 المعيار الدولي للتقرير المالي (17) - "عقود التامين"

في مايو 2017، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي (17) عقود التأمين، معيار محاسبة جديد شامل لعقود التأمين يغطي الإثبات والقياس والعرض والافصاح. سيحل هذا المعيار عند سريانه محل المعيار الدولي للتقرير المالي (4) عقود التأمين، الذي صدر في عام 2005م. يسري المعيار الدولي للتقرير المالي (17) على جميع أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بصرف النظر عن نوع المنشآت التي تقوم بإصداره، وبعض الضمانات والأدوات المالية التي يتم فيها الاشتراك بصورة اختيارية. سوف تطبق استثناءات قليلة على نطاق ضيق. يتمثل الهدف العام من المعيار الدولي للتقرير المالي (17) في تقديم نموذج محاسبي لعقود التأمين على نحو أكثر نفعًا وتوافقًا لشركات التأمين. وعلى عكس المتطلبات المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقرير المالي (4)، التي تستند إلى حد كبير إلى أقدمية السياسات المحاسبية المحلية السابقة، يوفر المعيار الدولي للتقرير المالي (17) نموذجاً شاملاً لعقود التأمين، يغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات العلاقة. يتمثل جوهر المعيار الدولي للتقرير المالي (17) في النموذج العام، الذي يتم استكماله عن طريق:

- التكييف المحدد للعقود ذات خصائص الاشتراك المباشر (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- الطريقة المبسطة (طريقة توزيع الأقساط) بصورة أساسية للعقود قصيرة المدة.

يطبق هذا المعيار على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ويتعين تقديم أرقام المقارنة. ويسمح بالتطبيق المبكر له إذا ما تم أيضاً تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (9) والمعيار الدولي للتقرير المالي (15) في أو قبل تاريخ تطبيق المنشأة أولاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (17). لا ينطبق هذا المعيار على المجموعة.

6-2 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (1): تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة

في يناير 2020م، أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة وغير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بالحق في تأجيل التسوية،
- أي ان الحق في التأجيل يجب أن يتواجد في نهاية فترة التقرير المالي،
- وان ذلك التصنيف لم يتأثر باحتمالية ان تمارس المنشأة حق التأجيل، و
- وذلك فقط عندما تكون الاداة المالية المشتقة متضمنة في التزام قابل للتحويل وهو في حد ذاته أداة حقوق ملكية وان شروط الالتزام لن تؤثر على التصنيف.

تنطبق التعديلات على فترات التقرير المالي السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2023م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا تتطلب اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

6-3 الإشارة إلى مفهوم الإطار العام - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 3

في مايو 2020م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية التعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي 3 - تجميع الأعمال - الإشارة إلى مفهوم الإطار العام. الغرض من التعديلات هو إحلال الإشارة إلى الإطار العام مكان إعداد وعرض القوائم المالية، الصادر في 1989م، مع الإشارة إلى مفهوم الإطار العام للتقرير المالي الصادر في مارس 2018م دون تغير المتطلبات بشكل جوهري. كما أضاف المجلس أيضاً استثناءً إلى مبادئ الاعتراف في المعيار الدولي للتقرير المالي 3 لتجنب مسألة مكاسب او خسائر "اليومين" المحتملة الناتجة عن المطلوبات والالتزامات المحتملة التي قد تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة المعايير الدولية رقم 21 "الرسوم" حال تكبدها بشكل منفصل. في نفس الوقت، قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية في المعيار الدولي للتقرير المالي بخصوص الموجودات المحتملة التي لن تتأثر عن احلال الإشارة إلى الإطار العام مكان اعداد وعرض القوائم المالية. تنطبق التعديلات على فترات التقرير المالي السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2022م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر مستقبلي.

6-4 الممتلكات والآلات والمعدات المتحصلات قبل الاستخدام المنشود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16

في مايو 2020م، أصدر مجلس المعايير الدولية للمحاسبة الممتلكات والآلات والمعدات - المتحصلات من الاستخدام المنشود والذي يمنع المنشآت الخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات، واي متحصلات من بيع السلع التي يتم انتاجها أثناء احضار ذلك الأصل إلى موقعه وحالته اللازمة للتشغيل بالطريقة التي تراها الإدارة ملائمة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بالمتحصلات من بيع مثل هذه السلع وتكاليف انتاج تلد السلع في الربح او الخسارة. تنطبق التعديلات على فترات التقرير المالي السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2022م أو بعد هذا التاريخ ويجب أن تطبق بأثر مستقبلي بنود الممتلكات والآلات والمعدات المتاحة للاستخدام في او بعد بداية اول فترة تم عرضها بها عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

6-5 عقود المعاوضة - تكلفة تأدية العقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37

في مايو 2020م، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد أي التكليف التي تحتاج المنشأة تضمينها لتقدير ما إذا كان العقد معاوضة أو أنه يؤدي إلى خسائر. تنطبق التعديلات على "طريقة التكلفة المباشرة". تتضمن التكاليف التي تتعلق بعقد تقديم بضائع او خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف التي تتعلق مباشرة بأنشطة العقد. لا تتعلق المصروفات العمومية والإدارية مباشرة بالعقد وتستثنى مالم يتم تحميلها بشكل واضح على الطرف المقابل بموجب العقد. تسري التعديلات على فترات التقارير المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022م. ستقوم المجموعة بتطبيق التعديلات على العقود التي لم تقم بعد بتأدية جميع التزاماتها في بداية فترة التقرير المالي التي يتم فيها تطبيق التعديلات لأول مرة.

6-6 المعيار الدولي للتقرير المالي 1 - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة - الشركة التابعة التي تطبق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة.

وكجزء من التحسينات السنوية دورة 2018م2020-م للمعايير الدولية للتقرير المالي، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي 1 - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة. يسمح التعديل للشركة التابعة باختيار تطبيق الفقرة (د16- "أ") من المعيار الدولي للتقرير المالي 1 لقياس فروقات الترجمة المتراكمة باستخدام المبالغ المصفح عنها في الشركة الام، استناداً إلى تاريخ تحول الشركة الام على المعايير الدولية للتقرير المالي. يُطبق التعديل أيضاً على الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التي تختار تطبيق الفقرة (د16- "أ") من المعيار الدولي للتقرير المالي 1. يدخل التعديل حيز التنفيذ على فترات التقارير المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022م مع السماح بالتطبيق المبكر.

6-7 المعيار الدولي للتقرير المالي 9: الأدوات المالية - فحص نسبة 10% المتعلق باستبعاد المطلوبات المالية

كجزء من التحسينات السنوية دورة 2018م2020-م للمعايير الدولية للتقرير المالي، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي 9. توضح التعديلات أن الأتعاب التي تدرجها المنشأة عند تقدير شروط التزام مالي إما جديد أو معدل تختلف بشكل جوهري عن شروط الالتزام الأصلي. تتضمن هذه الأتعاب فقط تلك الرسوم المدفوعة او المستلمة بين المقترض والمقرض بحيث تتضمن الرسوم المدفوعة او المستلمة بواسطة إما المقترض او المقرض بالنيابة. تقوم المنشأة بتطبيق هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة او المتبادلة في أو بعد بداية فترة التقرير المالي السنوية التي تقوم المنشأة فيها بتطبيق هذه التعديلات. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

6-8 معيار المحاسبة الدولي 41 الزراعة - الضريبة في قياس القيمة العادلة

كجزء من التحسينات السنوية دورة 2018م2020-م للمعايير الدولية للتقرير المالي، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار المحاسبة الدولي 41. يقوم التعديل بإزالة المتطلب في الفقرة 22 من معيار المحاسبة الدولي 41 وهو أن تقوم المنشآت باستثناء التدفقات النقدية الخاصة بالضريبة عند قياس القيمة العادلة للموجودات التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 41. تقوم المنشأة بتطبيق هذا التعديل على قياس القيمة العادلة بأثر مستقبلي في أو بعد بداية أول فترة مالية سنوية تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022م، مع السماح بالتطبيق المبكر. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

يدخل التعديل حيز التنفيذ على فترات التقارير المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022م مع السماح بالتطبيق المبكر. تقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة او المتبادلة في أو بعد بداية فترة التقرير المالي السنوية الأولى التي تقوم المنشأة فيها بتطبيق هذه التعديلات. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات أثر جوهري على المجموعة.

7. الممتلكات والمعدات

	أراضي	مباني	أثاث و تجهيزات	أجهزة حاسب آلي ومعدات مكتبية	تحسينات على المأجور	سيارات	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	المجموع
التكلفة:								
1 يناير 2019م	8,883,511	39,174,514	5,390,318	3,190,660	743,176	554,732	7,944,890	65,881,801
إضافات خلال السنة	–	–	–	–	–	–	1,591,057	1,591,057
تحويلات	–	–	187,827	545,407	–	–	(733,234)	–
استبعادات	–	–	–	(2,908)	–	–		(2,908)
في 31 ديسمبر 2019م	8,883,511	39,174,514	5,578,145	3,733,159	743,176	554,732	8,802,713	67,469,950
إضافات خلال السنة	–	–	–	–	–	–	1,003,933	1,003,933
تحويلات	–	–	383,445	128,833	–	–	(512,278)	–
31 ديسمبر 2020م	8,883,511	39,174,514	5,961,590	3,861,992	743,176	554,732	9,294,368	68,473,883
الاستهلاك:								
1 يناير 2019م	–	7,114,613	5,105,707	2,361,777	426,840	554,126	–	15,563,063
مخصص محمل للسنة	–	1,018,509	70,306	444,484	74,318	–	–	1,607,617
31 ديسمبر 2019م	–	8,133,122	5,176,013	2,806,261	501,158	554,126	–	17,170,680
مخصص محمل للسنة	–	1,018,509	98,024	314,777	73,738	–	–	1,505,048
31 ديسمبر 2020م	–	9,151,631	5,274,037	3,121,038	574,896	554,126	–	18,675,728
صافي القيم الدفترية:								
31 ديسمبر 2020م	8,883,511	30,022,883	687,553	740,954	168,280	606	9,294,368	49,798,155
31 ديسمبر 2019م	8,883,511	31,041,392	402,132	926,898	242,018	606	8,802,713	50,299,270

أ. تمثل الأعمال الرأسمالية تحت التنفيذ كما في 31 ديسمبر 2020م التكلفة المتكبدة من قبل المجموعة لبناء لوحات ارشادية حول الأراضي التي تملكها. خلال السنة، تم تخصيص استهلاك بقيمة 58,960 ريال سعودي (2019م: 28,869 ريال سعودي) للعقارات الاستثمارية، وهو ما يمثل استهلاك الممتلكات والمعدات المستخدمة من قبل فريق إدارة مشاريع العقارات الاستثمارية للمجموعة.

لم يكن هناك أي انخفاض في القيمة في عامي 2020م و2019م. كما لم يتم رسملة أي تكاليف اقتراض على الممتلكات والمعدات خلال عامي 2020م و2019م. إن الممتلكات والمعدات ليست تحت رهن أو تعهد.

ب. تم توزيع مخصص الاستهلاك للسنة على النحو التالي:

	2020م	2019م
مصروفات عمومية وإدارية	1,446,088	1,480,396
عقارات استثمارية	58,960	28,869
تكلفة الإيرادات	–	62,732
مصروفات بيع وتوزيع	–	35,620
	1,505,048	1,607,617

8. الموجودات غير الملموسة

	2020م	2019م
التكلفة		
الرصيد في بداية السنة	3,931,257	3,798,965
إضافات	377,438	132,292
الرصيد في نهاية السنة	4,308,695	3,931,257
الاطفاء		
الرصيد في البداية السنة	3,018,147	2,606,890
المخصص المحمل للسنة	382,567	411,257
الرصيد في نهاية السنة	3,400,714	3,018,147
صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة	907,981	913,110

9. العقارات الاستثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية للمجموعة بالتكلفة.

	2020م	2019م
في بداية السنة	2,512,980,719	2,425,423,482
إضافات، تتعلق بشكل رئيسي بتكاليف بنية تحتية	52,735,423	35,829,087
الاستحواذ من خلال تجميع الأعمال	–	55,669,560
محول إلى عقارات قيد التطوير	–	(3,941,410)
	.....	.....
في نهاية السنة	2,565,716,142	2,512,980,719
	.....	.....

تتكون العقارات الاستثمارية للمجموعة من عقارات تجارية في المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية. وقررت الإدارة أن العقارات الاستثمارية تتكون من فئتين من الموجودات، وهما أراضي بقيمة 1.3 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2019م: 1.3 مليار ريال سعودي) وتكلفة البنية التحتية بمبلغ 1.2 مليار ريال سعودي (31 ديسمبر 2019م: 1.2 مليار ريال سعودي) بناءً على طبيعة وخصائص ومخاطر كل عقار. وفيما يلي تفاصيل ذلك:

الوصف	الموقع	القيمة الدفترية	القيمة العادلة
مدينة المعرفة الاقتصادية	المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	1,694,752,679	4,389,391,951
شركة الغراء العالمية للتطوير العقاري المحدودة ("الغراء")	المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	705,540,955	771,538,840
شركة مكارم للضيافة المحدودة ("مكارم للضيافه")	المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	145,209,587	337,766,583
شركة بوابة المدينة العقارية("بوابة المدينة")	المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	20,212,921	56,243,672
		2,565,716,142	5,554,941,046

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020م بقيمة 5.5 مليار ريال سعودي من قبل مقيّم مستقل ومؤهل مهنياً وهو شركة أمام للتقييم العقاري باستخدام كل من منهج السوق المماثل ومنهج القيمة المتبقية ولديها خبرات حديثة في اماكن وقطاعات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تم تطبيق نموذج تطبيق وفقاً لذلك الموصى به من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. قامت المجموعة بتقييم التأثير الناتج عن كوفيد19- وخلصت إلى أنه لا يوجد تأثير جوهري على المشاريع الاستراتيجية للمجموعة إضافة لذلك، ونظراً إلى الفرق الجوهري بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، والذي تم تحديده من قبل مقيم مستقل كما في31 ديسمبر 2020م كما هو مذكور أعلاه، فلا يوجد مؤشر على انخفاض القيمة.

وفي 2020م و2019م لم يتم رسملة تكاليف الاقتراض للعقارات الاستثمارية.

عمليات التقييم

تتضمن الإدارة المالية للمجموعة فريقا يقوم بمراجعة التقييمات التي يقوم بها المقيمون المستقلون لأغراض إعداد التقارير المالية. ويرفع هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى الإدارة.

تقوم الإدارة المالية في نهاية كل سنة مالية:

- التحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل؛
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير التقييم للسنة السابقة. و
- إجراء مناقشات مع المقيم المستقل.

أساليب التقييم التي يقوم عليها تقدير الإدارة للقيمة العادلة

تم تنفيذ التقييم باستخدام منهج السوق المماثل ومنهج القيمة المتبقية بناء على مدخلات هامة قابلة للملاحظة وتم تصنيف قياس القيمة العادلة كمستوى ثالث.

تتضمن هذه المدخلات القابلة للملاحظة:

معدل الخصم	مما يعكس المخاطر الكامنة المرتبطة بتطوير الأصول العقارية. بالنظر إلى عدم التيقن في توقعات المستقبل (الإيرادات والتكلفة)، يتم اعتماد معدل الخصم ليعكس المخاطر في تحقيق التوقعات المفترضة.
سعر قطع الأراضي المماثلة	يعكس سعر قطع الأراضي السكنية والتجارية المماثلة.
فترة الاستبعاد	تعكس الفترة الزمنية المفترضة التي ستستغرقها للتخلص من الأصل.
تكاليف البنية التحتية	تعكس التكاليف المرتبطة بالبنية التحتية للطرق، والصرف الصحي، والمياه، وشبكات الكهرباء وأنظمة الصرف الصحي.

فيما يلي تأثير تحليل الحساسية للمدخلات غير القابلة للملاحظة:

طريقة التقييم	المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة	المعدل	حساسية تأثير المدخلات على القيمة العادلة
طريقة السوق والقيمة المتبقية	معدل الخصم	8%	قد تؤدي الزيادة أو النقص بنسبة 0,5% إلى زيادة أو نقص في القيمة العادلة بمبلغ 135 مليون ريال سعودي ومبلغ 124 مليون ريال سعودي على التوالي.
	سعر قطع الأراضي المماثلة	-	قد تؤدي الزيادة أو النقص بنسبة 10% إلى زيادة أو نقص في القيمة العادلة بمبلغ 576 مليون ريال سعودي ومبلغ 575 مليون ريال سعودي على التوالي.
	فترة الاستبعاد	10 سنوات	قد تؤدي الزيادة أو النقص لسنة واحدة إلى زيادة أو نقص في القيمة العادلة بمبلغ 89 مليون ريال سعودي ومبلغ 85 مليون ريال سعودي على التوالي.
	تكاليف البنية التحتية	-	قد تؤدي الزيادة أو النقص بنسبة 10% إلى زيادة أو نقص في القيمة العادلة بمبلغ 20 مليون ريال سعودي ومبلغ 20 مليون ريال سعودي على التوالي.

لم تطرأ أي تغيرات على طرق التقييم خلال السنة.

10. العقارات قيد التطوير

	2020م	2019م
في بداية السنة	164,625,086	176,061,370
إضافات	3,475,745	86,352,450
محول من عقارات استثمارية	–	3,941,410
تحويل إلى تكلفة الإيرادات تتعلق بالعقارات المباعة	(82,292,041)	(101,730,144)
في نهاية السنة	85,808,790	164,625,086

تمثل الإضافات خلال سنتي 2019م و2020م بشكل رئيسي دفعات مقدمة ودفعات حسب العمل المنجز إلى المقاول لأعمال الانشاء على المشروع. بلغت القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير للمجموعة وفقاً لتقرير مقيم مستقل ومؤهل مهنياً وهو شركة ("أمام") للتقييم العقاري كما في 31 ديسمبر 2020م حوالي 224 مليون ريال سعودي. قامت المجموعة بالأخذ بعين الاعتبار أي مؤشرات تدل أن صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير أقل من القيمة الدفترية وخلصت إلى أنه لا يوجد أي أثر جوهري.

ان الأرصدة أعلاه مفصلة وفقا لهذه الفئات كما يلي:

	2020م	2019م
أراضي	46,585,932	46,585,932
عقارات قيد التطوير	39,222,858	118,039,154
	85,808,790	164,625,086

11. الحصص غير المسيطرة

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة لكل شركة تابعة فيها حصص غير مسيطرة وجوهرية للمجموعة. إن المبالغ المفصح عنها لكل شركة تابعة هي قبل استبعاد المعاملات بين شركات المجموعة.

ملخص قائمة المركز المالي	شركة الغراء العالمية للتطوير العقاري المحدودة	
	2020م	2019م
موجودات متداولة	53,019,597	200,000
مطلوبات متداولة	(86,345,593)	(524,047)
صافي موجودات متداولة	(33,325,996)	(324,047)
موجودات غير متداولة	499,904,514	467,565,000
مطلوبات غير متداولة	–	–
صافي الموجودات غير المتداولة	499,904,514	467,565,000
صافي الموجودات	466,578,518	467,240,953
حصة غير مسيطرة متراكمة	93,333,504	93,448,191

ملخص قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر (الخسارة)

	شركة الغراء العالمية للتطوير العقاري المحدودة	
	2020م	2019م
إيرادات	–	–
الخسارة للسنة	(682,434)	(89,642)
الدخل الشامل الآخر	–	–
	.....	.....
مجموع الخسارة الشاملة	(682,434)	(89,642)
	.....	.....
الخسارة الموزعة على حصص غير مسيطرة	(114,687)	(17,928)
مجموع الخسارة الشاملة الموزعة على حصص غير مسيطرة	(114,687)	(17,928)

12. الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

خلال نوفمبر 2020م، استثمرت المجموعة في صكوك بمبلغ 124,77 مليون ريال سعودي بإيرادات تمويل مرابحة بمعدل 1,73% سنوياً.

13. الذمم المدينة التجارية

	2020م	2019م
عملاء تجاريون لبيع فلل سكنية	15,289,352	9,825,379
عملاء تجاريون مقابل خدمات	2,788,430	6,859,090
	18,077,782	16,684,469

14. موجودات العقود ومطلوبات العقود

	2020م	2019م
تكاليف متكبدة لعقود مكتملة	221,783,099	142,761,565
الأرباح المقدرة	98,593,002	61,469,327
	320,376,101	204,230,892
يخصم: فواتير مرحلية صادرة حتى تاريخه	(153,700,140)	(81,846,661)
	166,675,961	122,384,231

إن المبالغ المذكورة أعلاه مدرجة في قائمة المركز المالي الموحدة تحت المسميات التوضيحية التالية:

	2020م	2019م
موجودات العقود – الجزء غير المتداول	116,704,883	81,842,765
موجودات العقود – الجزء المتداول	49,971,078	41,045,766
مطلوبات العقود	–	(504,300)
	166,675,961	122,384,231

خلال السنة المنتهية في 13 ديسمبر 0202م، تم الانتهاء من مشروع دار الجوار 2، وقامت الادارة بتخفيض الدفعة المقدمة المطلوبة قبل تاريخ تسليم الوحدات المباعة لعملائها وتم تمديد شروط الدفع لفترات أطول. بناءً عليه طبقت الإدارة العنصر التمويلي الجوهري على جميع العقود المبرمة ابتداءً من 1 يناير 0202م، مخفضة بنسبة خصم 5% الذي يعكس عنصر التمويل في العقود بين المجموعة والعملاء، من خلال النظر في الخصائص الائتمانية للعميل الذي يتلقى التمويل وأي ضمانات يقدمها العميل.

فيما يلي تحليل الاستحقاق التعاقدي غير المخصوم لموجودات العقود للمجموعة:

2020م	خلال سنة واحدة	سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	المجموع
موجودات العقود	**53,229,150**	**115,663,246**	**9,928,646**	**178,821,042**

2019م	خلال سنة واحدة	سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	المجموع
موجودات العقود	41,045,766	81,842,765	–	122,888,531

15. المبالغ المدفوعة مقدماً والموجودات المتداولة الأخرى

	2020م	2019م
ضريبة قيمة مضافة مستردة	17,745,596	1,534,689
دفعات مقدمة للموردين	2,462,822	1,328,750
سلف موظفين	831,100	873,498
مبالغ مدفوعة مقدماً	91,194	193,910
تأمينات مقابل ضمانات بنكية	–	81,761
أخرى	527,278	325,528
	21,657,990	4,338,136

16. الاستثمارات القصيرة الأجل

	2020م	2019م
ودائع مرابحة	46,088,167	265,989,889

كانت الحركة في الاستثمارات قصيرة الأجل خلال السنة على النحو التالي:

	2020م	2019م
في بداية السنة	265,989,889	387,674,417
إضافات	227,000,000	700,000,000
الربح غير المحقق	901,722	989,889
سحوبات	(447,803,444)	(822,674,417)
في نهاية السنة	46,088,167	265,989,889

تمثل الاستثمارات قصيرة الأجل في 13 ديسمبر 0202م و13 ديسمبر 9102م الاستثمار في ودائع مرابحة ذات آجال استحقاق أصلية تتراوح من 3 إلى 6 أشهر. يتم عرض ودائع المرابحة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل ضمن النقد وما في حكمه. يتم إيداع ودائع المرابحة لدى بنوك تجارية محلية والمقومة بالريال السعودي. إن ودائع المرابحة تسفر عن دخل مالي بمعدلات السوق السائدة.

17. النقد وما في حكمه

	2020م	2019م
ودائع مرابحة *	115,190,952	160,579,580
نقد لدى البنوك	64,852,081	36,276,637
نقد في الصندوق	–	8,000
	180,043,033	196,864,217

* يتم إيداع ودائع المرابحة لدى بنوك تجارية محلية، وتكون مقومة بالريال السعودي. تُدر ودائع المرابحة دخلاً مالياً بمعدلات السوق السائدة.

* تلتزم المجموعة بالاحتفاظ بحسابات ودائع للعقارات قيد التطوير المباعة بموجب خطة وفقاً لتصريح هيئة المدن الاقتصادية. يقتصر استخدام هذا النقد على العقارات قيد التطوير المحددة التي تتعلق بها تحصيلات النقد، وبالتالي يتم اعتبارها على أنها نقد وما في حكمه. بلغ الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020م ما قيمته 47.95 مليون ريال سعودي (كما في 31 ديسمبر 2019م: ما قيمته 19.14 مليون ريال سعودي). إن هذه الودائع ليست تحت الحجز.

18. المبالغ مستحقة الدفع والمطلوبات غير المتداولة الأخرى

تمثل المصاريف المستحقة الدفع والمطلوبات غير المتداولة الأخرى مبالغ مستحقة الدفع مقابل تكلفة البنية التحتية بمبلغ صفر ريال سعودي (9102م: 2 مليون ريال سعودي) المتعلقة بقطعة أرض مباعة. كما في 13 ديسمبر 9102م، تم إدراج مبلغ ضمن الحجوزات الدائنة بقيمة 3.6 مليون ريال سعودي. (الرجوع إلى الإيضاح 73)

19. المبالغ مستحقة الدفع والمطلوبات المتداولة الأخرى

	2020م	2019م
مصروفات مستحقة الدفع	17,436,968	58,522,981
مبالغ محتجزة مستحقة الدفع	27,091,190	28,922,110
أخرى	1,634,816	681,670
	46,162,974	88,126,761

20. المعاملات مع الجهات ذات العلاقة وأرصدتها

تمثل الجهات ذات العلاقة المساهمون وأعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة بالشركة والمنشآت الخاضعة للسيطرة أو السيطرة المشتركة، أو التي يمارس عليها تأثيراً هاماً من قبل هذه الجهات.

20-1 المعاملات مع الجهات ذات العلاقة

لا توجد معاملات جوهرية مع جهات ذات علاقة خلال السنتين المنتهيتين في 13 ديسمبر 0202م و13 ديسمبر 9102م. إضافة لذلك، تم استبعاد جميع المعاملات ضمن المجموعة لأغراض التوحيد. إن سياسات التسعير والشروط مماثلة للمعاملات التي تتم على أسس تجارية وتتم الموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة للمجموعة.

20-2 تعويضات كبار موظفي الإدارة

	2020م	2019م
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصاريف ذات صلة	3,078,000	5,672,046
مكافأة كبار موظفي الإدارة – متداولة	6,867,000	4,499,704
منافع نهاية الخدمة لموظفي الإدارة العليا – غير متداولة	579,440	711,369

تمثل المبالغ المفصح عنها في الجدول أعلاه المبالغ المدرجة كمصروفات خلال السنة والمتعلقة بكبار موظفي الإدارة.

3-02 فيما يلي ملخص الأرصدة المستحقة إلى كبار موظفي الإدارة

	2020م	2019م
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة	2,200,000	6,372,092

21. منافع الموظفين

21-1 وصف عام للخطة

تقوم المجموعة بإدارة خطة منافع محددة وفقًا لمتطلبات نظام العمل في المملكة العربية السعودية. يتم تحديد مدفوعات مكافأة نهاية الخدمة بموجب الخطة على أساس آخر رواتب وبدلات يتقاضاها الموظفون وسنوات خدمتهم المتراكمة بتاريخ انتهاء خدمتهم، على النحو المحدد في الشروط المنصوص عليها في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. إن خطة مكافاة نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة، ويتم الوفاء بالتزام دفع المنافع عند استحقاقها عند انتهاء الخدمة.

يبين الجدول التالي الحركة في خطة المنافع المحددة كما في 31 ديسمبر:

	2020م	2019م
خطة المنافع المحددة في بداية السنة	7,024,313	7,144,101
مُتضمن في قائمة الدخل		
تكلفة خدمة حالية	1,417,077	1,163,595
تكلفة الفائدة على خطة المنافع المحددة	140,738	283,604
	1,557,815	1,447,199
مُتضمن في قائمة الدخل الشامل الآخر		
خسائر/ (مكاسب) اكتوارية على الخطة	389,672	(387,436)
مدفوع خلال السنة	(302,094)	(1,179,551)
عمليات متوقفة (الرجوع إلى الإيضاح ٣٤)	(1,262,984)	–
خطة المنافع المحددة في نهاية السنة	7,406,722	7,024,313

تم توزيع مخصص خطة المنافع المحددة بين تكلفة إيرادات ومصروفات بيع وتسويق ومصروفات عمومية وإدارية على النحو التالي:

	2020م	2019م
تكلفة الإيرادات	–	218,253
مصروفات عمومية وإدارية	1,169,499	887,781
مصروفات بيع وتسويق	388,316	341,165
	1,557,815	1,447,199

الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد التزامات المنافع المحددة للمجموعة كما هو مبين أدناه:

	2020م	2019م
معدل الخصم	2.2%	2.5%
الزيادة المستقبلية في الرواتب	5.00%	5.00%
معدل الوفيات	0.27%	0.38%
معدل دوران الموظفين	15.12%	18.33%
سن التقاعد	60 سنة	60 سنة

فيما يلي بيان تحليل الحساسية الكمية للافتراضات الهامة المتعلقة بخطة المنافع المحددة كما في 31 ديسمبر:

	الزيادة /(النقص) في التزام المنافع المحددة في 31 ديسمبر	
	2020م	2019م
معدل الخصم:		
الزيادة بنسبة 1%	**(408,510)**	**(344,955)**
النقص بنسبة 1%	457,122	387,020
معدل الزيادة المستقبلية في الرواتب		
الزيادة بنسبة 1%	**463,146**	**394,176**
النقص بنسبة 1%	(422,981)	(358,975)
معدل الوفيات		
الزيادة بنسبة 1%	**71,175**	**3,719**
النقص بنسبة 1%	60,715	(4,107)
معدلات التوظيف / الخروج من الخدمة		
الزيادة بنسبة 1%	**(78,762)**	**(114,843)**
النقص بنسبة 1%	**228,694**	**129,340**

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه على أساس طريقة تساعد على استقراء التأثير على التزامات المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي حدثت في نهاية فترة التقرير المالي. يعتمد تحليل الحساسية على حدوث تغير في الافتراضات الهامة، مع بقاء كافة الافتراضات الأخرى ثابتة. إن تحليل الحساسية قد لا يكون مؤشراً على وجود تغير فعلي في خطة المنافع المحددة حيث أنه من غير المحتمل أن تحدث التغيرات في الافتراضات بصورة منفصلة عن بعضها البعض.

فترة المتوسط المرجح لخطة المنافع المحددة هي 6 سنوات (2019م: 6 سنوات).

فيما يلي تفاصيل (المكاسب) / الخسائر الاكتوارية:

	2020م	2019م
تعديلات الخبرة	262,335	(135,137)
الافتراضات المالية	127,337	462,638
الافتراضات الديموغرافية	–	**(714,937)**
	389,672	**(387,436)**

من المتوقع سداد المدفوعات التالية ضمن خطط المنافع المحددة في السنوات المقبلة:

	2020م	2019م
خلال الاثني عشر شهراً القادمة (فترة التقرير السنوية القادمة)	1,675,380	1,376,252
بين سنة و5 سنوات	4,837,217	3,880,302
أكثر من خمس سنوات	15,270,477	13,663,754
مجموع الدفعات المتوقعة	**21,783,074**	**18,920,308**

22. الزكاة

اعتباراً من سنة 7102، يتطلب من الشركة والشركات التابعة المملوكة لها بنسبة 001% تقديم إقرارات زكوية مشتركة على أساس موحد. وبالنسبة للشركات التابعة التي تكون فيها ملكية الشركة أقل من 001%، فيجب عليها تقديم إقرارات زكوية منفصلة على أساس غير موحد. قبل 7102م، كانت الشركات التابعة تقدم إقرارات زكوية منفصلة على أساس غير موحد. تتألف المكونات الهامة للوعاء الزكوي لكل شركة وفقاً لنظام الزكاة وضريبة الدخل بشكل رئيسي من حقوق المساهمين والمخصصات في بداية السنة وصافي الدخل المعدل ناقصاً الخصومات لصافي القيمة الدفترية المعدلة للممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير والاستثمارات.

فيما يلي الحركة في مخصص الزكاة:

	2020م	2019م
الرصيد في بداية السنة	10,786,541	12,569,593
استحواذ على شركة تابعة	–	38,191
مخصص لـ:		
السنة الحالية	**11,980,259**	**11,478,908**
سنوات سابقة	5,286,759	8,461,114
دفعات لـ:		
السنة الحالية	**(10,839,309)**	**(13,300,151)**
سنوات سابقة	(5,286,758)	(8,461,114)
الرصيد في نهاية السنة	**11,927,492**	**10,786,541**

الوضع الزكوي

الشركة وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل

قدمت الشركة وشركاتها التابعة الإقرارات الزكوية للسنوات حتى 2019م باستثناء شركة الغراء التي ستقدم إقرارها الزكوي من 2020م. بالنسبة للفترة 2017م إلى 2019م، قامت الشركة بتقديم إقرار زكوي موحد لها وللشركات التابعة المملوكة بنسبة 100% وحصلت على شهادة زكاة سارية المفعول حتى 30 أبريل 2021م. خلال 2017م، استلمت الشركة ربط زكوي من الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") للسنوات من 2011م إلى 2014م، تطالب بموجبه الهيئة بالتزام زكاة إضافي بقيمة 2.68 مليون ريال سعودي يتعلق بشكل أساسي بتعديلات مصاريف ما قبل التشغيل وأرباح غير محققة من بيع عقارات قيد التطوير والخسائر المتراكمة والاستثمارات.

خلال 2019م، استلمت الشركة ربطاً معدلاً للسنوات من 2011م إلى 2014م مع التزام زكوي إضافي بمبلغ 8.46 مليون بدلاً من الالتزام المقدر السابق البالغ 2.68 مليون ريال سعودي. تم تسوية الالتزام الإضافي المذكور البالغ 8.46 مليون ريال سعودي عن السنوات من 2011م حتى 2014م من قبل الشركة خلال 2019م. خلال سنة 2020م، أصدرت الهيئة ربطاً للسنوات من 2015م إلى 2018م تطالب بموجبه بالتزام زكاة اضافي بمبلغ 27,6 مليون ريال سعودي. تقدمت الشركة باعتراض على الربط الزكوي وبانتظار الهيئة لإصدار الربط المعدل. تعتقد الإدارة أن نتيجة الاعتراض ستكون لصالحها وبالتالي لم يتم تكوين مخصص في هذه القوائم المالية. لا يزال الاقرار الزكوي للشركة للسنة 2019م قيد المراجعة لدى الهيئة.

شركة الغراء العالمية للتطوير العقاري المحدودة (الغراء)

سجلت الشركة مؤخراً في نظام التقديم الالكتروني ("إيراد"). قامت الشركة بتسوية التزام الزكاة بمبلغ 0.02 مليون ريال سعودي وفقاً لربط الهيئة للسنوات من 2014م حتى 2018م.

شركة بوابة المدينة العقارية (بوابة المدينة)

لم تقدم الشركة اقرارها الزكوي منذ تاريخ الانشاء والتي تم تسجيلها مؤخراً في نظام التقديم الالكتروني ("إيراد").

شركة أماك

خلال 7102م أصدرت الهيئة ربطاً للسنتين 5102م و6102م لشركة أماك منفصلا عن الربط الموحد للمجموعة لأنها لم تكن جزءاً من ترتيب الزكاة الموحد المعتمد سابقاً حتى 7102م. وطالبت الهيئة بزكاة إضافية بمبلغ 65.1 مليون ريال سعودي عن سنة 5102م، مرتبط بشكل أساسي بحسميات من مؤسسة الملك عبدالله لوالديه والتطوير العقاري. كان قد تم تخفيض هذا المبلغ إلى 99.0 مليون ريال سعودي. كما طالبت الهيئة بزكاة إضافية بمبلغ 33.0 مليون ريال سعودي لعام 6102م. قامت المجموعة وشركة أماك بتسجيل المخصص الإضافي وقدمت استئنافها لدى الهيئة ضد ربوط للسنتين 5102م و6102م حيث ان الشركة على ثقة من ان القرار سيكون لصالحها.

لم تستلم الشركات التابعة الأخرى للمجموعة أي ربوط إضافية لعامي 6102م و7102م.

23. رأس المال

المساهمون الرئيسيون

فيما يلي المساهمون الرئيسيون في المجموعة:

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية ٪	
		2020م	2019م
مؤسسة الملك عبدالله لوالدية	المملكة العربية السعودية	29.47	29.47
شركة مطوري مدينة المعرفة الاقتصادية المحدودة	المملكة العربية السعودية	24.46	24.46

كما في 13 ديسمبر 0202م و9102م، تكون رأس مال الشركة من 000,000,393,3 ريال سعودي تعادل 000,003,933 سهم مدفوعة بالكامل بقيمة 01 ريال سعودي للسهم.

24. الإيرادات وتكلفة الإيرادات

24-1 الإيرادات

	2020م	2019م
بيع الفلل سكنية	108,559,521	135,871,880
إيرادات من خدمات صيانة المرافق	4,376,548	3,888,454
بيع قطع أراضي	–	12,000,000
	112,936,069	151,760,334

كما في تاريخ التقرير، فان المبلغ الإجمالي لسعر المعاملة المخصص لالتزامات الأداء غير المنفذة أو التي يتم الوفاء بها جزئيا هو مبلغ صفر ريال سعودي (2019م: 6.4 مليون ريال سعودي).

24-2 تكلفة الإيرادات

	2020م	2019م
تكلفة الفلل السكنية	83,774,381	97,788,734
تكلفة خدمات صيانة المرافق	4,504,811	2,744,562
تكلفة قطع أراضي	–	3,941,410
أخرى	120,079	923,392
	88,399,271	105,398,098

25- مصروفات البيع والتسويق

	2020م	2019م
تكاليف موظفين	5,519,925	5,532,738
اعلانات وتسويق ومصاريف متعلقة بها	3,232,348	1,861,554
أتعاب مهنية	475,148	142,515
سفر لأغراض العمل	290,327	623,658
أخرى	89,977	171,824
	9,607,725	8,332,289

26- المصروفات العمومية والإدارية

	2020م	2019م
تكاليف موظفين	16,654,940	14,397,288
رسوم اكتتاب	3,009,418	3,025,423
أتعاب مهنية	2,878,022	3,921,356
مكافآت مجلس الإدارة (إيضاح ٢٠)	2,250,000	3,550,000
استهلاك وإطفاء	1,828,655	1,920,522
مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٢٧)	1,204,001	1,204,001
أتعاب ومصاريف حضور جلسات أعضاء مجلس الإدارة واللجان ذات الصلة	828,000	2,122,046
سفر لأغراض العمل	142,472	589,996
إيجارات	–	1,971
أخرى	2,389,839	2,809,624
	31,185,347	33,542,227

27- عقود الإيجار

استأجرت المجموعة مكتب من أجل عملياتها بموجب عقد ايجار لفترات محددة مدتها 5 سنوات ولكن قد يكون لديها خيارات تمديد.

لـدى المجموعـة أيضًـا بعـض عقـود الإيجـار مدتهـا 12 شـهرًا أو أقـل أو ذات منخفضـة القيمـة. تطبـق المجموعـة إعفـاءات الإثبـات عـلى عقود الإيجار هـذه فيما يتعلق "بعقـود الإيجار قصير الأجـل" و "عقود إيجـار الموجـودات منخفضـة القيمة".

فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المدرجة والحركة خلال السنة:

	المكتب
كما في ١ يناير ٢٠١٩م	5,919,676
مصروف استهلاك (إيضاح ٢٦)	(1,204,001)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م	4,715,675
مصروف استهلاك	(1,204,001)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	3,511,674

فيما يلي القيم الدفترية لالتزامات الإيجار والحركة خلال السنة:

	2020م	2019م
كما في 1 يناير	4,270,031	4,694,449
زيادة فائدة	190,202	248,643
مدفوعات	(673,533)	(673,061)
كما في 31 ديسمبر	3,786,700	4,270,031
ناقص: الجزء المتداول	1,861,179	1,141,463
الجزء غير متداول	1,925,521	3,128,568

تم الإفصاح عن تحليل تواريخ استحقاق التزامات الإيجار في الايضاح 13.

فيما يلي المبالغ المعترف بها في قائمة الدخل:

	2020م	2019م
مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام	1,204,001	1,204,001
مصروف فائدة على التزامات الإيجار	190,202	248,643
مجموع المبلغ المعترف به في قائمة الدخل	1,394,203	1,452,644

خـلال السـنة، كان لـدى المجموعة اجمالي تدفقـات نقدية صادرة بمبلغ 0,7 مليون ريال سـعودي (2019م: 0.7 ريال سعودي).

يوجـد لـدى المجموعـة عقود إيجـار تتضمن خيـارات الإنهاء. تتم المفاوضـة على الخيار مـع الإدارة لتقديم مرونـة في إدارة الموجـودات المؤجـرة كي تتوافـق مـع احتياجات المجموعـة. تمارس الإدارة حكـماً جوهرياً في تحديـد مـا إذا كان خيـار الإلغاء جوهري ويمكن ممارسـته بشـكل معقول.

28. (خسارة) ربح السهم

يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم كما يلي:

	2020م	2019م
(خسارة) ربح السهم:		
صافي (الخسارة) الربح من العمليات المستمرة العائدة لحاملي الأسهم	(23,721,626)	18,341,080
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	339,300,000	339,300,000
(خسارة) ربح السهم الأساسي (بالريال السعودي للسهم)	(0.070)	0.054
ربح (خسارة) السهم من العمليات المستمرة		
صافي (الخسارة) الربح العائد لحاملي الأسهم	(25,722,898)	18,162,517
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	339,300,000	339,300,000
(خسارة) ربح السهم الأساسي (بالريال السعودي للسهم)	(0.076)	0.054

لا يوجد بند تخفيض ربحية السهم يؤثر على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية.

29. القطاعات التشغيلية

لـدى المجموعـة أربـع قطاعـات يتـم التقريـر عنهـا كـما هـو مبـين أدنـاه والتـي تعتـبر وحـدات النشـاط الاسـتراتيجي للمجموعـة. تعـرض وحـدات النشـاط الاسـتراتيجي أنواعـاً مختلفة مـن الخدمات تتـم إدارتها بشـكل مسـتقل حيث أنها تتطلب اسـتراتيجيات تسـويق مختلفة. تقـوم الإدارة العليـا للمجموعة بمراجعة تقاريـر الإدارة الداخليـة لـكل وحـدة مـن وحدات الأعمال الاسـتراتيجية على أسـاس ربع سـنوي على الأقل.

يوضـح الملخـص التـالي العمليـات في كل قطاع مـن قطاعـات المجموعة:

يمثـل قطـاع التطويـر العقـاري الأنشـطة المتعلقـة بتطويـر العقـارات والمـدن الاقتصاديـة ومشـاريع تنمية أخـرى في المملكـة العربيـة السـعودية.

يمثـل القطـاع الاسـتثماري المركـز المـالي والنتائـج الماليـة للـشركات المسـتثمر بهـا من قبـل المجموعـة والتي تمـت المحاسـبة عنهـا بطريقـة حقوق الملكية واسـتثمارات قصـيرة أجل أخـرى في المملكة العربية السـعودية.

تمثـل خدمـات إدارة العقـار والخدمـات الاستشـارية أنشـطة متعلقـة بمجموعـة كبـيرة مـن خدمـات إدارة العقـارات والخدمـات الاستشـارية المقدمـة في المملكـة العربيـة السـعودية.

يمثـل قطـاع التعليـم والتدريـب للموظفـين التنفيذيين أنشـطة ذات صلة ببرامـج مختلفة لتعليـم وتدريب التنفيذيـين المقدمـة في المملكـة العربيـة السـعودية. تم تصنيـف فرع الشركـة للتدريب كعمليـات متوقفة.

تتضمـن نتائـج القطاعـات التـي يتم التقريـر عنها لـلإدارة العليا (رئيس مجلـس الإدارة والرئيـس التنفيذي والمديـر المـالي التنفيـذي) بنـوداً تتعلق بشـكل مبـاشر بقطاع معين بالإضافـة إلى تلك التي يمكـن تخصيصها على أسـاس معقول.

يتضمـن الإيضـاح معلومـات حـول نتائـج كل قطـاع يتـم التقريـر عنـه. يقـاس الأداء بنـاءً عـلى إيـرادات القطاعـات وصـافي (الخسـارة) الربح كـما هو مدرج في تقاريـر الإدارة الداخلية التي تراجعهـا الإدارة العليا. فيـما يـلي تلخيـص لمعلومـات ماليـة مختـارة كـما في 31 ديسـمبر 2020م و31 ديسـمبر 2019م وللسـنة

المنتهية في 31 ديسمبر 2020م و31 ديسمبر 2019م حسب القطاع:

	التطوير العقاري	الاستثمار	خدمات ادارة العقار والخدمات الاستشارية	العمليات المتوقفة	التعليم والتدريب للموظفين التنفيذيين	المجموع
قائمة المركز المالي الموحدة						
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م						
عقارات استثمارية	2,565,716,142	–	–	–	–	2,565,716,142
عقارات قيد التطوير	85,808,790	–	–	–	–	85,808,790
استثمار قصير الأجل	–	46,088,167	–	–	–	46,088,167
مجموع الموجودات	3,101,778,948	161,279,119	–	–	–	3,263,058,067
مجموع المطلوبات	71,379,524	–	–	–	–	71,379,524
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م						
عقارات استثمارية	2,512,980,719	–	–	–	–	2,512,980,719
عقارات قيد التطوير	164,625,086	–	–	–	–	164,625,086
استثمار قصير الأجل	–	265,989,889	–	–	–	265,989,889
مجموع الموجودات	2,904,141,091	426,569,469	–	–	9,588,542	3,340,299,102
مجموع المطلوبات	114,806,034	–	–	–	8,767,383	123,573,417

	التطوير العقاري	الاستثمار	خدمات ادارة العقار والخدمات الاستشارية	العمليات المتوقفة	التعليم والتدريب للموظفين التنفيذيين	المجموع
قائمة الربح أو الخسارة الموحدة						
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م						
الإيرادات من العملاء الخارجيين						
الإيرادات - عند نقطة من الزمن	4,322,230	–	–	759,870	–	5,082,100
الإيرادات – على مدى زمني	108,613,839	–	–	–	–	108,613,839
إيرادات تمويل	–	5,391,096	–	–	–	5,391,096
استهلاك وإطفاء	(1,887,615)	–	–	–	–	(1,887,615)
مصروف الزكاة	(17,267,018)	–	–	–	–	(17,267,018)
صافي (الخسارة) الربح	(29,227,409)	5,391,096	–	(2,001,272)	–	(25,837,585)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م						

	التطوير العقاري	الاستثمار	خدمات ادارة العقار والخدمات الاستشارية	العمليات المتوقفة	التعليم والتدريب للموظفين التنفيذيين	المجموع
الإيرادات من العملاء الخارجيين						
الإيرادات - عند نقطة من الزمن	12,000,000	–	–	9,880,542	–	21,880,542
الإيرادات – على مدى زمني	139,760,334	–	–	–	–	139,760,334
إيرادات تمويل	–	13,269,035	–	–	–	13,269,035
إعادة قياس للقيمة العادلة لحصة موجودة سابقاً في مشروع مشترك		19,757,117				19,757,117
مكسب من صفقة اقتناء شركة تابعة		812,890				812,890
استهلاك وإطفاء	(1,966,809)	–	–	(52,065)	–	(2,018,874)
مصروف الزكاة	(19,940,022)	–	–	–	–	(19,940,022)
صافي (الخسارة) الربح		(15,821,794)	33,839,042	–	127,341	18,144,589

30. التعهدات والالتزامات المحتملة

- في 31 ديسمبر 2020م، بلغت النفقات الرأسمالية والاستشارية التي تعاقدت عليها المجموعة ولم يتم تكبدها في ذلك التاريخ حوالي 80,6 مليون ريال سعودي (31 ديسمبر 2019م: 138 مليون ريال سعودي).
- في 31 ديسمبر 2020م، كان لدى المجموعة خطاب ضمان قائم بمبلغ صفر ريال سعودي (31 ديسمبر 2019م: 0,08 مليون ريال سعودي).
- المجموعة مدعى عليها في دعاوى قضائية فيما يتعلق ببعض الحالات مع المقاولين. خلال نوفمبر 2019م، منحت المحكمة حكماً مبدئياً لصالح المجموعة يملك فيه كلا الطرفين حقاً للاستئناف. ومع ذلك، فإن المجموعة لم تتلق بعد الحكم النهائي الموقع والمختوم من المحكمة. بناءً على حكم المحكمة المذكور، فإن التحديد النهائي لأي أثر مالي لا يمكن التأكد منه تحت اي درجة من التأكد فيما يتعلق بأي من هذه الأمور، لا تعتقد الإدارة أن أي التزام نهائي ناتج عن هذه الأمور التي تشارك فيها حاليًا سيكون فرديًا أو كليًا لها تأثير سلبي مادي على المركز المالي أو السيولة أو نتائج عمليات المجموعة. يؤكد رأي المستشار القانوني أن المحكمة قد أصدرت حكماً أولياً لصالح المجموعة كما في تاريخ التقرير.

■ ٣١. إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية الناتجة عن استخدام الأدوات المالية:

- مخاطر السوق
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة

يعرض هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل نوع من أنواع المخاطر أعلاه، وأهداف المجموعة وسياساتها وإجراءاتها بخصوص قياس وإدارة المخاطر. تم ادراج افصاحات كمية اخرى ضمن هذه القوائم المالية. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للمجموعة على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية والسعي للحد من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

تتم إدارة المخاطر بواسطة الإدارة العليا بموجب السياسات المعتمدة من أعضاء مجلس الإدارة. إن أهم أنواع المخاطر هي مخاطر العملة ومخاطر القيمة العادلة والتدفقات النقدية لسعر الفائدة ومخاطر الأسعار ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

تشرف لجنة المراجعة للمجموعة على كيفية مراقبة الإدارة للالتزام بسياسات وإجراءات إدارة المخاطر بالمجموعة، ومراجعة مدى كفاية إطار إدارة المخاطر وذلك فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة. وتتم مساعدة لجنة المراجعة لدى المجموعة في دورها الرقابي من قبل إدارة المراجعة الداخلية. تقوم إدارة المراجعة الداخلية بمراجعات منتظمة وخاصة لضوابط وإجراءات المخاطر إدارة المخاطر، ويتم رفع نتائجها إلى لجنة المراجعة.

مخاطر السوق

تمثل مخاطر السوق المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما نتيجة التغيرات في الأسعار في السوق. تتضمن مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملة ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع.

مخاطر أسعار الفائدة

تمثل مخاطر أسعار الفائدة المخاطر الناتجة عن التعرض للمخاطر المتنوعة المصاحبة لأثر التقلبات في أسعار الفائدة السائدة في السوق على المركز المالي والتدفقات النقدية المجموعة. تدير المجموعة مخاطر الفائدة من خلال المراقبة المنتظمة لمحافظ أسعار العمولة الخاصة بأدواتها المالية التي يترتب عليها عمولة.

فيما يلي متوسط أسعار الفائدة الفعالة للأدوات المالية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بناء على تقارير تم فحصها من قبل كبار موظفي الإدارة:

	2020م	2019م
نقد وما في حكمه	0.33%	2.99%
استثمارات قصيرة الأجل	2.70%	2.85%

مخاطر العملة

تمثل مخاطر العملات الأجنبية المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية الخاصة بالمجموعة (عندما تكون الإيرادات أو المصاريف مسجلة بعملة أجنبية). بما ان المجموعة لم تقم بأية تعاملات هامة بعملات عدا الريال السعودي، والدولار الأمريكي، وبما أن الريال السعودي مرتبط بالدولار الأمريكي، بالتالي لا تمثل معاملات العملات الاجنبية مخاطر جوهرية.

مخاطر الأسعار الأخرى

لا تتأثر المجموعة بمخاطر الأسعار نظراً لأنه لا يوجد استثمار للمجموعة في أسهم حقوق الملكية أو السلع.

مخاطر الائتمان

تمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن اخفاق طرف ما في الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. تنشأ تركزات المخاطر عند مزاولة عدد من الأطراف المقابلة لنشاطات عمل مماثلة أو نشاطات في نفس المنطقة الجغرافية أو وجود خصائص اقتصادية لديهم قد تؤثر على قدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. للحد من التعرض لمخاطر الائتمان، قامت المجموعة بتطوير عملية الموافقة الرسمية حيث يتم تطبيق حدود الائتمان على عملائها. كما تقوم الإدارة بمراقبة مستمرة لمخاطر الائتمان تجاه العملاء وتقوم بتكوين مخصص مقابل الأرصدة المشكوك في تحصيلها.

تتم مراقبة الذمم المدينة التجارية المستحقة من العملاء الذي خضعوا لتقييم الجدارة الائتمانية قبل تنفيذ العقود ذات الصلة.

يوجد تركز جوهري لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية نظراً لأن ثلاثة عملاء يمثلون 23% (2019م: ثلاثة عملاء يمثلون 27%) من اجمالي الذمم المدينة التجارية.

يتم إجراء تحليل الانخفاض في القيمة بتاريخ إعداد القوائم المالية باستخدام مصفوفة المخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تعكس عملية الاحتساب النتائج المرجحة بالاحتمالات والقيمة الزمنية للنقود والمطلوبات والمعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة بتاريخ إعداد القوائم المالية عن الأحداث السابقة والحالية والتوقعات المتعلقة بالظروف الاقتصادية المستقبلية. يمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ إعداد القوائم المالية القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية. لا تقم المجموعة بالاحتفاظ بضمانات رهنية لقاء الذمم المدينة. وتعتبر خطابات الاعتماد والأشكال الأخرى من ضمان الائتمان، إن وجدت، جزءً لا يتجزأ من الذمم المدينة التجارية وتُؤخذ في الاعتبار عند احتساب الانخفاض في القيمة. إن تعرض المجموعة لمخاطر الذمم المدينة التجارية غير جوهري نظراً لعدم وجود تعرض لخسائر ائتمان سابقة للمجموعة.

فيما يلي المعلومات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان بشأن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود الخاصة بالمجموعة باستخدام مصفوفة المخصصات:

	2020م				
	متداول	حتى 180 يوماً	181-365 يومًا	أكثر من سنة واحدة	المجموع
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	0%	0%	0%	0%	
		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
إجمالي القيمة الدفترية التقديرية عند التعثر - الذمم المدينة التجارية	5,817,924	4,910,988	2,503,199	4,845,670	18,077,782
إجمالي القيمة الدفترية التقديرية عند التعثر - موجودات العقود	166,675,961	–	–	–	166,675,961
خسائر الائتمان المتوقعة	–	–	–	–	–

	2019م				
	متداول	حتى 180 يوماً	181-365 يومًا	أكثر من سنة واحدة	المجموع
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	0%	0%	0%	0%	
		ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
إجمالي القيمة الدفترية التقديرية عند التعثر - الذمم المدينة التجارية	7,379,420	3,523,550	2,187,890	3,593,609	16,684,469
إجمالي القيمة الدفترية التقديرية عند التعثر - موجودات العقود	122,888,531	–	–	–	122,888,531
خسائر الائتمان المتوقعة	–	–	–	–	–

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة الصعوبات التي تواجهها المنشأة في توفير الأموال للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. مخاطر السيولة قد تنتج عن عدم القدرة على بيع أصل مالي بسرعة بقيمة قريبة من قيمته العادلة. تتم إدارة مخاطر السيولة على أساس منتظم عن طريق التأكد من توفر أموال كافية من خلال التسهيلات الائتمانية الملزمة لتأدية اي التزامات مستقبلية. على سبيل المثال، قد تنشأ تركزات مخاطر السيولة عن شروط سداد المطلوبات المالية، ومصادر التسهيلات او الاعتماد على سوق معين التي فيها تتحقق الموجودات السائلة.

يستخدم أفراد الإدارة العليا الجدول الملخص التالي الذي يحتوي على استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية لإدارة مخاطر السيولة.

فيما يلي تحليل الاستحقاق التعاقدي غير المخصوم للمطلوبات المالية للمجموعة. لا تحتفظ المجموعة بموجودات مالية لإدارة مخاطر السيولة. وبالتالي، لم يتم الأخذ في الاعتبار هذه المخاطر في تحليل الاستحقاق. يلخص الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة على أساس الدفعات التعاقدية غير المخصومة:

2020م	خلال سنة واحدة	سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
دائنون	2,095,636	–	–	2,095,636
ذمم دائنة أخرى	28,726,006	–	–	28,726,006
التزامات عقود ايجار	1,346,126	2,692,252	–	4,038,378
	32,167,768	2,692,252	–	34,860,020

2019م	خلال سنة واحدة	سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	المجموع
	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي
دائنون	4,312,375	–	–	4,312,375
ذمم دائنة أخرى	26,081,177	3,522,603	–	29,603,780
التزامات عقود ايجار	1,346,126	3,365,315	–	4,711,441
	31,739,678	6,887,918	–	38,627,596

32. إدارة رأس المال

الهدف الرئيسي من إدارة رأسمال المجموعة هو التأكد من قدرة المجموعة على الحفاظ على تصنيف ائتماني قوي من أجل دعم عملياتها وتوفير أقصى عائد للمساهمين.

تعتبر المجموعة رأس المال والخسائر المتراكمة والاحتياطيات الاخرى كرأسمال للمجموعة. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل دفع توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إعادة رأس المال إليهم أو إصدار أسهم جديدة. لم تطرأ أي تغيرات على الأهداف أو السياسات أو الإجراءات الخاصة بإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2020م و31 ديسمبر 2019م.

33. قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي الثمن المستلم لبيع أصل ما أو الثمن المدفوع لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الموجودات أو تحويل المطلوبات تتم إما:

- في السوق الرئيسي للموجودات أو المطلوبات؛ أو
- من خلال السوق الأكثر منفعة للأصل أو الالتزام في ظل غياب السوق الرئيسية.

إن السوق الرئيسي أو الأكثر فائدة يجب أن تكون قابلة للوصول إليها من قبل المجموعة.

تقاس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات بافتراض أن المتعاملين في السوق سيستفيدون عند تسعير الموجودات والمطلوبات وبافتراض أن المتعاملين في السوق يسعون لتحقيق أفضل مصالحهم الاقتصادية. إن قياس القيمة العادلة لأصل ما غير مالي يأخذ بعين الاعتبار قدرة الطرف المتعامل في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال الاستخدام الأمثل والأفضل لذلك الأصل أومن خلال

بيعه إلى متعامل آخر في السوق سيقوم باستخدامه الاستخدام الأفضل والأمثل.

تستخدم المجموعة طرق تقويم ملائمة وفقاً للظروف، وتتوفر بشأنها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات القابلة للملاحظة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

تصنف كافة الأدوات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة أو الافصاح عنها ضمن التسلسل الهرمي لمستويات القيمة العادلة المذكورة أدناه وعلى أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1: الأسعار المتداولة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول أو مطلوبات مماثلة؛

المستوى 2: طرق تقييم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - قابلة للملاحظة بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

المستوى 3: طرق تقويم تعتبر مدخلات المستوى الأدنى - الهامة لقياس القيمة العادلة - غير قابلة للملاحظة.

وفي الحالات التي تقسم فيها المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات إلى مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة، يتم تصنيف قياس القيمة العادلة إجمالاً بنفس مستوى التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة وذلك على أساس مدخلات المستوى الأدنى الهامة لقياس القيمة العادلة ككل. تقوم المجموعة بإثبات التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة في نهاية فترة التقرير المالي التي حدث فيها التغير. لم يتم إجراء تحويلات بين المستويات خلال السنة.

توصلت الإدارة إلى أن القيمة العادلة للنقد وما في حكمه والاستثمارات قصيرة الأجل والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى والذمم الدائنة الأخرى تقارب قيمها الدفترية بصورة كبيرة نتيجة آجال الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

34. العمليات المتوقفة

في يوم 8 يونيو 2020م، قرر مجلس إدارة المجموعة تحويل معهد مدينة المعرفة للقيادة والريادة والتدريب ("مايل") (فرع للشركة) إلى مؤسسة خيرية غير هادفة للربح وكيان مستقل. تم الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية الخاصة بهذا التحويل في 19 يوليو 2020م.

كما في 13 ديسمبر 0202م، تم تصنيف فرع (مايل) كعمليات متوقفة. فيما يلي نتائج أعمال فرع مايل للسنة:

	2020م	2019م
ايرادات	759,870	9,880,542
تكلفة الإيرادات	(2,761,142)	(10,074,584)
اجمالي الخسارة	(2,001,272)	(194,042)
ايرادات أخرى	–	15,479
.....	.....	.....
صافي الخسارة للسنة قبل الزكاة	(2,001,272)	(178,563)
الزكاة	–	–
صافي الخسارة للسنة	(2,001,272)	(178,563)

فيما يلي الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالفرع كما في 19 يوليو 2020م:

	2020م
الموجودات	
نقد وما في حكمه	1,318,934
ذمم مدينة تجارية	5,071,618
مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى	803,339
ممتلكات ومعدات	7,006
.....	.....
	7,200,897
.....	.....
المطلوبات	
ذمم دائنة تجارية	3,370,609
مبالغ مستحقة الدفع ومطلوبات متداولة أخرى	3,640,420
منافع موظفين	1,369,983
.....	.....
	8,381,012
.....	.....
صافي الموجودات المتعلقة مباشرة بالعمليات المتوقفة	(1,180,115)
.....	.....

صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) العمليات المتوقفة للفرع:

	2020م	2019م
صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة التشغيلية	(1,403,083)	618,160

إضافة لذلك، خلال 2018م، قرر مجلس إدارة المجموعة بيع حصة المجموعة في شركة مدرار، وبالتالي، تم تصنيف الشركة التابعة على أنها محتفظ بها للبيع كما في 31 ديسمبر 2018م. في 26 مارس 2019م، دخلت الشركة في اتفاقية سارية المفعول اعتبارًا من 1 يناير 2019م مع المساهمين الحاليين في شركة مدرار لبيع أسهمها التي تمثل 60٪ من إجمالي رأس مال شركة مدرار إلى المساهمين الحاليين بقيمة 1,090,610 ريال سعودي والتي تم سدادها في عام 2019م. وبالتالي، تم استبعاد الشركة التابعة في الفترة الحالية وتم تسجيل صافي الخسارة البالغة 383,976 ريال سعودي (بعد عمل مقاصة مع الخسارة الاكتوارية البالغة 65,541 ريال سعودي التي تم إلغاء الاعتراف بها عند استبعاد الشركة التابعة) في قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019م على أنها فرق بين متحصلات عملية البيع البالغة 1,090,610 ريال سعودي والقيمة الدفترية للاستثمار البالغة 1,474,586 ريال سعودي في هذه القوائم المالية الموحدة.

35. التغيرات في الالتزامات الناشئة من الأنشطة التمويلية

التغيرات في الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

	1 يناير 2020م	التدفقات النقدية	إضافات	أخرى	31 ديسمبر 2020م
التزامات عقود الإيجار	4,270,031	(673,533)	–	190,202	3,786,700

	1 يناير 2019م	التدفقات النقدية	إضافات	أخرى	31 ديسمبر 2019م
التزامات عقود الإيجار	4,694,449	(673,061)	–	248,643	4,270,031

36. تأثير كوفيد - 19

تم تأكيد انتشار فيروس كورونا (كوفيد-19) عبر العديد من المناطق الجغرافية في بدايات سنة 2020م، مما تسبب في عدم وجود تيقن جوهري حول الاقتصاد الكلي، وتعطل الأعمال والأنشطة الاقتصادية. خلال شهر مارس 2020م، اتخذت حكومة المملكة العربية السعودية العديد من المبادرات حتى وصلت لما بعد مارس 2020م لاحتواء انتشار الفيروس والتي تضمنت فرض قيود على السفر والتجمعات وفرض أوقات حظر التجول. وبالنظر إلى هذه العوامل، أجرت إدارة الشركة تقييماً لأثر ذلك على عمليات الشركة ككل والجوانب التجارية وتوصلت إلى أنه في تاريخ إصدار هذه القوائم المالية الموحدة، لم يكن للمجموعة تأثير سلبي جوهري على عملياتها وأعمالها بسبب كوفيد-19، ولا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري على الأرصدة في 31 ديسمبر 2020م وخاصة فيما يتعلق بانخفاض قيمة العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير نتيجة طبيعة العقارات وهامش الربح كما هو مبين في الإيضاحين 9 و10 ولا توجد حاجة لعمل تعديلات جوهرية على الاحكام والافتراضات والتقديرات الرئيسية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020م. .

ولغرض الحفاظ على صحة الموظفين ودعم الحفاظ على ومنع التفشي في مناطق التشغيل والاماكن الإدارية، اتخذت الشركة إجراءات تتوافق مع توصيات منظمة الصحة العالمية ووزارة الصحة كالعمل من المنزل والتباعد الاجتماعي في أماكن العمل والنظافة الحثيثة لمكان العمل وتوزيع أدوات الوقاية الشخصية وفحص الحالات المشكوك بإصابتها والحد من السفر غير الضروري والاقرار الصحي وقياس درجة الحرارة.

تم بيان الآثار المالية والتشغيلية لـِ جائحة كوفيد - 19 حتى تاريخه في هذه القوائم المالية. يعمل المركز المالي القوي بما في ذلك الوصول إلى النقد وعدم وجود ديون والإجراءات التي اتخذتها الشركة حتى تاريخه في التأكيد على أن لدى الشركة القدرة على الاستمرار ومواجهة التحديات التي سببتها آثار جائحة كوفيد - 19. إلا أن عدم التيقن الحالي يمكن أن يؤدي إلى تغير مستقبلي في الافتراضات والتقديرات إلى نتائج قد تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات التي ستتأثر في الفترات المستقبلية. وبما أن الوضع يتطور بسرعة مع حالات الضبابية المستقبلية، تقوم الإدارة والمكلفين بالحوكمة بتقييم الأثر على أساس التطورات المستقبلية، وستقوم باطلاع المساهمين بالمستجدات بمجرد توفر المزيد من المعلومات. كذلك، وبناءً على المركز المالي وتقييم السيناريوهات المحتملة، لا تعتقد الإدارة وجود أي مخاطر جوهرية تتعلق بمبدأ الاستمرارية.

37. معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف ومقاصة بعض مبالغ السنة السابقة لتتوافق مع عرض السنة الحالية. بما في ذلك مقاصة بعض المبالغ في العقارات الاستثمارية مقابل المطلوبات المستحقة التي اكتملت بالفعل واستوفيت من قبل المجموعة. لا يؤثر إعادة التصنيف هذا على حساب الأرباح أو حقوق الملكية المعلن عنه مسبقاً.

38- اعتماد القوائم المالية الموحدة

تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ـــــــ1442هـ (الموافق ـــــــ 2021م).

مدينة المعرفة الإقتصادية
Knowledge Economic City

مبنى ديوان المعرفة - طريق الملك عبد العزيز -
المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية
00966148651010
00966148654040
info@madinahkec.com
www.madinahkec.com
https://twitter.com/MadinahKEC