

**شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)**

**القوائم المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
وتقدير المراجع المستقل**

صفحة

٥ - ٢

تقرير المراجع المستقل

٦

قائمة المركز المالي الموحدة

٧

قائمة الدخل الشامل الموحدة

٨

قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

٩-١٠

قائمة التدفقات النقدية الموحدة

٤٩-٥٠

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

تقرير المراجع المستقل إلى السادة مساهمي شركة مدينة المعرفة الاقتصادية المحترمين

تقرير حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

رأينا

في رأينا، أن القوائم المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد لشركة مدينة المعرفة الاقتصادية ("الشركة") وشركتها التابعة (مجتمعين "المجموعة") كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

ما قمنا بمراجعةه

تتألف القوائم المالية الموحدة للمجموعة مما يلي:

- قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.
- قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.
- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة التي تتضمن السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التفسيرية الأخرى.

أساس الرأي

لقد قمنا بمراجعةنا وفقاً للمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في تقريرنا بالتفصيل ضمن قسم مسؤوليات المراجعة حول مراجعة القوائم المالية الموحدة. نعتقد أن أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا.

الاستقلالية

إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد سلوك وأداب المهنة المعتمدة في المملكة العربية السعودية المتعلقة بمراجعة القوائم المالية الموحدة، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه القواعد.

منهجنا في المراجعة

نظرة عامة

الأمر الرئيسي للمراجعة • تقييم السيطرة على استثمار المجموعة في صندوق الرياض للتطوير العقاري - بوابة المدينة

في إطار عملية تصميم مراجعتنا، قمنا بتحديد الأهمية النسبية وتقييم مخاطر التحريرات الجوهرية في القوائم المالية الموحدة. وعلى وجه الخصوص، أخذنا بالاعتبار الأحكام الذاتية التي وضعتها الإدارة، ومنها على سبيل المثال ما يتعلق بالتقديرات المحاسبية الهامة التي شملت وضع افتراضات ومراعاة للأحداث المستقبلية غير المؤكدة بطبيعتها. كما هو الحال في جميع أعمال المراجعة التي نقوم بها، فقد تناولنا أيضاً مخاطر تجاوز الإدارة لنظام الرقابة الداخلي، ويشمل ذلك من بين أمور أخرى النظر فيما إذا كان هناك دليل على التحiz الذي يمثل مخاطر التحريرات الجوهرية الناتجة عن غش.

لقد قمنا بتصميم نطاق عملية مراجعتنا بهدف تنفيذ أعمال كافية تمكننا من إبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة ككل، مع الأخذ بعين الاعتبار هيكل المجموعة، والعمليات والضوابط المحاسبية، وقطاع الأعمال الذي تزاول المجموعة نشاطها فيه.

منهجنا في المراجعة (تنمية)

الأمر الرئيسي للمراجعة

إن الأمر الرئيسي للمراجعة هو ذلك الأمر الذي، وفقاً لتقديرنا المهني، كان له أهمية كبيرة أثناء مراجعتنا للقواعد المالية الموحدة للفترة الحالية. وتم التطرق إلى هذا الأمر في سياق مراجعتنا للقواعد المالية الموحدة ككل، وعند إباء رأينا حوله، لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذا الأمر.

الأمر الرئيسي للمراجعة	كيف عالجت مراجعتنا الأمر الرئيسي للمراجعة
تقييم الرقابة على استثمار المجموعة في صندوق الرياض للتطوير العقاري - بوابة المدينة	<p>فمنا بتنفيذ الإجراءات التالية المتعلقة بتقييم سيطرة المجموعة على الاستثمار في الصندوق:</p> <ul style="list-style-type: none"> • الأخذ بالاعتبار تقييم الإدارة لتحديد ما إذا كانت المجموعة معرضة، أو لديها حقوق في، عوائد متغيرة ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال سلطتها على الصندوق وفقاً للمعايير المذكورة في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ - التوحيد (المعيار الدولي للتقارير المالي رقم ١٠). • تقييم عملية التقييم التي أجرتها الإدارة للأنشطة ذات الصلة بالصندوق فيما إذا كانت المجموعة لديها القدرة على توجيه الأنشطة ذات الصلة، بموجب الترتيبات التعاقدية، وفقاً للمعايير المبينة في السياسات المحاسبية للمجموعة. <p>ومنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإصلاحات المدرجة في الإيضاح رقم ٤-٣-٤ حول القواعد المالية الموحدة المرفقة فيما يتعلق بالأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة وأسس التوحيد فيما يتعلق بـتقييم السيطرة.</p> <p>يرجى مراجعة الإيضاح رقم ٤-٣-٤ حول القواعد المالية الموحدة المرفقة لمعرفة الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة وأسس التوحيد فيما يتعلق بـتقييم السيطرة.</p>

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة، لكنها لا تتضمن القواعد المالية الموحدة وتقريرنا حولها. ومن المتوقع توفير التقرير السنوي لنا بعد تاريخ تقريرنا هذا.

إن رأينا حول القواعد المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى ولن نبدي أي نوع من أنواع التأكيد عليها.

وفيما يتعلق بـمراجعةنا للقواعد المالية الموحدة، تقتصر مسؤوليتنا على قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند قراءتها نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتوافق بصورة جوهرية مع القواعد المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال عملية المراجعة، أو خلافاً لذلك تتضمن تحريفات جوهرية.

وعندما نقرأ التقرير السنوي، إذا تبين لنا وجود تحريف جوهرى فيه، فإنه يتبعنا إبلاغ المكلفين بالحكومة بذلك.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحكمة عن القوائم المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للقوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين ومتطلبات نظام الشركات والنظام الأساسي للشركة، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه الإدارة ضرورياً لتمكن من إعداد قوائم مالية موحدة خالية من التحرifات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ.

عند إعداد القوائم المالية الموحدة، فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها والإفصاح - عند الضرورة - عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية، واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تتو الإداره تصفيه المجموعة أو وقف عملياتها أو عدم وجود بديل حقيقي بخلاف ذلك.

إن المكلفين بالحكمة، أي مجلس الإدارة، مسؤولون عن الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت القوائم المالية الموحدة ككل خالية من التحرifات الجوهرية، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وإصدار تقرير المراجع الذي يتضمن رأينا. يُعد التأكيد المعقول مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يضمن أن عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، ستكشف دائماً عن تحريف جوهري عند وجوده. يمكن أن تنتج التحرifات من غش أو خطأ، وتحريف جوهري، بمفردها أو في مجموعة، إذا كان من المتوقع إلى حد معقول أن تؤثر على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه القوائم المالية الموحدة.

وفي إطار عملية المراجعة التي تم القيام بها وفقاً لمعايير المراجعة الدولية المعتمدة في المملكة العربية السعودية، نمارس الحكم المهني ونحافظ على الشك المهني خلال عملية المراجعة. كما نقوم أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر وجود تحريفات جوهريه في القوائم المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن غش أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات مراجعة لمواجهة هذه المخاطر، والحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة كأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف أي تحريفات جوهريه ناتجة عن الغش يعد أكبر من المخاطر الناتجة عن الخطأ حيث قد ينطوي الغش على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو إفادات مضللة أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- الحصول على فهم لأنظمة الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية المراجعة لغرض تصميم إجراءات مراجعة ملائمة للظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى مقولية التقديرات المحاسبية والإفصالات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها، تحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري يتعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تشير إلى وجود شك كبير حول قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها. وإذا توصلنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، يجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصالات ذات العلاقة في القوائم المالية الموحدة، أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصالات غير كافية. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة المراجعة التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، فإن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تؤدي إلى عدم استمرار المجموعة في أعمالها.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحفوظ القوائم المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصالات، وتحديد ما إذا كانت القوائم المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة مراجعة كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة، لإبداء رأي حول القوائم المالية الموحدة. كما أننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بعملية المراجعة للمجموعة، وننظر المسؤولين الوحيدين عن رأينا.



تقرير المراجع المستقل إلى السادة مساهمي شركة مدينة المعرفة الاقتصادية المحترمين (تنمية)

مسؤوليات المراجع حول مراجعة القوائم المالية الموحدة (تنمية)

نقوم بإبلاغ المكلفين بالحكومة - من بين أمور أخرى - بال نطاق والتقويم المخطط لعملية المراجعة ونتائج المراجعة الجوهرية، بما في ذلك أي أوجه قصور هامة في نظام الرقابة الداخلي التي نكتشفها خلال مراجعتنا.

كما نقدم للمكلفين بالحكومة بياناً يوضح فيه أننا قد التزمنا بالمتطلبات الأخلاقية المناسبة بالاستقلال، ونقوم بإبلاغهم بجميع العلاقات والأمور الأخرى التي يعتقد إلى حد معقول أنها قد تؤثر على استقلالنا، وسبل الحماية لها إن لزم الأمر.

ومن بين الأمور التي نقوم بإبلاغ المكلفين بالحكومة عنها، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كانت لها أهمية كبيرة خلال عملية مراجعة القوائم المالية الموحدة للفترة الحالية ولذلك هي الأمور الرئيسية للمراجعة. تم توضيح هذه الأمور في تقريرنا باستثناء ما تمنع النظم أو التشريعات الإفصاح العام عنه أو إذا قررنا - في حالات نادرة جداً - أن أمر ما لا ينبغي الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع إلى حد معقول بأن الإفصاح عن هذا الأمر سوف يؤدي إلى نتائج سلبية تفوق منافع المصلحة العامة من هذا الإفصاح.

برأيس وترهاؤس كوبرز

دلى

علي عبدالرحمن العتيبي
٣٧٩ رقم ترخيص

٢٨ شعبان ١٤٤٣ هـ
٣١ مارس ٢٠٢٢ م



شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة المركز المالي الموحدة
(جميع المبالغ باليارات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

كما في ٣١ ديسمبر		إيضاح	
٢٠٢٠	٢٠٢١		
٤٩,٧٩٨,١٥٥	٤٨,٧٩٦,٤٦١	٧	الموجودات
٢,٥٦٥,٧١٦,١٤٢	٢,٦٠٨,٧٦٨,٦٦١	٩	موجودات غير متداولة
٣,٥١١,٦٧٤	٢,٣٠٧,٦٧١	٢٨	ممتلكات ومعدات
٩٠٧,٩٨١	٤٦١,٤٥٨	٨	عقارات استثمارية
١١٦,٧٠٤,٨٨٣	٩٨,٢٠٨,٧٨٥	١٣	أصل حق الاستخدام
١٢٤,٧٧٢,٣٩٢	١٢٤,٧٧٢,٣٩٢	١٢	موجودات غير ملموسة
٢,٨٦١,٤١١,٢٢٧	٢,٨٨٣,٣١٥,٤٢٨		ذمم مدينة تجارية
			استثمار محتفظ به بالتكلفة المطافأة
			مجموع الموجودات غير المتداولة
٨٥,٨٠٨,٧٩٠	٦٧,١٥١,٣٢٦	١٠	موجودات متداولة
٦٨,٠٤٨,٨٦٠	٦٢,١٢٦,٦٣٠	١٢	عقارات قيد التطوير
-	٤,٥٣٧,٦٦٧	١٤	ذمم مدينة تجارية
٢١,٦٥٧,٩٩٠	٢٥,٧٣٨,١٢٥	١٥	موجودات عقود
-	١٥٠,٦٧٦,٥٨٨	١٦	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
٤٦,٠٨٨,١٦٧	-	١٧	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
١٨٠,٠٤٣,٠٣٣	٩٩,٦٥٢,٤٢٠	١٨	استثمارات قصيرة الأجل
٤٠,٦٤٦,٨٤٠	٤١٠,٨٨٢,٧٥٦		نقد وما يماثله
٣,٢٦٣,٠٥٨,٠٦٧	٣,٢٩٤,١٩٨,١٨٤		مجموع الموجودات المتداولة
			مجموع الموجودات
٣,٣٩٣,٠٠٠,٠٠٠	٣,٣٩٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٤	حقوق الملكية والمطلوبات
(٢٩٤,٦٥٤,٩٦١)	(٣١٦,٨٧٧,٧١٨)		حقوق الملكية
٣,٠٩٨,٣٤٥,٠٣٩	٣,٠٧٦,١٢٢,٢٨٢		رأسمال
٩٣,٣٣٢,٥٠٤	٩٢,٨٩٣,٣٠٩	١١	خسائر متراكمة
٣,١٩١,٦٧٨,٥٤٣	٣,١٦٩,٠١٥,٥٩١		حقوق الملكية العائدة إلى حملة حقوق الملكية في الشركة الأم
			حصص غير مسيطرة
			مجموع حقوق الملكية
٧,٤٠٦,٧٧٢	٨,٠٦٢,٤١٠	٢٢	المطلوبات
-	٥٣,٥٨٩,٣٢٥	١٩	مطلوبات غير متداولة
١,٩٢٥,٥٢١	١,٣٤٠,٩٠١	٢٨	منافع الموظفين
٩,٣٣٢,٢٤٣	٦٢,٩٩٢,٦٣١		نجم دائنة إلى حاملي الوحدات الآخرين في الصندوق
			مطلوبات إيجارية
			مجموع المطلوبات غير المتداولة
١,٨٦١,١٧٩	١,٢٦٤,٣٦٣	٢٨	مطلوبات متداولة
٢,٠٩٥,٦٣٦	٨,١٢٨,٨٥٧		مطلوبات إيجارية
٤٦,١٦٢,٩٧٤	٤٤,٢٨٦,٠٥٥	٢٠	ذمم دائنة تجارية
١١,٩٢٧,٤٩٢	٨,٥١٠,٦٨٧	٢٣	مستحقات ومطلوبات متداولة أخرى
٦٢,٠٤٧,٢٨١	٦٢,١٨٩,٩٦٢		الزكاة
٧١,٣٧٩,٥٢٤	١٢٥,١٨٢,٥٩٣		مجموع المطلوبات المتداولة
٣,٢٦٣,٠٥٨,٠٦٧	٣,٢٩٤,١٩٨,١٨٤		مجموع المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والتي تتضمن الإيضاحات المرفقة والمعلومات التفسيرية الأخرى والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة.

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي التنفيذي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قائمة الدخل الشامل الموحدة
(جميع المبالغ باليارات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر			
	٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
١١٢,٩٣٦,٠٦٩	٤٢,٤٥٤,٢٨٣	١-٢٥	العمليات المستمرة
(٨٨,٣٩٩,٢٧١)	(٣١,٩٨٣,٧٤٠)	٢-٢٥	إيرادات
٢٤,٥٣٦,٧٩٨	١٠,٤٧٠,٥٤٣		تكلفة الإيرادات
(٩,٦٧٧,٧٢٥)	(٩,٧٥٩,٨٦٤)	٢٦	إجمالي الربح
(٣١,١٨٥,٣٤٧)	(٤٦,٨٣٨,١٩٦)	٢٧	مصاريف بيع وتسويق
٤,٤٨٦,٠٨٥	٣١,٧٤٨,٨٦٨	٢٩	مصاريف عمومية وإدارية
(١١,٧٧٠,١٨٩)	(١٤,٣٧٨,٦٤٩)		إيرادات أخرى، بالصافي
٥,٣٩١,٠٩٦	٢,٤٧١,٦٢٩		خسارة التشغيل
-	٦٧٦,٥٨٨		
(١٩٠,٢١٢)	(١٦٣,٨٤٧)	٢٨	إيرادات تمويل
(٦,٥٦٩,٢٩٥)	(١١,٣٩٤,٢٧٩)		ربح غير محقق من استثمارات بالقيمة العائلة من خلال الربح أو الخسارة
(١٧,٢٦٧,٠١٨)	(١١,١٣٤,٤٦٣)	٢٣	نفقة تمويل
(٢٣,٨٣٦,٣١٢)	(٢٢,٥٢٨,٧٤٢)		الخسارة قبل الزكاة من العمليات المستمرة
(٢,٠٠١,٢٧٢)	-	٣٦	مصرف الزكاة
(٢٥,٨٣٧,٥٨٥)	(٢٢,٥٢٨,٧٤٢)		صافي الخسارة للسنة من العمليات المستمرة
(٣٨٩,٦٧٢)	(١٣٤,٢١٠)	٢٢	العمليات المتوقفة
(٢٦,٢٢٧,٢٥٧)	(٢٢,٦٦٢,٩٥٢)		الخسارة بعد الزكاة للسنة من العمليات المتوقفة
(٢٥,٧٢٢,٨٩٨)	(٢٢,٠٨٨,٥٤٧)		صافي الخسارة الشاملة الأخرى
(١١٤,٦٨٧)	(٤٤٠,١٩٥)		يُورد لن يعاد تصنيفها إلى قائمة الربح أو الخسارة:
(٢٥,٨٣٧,٥٨٥)	(٢٢,٥٢٨,٧٤٢)		خسارة إعادة قياس خطط المنافع المحددة
(٢٦,١١٢,٥٧٠)	(٢٢,٢٢٢,٧٥٧)		مجموع الخسارة الشاملة للسنة
(١١٤,٦٨٧)	(٤٤٠,١٩٥)		
(٢٦,٢٢٧,٢٥٧)	(٢٢,٦٦٢,٩٥٢)		
(٠,٠٧٦)	(٠,٠٦٥)	٣٠	صافي الخسارة الشاملة العائنة إلى:
(٠,٠٧٠)	(٠,٠٦٥)	٣٠	حملة حقوق الملكية في الشركة الأم
			حصص غير مسيطرة
			مجموع الخسارة الشاملة العائنة إلى:
			حملة حقوق الملكية في الشركة الأم
			حصص غير مسيطرة

خسائر الأسهم العائنة إلى حاملي الأسهم بالشركة:
خسائر الأسهم الأساسية والمختصة (باليارى السعودي)

خسارة الأسهم من العمليات المستمرة العائنة إلى حملة حقوق الملكية في الشركة:

خسائر الأسهم الأساسية والمختصة (باليارى السعودي)

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والتي تتضمن الإيضاحات المرفقة والمعلومات التفسيرية الأخرى والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة.

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي التنفيذي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شروع مدينة المعرفة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
قسم التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
للمملكة العربية السعودية ما لم يذكر غير ذلك)
(جعجع البليغ بالروابط السعودية لم يتم ذكر غير ذلك)

العقدة إلى حصة حقوق الملكية في الشركة الأم

رأس المال	خسائر متراكمة	المجموع	حصة غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية
٢,٢٦,١٨٥	٩٤,٤٣,٩	٩١,١٤,٤٤,٠	٢,٢٠,٢٧,٧٢٦,١٦,٢	٢,٢٣,٩٣,٢,٠٠,٠٠٠,٠٠٠
(٧٥,٨٢٧,٥٨٥)	(٨٧,٦١)	(٨٧,٦١)	(٢٠,٧٢٢,٢٢)	(٢٠,٧٢٢,٢٢,٨٩٩٨)
(٣٨٩,٦٧٢)	-	-	(٣٨٩,٦٧٢)	(٣٨٩,٦٧٢)
(٣٧٥,٢٢٦,٢٧)	(١٢,٦١)	(١٢,٦١)	(٢٢)	(١٢,٦١,١٢,٦١)
١١,٨٨,١	-	-	١١,١١,١	١١,١١,١
٣٤,٥,٧٨,٦١,١	٣,٩٠,٤,٥,٥,٣,٢	٣,٩٠,٤,٥,٥,٣,٢	٣,٩٠,٤,٥,٥,٣,٢	٣,٩٣,٣,٢,٠٠,٠٠٠,٠٠٠
(٢٢,٧٤٢,٥٢)	(٤٤,٤٤,١٩٥)	(٤٤,٤٤,١٩٥)	(٤٤,٤٤,١٩٥)	(٤٤,٤٤,١٩٥,٥٤٦)
(٢٢,٦٦٢,٤٥٢)	-	-	-	(٢٢,٦٦٢,٤٥٢,١٠,٢٢)
٣,١٥,٥٩١	٤٩,٣٩٣,٢,٣,٣	٤٩,٣٩٣,٢,٣,٣	٤٩,٣٩٣,٢,٣,٣	٤٩,٣٩٣,٢,٣,٣,٣,٣,٣
الرصيد كما في ١٠ ديسمبر ٢٠٢١				
الصافي النسارة الشاملة للأخرى للسنة				
النوسارة الشاملة للأخرى للسنة				
مجموع الخسارة الشاملة للسنة				
المعلنة المتقدمة (إضاح ٣٦)				

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والتي تتضمن الإيضاحات المرفقة والمعلومات التفسيرية الأخرى والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة.



رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي التنفيذي

تتغير الإضافات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٢٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
 (شركة مساهمة سعودية)
 قائمة التدفقات النقدية الموحدة (تتمة)
 (جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٢٠٢٠	٢٠٢١	إيضاح
(١٦,٨٢١,١٨٤)	(٨٠,٣٩٠,٦١٣)	
١٩٦,٨٦٤,٢١٧	١٨٠,٠٤٣,٠٢٣	
<u>١٨٠,٠٤٣,٠٢٣</u>	<u>٩٩,٦٥٢,٤٢٠</u>	١٨

النقد في النقد وما يماثله
 نقد وما يماثله في بداية السنة
 النقد وما يماثله في نهاية السنة من العمليات المستمرة

معلومات تكميلية غير نقدية

-	٢٦,٧٧٣,٩٦٦	٢٩
-	١٤,٣٥٣,٦٦٧	٢٩
-	٩,٨١٥,٣١٢	
١,١٨٠,١١٥	-	

تعديلات للعقارات الاستثمارية عند تسوية المطالبات
 تعديل مستحقات ونحوها أخرى من تسوية المطالبات
 إضافات إلى عقارات استثمارية من خلال المصادر المستحقة
 خسائر متراكمة تم إلغاء إثباتها عند استبعاد العملية المتوقفة

تم اعتماد هذه القوائم المالية الموحدة والتي تتضمن الإيضاحات المرفقة والمعلومات التفسيرية الأخرى والموافقة على إصدارها من قبل مجلس الإدارة.

رئيس مجلس الإدارة

الرئيس التنفيذي

المدير المالي التنفيذي

تعتبر الإيضاحات المرفقة من رقم ١ إلى رقم ٣٨ جزءاً لا يتجزأ من هذه القوائم المالية الموحدة.

١. معلومات عامة

ت تكون شركة مدينة المعرفة الاقتصادية ("الشركة") والشركات التابعة لها (يشار اليهم معاً بـ "المجموعة") من الشركة والشركات السعودية التابعة لها. تعمل المجموعة في تطوير العقارات والمدن الاقتصادية ومشاريع التنمية الأخرى بما في ذلك البنية التحتية وشبكات الاتصالات ومحطات الكهرباء ومحطات معالجة المياه وغيرها من الأعمال المتعلقة بتطوير المدن الاقتصادية في المملكة العربية السعودية. تمتلك الشركة قطع أراض في المدينة المنورة وهي المطور الرئيسي لتحويل هذه الأرض إلى مدينة اقتصادية.

الشركة هي شركة مساهمة سعودية تأسست في المملكة العربية السعودية بموجب قرار وزارة التجارة رقم ٢٥٦ / ق بتاريخ ١٥ شعبان ١٤٣١ هـ (الموافق ٢٧ يوليو ٢٠١٠) ومسجلة بموجب سجل تجاري رقم ٤٦٥٠٧١١٩٦ الصادر في المدينة المنورة بتاريخ ٢٢ شعبان ١٤٣١ هـ (الموافق ٤ أغسطس ٢٠١٠). إن أسهم الشركة مدرجة في السوق المالية السعودية تداول.

إن العنوان المسجل للشركة هو ديوان المعرفة، طريق الملك عبد العزيز، ص.ب. ٤٣٠٣٣، المدينة المنورة ٤١٥٦١، المملكة العربية السعودية.

لدى الشركة فرع باسم معهد المدينة المنورة للقيادة والريادة ("مايل") الذي ينفذ برامج التعليم والتدريب التنفيذي، ويقع مقره في المدينة المنورة بموجب الترخيص رقم ٤٦٥٠٠٥٣٣١٨ بتاريخ ٢١ شوال ١٤٣٢ هـ (الموافق ١٩ سبتمبر ٢٠١١) الصادر عن المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني بالملكة العربية السعودية. خلال الفترة المنتهية في سبتمبر ٢٠٢٠، قرر مجلس إدارة المجموعة تحويل مايل إلى مؤسسة خيرية غير ربحية ومنشأة مستقلة. تم الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية لهذا التحويل بحلول ١٩ يوليو ٢٠٢٠، وبناءً عليه تم تصنيف عمليات الفرع على أنها عملية متوقفة لمجموعة الاستبعاد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠.

تشتمل القوائم المالية الموحدة على حسابات الشركة وفرعها وشركاتها التابعة التالية، والتي تعمل بموجب سجلات تجارية منفصلة.

الملكية الفعلية

الشركات التابعة	المملكة العربية السعودية - بوابة المدينة	بلد التأسيس	رأس المال المدفوع ٢٠٢١	٢٠٢٠
شركة منشآت المعرفة العقارية المحدودة ("منشآت")	المملكة العربية السعودية	١,٠٠٠,٠٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠
شركة مشاريع المعرفة العقارية المحدودة ("مشاريع")	المملكة العربية السعودية	٦٣٣,٠٠٠,٠٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠
شركة الغراء العالمية للتطوير العقاري المحدودة ("الغراء")	المملكة العربية السعودية	٤٦٧,٧٦٥,٠٠٠	% ٨٠	% ٨٠
شركة المعرفة العقارية المحدودة ("اماك") (راجع الإيضاح أدناه)	المملكة العربية السعودية	٥٠,٠٠٠,٠٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠
شركة مكارم المعرفة للضيافة المحدودة ("مراكم للضيافة")	المملكة العربية السعودية	٥٦,٤٠٠,٠٠٠	% ١٠٠	% ١٠٠
شركة بوابة المدينة العقارية ("بوابة المدينة") (راجع الإيضاح أدناه)	المملكة العربية السعودية	٢٠,٠٠٠	% ٨٠	-
صندوق الرياض للتطوير العقاري - بوابة المدينة	المملكة العربية السعودية	٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠	% ٦٨,٨٢	-

خلال الفترة اللاحقة لنهاية السنة، قرر المساهم في أماك تخفيض رأس مال شركة أماك من ٥٠ مليون ريال سعودي إلى ١٠ مليون ريال سعودي ، وتم الانتهاء من هذه الإجراءات وسريانها بعد السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

بتاريخ ٢٤ يونيو ٢٠٢٠، أنشأت الشركة شركة تابعة، وهي شركة بوابة المدينة (الشركة التابعة). وقد تم تحويل تكاليف الأرضي وتكاليف البنية التحتية ذات الصلة من شركة الغراء خلال سنة ٢٠٢٠.

خلال السنة، استثمرت المجموعة في صندوق عقاري خاص تم إنشاؤه حديثاً وهو صندوق الرياض للتطوير العقاري - بوابة المدينة ("الصندوق"). قامت المجموعة بتحويل كامل ملكية شركة بوابة المدينة المالكة للأصل العقاري لصالح الصندوق بمبلغ ٦٨ مليون ريال سعودي مقابل وحدات في الصندوق. علاوة على ذلك، استثمرت المجموعة أيضًا ٩٧ مليون ريال سعودي نقداً للاكتتاب بوحدات في الصندوق. ويمثل مجموع الاستثمار بمبلغ ١٦٥ مليون ريال سعودي ما نسبته ٧٥٪ من ملكية الصندوق (٤٤٪ ملكية مباشرة و٣٠٪ ملكية غير مباشرة من خلال شركة الغراء التابعة حيث تمتلك المجموعة ٨٠٪ فيها). وقفت المجموعة اتفاقية مع الرياض المالية لإدارة الصندوق. يرجى الاطلاع على الإيضاح رقم ٣.

لم تباشر أي من شركة منشآت وشركة مشاريع أعمالها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

وقعت المجموعة اتفاقية مع صندوق التنمية السياحي السعودي وبنك الرياض لتقييم تسهيلات تمويلية بمبلغ ٧٨٢ مليون ريال سعودي لتنفيذ مشروع تطوير ملتقى مدينة المعرفة الاقتصادية. وفقاً للاتفاقية، يقدم صندوق التنمية السياحي السعودي وبنك الرياض تمويلاً للمجموعة مقابل تكلفة تطوير المرحلة الأولى من مشروع ملتقى مدينة المعرفة الاقتصادية. ستقدم المجموعة ضمانات على شكل قطع أراضي لمشروع ملتقى مدينة المعرفة الاقتصادية (راجع الإيضاح رقم ٩). كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لم تستفد المجموعة من التسهيلات المذكورة أعلاه.

علاوة على ذلك، وقعت المجموعة اتفاقية مع مجموعة موبكو لتطوير مدرسة دولية على قطعة أرض سيتم تخصيصها لهذا الاستثمار من خلال عقد إيجار طويل الأجل. كما في تاريخ إصدار هذه القائمة المالية، لم يبدأ بعد بناء المدرسة الدولية.

تمت الموافقة على إصدار هذه القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في ٢٤ مارس ٢٠٢٢.

١-٢ بيان الالتزام

أعدت هذه القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراسلين والمحاسبين (ويشار إليهم مجتمعين بالمعايير الدولية للتقرير المالي المعتمدة في المملكة العربية السعودية).

أعلنت هيئة السوق المالية في ٣٠ ديسمبر ٢٠١٩ عن إلزام المنشآت المدرجة بمواصلة استخدام نموذج التكلفة لقياس العقارات (معايير المحاسبة الدولي رقم ١٦ والعقارات الاستثمارية (معايير المحاسبة الدولي رقم ٤٠) في القوائم المالية الصادرة للفترات المالية خلال السنوات المالية التي تبدأ قبل سنة ٢٠٢٢. كما تلزم هيئة السوق المالية المنشآت المدرجة بمواصلة استخدام نموذج التكلفة لقياس المعدات والموجودات غير الملموسة لمدة خمس سنوات تبدأ من ١ يناير ٢٠٢٠. وقد التزمت المجموعة بالمتطلبات الواردة في القوائم المالية الموحدة المرفقة.

٤-٢ أسس القياس

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي ومفهوم الاستمرارية. بالنسبة لمطلوبات منافع الموظفين، يتم استخدام حسابات القيمة الحالية الاكتووارية.

٤-٢ العملة الوظيفية وعملة العرض

تظهر القوائم المالية الموحدة بالريال السعودي وهو أيضاً العملة الوظيفية للمجموعة.

٣ أحكام وتقديرات وافتراضات محاسبية هامة

يتطلب إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالي استخدام تقديرات وافتراضات تؤثر على مبالغ الموجودات والمطلوبات، والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ إصدار القوائم المالية، وكذلك مبالغ الإيرادات والمصاريف خلال فترة التقرير. يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل مستمر وهي مبنية على خبرة سابقة وعوامل أخرى تتضمن توقعات بالأحداث المستقبلية والتي تعتبر مناسبة للظروف. يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المتعلقة بها بشكل مستمر. يتم إثبات التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها إجراء تلك التعديلات في حال كانت تؤثر فقط على تلك الفترة، أو في فترة التعديل والفترات اللاحقة في حال كانت التعديلات تؤثر على كلا الفترتين، الحالية والمستقبلية. تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات متعلقة بالمستقبل، والتي وفقاً لتعريفها، نادرًا ما تنساو مع النتائج الفعلية ذات الصلة.

تتضمن الإصلاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر وحالات عدم التأكيد ما يلي:

- إيضاحات تحليل الحساسية (إيضاحات ٩ و ٢٢ و ٣٣)
- إدارة مخاطر الأدوات المالية (إيضاح ٣٣)
- إدارة رأس المال (إيضاح ٣٤)

٤-٣ الأحكام

مارست المجموعة أحكامها في تقييم تأثير كوفيد-١٩ على القوائم المالية الموحدة. بالإضافة إلى المصادر الرئيسية لحالات عدم التأكيد من التقديرات، فإن المجالات التي تم فيها النظر في تأثير كوفيد-١٩ هي:

- تقييم العقارات الاستثمارية
- صافي القيمة القابلة للتحقق للعقارات قيد التطوير
- مبدأ الاستمرارية

لتطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة بوضع الأحكام التالية والتي لها تأثير جوهري على المبالغ المثبتة في القوائم المالية الموحدة:

٣ أحكام وتقديرات وافتراضات محاسبية هامة (تتمة)

١-٣ الأحكام (تتمة)

١-١-٣ إثبات الإيرادات

تحقق إيرادات بيع الفلل السكنية بمراحل مختلفة من إثبات الإيرادات، تقوم المجموعة بتقدير عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كانت التزامات الأداء قد تم الوفاء بها بمراحل الوقت أو في نقطة زمنية معينة. قامت المجموعة بتقدير ذلك بناءً على اتفاقيات البيع المبرمة مع العملاء وفي ضوء القوانين واللوائح ذات الصلة بالتحديد هيئات المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة ومن خلال امتلاك حقوق واجبة التنفيذ للتعويض عن العمل المنجز حتى تاريخه في حالة حدوث أي نزاع وإنهاء العقد. سيتم البت في الأمر من قبل هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة وفقاً للقوانين المعتمدة بها، وبالتالي فإن حكم الإدارية يعتمد على تفسيرها للقانون (وفقاً للمشورة القانونية التي حصلت عليها الإدارية)، والتي سيتم تعويضها عن المدفوعات المستحقة من العميل. كما يتم إبرام العقود لتوفير موجودات عقارية للعملاء، ولا تقوم المجموعة بإنشاء أي أصل ذي استخدام بديل للمجموعة. بناءً على ذلك، تقوم المجموعة ببيانات إيرادات بمراحل الوقت. ترى المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب إثبات الإيرادات على أساس جهود المجموعة للوفاء بالالتزام الأداء يوفر أفضل مرجع لإيرادات المكتسبة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المطلوب إثباتها.

٢-١-٣ مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقدير قدرة الشركة على الاستمرار في أعمالها، والإدارة على قناعة بأن الشركة لديها الموارد للاستمرار في العمل في المستقبل المنظور. تجاوزت الموجودات المتداولة للمجموعة مطلوباتها بـ ٣٤٨,٦٩٢,٧٩٤ ريال سعودي. كما وقعت المجموعة اتفاقية للحصول على تسهيلات قروض بـ ٧٨٢ مليون ريال سعودي لتمويل المجموعة مقابل تكاليف تطوير المرحلة الأولى من مشروع ملتقى مدينة المعرفة الاقتصادية. يرجى الرجوع إلى ذلك، لم ينمو إلى علم الإدارة أي حالة عدم ثابتك جوهري، والتي قد تطرح شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار في أعمالها. ولذلك، يستمر إعداد القوائم المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية. تم الكشف عن تقدير كوفيد-١٩ في الإيضاح رقم ٣٨.

٣-١-٣ تصنیف الاستثمارات

تدبر المجموعة استثمارات من خلال حصص مختلفة في شركات مستثمرة فيها. تطبق المجموعة أحكاماً هامة فيما يتعلق بتصنيف الاستثمارات فيما يتعلق بالسيطرة (بما في ذلك السيطرة الفعلية)، والسيطرة المشتركة والتأثير الجوهري الممارس على تلك الاستثمارات أو أن الاستثمار هو مجرد استثمار مالي.

لتقييم السيطرة، أخذت المجموعة في الاعتبار السلطة على الشركة المستثمرة فيها أو التعرض للعوائد المتغيرة أو حقوقها فيها، والناتجة من مشاركتها مع الشركة المستثمرة فيها والقدرة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمرة فيها للتأثير على عوائدها. أخذ تقييم الإدارة في الاعتبار قدرة المجموعة على ممارسة السيطرة في حالة حدوث حالة من التوقف مع حاملي الأصوات الآخرين، أما في الحالات التي تمتلك فيها المجموعة أدوات قابلة للتحويل، فقد نظرت المجموعة في حقوق التصويت المحتملة.

٤-١-٣ توحيد صندوق الرياض التطوير العقاري - بوابة المدينة

كما هو مذكور أعلاه، استثمرت المجموعة في صندوق الرياض التطوير العقاري - بوابة المدينة ("الصندوق") عن طريق المساهمة العينية بكامل أسهم الشركة التابعة المملوكة بالكامل لها (شركة بوابة المدينة) ومساهمة نقية أيضاً. بسبب هذه المساهمات في الصندوق، تمتلك المجموعة ٧٥٪ من الوحدات وبالتالي حقوق التصويت للصندوق. وكجزء من الاتفاقية، تم تعين المجموعة كمدير تطوير للصندوق. على هذا الأساس، قامت الإدارة بتقدير ما إذا كان يجب توحيد الصندوق من قبل المجموعة.

عند إجراء تقييم ما إذا كانت المجموعة تسيطر على الصندوق، فقد تم النظر في الغرض من الصندوق وتصميمه، ومستوى الأنشطة المحددة مسبقاً، والحقوق الجوهيرية التي تحتفظ بها المجموعة على أنشطة الصندوق ذات الصلة، وتعرض المجموعة للعوائد المتغيرة من الصندوق.

الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق نمو رأس المال من خلال الاستثمار المباشر في قطاع العقارات في المدينة المنورة في المملكة العربية السعودية وقد تم تصميم الصندوق لضمان تطوير العقار وفقاً للموازنة وخطط العمل المقترن بها مع المجموعة قبل تأسيس الصندوق لتحقيق أقصى عائد لمالكي الوحدات. شاركت المجموعة في الغرض من الصندوق وتصميمه، وأختيار هيك الصندوق المناسب، وإعداد الموازنة وخطط العمل بالتعاون مع المستشارين، وتأمين العقود الرئيسية (المقاولون والمستأجرين وشروط التمويل الأولية) وضمان الاحتفاظ بالحقوق الأساسية الكافية للاستثمار في السيطرة على الصندوق.

تم تحديد النشاط الأكثر صلة على أنه تطوير المشروع وتأجير العقارات لتسهيل بيع العقارات لتحقيق معدل عائد داخلي لحاملي الوحدات. كجزء من هيكل الصندوق، قام الصندوق بتعيين المجموعة كمدير تطوير العقارات وتأمين المستأجرين لتحقيق سعر بيع مرتفع. علاوة على ذلك، احتفظت المجموعة بحقوق تصويت خاصة وقررت للمجموعة حقوقاً أساسية. على هذا النحو، تم التوصل إلى أن المجموعة لديها سلطة على الصندوق.

حالياً، تمتلك المجموعة ٧٥٪ من الوحدات في الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ويحق لها أيضاً الحصول على رسوم على الخدمات المقدمة كمدير للتطوير. نتيجة لذلك، ت تعرض المجموعة لأكبر قدر من العوائد المتغيرة.

بالنظر إلى أن المجموعة لديها السلطة على توجيه الأنشطة ذات الصلة للصندوق، ولديها أكبر عوائد متغيرة ولديها القدرة على استخدام السلطة للتأثير على العوائد المتغيرة، ترى الإدارة أنه يجب على المجموعة توحيد الصندوق. وفقاً لذلك، تم توحيد الصندوق في هذه القوائم المالية الموحدة.

إن اثر عدم توحيد الصندوق سينتج عنه انخفاض في مجموع الموجودات بمبلغ ٤٣,٥ مليون ريال سعودي، وتقليل مجموع المطلوبات بمبلغ ٥٩,٩ مليون ريال سعودي، وإثبات الربح الناتج عن استبعاد أرض بمبلغ ١١,٩ مليون ريال سعودي.

٣ أحكام وتقديرات وافتراضات محاسبية هامة (تتمة)

٤-٣ التقديرات والافتراضات

فيما يلي تفصيل بالافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الأخرى الرئيسية لعدم التأكيد من التقديرات كما في تاريخ التقرير والتي قد ينبع عنها تعديلات جوهيرية في القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المؤشرات المتاحة عند إعداد القوائم المالية الموحدة، قد يحدث تغير في الظروف والافتراضات والتقديرات المستقبلية نظراً للتغيرات في السوق أو الظروف الخارجية عن إرادة المجموعة. ويتم عرض تلك التغيرات في الافتراضات عند حدوثها. إن المعلومات حول الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة في المجالات التالية:

٤-٢-٣ تقييم العقارات الاستثمارية

ثُدرج العقارات الاستثمارية بالتكلفة و يتم إجراء تقييم للقيمة العادلة للعقارات قيد التطوير والأراضي المحفظ بها للبيع المصنفة كعقارات قيد التطوير بتاريخ كل تقرير من قبل شركة تقييم خارجية لديها مؤهلات مهنية معترف بها ولديها خبرة حديثة في موقع وفئة الاستثمارات العقارية الخاضعة للتقييم. عند تحديد التقييم، استخدم المقيم منهنيات تقييم السوق والقيمة المتبقية التي تستند إلى الافتراضات والتقديرات الهامة. تتطلب هذه المنهجيات أحكاماً وتقديرات هامة مثل أسعار البيع القابلة للمقارنة ومعدل النمو وفترة الاستبعاد ومعدل الخصم ومعدل الرسملة وتكلفة البنية التحتية، بما في ذلك التقلبات الاقتصادية وتأثيرات جائحة كوفيد-١٩ على أعمال المجموعة. وبين الإيضاح رقم ٩ منهجيات التقييم والافتراضات الرئيسية وتحليل الحساسية الخاصة بها.

٤-٢-٣ صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات قيد التطوير

تظهر العقارات قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. ويعتبر صافي القيمة القابلة للتحقق هو أسعار البيع في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً الكلفة التقديرية للتنفيذ والكلفة التقديرية لإتمام عملية البيع.

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

يتم تقييم سعر البيع المقدر لقطع الأرضي بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ إعداد التقارير للعقارات المماثلة بعد تعديل الفروق في الموقع والمساحة وحالة التطوير والجودة من قبل مقيم مستقل مؤهل يحمل مؤهلات مهنية معترف به ذو صلة ولديه مؤخراً خبرة في موقع وفئة قطعة الأرض التي يجري تقييمها. يتم حصر التكاليف المقدرة لإتمام التصوير من سعر البيع المقدر للوصول إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

٤-٢-٣ الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة لممتلكاتها ومعداتها لغرض احتساب الاستهلاك. ويتم تحديد هذه التقديرات بعد الأخذ بعين الاعتبار الاستخدام المتوقع للموجودات أو التأكيل والنفاذ. وتقوم الإدارة بفحص القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنويًا ويتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

٤-٢-٣ مخصص الخسائر الانتمانية المتوقعة للدم المدينة التجارية

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات في حساب الخسارة الانتمانية المتوقعة للدم المدينة التجارية. تستند مصفوفة المخصصات مبدئياً إلى معدلات التخلف عن السداد التاريخية لدى المجموعة. تقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لضبط تجربة الخسائر الانتمانية السابقة مع المعلومات المستقبلية. في كل تاريخ تقرير، يتم تحديث معدلات التخلف عن السداد التاريخية ويتم تحويل التغيرات في التقديرات التحليلية ويتم دمجها إذا اعتبرت ذات صلة وأهمية.

قد لا تكون تجربة الخسارة الانتمانية التاريخية للمجموعة وتوقعاتها للظروف الاقتصادية ممثلة للتخلف الفعلي عن السداد للعمل في المستقبل. تم الإفصاح عن المعلومات حول الخسائر الانتمانية المتوقعة للدم المدينة التجارية في الإيضاح رقم ٣٣.

٤-٢-٣ خطة المنافع المحددة

يتم تحديد برنامج المنافع المحددة والقيمة الحالية لالتزام باستخدام التقييمات الاكتوارية. يتضمن التقييم الاكتواري وضع افتراضات متعددة قد تختلف عن التطورات الفعلية في المستقبل. ويشمل ذلك تحديد معدل الخصم والزيادات المستقبلية في الرواتب ومعدلات الوفيات ومعدل دوران الموظفين. ونظراً للتعقيدات التي ينطوي عليها التقييم وطبيعته طويلة الأجل، فإن التزام المنافع المحددة حساس للتغيرات في هذه الافتراضات. تتم مراجعة جميع الافتراضات في نهاية كل سنة.

إن المعيار الأكثر عرضة للتغيير هو معدل الخصم. عند تحديد معدل الخصم المناسب، تراعي الإدارة العائد السوقى على سندات الشركات/ الحكومة عالية الجودة. يعتمد معدل الوفيات على جداول الوفيات المتاحة لل العامة في الدولة. وجداول الوفيات هذه عرضة للتغير فقط على فترات استجابة للتغيرات الديموغرافية. تعتمد الزيادات المستقبلية في الرواتب على معدلات التضخم المستقبلية المتوقعة للدولة. وبين الإيضاح رقم ٢٢ مزيداً من التفاصيل حول التزامات منافع الموظفين.

٣ أحكام وتقديرات وأفتراضات محاسبية هامة (نتمة)

٤-٣ التقديرات والافتراضات (نتمة)

٤-٢-٣ مخصصات

يتم إثبات المخصص إذا كان لدى المجموعة قائم نظامي أو ضمني يمكن تقديره بشكل موثوق، نتيجة لحدث سلبي، وعندما يكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفق صادر لمنافع اقتصادية لتسوية الالتزام. تحدد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بمعدل ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المرتبطة بالمطلوبات. ويتم إثبات عكس الخصم كتكاليف تمويل.

٤-٢-٣-١ إثبات تكلفة الإيرادات

لدى المجموعة مشروع "دار الجواد ٢" وبدأت المجموعة خلال السنة بمشروع جديد باسم "تاون هاوس" لبيع الفلل ومنازل المشروع. وتحدد تكلفة الإيرادات المرتبطة بكل فيلا ومنزل مباع خلال الفترة، تقوم الإدارة بتقدير تكاليف البنية التحتية ل الكامل مشروع. ويتم لاحقاً تخصيص تلك التكاليف لكل قطعة أرض. يتم فحص هذه التقديرات بشكل منتظم كما يتم تعديلها عندما تستدعي الحاجة إلى ذلك. قد يؤدي تغير جوهري في هذه التقديرات إلى وجود تكاليف إضافية يتم تسجيلها في الفترات المستقبلية فيما يتعلق بالإيرادات المتبقية في فترة سابقة.

٤-٢-٣-٢ تكلفة إنجاز المشاريع

تقدر المجموعة تكلفة إنجاز المشاريع من أجل تحديد التكلفة العائنة للإيرادات المثبتة. وتشمل هذه التقديرات، ضمن بند آخر، تكاليف الإنشاء. تم مراجعة هذه التقديرات على فترات منتظمة. قد تؤثر أي تغييرات لاحقة في التكلفة المقدرة حتى الإنجاز على نتائج الفترات اللاحقة.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية المبينة أدناه بشكل منتظم في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة:

٤-٤ أساس التوحيد

تتمثل القوائم المالية الموحدة بالقواعد المالية للشركة الأم وشراكتها التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تكون المجموعة معروضة لعوائد متغيرة أو لديها حقوق في عوائد متغيرة نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر فيها كما يكون لديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال النفوذ الذي تمارسه على الشركة المستثمر فيها.

وعلى وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط في الحالات التالية:

- السلطة على الشركة المستثمر فيها (أي وجود حقوق حالية تمنحها قدرة حالية على توجيه الأنشطة ذات العلاقة بالشركة المستثمر فيها).
- التعرض أو الحق في الحصول على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها في الشركة المستثمر فيها.
- امتلاك القراءة على استخدام سلطتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

وبشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت ينبع عنها سيطرة. ولدعم هذا الافتراض وفي حال كان للمجموعة نسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الحساب جميع الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم ما إذا كان لديها نفوذ على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناجمة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت وحقوق التصويت المحمولة للمجموعة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها عندما تشير الواقع والظروف إلى وجود تغييرات على عنصر واحد أو أكثر من العناصر الثلاثة لتقدير السيطرة. بينما توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على الشركة التابعة وينتقل عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. إن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف الخاصة بالشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة يتم إدراجها في القوائم المالية الموحدة اعتباراً من التاريخ الذي تكتسب فيه المجموعة حق السيطرة على الشركة التابعة حتى تاريخ انتهاء سيطرة المجموعة عليها.

تعد الأرباح أو الخسارة وكل مكون من الدخل الشامل الآخر إلى حاملي حقوق الملكية في الشركة الأم للمجموعة وللحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على القوائم المالية للشركات التابعة وذلك حتى تتماشى سياساتها المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والإيرادات والمصاريف بين شركات المجموعة والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيد القوائم المالية.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٤ أسس التوحيد (تتمة)

يقيد التغير في حصة ملكية شركة تابعة بدون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها تقوم بإلغاء إثبات الموجودات (بما في ذلك الشهرة)، والمطلوبات والحساب غير المسيطرة ذات الصلة والمكونات الأخرى لحقوق الملكية، بينما يتم إثبات أي أرباح أو خسائر ناتجة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. ويتم إثبات أي استثمار متبقٍ بالقيمة العادلة.

المعاملات المستبعدة عند التوحيد

يتم حذف الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة وأية إيرادات ومصاريف وأرباح وخسائر غير محققة ناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة عند إعداد القوائم المالية الموحدة.

٤-٥ العمليات الأجنبية

يتم عرض القوائم المالية الموحدة للمجموعة بالريال السعودي وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للشركة الأم. تحدد المجموعة لكل منشأة العملة الوظيفية لها، ويتم قياس البنود المدرجة في القوائم المالية الموحدة لكل منشأة باستخدام تلك العملة الوظيفية.

معاملات وأرصدة

يتم تسجيل المعاملات المقومة بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل منشآت المجموعة بالعملة الوظيفية المستخدمة في تلك المنشآت وذلك وفقاً لمعدل الصرف الفوري السادس في التاريخ الذي تناهى فيه المعاملة للإثبات لأول مرة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية إلى العملة الوظيفية بأسعار الصرف الفوري السادسة في تاريخ التقرير. يتم إثبات الفروقات الناشئة من تسوية أو تحويل البنود القديمة كربح أو خسارة باستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من التحوط لصافي استثمار المجموعة في عملية أجنبية. ويتم إثباتها كدخل شامل آخر حتى يتم استبعاد صافي الاستثمار، وفي ذلك الوقت، يتم إعادة تصنيف المبلغ التراكمي إلى الربح أو الخسارة في قائمة الدخل الشامل الموحدة. تم تحويل البنود غير النقية التي تم قياسها بالكلفة التاريخية بعملة أجنبية وذلك باستخدام أسعار الصرف الأولى. تم تحويل البنود غير النقية التي تم قياسها بالكلفة التاريخية بعملة أجنبية وذلك باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناشئة عن تحويل البنود غير النقية المقاسة بالقيمة العادلة وفقاً لإثبات الربح أو الخسارة عند تغير القيمة العادلة للبند.

٤-٦ تصنیف المتداول مقابل غير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في قائمة المركز المالي الموحدة على أساس التصنیف المتداول / غير المتداول.

الموجودات

تعتبر الموجودات متداولة في إحدى الحالات التالية:

- من المتوقع تحقيقها أو يقصد بيعها أو استهلاكها في دورة التشغيل العادية.
- عندما يحتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- من المتوقع تحقيقها خلال اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- عندما تكون مصنفة ضمن النقد وما يماثله ما لم يكن من نوعاً استبدالها أو استخدامها لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير.

تصنّف جميع الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

المطلوبات

تكون المطلوبات متداولة عندما:

- عندما يتوقع تسويتها في دورة التشغيل العادية.
- عندما يحتفظ بها بشكل رئيسي لأغراض المتاجرة.
- عندما يُستحق تسويتها خلال اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- في حال عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثنى عشر شهراً بعد فترة التقرير.

تصنّف المجموعة جميع المطلوبات الأخرى باعتبارها غير متداولة.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

٤-٤ الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما، والتزام مالي أو أدوات حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

١) الموجودات المالية

الإثباتات والقياس المبني على

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبني، باعتبارها مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الإثبات المبني على خصائص التدفق النقدي للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة في إدارتها. تقيس المجموعة الموجودات المالية بشكل مبني بقيمتها العادلة، وفي حالة الموجودات المالية التي لم يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بتكاليف المعاملة.

يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقبة حيث تمثل هذه التدفقات النقدية فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة بالتكلفة المطفأة. يتم قياس الموجودات المحتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقبة وبيع الموجودات المالية، حيث تمثل التدفقات النقدية للموجودات في مدفوعات لأصل الدين والفائدة فقط، بالتكلفة المطفأة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

من أجل تصنification الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يجب أن يؤدي ذلك إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط" على المبلغ الأصلي المستحق. يتم تصنification الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية ما عدا مدفوعات لأصل الدين والفائدة فقط وقياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة موجوداتها المالية من أجل توليد التدفقات النقدية. يحدد نموذج العمل ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج عن تحصيل التدفقات النقدية التعاقبة أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بال الموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال بهدف الاحتفاظ بال الموجودات المالية من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقبة، بينما يتم الاحتفاظ بال الموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن نموذج أعمال بهدف تحصيل التدفقات النقدية التعاقبة وبيع.

يتم إثبات عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية تحددها الأحكام أو الأعراف السائدة في السوق (طريقة التداول العادية) في تاريخ التداول؛ أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع أصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، تصنف الموجودات المالية وفقاً للأربع فئات:

- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع إعادة تدوير الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مع عدم إعادة تدوير الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الإثبات (حقوق الملكية)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو الخسارة

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة ما، والتزام مالي أو أدوات حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة لاحقاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخصيص للانخفاض في القيمة. يتم إثبات الأرباح والخسائر في قائمة الدخل الشامل الموحدة عند استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته. هذه الفتنة ذات صلة بالمجموعة. تشمل الموجودات المالية المجموعة بالتكلفة المطفأة على نعم مدينة تجارية وقروض للموظفين ومطلوب من أطراف ذات علاقه مدرجة ضمن الموجودات المالية غير المتداولة الأخرى.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات الدين)

فيما يخص أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إثبات ايرادات فائدة وإعادة تقدير صرف العملات الأجنبية وخسائر أو معكوسات الانخفاض في قائمة الدخل الشامل الموحدة وتحسب بنفس طريقة الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. يتم إثبات تغيرات القيمة العادلة المتبقية في الدخل الشامل الآخر. عند إلغاء الإثبات، فإن التغير في القيمة العادلة المتراكمة المثبت في الدخل الشامل الآخر يعاد تدويره في الربح أو الخسارة.

وفي الوقت الحالي، ليس لدى المجموعة أية أدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٤ الأدوات المالية (تتمة)

١ الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أدوات حقوق الملكية)

عند الإثبات المبدئي، يمكن للمجموعة أن تختار تصنيف استثماراتها في حقوق الملكية بشكل غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق الملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل الشامل الآخر عندما تستوفى تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي ٣٢ الأدوات المالية: العرض وعدم الاحتفاظ بها للمتاجرة. تم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة مع إثبات صافي التغيرات في القيمة العادلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

وفي الوقت الحالي، ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إلغاء الإثبات

يتم بشكل رئيسي استبعاد أصل مالي (أو إن أمكن، جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة من الموجودات مالية متصلة) (أي استبعادها من قائمة المركز المالي الموحدة للمجموعة) في الحالات التالية:

- يكون الحق في استلام التدفقات النقدية من الموجودات قد انقضى؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام تدفقات نقدية من أصل أو تحمل التزام بدفع تدفقات نقدية مستلمة بالكامل دون تأخير جوهري إلى طرف ثالث بموجب اتفاقية "تمرير"، أو (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الأصل أو (ب) عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تحول المجموعة حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تقوم بإبرام اتفاقية تمرير، تقوم بتقييم ما إذا كانت وإلى أي حد قد احتفظت بالمخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية. وعندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بشكل جوهري بجميع مخاطر ومزايا الأصل أو نقل السيطرة على الأصل، تستتر المجموعة في إثبات الأصل المحول إلى حد مشاركتها المستمرة. وفي تلك الحالة، تستمر المجموعة في إثبات المطلوبات المرتبطة بالأصل. ويتم قياس الأصل المحول والإلتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة. عندما تتخذ المشاركه المستمرة شكل ضمان على الأصل المحول، يتم قياس المشاركة بالبلل الأقل من القيمة الدفترية الأصلية للأصل أو المبلغ الأعلى لقيمة المقابل الذي قد يطلب من المجموعة سداده.

الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بإثبات مخصص الخسائر الانتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحافظ لها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تطبق المجموعة منهاجاً مبسطاً في احتساب الخسائر الانتمانية المتوقعة. بالنسبة للذمم المدينية التجارية وموجودات العقود، تطبق المجموعة النهج البسيط في احتساب الخسارة الانتمانية المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتبني التغيرات في مخاطر الاستثمار، ولكنها بدلاً من ذلك تثبت مخصص خسارة على أساس الخسارة الانتمانية المتوقعة على مدى العمر في تاريخ كل تقرير. قامت المجموعة برصد مصفوفة مخصص تستند إلى خبرة الخسارة الانتمانية السابقة، المعولة بناءً على عوامل مستقبلية والبيئة الاقتصادية حيث يوجد ارتباط بين هذه العوامل ومعدل التناقض من العلاج.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متلافياً عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المرجح أن تتنقى المجموعة المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي ضمانات أو أي تحسينات انتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

(٢) المطلوبات المالية

الإثبات والقياس المبني

تصنف المطلوبات المالية، عند الإثبات المبدئي، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم إثبات جميع المطلوبات المالية مبنية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والاقتراضات والذمم الدائنة، بعد خصم تكاليف المعاملات المباشرة العائدة لها.

مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة

بعد الإثبات المبدئي، تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن إلغاء تكاليف الفائدة من خلال عملية معدل الفائدة الفعلي وعند إلغاء إثبات المطلوبات المالية في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

تحسب القيمة المطفأة من خلال مراعاة أي خصم أو علاوة على الاستحواذ وأي رسوم أو تكاليف تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي في تكاليف التمويل في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة لسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٤ الأدوات المالية (تتمة)

٤-٥ المطلوبات المالية (تتمة)

اللغاء الإثبات

يتم إلغاء إثبات المطلوبات المالية عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوبات أو إلغائه أو انقضاء أجله. عندما يتم استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المفترض بناء على شروط جديدة مختلفة عن السابقة بشكل جوهري أو عندما يتم تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كامل، تتم معاملة هذا الاستبدال أو التعديل بمثابة استبعاد للالتزام الأصلي وإثبات لالتزام جديد ويتم إثبات الفرق بين القيم الدفترية ذات الصلة في قائمة الدخل الشامل الموحد.

٤-٦ مقاصة الأدوات المالية (٣)

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وتقييد بالصافي في قائمة المركز المالي الموحدة عند وجود حق حالي نافذ نظاماً بمقاضاة المبالغ المثبتة ويكون هناك نية لتسويتها على الأساس الصافي أو يمكن تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

٤-٧ الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بإجراء تقييم في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشرات لانخفاض الموجودات. في حال وجود تلك المؤشرات أو عندما يكون إجراء اختبار انخفاض سنوي للموجودات مطلوباً، تقوم المجموعة بتقييم القيمة القابلة للاسترداد. وتتمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد في القيمة العادلة للأصل أو لوحدة توليد النقد ناقصاً تكاليف الاستخدام أو القيمة من الاستخدام، أيهما أعلى. ويتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد بالنسبة لأي أصل مالي على حدة، إلا إذا كان الأصل لا يدر تدفقات نقية مستقلة إلى حد كبير عن تلك الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تكون القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المدرة للنقد تتباين قيمتها القابلة للاسترداد تعتبر الموجودات منخفضة القيمة ويتم تخفيضها للقيمة القابلة للاسترداد.

تستخدم الإدارة أسلوب القيمة العادلة ناقصاً تكالفة البيع لعقاراتها الاستثمارية وعقارات قيد التطوير، وبما أن المبلغ القابل للاسترداد باستخدام أسلوب القيمة العادلة أعلى من القيمة الدفترية، فإن الإدارة لا تحدد قيمة الاستخدام.

يتم إثبات خسائر الانخفاض في القيمة على العمليات المستمرة ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة في فئات المصروفات التي تلائم وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته.

٤-٨ ممتلكات ومعدات

الإثبات والقياس

يتم تسجيل بنود الممتلكات والمعدات مبدئياً بالتكلفة وتقاس بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة لانخفاض في القيمة.

تضمن التكالفة سعر الشراء وأي تكاليف عائنة مباشرة إلى إيصال الموجودات إلى الموقع والوضع اللازم لها لتتمكن من العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. تتضمن تكالفة الموجودات المشيدة داخلياً تكاليف المواد والعملة المباشرة وأي تكاليف أخرى عائنة مباشرة إلى إيصال الموجودات إلى حالة التشغيل بهدف استخدامها بالشكل المقصود منه، وتتكاليف تفكيك وإزالة البنود واستعادة الموقع التي توجد فيه، وتتكاليف الاقتراض على الموجودات المؤهلة.

عندما تختلف الأعمار الإنتاجية للأجزاء لأي بند من الممتلكات والمعدات، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) ضمن الممتلكات والمعدات.

تحدد الأرباح والخسائر من استبعاد بند الممتلكات والمعدات بمقارنة المتحصلات من الاستبعاد مع القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات ويتم إثباتها بالصافي في الدخل الآخر ضمن الإيرادات التشغيلية الأخرى في قائمة الدخل الشامل الموحدة.

التكاليف اللاحقة

يتم إثبات تكالفة استبدال جزء من بند الممتلكات والمعدات في القيمة الدفترية للبند إذا كان من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة مزايا اقتصادية مستقبلية ضمن ذلك البند. يتم إلغاء إثبات القيمة الدفترية للجزء المستبدل. يتم إثبات تكاليف خدمات الصيانة اليومية للممتلكات والمعدات ضمن قائمة الدخل الشامل الموحدة عند تكبدتها.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ جميع التكاليف المتعلقة بشكل مباشر وغير مباشر بالإنشاءات قيد التنفيذ ويتم رسميتها كممتلكات ومعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود منها.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٦-٤ ممتلكات ومعدات (تتمة)

استهلاك

يتمثل الاستهلاك مخصصاً منتظماً للقيمة القابلة للاستهلاك لأصل على مدى عمره الإنتاجي. تمثل القيمة القابلة للاستهلاك تكلفة الأصل أو القيمة الأخرى البديلة للتكلفة ناقصاً قيمتها المتبقية. يتم إثبات الاستهلاك في قائمة الدخل الشامل الموحدة على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل جزء من بند الممتلكات والمعدات. يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدار فترة الإيجار أو أعمارها الإنتاجية أيهما أقصر. لا يتم استهلاك الأرضي.

يتم مراجعة طرق الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية سنويًا على الأقل ويتم تعديلها لاحقاً، إذا اقتضى الأمر. للمزيد من المعلومات حول مناقشة تقييم الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات، يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٣-٢-٣.

فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة:

٤ سنوات	مبان
٥ سنوات	أثاث وتجهيزات
٣ إلى ٢٥ سنة	أجهزة حاسوب آلي ومعدات مكتبية
١٠ سنوات (أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقصر)	تحسینات على عقار مستأجر
٤ سنوات	سيارات

٧-٤ موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة التي تم اكتناوها بشكل منفصل عن الإثبات المبني بالتكلفة. تُعد تكلفة الموجودات غير الملموسة التي تم اكتناوها من خلال تجميع المنشآت أنها هي القيمة العادلة في تاريخ الاكتفاء. بعد الإثبات المبني، يتم قيد الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المترآكة. لا يتم رسمة الموجودات غير الملموسة المطورة داخلياً، ويُستثنى من ذلك تكاليف التطوير المرسلة، وتتعكس النفقات ذات الصلة في قائمة الدخل الشامل الموحدة في الفترة التي يتم فيها تكبد تلك النفقات. تخضع الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة للتقييم وتصنف إما باعتبارها محددة أو غير محددة.

تطأ الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على مدى العمر الإنتاجي الاقتصادي ويتم تقييمها لتحري الانخفاض في قيمتها عندما يتتوفر أي دليل يشير إلى احتمال تعرض الموجودات غير الملموسة لانخفاض في قيمتها. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية المحددة على الأقل في نهاية كل فترة تقرير. تؤخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النطاق المنتوخ لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، حسبما يقتضي الحال، ويتم اعتبارها كتغيرات في التقديرات المحاسبية.

يتم إثبات مصروف الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في قائمة الدخل الشامل ضمن فئة المصارييف بما يتماشى مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. تتضمن الموجودات غير الملموسة للمجموعة على برمجيات الأعمار الإنتاجية المقدرة ٥ سنوات.

٨-٤ عقارات استثمارية

تُصنف الممتلكات المحتفظ بها للحصول على عائدات إيجار طويلة الأجل أو الحصول على زيادة رأسمالية أو كليهما والتي لا تشغله المنشآت كعقار استثماري. وتتضمن العقارات الاستثمارية أيضًا عقارات قيد الإنشاء أو التطوير ليتم استخدامها كعقارات استثمارية في المستقبل.

وتُناسع العقارات الاستثمارية مبنياً بذاتها متضمنة تكاليف المعاملات ذات الصلة، وتكاليف الاقراض حيثما ينطبق. بعد الإثبات المبني، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسارة الانخفاض في القيمة، إن وجّهت.

تم رسمة المصارييف اللاحقة للقيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المتعلقة بالمصارييف إلى الشركة ويكون من الممكن قياس تكاليف النبذ بشكل يعتمد عليه. وتدرج كافة تكاليف التصليح والصيانة الأخرى كمصروف عندما يتم تكبدتها. وعندما يتم استبدال جزء من العقارات الاستثمارية، يتم إلغاء إدراج القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

إذا شغل المالك العقارات الاستثمارية، فإنه يتم إعادة تصنيفها كممتلكات ومعدات.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية إما عند استبعادها (أي في تاريخ حصول المتنامي على السيطرة) أو عندما تتوقف نهائياً عن استخدامها ولا يتوقع أي منفعة اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات بالفرق بين صافي عائدات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل فيربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ المقابل من استبعاد عقارات الاستثمارية، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار المقابل المتغير، وجود مكون تمويلي جوهري، والم مقابل غير النقدي، والم مقابل مستحق الدفع للمشتري (إن وجد).

يتم إجراء تحويلات إلى (أو من) العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتسابها وفقاً للسياسة المنصوص عليها تحت بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ تغير الاستخدام. عندما تخضع العقارات الاستثمارية لتغيير في الاستخدام، ويتحقق من بدء التطوير بهدف البيع، يتم تحويل العقار إلى عقار قيد التطوير بتكلفة الدفترية للمحاسبة اللاحقة كعقار قيد التطوير.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٩-٤ عقارات قيد التطوير

تضمن تكلفة التطوير بشكل أساسي تكاليف الأرض والبنية التحتية وتكلفة الإنشاءات وجميع التكاليف الأخرى الازمة لتجهيز هذه العقارات للبيع. يتم تحويل تكلفة الأرض والبنية التحتية كلما كان هناك تغير في استخدام المقارن الاستثمارية كما يتضح من خلال بده التطوير بهدف البيع وبالتالي، يتم إعادة تصنيف العقارات الاستثمارية كعقارات قيد التطوير بالقيمة الدفترية في تاريخ إعادة تصنيفها. ويتم قيدها لاحقاً على أساس التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق ليهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقرر خلال سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز وإعادة التطوير ومصاريف البيع.

١٠-٤ عقود الإيجار

تقوم المجموعة في بداية العقد بتقييم ما إذا كان العقد يعد، أو يتضمن، إيجاراً. وذلك إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام موجودات معينة لفترة من الزمن مقابل تعويض ما.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة نهج إثبات وقياس واحد لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة. تقوم المجموعة بإثبات مطلوبات الإيجار لسداد مدفوعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات الأساسية.

المجموعة كمؤجر

يتم إثبات الإيرادات من عقود الإيجار التشغيلية التي تكون فيها المجموعة مؤجراً ضمن الدخل وذلك بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. راجع ١٩-٤. الإيضاح

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإثبات موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر متراكمة لانخفاض في القيمة ومعدلة وفقاً لأي إعادة قياس لمطلوبات الإيجار لتعديلات الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات الإيجار المثبتة والتكاليف المباشرة المتبدلة ومدفوعات الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء العقد ناقصاً أي حواجز إيجار مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار والأعمار الإنتاجية المقدرة ٥ سنوات.

إذا انتقلت ملكية الأصل المؤجر إلى مجموعة في نهاية مدة عقد الإيجار أو تعكس التكلفة ممارسة خيار الشراء، يحسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل. تخضع موجودات حق الاستخدام أيضاً لانخفاض في القيمة. راجع الإيضاح ٣-٢-٣.

مطلوبات إيجارية

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات مطلوبات الإيجار التي تم قياسها بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المقرر دفعها على مدى فترة الإيجار. تتضمن مدفوعات الإيجار المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثالثة جوهرياً) ناقصاً أي حواجز إيجار مستحقة القبض ومدفوعات الإيجار المتغيرة التي تتحدد على مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. وتتضمن مدفوعات الإيجار أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكدة بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ومدفوعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنفصال. يتم إثبات مدفوعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصاريف (ما لم يتم تكبدها لإنتاج المخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظرف الذي يؤدي إلى الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقد الإيجار لأن معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار لا يمكن تحديده بسهولة. وبعد تاريخ البدء، تتم زيادة مبلغ مطلوبات الإيجار لتكساس تراكم الفائدة وتخفيفه لمدفوعات الإيجار المدفوعة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات الإيجار إذا كان هناك تعدل أو تغير في مدة الإيجار أو تغير في مدفوعات الإيجار (على سبيل المثال، التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة عن تغير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات الإيجار هذه) أو تغير في تقييم خيار شراء الأصل الأساسي.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إغاثات الإيجار قصير الأجل على عقود إيجار المعدات قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار التي لها مدة إيجار ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تحتوي على خيار الشراء). كما أنه يطبق إغاثات إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتوبة التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم إثبات مدفوعات الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة كمصاريف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

١١-٤ نقد وما يماثله

ينكون النقد وما يماثله من النقد في الصندوق والأرصدة البنكية والودائع واستثمارات ذات سيولة عالية بفترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل ويمكن تحويلها بشكل يعتمد عليه إلى نقد بمبالغ معلومة وتختضع لمخاطر غير هامة للتغيرات في القيمة.

يتم تصنيف الاستثمارات قصيرة الأجل التي تزيد فترات استحقاقها الأصلية عن ثلاثة أشهر وتقل عن اثنى عشر شهراً كاستثمارات قصيرة الأجل.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-١٢ العمليات المتوقفة

تعتبر مجموعة الاستبعاد مؤهلة كعملية متوقفة إذا كانت مكونة من منشأة تم استبعادها أو تم تصنيفها كمحفظة بها للبيع، و:

- تمثل خط رئيسي منفصل للعمل أو منطقة عمليات جغرافية.
- تمثل جزءاً من خطة واحدة منسقة لاستبعاد خط رئيسي منفصل للعمل أو منطقة عمليات جغرافية.
- تمثل شركة تابعة تم الاستحواذ عليها حصرياً بهدف إعادة البيع.

يتم استبعاد العمليات المتوقفة من نتائج العمليات المستمرة ويتم عرضها كمبلغ واحد كربح أو خسارة بعد خصم الضريبة من العمليات المتوقفة في قائمة الربح أو الخسارة، تم عرض إيضاحات إضافية في الإيضاح ٣٦. تشمل جميع الإيضاحات الأخرى في القوائم المالية الموحدة مبالغ للعمليات المستمرة، ما لم يرد خلاف ذلك.

٤-١٣ التزام تجاه حاملي الوحدات

على المجموعة التزام مستحق الدفع إلى حاملي الوحدات الآخرين عند توحيد صندوق الاستثمار. يتم إثبات المبتدئ للالتزام بالقيمة العادلة للوحدات. يتم إثبات جميع التغيرات اللاحقة في الالتزام في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يمثل الالتزام حصة نسبية من صافي الموجودات المستحقة لحاملي وحدات آخرين، في حالة تصفية الصندوق، يتم تحديد ذلك عن طريق قسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات التي تحتفظ بها حاملي الوحدات.

٤-١٤ منافع الموظفين

منافع الموظفين قصيرة الأجل

تقاس التزامات منافع الموظفين قصيرة الأجل بقيم غير مخفضة وتحسب كمصاريف على مدى فترة تقديم الخدمة.

يتم إثبات الالتزام للمبلغ المتوقع دفعه مقابل الحوافز النقدية قصيرة الأجل أو خطط مشاركة الربح إذا كان على المجموعة التزام قائم نظامي أو ضمني لدفع هذا المبلغ كنتيجة لخدمات سبق تأديتها من قبل الموظف ويمكن تقدير هذا الالتزام بشكل موثق به.

منافع ما بعد الخدمة

تتم المحاسبة عن التزام المجموعة بموجب خطة منافع نهاية الخدمة للموظفين كمنافع محددة غير ممولة ويتم احتسابها من خلال تقدير قيمة المنافع المستقبلية التي يتحققها الموظفون خلال الفترات الحالية والسابقة وخصم ذلك المبلغ. يقوم خبير اكتواري مؤهل باحتساب التزامات المنافع المحددة سنوياً باستخدام طريقة وحدة الانتظام المتوقفة. يتم إثبات قياس صافي التزام المنافع المحددة، والذي يشتمل على أرباح وخسائر اكتوارية، ضمن الدخل الشامل بشكل فوري. تحدد المجموعة صافي مصروف الفاندة لصافي التزام المنافع المحددة للفترة باستخدام معدل الخصم المستخدم في قياس التزام المنافع المحددة في بداية الفترة السنوية لصافي التزام المنافع المحددة آنذاك، أخذة في الاعتبار أي تغيرات في صافي التزام المنافع المحددة خلال الفترة نتيجة لمنفوعات المنافع. يتم إثبات صافي مصروف الفاندة والمصاريف الأخرى المتعلقة بخطط المنافع المحددة ضمن تكاليف موظفين في قائمة الربح أو الخسارة (راجع الإيضاح ٢٢).

٤-١٥ مخصصات

يتم إثبات المخصصات عندما يتربّط على المجموعة التزام قائم (نظامي أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المرجح أن يقتضي الأمر تدفقاً خارجياً لموارد تمثل منافع اقتصادية من أجل تحسين الالتزام، ويكون بالإمكان وضع تقيير معمول لمبلغ الالتزام. عندما ترتفع المجموعة تعويض بعض المخصصات أو جميعها، على سبيل المثال بموجب عقد تأمين، فإنه يتم إثبات مبلغ التعويض كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً فعلياً. يتم عرض المصاريف المرتبطة بأي مخصص في قائمة الدخل الشامل والدخل الشامل الآخر الموحدة صافية من أي تعويضات.

إذا كان تأثير القيمة الواقية للمال جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس - حيثما يقتضي الأمر - المخاطر المتعلقة بالالتزام. وعند استخدام الخصم يتم إثبات الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

٤-١٦ الزكاة

تخضع المجموعة للزكاة وفقاً لأنظمة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة"). يتم تحويل مخصص الزكاة المستحقة على المجموعة والزكاة المتعلقة بملكية المجموعة في الشركة التابعة السعودية على قائمة الدخل الشامل الموحدة (راجع الإيضاح ٢٣).

تقوم شركات المجموعة باستقطاع الضرائب الواجبة على المعاملات المبرمة مع الأطراف غير المقيدة وعن توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين الأجانب وفقاً لأنظمة الهيئة، والتي لا يتم إثباتها كمصارف باعتبارها التزاماً للطرف المقابل الذي يتم استقطاع المبالغ نيابة عنه.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

١٧-٤ التقارير القطاعية

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

- (١) تعمل في أنشطة الأعمال التي من الممكن أن تؤدي إلى تحقيق إيراد وتکبد مصاريف بما في ذلك الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالمعاملات مع أي من مكونات المجموعة.
- (٢) يقوم من قبل المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية باستمرار بتحليل نتائج عملائها من أجل اتخاذ القرارات التي تتعلق بتوزيع المصادر وتقدير الأداء.
- (٣) كما يكون لها معلومات مالية متاحة بشكل منفصل.

تتضمن نتائج القطاعات التي يتم إعداد تقرير عنها إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية البنود العادة مباشرة إلى القطاع بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس معقول. نظرًا لأن المجموعة تعمل في المملكة العربية السعودية فقط، لم يتم عرض أي قطاعات جغرافية في هذه القوائم المالية الموحدة.

١٨-٤ أرصدة العقود

موجودات عقود

تعلق موجودات العقود بالمبيعات على الخطة لعقارات التطوير حيث لا يتم تسليم العقارات للعملاء، ولدى المجموعة التزام أداء قائم. تمثل موجودات عقود المجموعة في استلام المدفوعات من العملاء بناءً على الإيرادات المثبتة بمرور الوقت بناءً على مرحلة انجاز العقارات المباعة للعملاء ناقصاً أي مبالغ مستحقة من العملاء بموجب الشروط التعاقدية. تخضع موجودات العقود لتقدير الانخفاض في القيمة.

نرم مدينة تجارية

يتم إثبات النرم المدينة التجارية مبدئياً بالإيرادات المتحققـة من معاملة المبيعـات. النـرم المـدينـة التجـارـية هو حق المـجموعـة في الحصول على مقابل بـيع قطع الأراضـي أو الـفلـل أو العـقـارات أو خـدمـات الصـيانـة الآخـرى ذاتـ الـصلةـ إـلـىـ العـملـاءـ. عـندـ وـفـاءـ المـجموعـةـ بالـتزـامـ أـداءـ منـ خـلـالـ تـسـلـيمـ العـقـاراتـ أوـ خـدمـاتـ المـتعـهـدـ بهاـ، فـانـهـ تـقـومـ بـتـحـوـيلـ المـبـالـغـ منـ مـوـجـودـاتـ العـقـودـ إـلـىـ النـرمـ المـدينـةـ التجـارـيةـ (غيرـ مـفـوـرـةـ). عـندـماـ تـكـونـ المـبـالـغـ مـسـتـحـقـةـ منـ العـملـاءـ وـفـقاـ لـشـروـطـ المـتفـقـ عـلـيـهـ وـيـتمـ اـرـسـالـ الفـواتـيرـ إـلـىـ العـملـاءـ، يـتمـ إـعادـةـ تـصـنـيفـ المـبـالـغـ منـ ذـمـنـ مـدينـةـ تـجـارـيةـ (غيرـ مـفـوـرـةـ) إـلـىـ ذـمـنـ مـدينـةـ تـجـارـيةـ (مـفـوـرـةـ). تخـصـعـ النـرمـ المـدينـةـ التجـارـيةـ لـتقـيـمـ الانـخـفـاضـ فـيـ الـقيـمةـ.

مطلوبيات عقود

يتم إثبات التزام العقد عند استلام دفعـةـ أوـ استـحقـاقـهاـ (أـيـهـماـ أـسـبـيقـ)ـ منـ العـمـيلـ قـبـلـ أنـ تـقـومـ المـجموعـةـ بـتـحـوـيلـ قـطـعـ الأـرـاضـيـ أوـ الـفـلـلـ أوـ العـقـاراتـ أوـ خـدمـاتـ الصـيانـةـ الآخـرىـ المـتعلـقـةـ بـالـعـمـيلـ. يـتمـ إـثـبـاتـ مـطلـوبـاتـ العـقـودـ كـإـيرـادـاتـ عـنـدـماـ تـقـومـ المـجموعـةـ بـتـقـيـمـ الخـدمـاتـ بـمـوـجـبـ العـقـدـ (أـيـ تـحـوـيلـ السـيـطـرـةـ عـلـىـ المـوـجـودـاتـ أوـ خـدمـاتـ ذاتـ الـصلـةـ إـلـىـ العـمـيلـ).

١٩-٤ الإيرادات من العقود مع العملاء

بيع العقارات وخدمات الصيانة

تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات من العقود مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات على النحو المبين في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٥:

الخطوة ١- تحديد العقد مع العملاء: العقد هو اتفاقية تُعقد بين طرفين أو أكثر تؤسس حقوقًا وتعهدات وتضع معايير يجب الوفاء بها.

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

الخطوة ٣- تحديد سعر المعاملة، سعر المعاملة هو الثمن الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقة لها مقابل تحويل الخدمات أو البضائع المتعهد بها إلى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن الغير.

الخطوة ٤- تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: في العقد الذي ينطوي على أكثر من التزام أداء واحد، سوف تخصص المجموعة سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يساوي المقابل المالي الذي يتوقع أن تستحقه المجموعة مقابل الوفاء بكل التزام أداء.

الخطوة ٥- إثبات الإيرادات عندما تُنفي المنشأة بالتزام أداء.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (نهاية)

١٩-٤ الإيرادات من العقود مع العملاء (نهاية)

تعطى المجموعة التزام الأداء ويتم إثبات الإيراد بمرور الوقت، عند الوفاء بأحد المعايير التالية:

- العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حال قيام المجموعة بالأداء.
 - أداء المجموعة يُؤشر أو يحسن الأصل الخاضع لسيطرة العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.
 - أداء المجموعة لا يُؤشر أي أصل له استخدام بديل للمجموعة مع أي استخدامات بديلة، ويكون للمجموعة حق نافذ في استلام مدفوعات للأداء المنجز حتى تاريخه.
- بالنسبة للالتزامات الأداء التي لا يتم عندها استيفاء أحد الشروط أعلاه، يتم إثبات الإيراد عند الوفاء في وقت الالتزام بالأداء.
- يتم إثبات الإيرادات بالقيمة العادلة للثمن المقابل المقوض أو المدين، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المحددة تعاقديًا.

يتم إثبات الإيرادات في قائمة الدخل الشامل الموحدة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية ويكون بالإمكان قياس الإيرادات والتكاليف، إن وجدت، بصورة موثقة بها.

يتم إثبات الإيرادات من تقييم خدمات بمرور الوقت عندما يمكن تقيير نتيجة المعاملة بشكل موثوق، التكاليف المتکبدة لloffاء بالتزام الأداء (على سبيل المثال، الموارد المستهلكة أو ساعات العمل المنجزة أو التكاليف المتکبدة أو الورقة المستغرق أو ساعات عمل الآلات المستخدمة). عندما لا يمكن قياس النتيجة بشكل موثوق، يتم إثبات الإيرادات فقط إلى الحد الذي تكون عنده المصاريف قابلة للاسترداد.

عنصر التمويل الجوهرى

تتلقى المجموعة مدفوعات من العملاء على شكل دفعات متاخرة لقاء بيع فلل سكنية في جدول زمني يتراوح من ثلاثة إلى سبع سنوات بعد توقيع العقد واستلام الدفعية. هناك عنصر تمويلي جوهري لهذه العقود بالنظر إلى طول الفترة الزمنية بين دفع العلامة ونقل ملكية الفلل، بالإضافة إلى أسعار الفاندة السائدة في السوق. وعليه، يتم خصم سعر المعاملة لهذه العقود، باستخدام معدل الاقتراض الإضافي، وهو المعدل الذي يمكن الحصول به على اقتراض مماثل من ممول مستقل بموجب شروط وأحكام قابلة للمقارنة.

إيرادات عقود الإيجار (إيرادات عقود الإيجار العقارية)

تثبت إيرادات عقود الإيجار من عقارات استثمارية في قائمة الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم إدراج حواجز الإيجار الممنوعة كجزء من مجموع مدفوعات الإيجار على مدى فترة الإيجار.

٢٠-٤ تكلفة الإيرادات

تشمل تكلفة الإيرادات مشروع الفلل السكنية تكلفة الأرض وتكلفة التطوير والتكاليف الأخرى المتعلقة بالخدمات. تستند تكلفة الإيرادات على نسبة التكاليف المتکبدة حتى تاريخه المتعلقة بالوحدات المباعة إلى مجموع التكاليف المقدرة لكل وحدة، تعتمد تكاليف الإيرادات من إدارة المرافق والبرامج التعليمية التنفيذية والدورات التدريبية وخدمات إدارة العقارات على التكلفة الفعلية لتقديم الخدمات.

٢١-٤ مصاريف

إن مصاريف البيع والتسويق هي المصاريف الناتجة من جهود المجموعة في التسويق والتوزيع. تُصنف جميع المصاريف الأخرى، باستثناء تكاليف الإيرادات المباشرة والنفقات المالية، كمصاريف عمومية وإدارية. يتم توزيع المصاريف المشتركة بين تكلفة الإيرادات والبيع والتسويق والمصاريف العمومية والإدارية، إن لزم الأمر، بطريقة منتظمة.

٢٢-٤ إيرادات التمويل وإيرادات توزيعات الأرباح وتكلفة التمويل

ت تكون إيرادات التمويل من إيرادات فاندة على الأموال المستئمرة والتي يتم إثباتها في قائمة الربح والخسارة الموحدة والدخل الشامل الآخر الموحدة. يتم إثبات إيرادات الفاندة عند استحقاقها في قائمة الربح والخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة باستخدام طريقة معدل الفاندة الفعلي.

تشتمل تكاليف التمويل على مصروف الفاندة من اقتراضات وعكس خصم المخصصات. يتم إثبات تكاليف الاقتراض التي لا تعود مباشرة إلى الاستحواذ أو إنشاء أو إنتاج أي أصل مؤهل ضمن قائمة الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحدة باستخدام طريقة معدل الفاندة الفعلي.

٤ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

٤-٤ ربحية السهم الواحد

تعرض المجموعة معلومات ربحية السهم الأساسية والمحضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بتقسيم صافي الدخل أو الخسارة العائدة إلى مساهمي المجموعة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة، ومعدلة وفقاً للأسماء المحافظ عليها. يتم تحديد ربحية السهم المخضبة عن طريق تدريب صافي الدخل أو الخسارة العائدة إلى مساهمي المجموعة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة معدلة وفقاً للأسماء المحافظ عليها بالنسبة لأنّ تأثير جميع الأسهم العادية المخضبة المحتملة.

٥ المعابر الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

طبقت المجموعة التعديلات التالية لأول مرة على فترة التقرير السنوية اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٠:

العنوان	المطلبات الرئيسية	تاريخ السريان	الآخر
	<p>في أغسطس ٢٠٢٠، قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بتعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١١ لمعالجة المشكلات التي تنشأ خلال إصلاح مؤشر سعر الفائدة، بما في ذلك استبدال المؤشر القياسي بأخر بديل.</p> <p>توفر تعديلات المرحلة ٢ الإعفاءات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • عند تغير أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات والمطلوبات المالية (بما في ذلك المطلوبات الإيجارية)، فإن الإعفاءات لها تأثير على التغيرات الضرورية كنتيجة مباشرة لإصلاح مؤشر سعر الفائدة (أيبور)، والتي تعتبر مكافحة اقتصاديًّا، لن تؤدي إلى ربح أو خسارة مباشرة في قائمة الدخل. • ستسمح إعفاءات محاسبة التحوط بمواصلة معظم علاقات التحوط بمحض معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ أو المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ المتاثرة بشكل مباشر بإصلاح مؤشر سعر الفائدة. ومع ذلك، قد يتلزم تسجيل أي عدم فعالية إضافية. تحتاج المنشآت المتاثرة إلى الإفصاح عن معلومات حول طبيعة ومدى المخاطر الناشئة عن إصلاح مؤشر سعر الفائدة الذي تتعرض له المنشآت، وكيفية إدارة المنشآت لتلك المخاطر، ووتيرة تقدم المنشآت في إنجاز التحول إلى أسعار بديلة، وكيفية إدارتها لهذا التحول. • ومع مراعاة الطبيعة السائدة للعقود القائمة على أسعار فائدة أيبور، قد تؤثر الإعفاءات على الشركات في جميع المجالات. 	١ يناير ٢٠٢١	لم يكن للتعديل أي تأثير جوهري على المبالغ المتاثرة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها تأثيراً جوهرياً على الفترات الحالية والمستقبلية.

المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة (نتها)

٥

العنوان	المطالبات الرئيسية	تاريخ السريان	الاثر
<p>امتيازات الإيجار المتعلقة كوفيد-١٩ - تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦</p> <p>نتيجة لجائحة فيروس كورونا (كوفيد-١٩)، تم منح امتيازات إيجار للمستأجرين. قد تتخذ هذه الامتيازات أشكالاً متنوعة، بما في ذلك تأجيل سداد دفعات وتأجيل مدفوعات الإيجار. في مايو ٢٠٢٠، نشر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ "عقود الإيجار" حيث يوفر للمستأجرين خياراً لمعاملة امتيازات الإيجار المؤهلة بنفس الطريقة التي يقومون بها إذا لم تكن هناك تعديلات على الإيجار. في كثير من الحالات، ينتج عن ذلك احتساب الامتياز كمدفوعات إيجار متغيرة في الفترة التي منحت خلالها.</p> <p>يجب على المنشآت التي تطبق الوسائل العملية الإفصاح عن هذه الحقيقة، سواء تم تطبيق الوسيلة على جميع امتيازات الإيجار المؤهلة أو، إذا لم يكن الأمر كذلك، معلومات حول طبيعة العقود التي تم تطبيقها عليها، بالإضافة إلى المبلغ المثبت في الربح أو الخسارة الناشئ عن امتيازات الإيجار.</p> <p>* كان الإعفاء في الأصل مقيداً على التخفيف في مدفوعات الإيجار المستحقة في أو قبل ٣٠ يونيو ٢٠٢١. ومع ذلك، مدد مجلس معايير المحاسبة الدولي لاحقاً هذا التاريخ حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢.</p> <p>إذا قام المستأجر بتطبيق الوسيلة العملية الأصلية، فيجب عليه الاستمرار في تطبيقها بشكل منتظم، على جميع عقود الإيجار ذات الخصائص المماثلة وفي الظروف المماثلة، باستخدام التعديل اللاحق. إذا لم يطبق المستأجر الوسيلة العملية الأصلية على امتيازات الإيجار المؤهلة، يحظر تطبيق الوسيلة في تعديل ٢٠٢١.</p> <p>ومع ذلك، إذا لم يقم المستأجر بعد بوضع سياسة محاسبية بشأن تطبيق (أو عدم تطبيق) الوسيلة العملية للحصول على امتيازات الإيجار المؤهلة، فلا يزال بإمكانه أن يقرر القيام بذلك.</p>			

المعايير والتفسيرات الجديدة غير المطبقة حتى تاريخه

٦

لقد تم نشر بعض المعايير المحاسبية وتعديلات على المعايير المحاسبية والتفسيرات والتي لا تعد إلزامية لفترات التقرير في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ولم تتم المجموعة بتطبيقها بشكل مبكر. ومن غير المتوقع لهذه المعايير أو التعديلات أو التفسيرات أن يكون لها أثر جوهري على المنشآة في فترات التقرير الحالية أو المستقبلية وعلى معاملاتها المستقبلية المنظورة.

العنوان	المتطلبات الرئيسية	التاريخ	تاريخ السريان
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ "عقد التأمين"	تصدر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ في مايو ٢٠١٧ كديل للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٤ عقود التأمين. ويطلب نموذج قياس حالي في حال أعيد قياس التفسيرات لكل فترة تقرير. يتم قياس العقود باستخدام الركائز الأساسية التالية:	١ يناير ٢٠٢٣ (مجلد من ١) ١ يناير ٢٠٢١ (٢٠٢١)	ليس لدى التعديل أي أثر على المبالغ المثبتة في الفترات السابقة ومن غير المتوقع أن يكون لها تأثيراً جوهرياً على الفترات الحالية والمستقبلية.

- تدفقات نقية مخصومة مرحلة باحتمالات
- تعديل واضح للمخاطر
- هامش خدمة تعاقدية يمثل الربح غير المكتسب من العقد والذي يتم إثباته كإيرادات خلال فترة التغطية.

يسمح للمعيار بالاختيار بين إثبات التغيرات في معدلات الخصم إما في قائمة الربح أو الخسارة أو مباشرة في الدخل الشامل الآخر. من المرجح أن يعكس الاختيار كيفية احتساب شركات التأمين لموجوداتها المالية بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩.

يسمح باستخدام بنهج تخصيص الأقساط المبسط لالتزام التغطية المتبقية للعقود قصيرة الأجل، والتي غالباً ما يتم تحريرها بواسطة شركات تأمين لا تزود خدمات التأمين على الحياة.

هناك تعديل على نموذج القواعد العام يسمى "نحو الرسوم المتغيرة" لعقود معيينة محورة من قبل شركات التأمين على الحياة حيث يشارك حاملي وثائق التأمين في عوائد العناصر الأساسية. عند تطبيق نحو الرسوم المتغيرة، يتم تضمين حصة المنشآة في تغيرات القيمة العادلة للبنود الأساسية في هامش الخدمة التعاقدية. لذلك من المرجح أن تكون نتائج شركات التأمين التي تستخدم هذا النموذج أقل تقليداً مما هي عليه في النموذج العام.

ستؤثر القواعد الجديدة على القوائم المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية لجميع المنشآت التي تصدر عقود التأمين أو عقود الاستثمار مع مزايا التشاركيّة التغطية.

تهدف التعديلات المستهدفة التي تم إجراؤها في يونيو ٢٠٢٠ إلى تسهيل تنفيذ المعيار من خلال تقليل تكاليف التنفيذ وتسهيل قيام المنشآت بشرح نتائج تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ على المستثمرين وغيرهم. أنت التعديلات أيضاً إلى تأجيل تاريخ تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٧ إلى ١ يناير ٢٠٢٣.

المعايير والتقسيمات الجديدة غير المطبقة حتى تاريخه (نهاية)

٦

العنوان	المتطلبات الرئيسية	التاريخ السريان	الآخر
<p>ممتلكات ومصنع ومعدات متصلات قبل الاستخدام</p> <p>تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧</p> <p>الإشارة إلى الإطار المفاهيمي</p> <p>تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣</p> <p>عقود مكلفة - تكلفة تنفيذ العقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧</p> <p>التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي</p> <p>الدورة ٢٠٢٠-٢٠١٨</p>	<p>يُنظر التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ "الممتلكات والمصنع والمعدات" أي منشأة من أن تقتطع من تكاليف بند الممتلكات والمصنع والمعدات أي منشآت مقبوضة من بيع البند المنتجة أثناء قيام المنشأ بإعداد الأصل المستخدم على الوجه المقصود منه. كما يوضح التعديل أيضاً أنه على المنشأة أن "تختبر ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح" عند قيامها بتقييم الأداء الفني والمادي للأصل. علماً بأن الأداء المالي للأصل غير ذي صلة بهذا التقييم.</p> <p>ينبغي على المنشآت أن تتصفح بشكل منفصل عن مبالغ المتصلات والتکالیف المتعلقة بالبند المنتجة والتي لا تكون من مخرجات الأنشطة الاعتيادية للمنشأة.</p>	١ يناير ٢٠٢٢	٢٠٢٢
<p>الإشارة إلى الإطار المفاهيمي</p> <p>تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣</p> <p>التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي</p> <p>الدورة ٢٠٢٠-٢٠١٨</p>	<p>تم إدخال تعديلات طفيفة على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ "تجميع المنشآت" لتحديث مراجع الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية وإضافة استثناء لإثبات المطلوبات والمطلوبات المحتملة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة والتفسير رقم ٢١ الرسوم". كما تؤكد التعديلات أيضاً على أنه لا ينبغي إثبات الموجودات المحتملة في تاريخ الاستحواذ.</p>	١ يناير ٢٠٢٢	٢٠٢٢
<p>التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي</p> <p>الدورة ٢٠٢٠-٢٠١٨</p>	<p>يوضح التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٧ أن التكاليف المباشرة لتنفيذ العقد تتضمن التكاليف الإضافية لتنفيذ العقد ومحصص التكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. وقبل إثبات مخصوص منفصل للعقد المكلف، تقوم المنشأة بإثبات أي خسارة انخفاض في القيمة تكون قد وقعت على الموجودات المستخدمة في تنفيذ العقد.</p>	١ يناير ٢٠٢٢	٢٠٢٢
<p>التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي</p> <p>الدورة ٢٠٢٠-٢٠١٨</p>	<p>تم الانتهاء من التحسينات التالية في مايو ٢٠٢٠ :</p>	١ يناير ٢٠٢٢	٢٠٢٠
	<ul style="list-style-type: none"> • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأدوات المالية - يوضح الرسوم التي يجب تضمينها في احتبار ١٠٪ لإلغاء إثبات المطلوبات المالية. 		
	<ul style="list-style-type: none"> • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦ عقود الإيجار - تعديل المثال التوضيحي ١٣ لإزالة الرسم التوضيحي للمدفوعات من المزجر فيما يتعلق بتحسينات على عقار مستأجر، لإزالة أي ليس حول معالجة حواجز الإيجار. 		
	<ul style="list-style-type: none"> • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ "تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي للمرة الأولى" 		
	<ul style="list-style-type: none"> - يسمح للمنشآت التي قامت بقياس موجوداتها ومطلوباتها بالقيمة الدفترية المسجلة في دفاتر الشركة الأم لقياس أي فروقات التحويل المترافقه باستخدام المبالغ المدرجة من قبل الشركة الأم. سينطبق هذا التعديل أيضاً على الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التي حصلت على نفس الإعفاء من المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١. 		
	<ul style="list-style-type: none"> • معيار المحاسبة الدولي رقم ٤ "الزراعة" - إزالة مطالبة المنشآت باستبعاد التدفقات النقية الضريبية عند قياس القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ٤. وبهدف هذا التعديل إلى التوافق مع المطالبة الواردة في المعيار بخصم التدفقات النقية على أساس ما بعد الضريبة. 		

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
أيصالات حول العالم المائية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
جبيه المبنية بـالإلات السعودية مالم يذكر غير ذلك

۸۰

أرض	مبانٍ	اثاث وتجهيزات	تحسينات على عقار	معدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	سيارات	أعمال رأس مالية	قيد التنفيذ	المجموع
٨,٨٨٣,٥١١	٤,٦٠٠,٤٣٧	٧٧٧,٩١٥	٦٦٤,٣٠٤	٩٤,٥٤٢	٦٠٦	٩,٣٧١,٢٠٩	٩,٣٧٦,٤٦٦	٤٤	٦٧,٤٤٤
٨,٨٨٣,٥١١	٣,٣٢٣	٣٩٦,٥١٥	٣٩٦,١٢٣	٥,٥٧٨,١٤٥	٣,٦٣٢	٨٠,٢٠٢,١١٢	٨٠,٢٩٦,٩٥٠	١,٠٠٣,٩٣٣	٦٧,٤٤٤
٨,٨٨٣,٥١١	-	-	٣٩٦,٤٤٥	-	١٢٨,٨٣٣	-	(٥١٢,٢٧٨)	-	(٣٢,٢٦٦)
٨,٨٨٣,٥١١	٤,٤٤٥	٣٩٦,٥١٤	٣٩٦,١٧٤	٥,٩١٦,٥٩٠	٣,٦٣٢	٩,٣٧١,٢٠٩	٩,٣٧٦,٧٦١	٦٨,٩١٧,٧٦١	٦٨,٤٧٣,٨٨٣
٨,٨٨٣,٥١١	٣,٣٢٣	٣٩٦,٥١٣	٣٩٦,١٧٣	٥,٩١٦,٥٩٠	٣,٦٣٢	٩,٣٧١,٢٠٩	٩,٣٧٦,٧٦٨	٤٤	٦٧,٤٤٤
٨,٨٨٣,٥١١	٣,٣٢٣	٣٩٦,٥١٢	٣٩٦,١٧٢	٥,٩١٦,٥٩٠	٣,٦٣٢	٨٠,٢٠٢,١١٢	٨٠,٢٩٦,٩٥٠	١,٠٠٣,٩٣٣	٦٧,٤٤٤
٨,٨٨٣,٥١١	٣,٣٢٣	٣٩٦,٥١١	٣٩٦,١٧١	٥,٩١٦,٥٩٠	٣,٦٣٢	-	-	-	-

تتمثل الأصول الراسمالية قيد التنفيذ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بشكل رئيسي في المجموعة التالية التي تكبدتها الشركة لبناء أسوار وجدار خرسانية حول الأرض المملوكة لها، خلال السنة، تم تحضير انتهاء مبلغ ٩٦٥,٨٩٠ ريال سعودي (٢٠٠٢:٦٩٠,٩٦٥ ريال سعودي) على عمارات استثمارية، والتي تمثل استهلاك الممتلكات والمعدات المستخدمة من قبل فريق إدارة المشاريع العقارية الاستشارية للتحمية.

لم تكن هناك أي نقصانات انخفاض في القيمة في ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ .الممتلكات والمعدات ليست مرهونة أو مقيدة.

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

ممتلكات ومعدات (تتمة)

٧

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة على النحو التالي:

	٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٤٤٦,٠٨٨	١,٣٠٣,٤٣٥		مصاريف عمومية وإدارية
٥٨,٩٦٠	١٠٠,٩٨١		عقارات استثمارية
-	٤١,١٥٦		مصاريف بيع وتوزيع
١,٥٠٥,٠٤٨	١,٤٤٥,٥٧٢		

موجودات غير ملموسة

٨

	٢٠٢٠	٢٠٢١	
٣,٩٣١,٢٥٧	٤,٣٠٨,٦٩٥		التكلفة
٣٧٧,٤٣٨	١٩,٦٨٨		الرصيد في بداية السنة
٤,٣٠٨,٦٩٥	٤,٣٢٨,٣٨٣		إضافات
٣,٠١٨,١٤٧	٣,٤٠٠,٧١٤		الرصيد في نهاية السنة
٣٨٢,٥٦٧	٤٦٦,٢١١		إطفاء
٣,٤٠٠,٧١٤	٣,٨٦٦,٩٢٥		الرصيد في بداية السنة
٩٠٧,٩٨١	٤٦١,٤٥٨		المحمل للسنة
			الرصيد في نهاية السنة

عقارات استثمارية

٩

يتم قياس العقارات الاستثمارية للمجموعة بالتكلفة.

	٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢,٥١٢,٩٨٠,٧١٩	٢,٥٦٥,٧١٦,١٤٢		في بداية السنة
٥٢,٧٣٥,٤٢٣	٦٩,٨٢٦,٤٨٥		إضافات خلال السنة
-	(٢٦,٧٧٣,٩٦٦)		تعديلات على تسوية المطالبة (ايضاح رقم ٢٩)
٢,٥٦٥,٧١٦,١٤٢	٢,٦٠٨,٧٦٨,٦٦١		في نهاية السنة

ت تكون العقارات الاستثمارية للمجموعة من عقارات في المدينة المنورة بالمملكة العربية السعودية. يتم تقسيم الأرصدة أعلاه إلى هذه الفئات كما يلي:

٢٠٢٠ ٢٠٢١

	٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢,٥٦٥,٧١٦,١٤٢	٢,٥٦٥,٠٤٥,٧٦٧		أراض مع البناء التحتية
-	٤٣,٧٢٢,٨٩٤		عقارات قيد التطوير
٢,٥٦٥,٧١٦,١٤٢	٢,٦٠٨,٧٦٨,٦٦١		

ترى المجموعة أن العقارات الاستثمارية تتكون من ثلاثة فئات من الموجودات، أرض بمبلغ ١,٣ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٣ مليار ريال سعودي) وتكلفة بنية تحتية بمبلغ ١,٣ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ١,٢ مليار ريال سعودي) وعقارات قيد التطوير بمبلغ ٤٤ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: لا شيء) بناء على طبيعة ومميزات ومخاطر كل عقار من العقارات.

فيما يلي المزيد من التفاصيل:

البيان	الموقع	القيمة الدفترية	القيمة العادلة
شركة مدينة المعرفة الاقتصادية	المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	١,٦٩٤,٠١٦,٦٢٤	٤,٦٣٢,٧٩٩,١١١
الغراء	المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	٧٠٥,٥٤٠,٩٥٥	٧٦٠,٠٠٠,٠٠٠
مكارم	المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	١٨٨,٩٩٨,١٦١	٣٤٨,٣١٣,٥٩٠
بوابة المدينة	المدينة المنورة، المملكة العربية السعودية	٢٠,٢١٢,٩٢١	٧٠,٠٠٦,٨٤٤
		٢,٦٠٨,٧٦٨,٦٦١	٥,٨١١,١١٩,٥٤٥

عقارات استثمارية (تنمية) ٩

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ، تم رهن عقارات استثمارية للمجموعة المتعلقة بقطع أراضي مشروع ملتقى مدينة المعرفة الاقتصادية بمبلغ ٢٦٥ مليون ريال سعودي كضمان لصناديق التنمية السياحية السعودية وبنك الرياض.

يتم تأجير العقارات الاستثمارية بمبلغ ٨,٩ مليون ريال سعودي إلى مستأجرين بموجب عقد إيجار تشغيلية، وتستحق الإيجارات على أساس سنوي. يتم إثبات إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية التي تكون فيها المجموعة مؤجرًا ضمن الدخل وذلك بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

فيما يلي المبالغ المثبتة في قائمة الدخل الشامل الآخر للعقارات الاستثمارية:

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠٢١
٢٠٢٠	-

- ٢٥٨,٣٧٠ إيرادات إيجار من عقود إيجار تشغيلية

لا توجد مصاريف تشغيلية مباشرة خلال السنة على العقارات التي تحقق إيرادات الإيجار.

فيما يلي الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار مستحقة القبض على عقود إيجار العقارات الاستثمارية:

٢٠٢٠	٢٠٢١	خلال ١٢ شهراً القادمة بين سنة واحدة إلى ٥ سنوات أكثر من ٥ سنوات
-	٣٧١,٢٨٠	
-	١,٤٨٥,١٢٠	
-	٧,١٦٧,٢٣٠	
-	٩,٠٢٣,٦٣٠	

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بمبلغ ٥,٨ مليار ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٥,٥ مليار ريال سعودي) من قبل مقيمين مؤهلين مهنياً مستقلين يدعون "سينشري ٢١ السعودية" ("سينشري ٢١ السعودية") باستخدام نهج السوق المقارن ونهج القيمة المتبقية ولديهم خبرة حديثة في موقع وقطاعات العقارات الاستثمارية الخاضعة للتقييم. تم تطبيق نموذج تقييم وفقاً لما أوصلت به الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. قامت المجموعة بتقييم الآثار الناتج عن كوفيد-١٩ وخلصت إلى أنه لا يوجد أثر جوهري على المشاريع الإستراتيجية للمجموعة. علاوة على ذلك، ونظراً إلى الفرق الجوهري بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المحددة من قبل مقيم مستقل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كما هو مذكور أعلاه، لا يوجد مؤشر على الانخفاض في القيمة.

عمليات التقييم

تشتمل الدائرة المالية للمجموعة على فريق يقوم بمراجعة التقييمات التي يقوم بها المقيمون المستقلون لأغراض عملية إعداد التقارير المالية. يقدم هذا الفريق تقاريره مباشرة إلى الإدارة.

في نهاية كل سنة مالية تقوم الإدارة المالية بما يلي:

- التتحقق من جميع المدخلات الرئيسية لتقرير التقييم المستقل.
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير تقييم السنة السابقة.
- عقد مناقشات مع المقيم المستقل.

أساليب التقييم المستخدمة في تقدير الإدارة لقيمة العادلة

تم إجراء التقييم باستخدام كل من نهج السوق المقارن ونهج القيمة المتبقية المبنية على مدخلات الجوهرية لا يمكن رصدها وتم تصنيف قياس القيمة العادلة عند المستوى ٣.

تشمل هذه المدخلات الجوهرية التي لا يمكن رصدها ما يلي:

تعكس المخاطر الكامنة المرتبطة بتطوير موجودات عقارية. نظرًا لعدم التأكيد من التوقعات المستقبلية (الإيرادات والتكلفة)، يتم اعتماد معدل خصم ليعكس المخاطر في تحقيق التوقعات المفترضة.	معدل الخصم
تعكس سعر قطع الأرضي السكنية والتجارية المقابلة للمقارنة.	سعر قطع الأرضي القابلة للمقارنة
تعكس الفترة الزمنية المفترضة التي سيستغرقها استبعاد الأصل.	فترة الاستبعاد
تعكس التكاليف المرتبطة بالبنية التحتية للطرق والصرف الصحي والمياه وشبكات الكهرباء وأنظمة الصرف.	تكلف البناية التحتية

أساليب التقييم المستخدمة في تقيير الإدارة لقيمة العادلة (تتمة)

فيما يلي تأثير تحليل الحساسية للمدخلات التي لا يمكن رصدها:

معدل	المدخلات الجوهرية التي لا يمكن رصدها	أسلوب التقييم
٪٠٥	معدل الخصم	نهج السوق ونهج القيمة المتبقية
٪١٠	سعر قطع الأرضي القابلة للمقارنة	
سنة واحدة	فترة الاستبعاد	
٪١٠	تكليف البنية التحتية	

حساسية المدخلات لقيمة العادلة

تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٪٠٥ إلى (نقص) زيادة في القيمة العادلة بمبلغ (١٣) مليون ريال سعودي و ١٢٣ مليون ريال سعودي على التوالي.

تؤدي الزيادة (النقص) بنسبة ٪١٠ إلى زيادة (نقد) في القيمة العادلة بمبلغ ٦٦٢ مليون ريال سعودي و (٥٩) مليون ريال سعودي على التوالي.

تؤدي الزيادة (النقص) لسنة واحدة إلى (نقد) زيادة في القيمة العادلة بمبلغ (٩) مليون ريال سعودي و ٦ مليون ريال سعودي على التوالي.

تؤدي الزيادة (النقد) بنسبة ٪١٠ إلى (نقد) زيادة في القيمة العادلة بمبلغ (١٦) مليون ريال سعودي و ١٢٩ مليون ريال سعودي على التوالي.

لم يكن هناك أي تغيرات في أساليب التقييم خلال السنة.

١٠ عقارات قيد التطوير

٢٠٢٠ ٢٠٢١

١٦٤,٦٢٥,٠٨٦	٨٥,٨٠٨,٧٩٠
٣,٤٧٥,٧٤٥	٧,٧٦٦,٨٤٧
(٨٢,٢٩٢,٠٤١)	(٢٦,٤٢٤,٣١١)
٨٥,٨٠٨,٧٩٠	٦٧,١٥١,٣٢٦

في بداية السنة
إضافات خلال السنة
تحويل إلى تكاليف الإيرادات المتعلقة بالعقارات المباعة
في نهاية السنة

تنبع الإضافات خلال ٢٠٢٠ و ٢٠٢١ بشكل رئيسي بالدفعتات المقدمة والمدفوعات المرحلية لمقاول أعمال البناء في مشاريع المجموعة. القيمة العادلة لعقارات المجموعة قيد التطوير حسب تقرير تقييم سنوي (سنتري ٢١) في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ تقارب ٩٣,٩ مليون ريال سعودي. أخذت المجموعة في الاعتبار أي مؤشرات لانخفاض في القيمة لإظهار أن صافي القيمة القابلة للتحقق المقدر للعقارات قيد التطوير أقل من القيم الدفترية وخلصت إلى أنه لا يوجد أثر جوهري.

العقارات قيد التطوير ليست مرهونة أو مقيدة.

يتم تقسيم الأرصدة أعلاه إلى هذه الفئات كما يلي:

٢٠٢٠ ٢٠٢١

٤٦,٥٨٥,٩٣٢	٤٦,٥٨٥,٩٣٢
٣٩,٢٢٢,٨٥٨	٢٠,٥٦٥,٣٩٤
٨٥,٨٠٨,٧٩٠	٦٧,١٥١,٣٢٦

قطع أراضي
عقارات قيد التطوير

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١١ حصص غير مسيطرة

فيما يلي المعلومات المالية المختصرة لشركة الغراء والتي تمتلك حصصاً غير مسيطرة وتحتاج جوهرياً للمجموعة. إن المبالغ المفصح عنها هي المبالغ قبل الاستبعاد بين الشركات.

قائمة المركز المالي المختصرة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٢,٧٧٥,٢٦٧	٢,٧٩٢,٦٦٨	موجودات متداولة
<u>(٣٦,١٠١,٢٦٣)</u>	<u>(٥٢,٩٥٦,٩٧٤)</u>	مطلوبات متداولة
<u>(٣٣,٣٢٥,٩٩٦)</u>	<u>(٥٠,١٦٤,٣٠٦)</u>	صافي الموجودات المتداولة
٤٩٩,٩٩٣,٥١٤	٥١٤,٦٣٠,٨٥٣	موجودات غير متداولة
-	-	مطلوبات غير متداولة
٤٩٩,٩٩٣,٥١٤	٥١٤,٦٣٠,٨٥٣	صافي الموجودات غير المتداولة
٤٦٦,٦٦٧,٥١٨	٤٦٤,٤٦٦,٥٤٧	صافي الموجودات
٩٣,٣٣٣,٥٠٤	٩٢,٨٩٣,٣٠٩	حصة غير مسيطرة متراكمة

قائمة الربح أو الخسارة والدخل (الخسارة) الشاملة الأخرى المختصرة

٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	-	إيرادات
<u>(٥٧٣,٤٣٤)</u>	<u>(٢,٢٠٠,٩٧٢)</u>	الخسارة للسنة
-	-	الدخل الشامل الآخر
<u>(٥٧٣,٤٣٤)</u>	<u>(٢,٢٠٠,٩٧٢)</u>	مجموع الخسارة الشاملة
<u>(١١٤,٦٨٧)</u>	<u>(٤٤٠,١٩٥)</u>	الخسارة الموزعة على الحصص غير المسيطرة
<u>(١١٤,٦٨٧)</u>	<u>(٤٤٠,١٩٥)</u>	مجموع الخسارة الشاملة الموزعة على حصص غير مسيطرة

١٢ استثمار محفظة به بالتكلفة المطافة

خلال نوفمبر ٢٠٢٠، استثمرت المجموعة في صكوك بـ١٢٤,٧٧ مليون ريال سعودي بفترة استحقاق تبلغ ٧ سنوات. هذا الإيداع يدر إيرادات تمويل بمعدل قسمة بنسبة ١,٧٣٪ سنوياً.

يبين أيضاً رقم ٣٣ المعلومات المتعلقة بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية وتعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية. الاستثمار المحفظ به بالتكلفة المطافاة يقوم بالريل السعودي. نتيجة لذلك، لا يوجد تعرض لمخاطر العملة الأجنبية. كما أنه لا يوجد تعرض لمخاطر الأسعار حيث سيتم الاحتفاظ بالاستثمارات حتى تاريخ الاستحقاق.

١٣ ذمم مدينة تجارية

		<u>ذمم مدينة تجارية - مفوترة (متداولة)</u>
٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٥,٢٨٩,٣٥٢	٩,٨١٣,٣٥٩	عملاء تجاريون لبيع فلل سكنية
٢,٧٨٨,٤٣٠	٥,١٣٢,٢٧٦	عملاء تجاريون مقابل خدمات
<u>١٨,٠٧٧,٧٨٢</u>	<u>١٤,٩٤٥,٦٣٥</u>	
٢٠٢٠	٢٠٢١	
١٦٦,٦٧٥,٩٦١	١٤٦,٣٨٩,٧٨٠	عملاء تجاريون لبيع فلل سكنية
<u>(٤٩,٩٧١,٠٧٨)</u>	<u>(٤٨,١٨٠,٩٩٥)</u>	ناقصاً: الجزء المتداول
<u>١١٦,٧٠٤,٨٨٣</u>	<u>٩٨,٢٠٨,٧٨٥</u>	عملاء تجاريون لبيع فلل سكنية (غير متداولة)

وتحاسب المجموعة عن العنصر التمويلي الجوهرى لجميع العقود البرممة بمعدل خصم بنسبة ٥٪ يعكس عنصر التمويل في العقود بين المجموعة والعملاء.

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٣ نم مدينة تجارية (تمة)

إن المعلومات المتعلقة بالانخفاض في قيمة الدعم المدينة التجارية وتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يمكن الإطلاع عليها في الإيضاح رقم ٣٣.
فيما يلي تحليل الاستحقاق التعاقدi غير المخصص للنم مدينة التجارية للمجموعة:

المجموع	خلال سنة واحدة	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	
١٧١,٩٦٥,٤٠٧	٦٦,٧٩٩,٨٥٦	٩٢,١٢٠,٨٤٨	١٣,٠٤٤,٧٠٣	٢٠٢١
١٩٦,٨٩٨,٨٢٤	٧١,٣٠٦,٩٣٢	١١٥,٦٦٣,٢٤٦	٩٩٢٨,٦٤٦	٢٠٢٠

في السنوات السابقة، صنفت المجموعة بعض الدعم المدينة التجارية كموجودات عقود حيث أكملت المجموعة التزامات الأداء. تفاصيل عملية إعادة التصنيف موضحة أدناه:

موارد غير متداولة	كم هو مدرج سابقاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	إعادة التصنيف	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
نم مدينة تجارية			
موجودات عقود	-	١١٦,٧٠٤,٨٨٣	١١٦,٧٠٤,٨٨٣
موجودات متداولة			
نم مدينة تجارية			
موجودات عقود	١١٦,٧٠٤,٨٨٣	-	٤٩,٩٧١,٠٧٨
موجودات عقود			
نم مدينة تجارية			
موجودات عقود	٤٩,٩٧١,٠٧٨	-	٤٩,٩٧١,٠٧٨
١٤ موجودات عقود			
موجودات عقود	٤,٥٣٧,٦٦٧	-	

وتحاسب المجموعة عن العنصر التمويلي الجوهرى لجميع العقود المبرمة بمعدل خصم بنسبة ٥٪ يعكس عنصر التمويل في العقود بين المجموعة والعملاء.
إن المعلومات المتعلقة بالانخفاض في قيمة موجودات العقود وتعرض الشركة لمخاطر الائتمان يمكن الإطلاع عليها في الإيضاح رقم ٣٣.

قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض المبالغ والأرصدة المدرجة في القوائم المالية للسنة السابقة. راجع الإيضاح رقم ١٣ لمعرفة التفاصيل.

١٥ مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى

٢٠٢٠	٢٠٢١	ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد
١٧,٧٤٥,٥٩٦	٢٣,٥٤٣,٠٢٠	دفعات مقدمة إلى موردين
٢,٤٦٢,٨٢٢	٨٥٢,٩٨٥	سلف إلى موظفين
٨٣١,١٠٠	٧٦٠,٤٧٤	مبالغ مدفوعة مقدماً
٩١,١٩٤	١٦٢,١٤٥	أخرى
٥٢٧,٢٧٨	٤١٩,٥٠١	
٢١,٦٥٧,٩٩٠	٢٥,٧٣٨,١٢٥	

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية

(شركة مساهمة سعودية)

إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٦ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

(خسارة) ربح غير متحقق كما في ٣١ ديسمبر		القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر		صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي
٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠٢١	
-	٦٧٦,٥٨٨	-	١٥٠,٦٧٦,٥٨٨	

يمثل هذا ٦٧,٤٢٨ وحدة استثمار في صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي وهو صندوق استثمار عام مقربة المملكة العربية السعودية وتديره شركة الرياض المالية. الهدف من الصندوق المستثمر فيه هو الاستثمار في عقود المراقبة التي تتوافق مع الشريعة الإسلامية.

الاستثمار في صندوق الرياض للمتاجرة بالريال السعودي مقوم بالريال السعودي. نتيجة لذلك، لا يوجد تعرض لمخاطر العملة الأجنبية. المزيد من المعلومات المتعلقة بتعرض المجموعة لمخاطر الأسعار مبينة في الإيضاح ٣٣. للحصول على معلومات المتعلقة بالطرق والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة انظر الإيضاح ٣٥.

١٧ استثمارات قصيرة الأجل

تمثل الاستثمارات قصيرة الأجل في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ الاستثمارات في ودائع مرابحة ذات فترات استحقاق أصلية تتراوح من ٣ إلى ٦ أشهر. يتم عرض ودائع المراقبة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل ضمن النقد وما يماثله. يتم إيداع ودائع المراقبة لدى بنوك تجارية محلية وهي مقومة بالريال السعودي. إن ودائع المراقبة تحقق دخل مالي بمعدلات السوق السائدة.

تلخص الحركة في الاستثمارات قصيرة الأجل خلال السنة فيما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١	في بداية السنة
٢٦٥,٩٨٩,٨٨٩	٤٦,٠٨٨,١٦٧	إضافات
٢٢٧,٠٠٠,٠٠٠	-	ربح غير متحقق
٩٠١,٧٢٢	-	سحبوات
(٤٤٧,٨٠٣,٤٤٤)	(٤٦,٠٨٨,١٦٧)	في نهاية السنة
٤٦,٠٨٨,١٦٧	-	

١٨ نقد وما يماثله

٢٠٢٠	٢٠٢١	نقد لدى البنوك
٦٤,٨٥٢,٠٨١	٥٤,٤٣١,٨٠١	ودائع مرابحة*
١١٥,١٩٠,٩٥٢	٤٥,٢٢٠,٦١٩	
١٨٠,٠٤٣,٤٣٣	٩٩,٦٥٢,٤٢٠	

* يتم إيداع ودائع المراقبة لدى بنوك تجارية محلية، وتكون مقومة بالريال السعودي. تحقق ودائع المراقبة إيرادات تمويل بمعدلات السوق السائدة.

تلزم المجموعة بالاحتفاظ بحسابات ودائع للمبيعات على الخارطة قيد التطوير وفقاً لتصريح هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة. يقتصر استخدام هذا النقد على العقارات قيد التطوير المحددة التي تتعلق بها المفروضات النقدية، وبالتالي يتم اعتبارها على أنها نقد وما يماثله. بلغ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ مبلغ ٤,٤٨ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٤٧,٩٥ مليون ريال سعودي). إن هذه الودائع ليست مرهونة.

١٩ ذمم دانة إلى حاملي الوحدات الآخرين في الصندوق

على المجموعة التزام مستحق الدفع إلى حاملي الوحدات الآخرين عند توحيد صندوق الاستثمار. يتم الإثبات المبني للالتزام بالقيمة العادلة للوحدات. يتم إثبات جميع التغيرات اللاحقة في الالتزام في قائمة الدخل الشامل الموحدة. يمثل الالتزام حصة نسبية من صافي الموجودات، المستحقة لحاملي الوحدات، في حالة تصفيه الصندوق. يتم تحديد ذلك عن طريق قسمة صافي موجودات الصندوق على عدد الوحدات التي يحتفظ بها حاملي الوحدات الآخرين.

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
 شركة مساهمة سعودية
 إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
 (جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

١٩ ذمم دانة إلى حاملي الوحدات الآخرين في الصندوق (تنمية)

فيما يلي المعلومات المالية المختصرة لصندوق الرياض للتطوير العقاري - بوابة المدينة، الذي يمتلك حصصاً غير مسيطرة وتحت جوهرية المجموعة. وإن المبالغ المفصحة عنها هي المبالغ قبل الاستبعاد بين الشركات.

قائمة المركز المالي المختصرة

٢٠٢١

٢٢٠,٦٦٤,٧٩٦	موجودات متداولة
(٦,٣٠٧,٤٩٦)	مطلوبات متداولة
<u>٢١٤,٣٥٧,٣٠٠</u>	صافي الموجودات المتداولة

٢١٤,٣٥٧,٣٠٠	صافي الموجودات
<u>٥٣,٥٨٩,٣٢٥</u>	ذمم دانة إلى حاملي الوحدات الآخرين في الصندوق

قائمة الربح أو الخسارة والمدخل (الخسارة) الشاملة الأخرى المختصرة

٢٠٢١

٦٧٦,٥٨٨	إيرادات
(٥,٦٤٢,٧٠٠)	الخسارة للسنة
-	الدخل الشامل الآخر
(٥,٦٤٢,٧٠٠)	مجموع الخسارة الشاملة
(١,٤١٠,٦٧٥)	خسارة الموزعة على حاملي الوحدات الآخرين في الصندوق
<u>(١,٤١٠,٦٧٥)</u>	مجموع الخسارة الشاملة الموزعة على حاملي الوحدات الآخرين في الصندوق

٢٠ مستحقات ومطلوبات متداولة أخرى

٢٠٢٠

٢٠٢١

١٧,٤٣٦,٩٦٨	٣٨,٢٥٢,٢٦٧	صالحيف مستحقة
٢٧,٠٩١,١٩٠	٤,٧٨٦,٣١٠	استبقاءات دانة
١,٦٣٤,٨١٦	١,٢٤٧,٤٧٨	أخرى
<u>٤٦,١٦٢,٩٧٤</u>	<u>٤٤,٢٨٦,٠٥٥</u>	

٢١ معاملات وأرصدة مع أطراف ذات علاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وكبار موظفي الإدارة للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة أو السيطرة المشتركة أو التي تتأثر بشكل جوهري بهذه الأطراف.

١-٢١ معاملات مع أطراف ذات علاقه

لا توجد معاملات جوهريه مع أطراف ذات علاقه مع أفراد ضمن المجموعة لأغراض التوحيد. إن سياسات التسعير والشروط مماثلة للمعاملات التي تتم على أسس تجارية وتقى الموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة للمجموعة.

٢-٢١ تعويض الإدارة العليا

٢٠٢٠

٢٠٢١

٣,٠٧٨,٠٠٠	٣,٧٢٦,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصالحيف ذات صلة
٦,٨٦٧,٠٠٠	٦,٢٤٧,٤٩٨	مكافأة كبار موظفي الإدارة - متداولة
<u>٥٧٩,٤٤٠</u>	<u>٦٥٤,٣٣٧</u>	مكافأة نهاية الخدمة لكتاب موظفي الإدارة - طويلة الأجل

المبالغ الواردة في الجدول أعلاه هي المبالغ المثبتة كمصرف خلال السنة وتتعلق بكتاب موظفي الإدارة.

٣-٢١ فيما يلي ملخص الأرصدة المستحقة إلى كبار موظفي الإدارة:

٢٠٢٠

٢٠٢١

٢,٢٠٠,٠٠٠

١,٨٣٣,٠٠٠

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

وصف عام للخطوة

تثير المجموعة خطة منافع محددة تتوافق مع متطلب نظام العمل في المملكة العربية السعودية. يتم احتساب المبالغ المنسددة عند نهاية الخدمة بموجب الخطبة على أساس رواتب وبدلات الموظفين الأخيرة وعدد سنوات خدمتهم، كما في تاريخ نهاية خدمتهم، كما هو موضح في نظام العمل في المملكة العربية السعودية. إن خطط منافع نهاية الخدمة للموظفين هي خطط غير ممولة ويتم استيفاء التزامات سداد المنافع عند استحقاقها وقت إنهاء الخدمة.

يبين الجدول التالي حركة خطة المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢٠	٢٠٢١	خطة المنافع المحددة في بداية السنة
٧,٠٢٤,٣١٣	٧,٤٠٦,٧٢٢	
		مدرجة في قائمة الدخل
١,٤١٧,٠٧٧	١,٦٠٩,٧٩٧	تكلفة الخدمة الحالية
١٤٠,٧٣٨	١٤٩,٣٣٤	تكلفة الفائدة على خطة المنافع المحددة
١,٥٥٧,٨١٥	١,٧٥٩,١٣١	
		مدرجة في قائمة الدخل الشامل الآخر
٣٨٩,٦٧٢	١٣٤,٢١٠	خسارة اكتوارية على الخطبة
(٣٠٢,٠٩٤)	(١,٢٣٧,٦٥٨)	مدفوعات خلال السنة
(١,٢٦٢,٩٨٤)	-	عملية متوقفة (راجع الإيضاح ٣٦)
٧,٤٠٦,٧٢٢	٨,٠٦٢,٤٥٥	خطة المنافع المحددة في نهاية السنة

فيما يلي مخصص خطة المنافع المحددة بين تكلفة الإيرادات ومصاريف البيع والتسويق ومصاريف عمومية وإدارية:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,١٦٩,٤٩٩	١,٣٦٧,٨٥٨	مصاريف عمومية وإدارية
٣٨٨,٣١٦	٣٩١,٢٧٣	مصاريف بيع وتسويق
١,٥٥٧,٨١٥	١,٧٥٩,١٣١	

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد التزامات المنافع المحددة للمجموعة:

٢٠٢٠	٢٠٢١	
٪٢,٢	٪٢,٣٠	معدل الخصم
٪٥,٠٠	٪٥,٠٠	معدل الزيادة في الرواتب المستقبلية
٪٠,٢٧	٪٠,٢٧	معدل الوفيات
٪١٥,١٢	٪١١,٦٩	معدل دوران الموظفين
سنة ٦٠	سنة ٦٠	سن التقاعد

فيما يلي تحليل الحساسية الكمية للافتراضات الهامة على خطة المنافع المحددة كما في ٣١ ديسمبر:

الزيادة / (النقص) في التزام المنافع المحددة في ٣١ ديسمبر	٢٠٢٠	٢٠٢١	معدل الخصم:
			زيادة بنسبة٪ ١
(٤٠٨,٥١٠)	(٤١٥,٠٥٦)	٤٦٥,٣٤٤	نقص بنسبة٪ ١
٤٥٧,١٢٢			معدل زيادة الرواتب في المستقبل:
٤٦٣,١٤٦	٤٧٢,٩٨٠	٪ ١	زيادة بنسبة٪ ١
(٤٢٢,٩٨١)	(٤٣١,١٥٧)		نقص بنسبة٪ ١
٧١,١٧٥	٤,٥٦١		معدل الوفيات:
٦٠,٧١٥	(٥,٠٥٢)		زيادة سنة
(٧٨,٧٦٢)	(١٥٨,٥٠٩)		نقص سنة
٢٢٨,٦٩٤	١٧٨,٧١٧		معدل دوران الموظفين:
			زيادة بنسبة٪ ١٠
			نقص بنسبة٪ ١٠

٤٤ منافع الموظفين (نئمة)

تم تحديد تحليل الحساسية أعلاه بناءً على طريقة تقوم باستقراء أثر خطة المنافع المحددة نتيجة للتغيرات المعقولة في الافتراضات الرئيسية التي تحدث في نهاية فترة التقرير. يقوم تحليل الحساسية على التغير في الافتراضات الرئيسية معبقاء جميع الافتراضات الأخرى ثابتة. قد لا يمثل تحليل الحساسية التغيرات الفعلية في خطة المنافع المحددة لأنها من غير المحتمل بأن تكون التغيرات في الافتراضات مستقلة عن بعضها.

يبلغ المتوسط المرجع لمدة خطة المنافع المحددة ٥ سنوات (٢٠٢٠: ٦ سنوات).

فيما يلي تفاصيل (الربح) / الخسارة الاكتوارية:

٢٠٢٠	٢٠٢١
٢٦٢,٣٣٥	١٧٨,٣٥٤
١٢٧,٣٣٧	(٤٤,١٤٤)
٣٨٩,٦٧٢	١٣٤,٢١٠

تعديل الخبرة
افتراضات مالية

إن المدفوعات التالية متوقعة لخطط المنافع المحددة في السنوات المستقبلية:

٢٠٢٠	٢٠٢١
١,٦٧٥,٣٨٠	١,٩٧٣,٥٨٨
٤,٨٣٧,٢١٧	٤,١٦٨,٠٣٢
١٥,٢٧٠,٤٧٧	١٥,١٧٢,٧٩١
٢١,٧٨٣,٠٧٤	٢١,٣١٤,٤١١

خلال ١٢ شهراً (تاريخ التقرير السنوي التالي)
بين سنة واحدة إلى ٥ سنوات
أكثر من ٥ سنوات
مجموع المدفوعات المتوقعة

٤٥ الزكاة

اعتباراً من ٢٠١٧، يتطلب من الشركة والشركات التابعة المملوكة لها بنسبة ١٠٠٪ تقديم إقرارات زكوي مشتركة على أساس موحد. وبالنسبة للشركات التابعة التي تكون فيها ملكية الشركة أقل من ١٠٠٪، يجب عليها تقديم إقرارات زكوية منفصلة على أساس غير موحد. قبل ٢٠١٧، كانت الشركات التابعة تقدم إقرارات زكوية منفصلة على أساس غير موحد. تتالف 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.

إن الحركة في مخصص الزكاة كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١
١٠,٧٨٦,٥٤١	١١,٩٢٧,٤٩٢
١١,٩٨٠,٢٥٩	٧,٩٢٩,٠٩٠
٥,٢٨٦,٧٥٩	٣,٢٠٥,٣٧٣
(١٠,٨٣٩,٣٠٩)	(١١,٣٤٥,٨٩٥)
(٥,٢٨٦,٧٥٨)	(٣,٢٠٥,٣٧٣)
١١,٩٢٧,٤٩٢	٨,٥١٠,٦٨٧

الرصيد في بداية السنة

مخصص:
السنة الحالية
السنوات السابقة

مدفوعات:
السنة الحالية
السنوات السابقة
الرصيد في نهاية السنة

وضع الربوط

الشركة وشركاتها التابعة المملوكة لها بالكامل

قدمت الشركة والشركات التابعة لها إقراراتها الزكوية حتى سنة ٢٠٢٠. بالنسبة للسنوات من ٢٠١٧ إلى ٢٠٢٠، قدمت الشركة إقرارات زكوية موحدة لها وللشركات التابعة المملوكة بنسبة ١٠٠٪، وحصلت على شهادة زكاة سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٢.

خلال ٢٠٢٠، أصدرت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ("الهيئة") ربطاً للسنوات من ٢٠١٥ إلى ٢٠١٨ مطالبةً بالتزام زكاة إضافي بمبلغ ٢٧,٧٦ مليون ريال سعودي، تمت تسويتها خلال الالتزام البالغ ١,١٧ مليون ريال سعودي من قبل الشركة واعتبرت على المبلغ المتبقى. قامت الهيئة بإصدار الرابط المعدل بمبلغ ٤٣,٤٣ مليون ريال سعودي. قررت الشركة تصعيد القضية من خلال الأمانة العامة للجان الضريبية لتعيين جلسة استماع لمناقشة اعتراف الشركاء. علاوة على ذلك، أصدرت الهيئة أيضاً ربطاً للستين ٢٠١٩ و ٢٠٢٠ مطالبةً بالتزام زكوي إضافي بمبلغ ١١,٥ مليون ريال سعودي. تمت تسويتها خلال الالتزام البالغ ١,٧٩٤ مليون ريال سعودي واعتبرت على المبالغ المتبقية التي دفعت الشركة عنها ٢٥٪ من المطالبات البالغة ٢,٩ مليون ريال سعودي. تعتقد الإدارة أن الشركة تتمنع ب موقف قوي وأن القرار سيكون في صالحها.

الفراء

قدمت الشركة إقراراتها الزكوي حتى سنة ٢٠٢٠ وحصلت على شهادة الزكاة المطلوبة وهي سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٢. أنهت الشركة ربوطها الزكوية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٢.

أماك

قدمت أماك إقراراتها الزكوي للسنوات من ٢٠١١ حتى ٢٠١٦ وإقراراتها التوضيحية للسنوات من ٢٠١٧ إلى ٢٠٢٠. حصلت الشركة على شهادة زكاة سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٢.

خلال ٢٠١٧، أصدرت الهيئة ربطاً للستين ٢٠١٥ و ٢٠١٦ لشركة أماك منفصلاً عن الرابط الموحد للمجموعة لأنها لم تكن جزءاً من ترتيب الزكاة الموحد المعتمد سابقاً قبل ٢٠١٧. وطالبت الهيئة بزكاة إضافية بمبلغ ١,٥٦ مليون ريال سعودي عن سنة ٢٠١٥ و بمبلغ ٠,٣٣ مليون ريال سعودي عن سنة ٢٠١٦. تم تخفيض الرابط لسنة ٢٠١٥ إلى ٠,٩٩ مليون ريال سعودي خلال ٢٠١٧. قدمت أماك اعتراضاً لدى الهيئة ضد الربوط الزكوية للستين ٢٠١٥ و ٢٠١٦ لدى الأمانة العامة للجان الضريبية. إدارة أماك على ثقة من أن القرار للربوط الزكوية أعلاه سيكون لصالح أماك.

مكارم

قدمت مكارم إقراراتها الزكوي حتى سنة ٢٠٢٠، وحصلت على شهادة الزكاة الازمة سارية حتى ٣٠ أبريل ٢٠٢٢. خلال ٢٠٢١، أصدرت الهيئة ربطاً مطالبةً بالتزام زكوي إضافي بمبلغ ٨,٨٤٧ ريال سعودي للستين ٢٠١٦ و ٢٠١٨ والذي قامت الشركة بتسويته خلال ٢٠٢١.

فيما يلي المساهمون الرئيسيون في المجموعة:
الاسم % حصة الملكية مقر التأسيس

٢٠٢٠	٢٠٢١	% حصة الملكية	مقر التأسيس
٢٩,٤٧	٢٩,٤٧	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية
٢٤,٤٦	٢٤,٤٦	المملكة العربية السعودية	المملكة العربية السعودية

مؤسسة الملك عبد الله بن عبد العزيز لوالديه للإسكان التنموي
شركة مدينة المعرفة الاقتصادية للتطوير المحدودة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و ٢٠٢٠، يتكون رأس مال الشركة من ٣,٣٩٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تعادل ٣٣٩,٣٠٠,٠٠٠ سهماً مدفوعة بالكامل بقيمة ١٠ ريال سعودي للسهم.

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠	٢٠٢١

١٠٨,٥٥٩,٥٢١	٣٦,٩١٦,١٤٦
٤,٣٧٦,٥٤٨	٥,٢٧٩,٧٦٧
-	٢٥٨,٣٧٠
١١٢,٩٣٦,٠٦٩	٤٢,٤٥٤,٢٨٣

بيع قلل سكنية
إيرادات من خدمات صيانة المرافق
إيرادات من عقد إيجار تشغيلي

كما في تاريخ التقرير، فإن المبلغ الإجمالي لسعر المعاملة المخصص للالتزامات الأداء التي لم يتم الإيفاء بها أو التي يتم الوفاء بها جزئياً هو ٧,٥٦٠,٠٥٤ ريال سعودي (٢٠٢٠: لا شيء).

شركة مدينة المعرفة الاقتصادية
(شركة مساهمة سعودية)
إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
(جميع المبالغ بالريالات السعودية ما لم يذكر غير ذلك)

٤٥ إيرادات وتكلفة الإيرادات (تنمية)

٤-٢٥ تكلفة الإيرادات

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠	٢٠٢١
٨٣,٧٧٤,٣٨١	٢٦,٤٢٠,٣١١
٤,٥٠٤,٨١١	٥,٥٦٣,٤٢٩
١٢٠,٠٧٩	-
٨٨,٣٩٩,٢٧١	٣١,٩٨٣,٧٤٠

تكلفه فلل سكنية
تكلفه خدمات صيانة المرافق
أخرى

٤٦ مصاريف بيع وتسويق

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠	٢٠٢١
٥,٥١٩,٩٢٥	٦,٠٤٧,٨٢٨
٣,٢٣٢,٣٤٨	٣,٣٤٢,٨٧٦
٤٧٥,١٤٨	٩٣,٠٧٤
٢٩٠,٣٢٧	١٤٤,٣٥١
٨٩,٩٧٧	١٣١,٧٣٥
٩,٧٠٧,٧٢٥	٩,٧٥٩,٨٦٤

تكلفه موظفين
مصاريف إعلان وتسويق ومصاريف ذات صلة
أتعاب مهنية
رحلات عمل
أخرى

٤٧ مصاريف عمومية وإدارية

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	
٢٠٢٠	٢٠٢١
١٦,٦٥٤,٩٤٠	٢١,١٤٢,٧٣١
٢,٨٧٨,٠٢٢	١١,٧٢٣,٢٣٢
٣,٠٠٩,٤١٨	٤,٢٥٩,١٨٨
٣,٠٧٨,٠٠٠	٣,٧٢٦,٠٠٠
١,٨٢٨,٦٥٥	١,٧٩٦,٣٩٤
١,٢٠٤,٠٠١	١,٢٠٤,٠٠٣
١٤٢,٤٧٢	٣٠,٦٣٠
٢,٣٨٩,٨٣٩	٢,٩٥٦,٠١٨
٣١,١٨٥,٣٤٧	٤٦,٨٣٨,١٩٦

تكلفه موظفين
أتعاب مهنية
رسوم اكتتاب
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ٢١)
استهلاك وإطفاء
مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح ٢٨)
رحلات عمل
أخرى

٤٨ عقود الإيجار

استأجرت المجموعة مكتب يستخدم من أجل عملياتها بموجب عقد إيجار مدته ٥ سنوات مع خيار التمديد.
لدى المجموعة أيضاً بعض عقود إيجار مدتها ١٢ شهراً أو أقل أو عقود إيجار منخفضة القيمة. تطبق المجموعة إعفاءات إثبات "عقد الإيجار قصيرة الأجل" و"عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة" لعقود الإيجار هذه.

فيما يلي مبلغ استهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة والحركة خلال السنة:

٢٠٢٠	٢٠٢١
٤,٧١٥,٦٧٥	٣,٥١١,٦٧٤
(١,٢٠٤,٠٠١)	(١,٢٠٤,٠٠٣)
٣,٥١١,٦٧٤	٢,٣٠٧,٦٧١

كما في ١ يناير
مصروف الاستهلاك
كما في ٣١ ديسمبر

فيما يلي القيم الدفترية للمطلوبات الإيجارية والحركة خلال السنة:

	٢٠٢٠	٢٠٢١	
٤,٢٧٠,٠٣١	٣,٧٨٦,٧٠٠		كما في ١ يناير
١٩٠,٢٠٢	١٦٣,٨٤٧		تراكم الفائدة
(٦٧٣,٥٣٣)	(١,٣٤٥,٢٨٣)		مدفوعات
٣,٧٨٦,٧٠٠	٢,٦٠٥,٢٦٤		كما في ٣١ ديسمبر
١,٨٦١,١٧٩	١,٢٦٤,٣٦٣		نقصاً: الجزء المتداول
١,٩٢٥,٥٢١	١,٣٤٠,٩٠١		غير المتداول

تم الإفصاح عن تحليل الاستحقاق للمطلوبات الإيجارية في الإيضاح .٣٣

فيما يلي المبالغ المثبتة في قائمة الدخل:

	٢٠٢٠	٢٠٢١	
١,٢٠٤,٠٠١	١,٢٠٤,٠٠٣		مصرفوف استهلاك موجودات حق الاستخدام
١٩٠,٢٠٢	١٦٣,٨٤٧		مصرفوف فائدة على مطلوبات إيجارية
١,٣٩٤,٢٠٣	١,٣٦٧,٨٥٠		مجموع المبالغ المثبتة في قائمة الدخل

خلال السنة، بلغ مجموع التدفقات النقدية الصادرة للمجموعة لعقد الإيجار ١,٣٥ مليون ريال سعودي (٢٠٢٠: ٧,٠ مليون ريال سعودي).

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار تتضمن خيار الإنفصال. جرت مفاوضات مع الإدارة بخصوص الخيار من أجل توفير مرونة في إدارة الموجودات المؤجرة كي تتوافق مع احتياجات عمل المجموعة. تمارس الإدارة أحكاماً جوهيرية في تحديد ما إذا كان خيار الإلغاء جوهري يمكن ممارسته بشكل معقول.

٤٩ إيرادات أخرى، بالصافي

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر	٢٠٢١	٢٠٢٠
-	٢٥,٦٩٥,٣٧٥	
-	١,٤١٠,٦٧٥	
٤,٤٨٦,٠٨٥	٤,٦٤٢,٨١٨	
٤,٤٨٦,٠٨٥	٣١,٧٤٨,٨٦٨	

إيرادات من الدعاوى الرابحة (أ)
إعادة تقييم ندم دائنة إلى حاملي الوحدات الآخرين في الصندوق
آخر، بالصافي

(أ) خلال ٢٠٢١، فازت المجموعة بدعوى متعلقة بتسييل ضمان أداء بمبلغ ٣٠,٤ مليون ريال سعودي وضمان مدفوعات مقيدة بمبلغ ١٠,٣ مليون ريال سعودي للدفعات المقيدة من المجموعة إلى المقاول. لم ينجز المقاول المشروع وفقاً للعقد في السنوات السابقة، وقامت المجموعة بتسييل الضمانات المذكورة أعلاه. قام طرف ذو علاقة بالمقاول برفع دعوى لمنع شركة مدينة المعرفة الاقتصادية من تسييل الضمانات المذكورة أعلاه. خلال السنة ٢٠٢١، أصدرت المحكمة قرارها ورددت هذه القضية المرفوعة من قبل الطرف ذو العلاقة بالمقاول. أصبح حكم المحكمة نهائياً وغير قابل للطعن من قبل الطرف ذي العلاقة بالمقاول لدى أي محكمة مختصة. وبناءً على ذلك، قامت المجموعة بتسييل ضمان الأداء وقبضت مبالغ الضمانات أعلاه في حسابها البنكي. اعترفت المجموعة بدخل قدره ٢٥,٧ مليون ريال سعودي بعد تعديلات معينة على النحو التالي:

ضمانات مسيئة	نقصاً: اتعاب قانونية ذات علاقة	نقصاً: تعديلات عقارات استثمارية (بما في ذلك الدفعات المقيدة)	إضافة: استبعادات دائنة معدلة	مبلغ متبقى مثبت كإيرادات أخرى
٤٠,٦٦٧,٢٣٨				
(٢,٥٥١,٥٦٤)				
(٢٦,٧٧٣,٩٦٦)				
١٤,٣٥٣,٦٦٧				
٢٥,٦٩٥,٣٧٥				

٣٠ خسارة السهم

تم احتساب خسارة السهم الأساسية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بقسمة خسارة السنة العائدة إلى مساهمي الشركة على عدد الأسهم القائمة خلال هذه السنة. نظراً لعدم وجود أسهم مخضبة قائمة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخضبة متطابقة.

يتم احتساب خسائر السهم كما يلي:

٢٠٢٠	٢٠٢١
(٢٥,٧٢٢,٨٩٨)	(٢٢,٠٨٨,٥٤٧)
٣٣٩,٣٠٠,٠٠٠	٣٣٩,٣٠٠,٠٠٠
<u>(٠,٠٧٦)</u>	<u>(٠,٠٦٥)</u>

خسائر السهم:
صافي الخسارة العائدة إلى حاملي الأسهم في الشركة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم
خسائر السهم الأساسية والمخضبة (بالريال السعودي للسهم)

(٢٢,٧٢١,٦٢٦)	(٢٢,٠٨٨,٥٤٧)
٣٣٩,٣٠٠,٠٠٠	٣٣٩,٣٠٠,٠٠٠
<u>(٠,٠٧٠)</u>	<u>(٠,٠٦٥)</u>

خسائر السهم من العمليات المستمرة:
صافي خسارة/ الربح من العمليات المستمرة العائدة إلى حاملي الأسهم في الشركة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم
خسائر ربحية السهم الأساسية والمخضبة (بالريال السعودي للسهم)

٣١ القطاع التشغيلي

لدى المجموعة ثلاثة قطاعات يمكن إعداد تقارير لهم، كما هو موضح أدناه، وهي وحدات الأعمال الاستراتيجية للمجموعة. وتقدم وحدات الأعمال الاستراتيجية أنواع مختلفة من خطوط الخدمة، وتدار بشكل منفصل لأنها تتطلب استراتيجيات تسويقية مختلفة. تقوم الإدارة العليا للمجموعة بمراجعة تقارير الإدارة الداخلية لكل وحدة من وحدات الأعمال الاستراتيجية على أساس ربع سنوي على الأقل. يوضح الملخص التالي العمليات في كل قطاع من قطاعات المجموعة:

• يمثل قطاع التطوير العقاري الأنشطة المتعلقة بتطوير العقارات والمدن الاقتصادية ومشاريع التنمية الأخرى في المملكة العربية السعودية.

• يمثل القطاع الاستثماري الأنشطة الاستثمارية للمجموعة مثل الاستثمارات قصيرة الأجل والاستثمارات المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة بما في ذلك الاستثمار قصير الأجل الذي يقل عن ثلاثة أشهر المصنفة ضمن النقد وما يماثله.

• تمثل قطاعات التعليم والتدريب التنفيذي الأنشطة ذات الصلة ببرامج تنفيذية وتعلمية وتدريبية مختلفة والمقدمة في المملكة العربية السعودية. كما في تاريخ التقرير، تم تصنيف الفرع كعملية متوقفة.

يتم عرض النتائج القطاعية على الإدارة العليا (رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي والمدير المالي التنفيذي). وتشتمل النتائج على بنود متعلقة مباشرة بأحد البنود بالإضافة إلى بنود يمكن توزيعها على أساس معقول.

يتضمن الإيضاح معلومات حول نتائج كل قطاع يتم التقرير عنه. يقاس الأداء بناء على إيرادات القطاعات وصافي (الخسارة) الربح كما هو مدرج في تقارير الإدارة الداخلية التي تراجعها الإدارة العليا. فيما يلي تلخيص لمعلومات مالية مختارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ و٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ حسب القطاع:

المجموع	الاستثمار	التطوير العقاري	العمليات المتوقفة	المجموع
٢,٦٠٨,٧٦٨,٦٦١	-	-	٢,٦٠٨,٧٦٨,٦٦١	قائمة المركز المالي الموحدة
٦٧,١٥١,٣٢٦	-	-	٦٧,١٥١,٣٢٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٤٥,٢٢٠,٦١٩	-	٤٥,٢٢٠,٦١٩	-	عقارات استثمارية
١٢٤,٧٧٢,٣٩٢	-	١٢٤,٧٧٢,٣٩٢	-	عقارات قيد التطوير
٣,٢٩٤,١٩٨,١٨٤	-	١٦٩,٩٩٣,٠١١	٣,١٢٤,٢٠٥,١٧٣	نقد وما يماثله
١٢٥,١٨٢,٥٩٣	-	-	١٢٥,١٨٢,٥٩٣	استثمار محتفظ به بالتكلفة المطفأة
				مجموع الموجودات
				مجموع المطلوبات

المجموع	العمليات المتوقفة	الاستثمار	التطوير العقاري	
٢,٥٦٥,٧١٦,١٤٢	-	-	٢,٥٦٥,٧١٦,١٤٢	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠
٨٥,٨٠٨,٧٩٠	-	-	٨٥,٨٠٨,٧٩٠	عقارات استثمارية
٤٦,٠٨٨,١٦٧	-	٤٦,٠٨٨,١٦٧	-	عقارات قيد التطوير
١١٥,١٩٠,٩٥٢	-	١١٥,١٩٠,٩٥٢	-	استثمارات قصيرة الأجل
١٢٤,٧٧٢,٣٩٢	-	١٢٤,٧٧٢,٣٩٢	-	نقد وما يماثله
٣,٢٦٣,٠٥٨,٠٦٧	-	٢٨٦,٠٥١,٥١١	٢,٩٧٧,٠٠٦,٥٥٦	استثمار محظوظ به بالتكلفة المطافة
٧١,٣٧٩,٥٢٤	-	-	٧١,٣٧٩,٥٢٤	مجموع الموجودات
				مجموع المطلوبات
٢٩,٥١٣,٤١٩	-	-	٢٩,٥١٣,٤١٩	قائمة الدخل الشامل الموحدة
١٢,٩٤٠,٨٦٤	-	-	١٢,٩٤٠,٨٦٤	السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١
٢,٤٧١,٦٢٩	-	٢,٤٧١,٦٢٩	-	إيرادات من عملاء خارجيين
(٣,١١٥,٧٨٦)	-	-	(٣,١١٥,٧٨٦)	إيرادات - في نقطة زمنية معينة
١١,١٣٤,٤٦٣	-	-	١١,١٣٤,٤٦٣	إيرادات - بمرور الوقت
(٢٢,٥٢٨,٧٤٢)	-	٢,٤٧١,٦٢٩	(٢٥,٠٠٠,٣٧١)	إيرادات تمويل
				استهلاك وإطفاء
١٠٨,٦١٣,٨٣٩	-	-	١٠٨,٦١٣,٨٣٩	مصروف الزكاة
٥,٠٨٢,١٠٠	٧٥٩,٨٧٠	-	٤,٣٢٢,٢٣٠	صافي الخسارة
٥,٣٩١,٠٩٦	-	٥,٣٩١,٠٩٦	-	٢٠٢٠ مطلوبات محتملة وارتباطات
(٣,٠٩١,٦١٦)	-	-	(٣,٠٩١,٦١٦)	إيرادات من عملاء خارجيين
(١٧,٢٦٧,٠١٨)	-	-	(١٧,٢٦٧,٠١٨)	إيرادات - في نقطة زمنية معينة
(٢٥,٨٣٧,٥٨٥)	(٢,٠٠١,٢٧٢)	٥,٣٩١,٠٩٦	(٢٩,٢٢٧,٤٠٩)	إيرادات - بمرور الوقت
				إيرادات تمويل
				استهلاك وإطفاء
				مصروف الزكاة
				صافي الخسارة

٣٢ مطلوبات محتملة وارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت النفقات الرأسمالية والاستشارية التي تعاقبت عليها المجموعة ولكن لم يتم تكبدها في ذلك التاريخ حوالي ٣٥٠,٣٧ مليون ريال سعودي (٣١ ديسمبر ٢٠٢٠: ٨٠,٦٠ مليون ريال سعودي).

٣٣ إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية من استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر السوق
- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة

يعرض هذا الإيضاح معلومات حول تعرّض المجموعة لكل نوع من أنواع المخاطر أعلاه، وأهداف المجموعة و سياساتها وإجراءاتها بخصوص قياس وإدارة المخاطر. تم ادراج إفصاحات كثيرة أخرى ضمن هذه القوائم المالية. يركز برنامج إدارة المخاطر الشامل للمجموعة على عدم إمكانية التنبؤ بالأسواق المالية والسعى للحد من الآثار السلبية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة.

تتم إدارة المخاطر من قبل الإدارة العليا وفقاً لسياسات معتمدة من قبل مجلس الإدارة. إن أهم أنواع المخاطر هي مخاطر سعر الفائدة على القيمة العادلة والتغيرات النقدية ومخاطر الأسعار ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

تتولى لجنة المراجعة لدى المجموعة الإشراف على كيفية مراقبة إدارة المجموعة لالتزام بسياسات وإجراءات إدارة مخاطر المجموعة، كما تقوم بمراجعة مدى ملاءمة الإطار العام لإدارة المخاطر على ضوء المخاطر التي تواجهها المجموعة. يقوم قسم المراجعة الداخلية للمجموعة بمساعدة لجنة المراجعة في القيام بدورها الإشرافي. ويقوم القسم بأعمال مراجعة منتظمة ومنخصصة لإجراءات إدارة المخاطر وأنظمتها الرقابية ويتم تقديم تقارير بنتائج المراجعة إلى لجنة المراجعة.

مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق مخاطر تعرض القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية للتقلبات نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تشمل مخاطر السوق على ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع.

مخاطر سعر الفائدة

مخاطر سعر الفائدة هي التعرض للمخاطر المختلفة المرتبطة بتأثير التقلبات في أسعار الفائدة السائدة على المركز المالي للمجموعة والتدفقات النقدية. تدير المجموعة مخاطر أسعار الفائدة عبر المراقبة الدورية لمخاطر أسعار الفائدة لأدواتها المالية التي تحمل فائدة.

فيما يلي متوسط معدل الفائدة الفعلي للأدوات المالية في تاريخ قائمة المركز المالي الموحدة بناءً على تقارير تم فحصها من قبل كبار موظفي الإدارة:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
%٠,٣٣	%١	
%٢,٧٠	-	
%١,٧٣	%١,٧٣	

نقد وما يماثله
استثمارات قصيرة الأجل
استثمار محتفظ به بالتكلفة المطفأة

ينتظر الربع أو الخسارة بغير ارادات تمويل أعلى / أقل على وداع مرابحة مصنفة ضمن النقد وما يماثله نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة. يوضح الجدول التالي الحساسية لأي تغير محتمل معقول في سعر الفائدة لأرباح المجموعة قبل الضريبة، من خلال أثر معدل الاقترانات مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى:

	٢٠٢١	٢٠٢٠
٥٣,٩١١	٢٤,٧١٦	
(٥٣,٩١١)	(٢٤,٧١٦)	

زيادة معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس
انخفاض معدل الفائدة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس

مخاطر العملة

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تعرض القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتقلبات نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية يتعلق بشكل أساسي بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (عندما يتم تقويم الإيرادات أو المصاريف بعملة أجنبية). نظراً لأن المجموعة ليس لديها أي معاملات أو أرصدة جوهرية بعملات أخرى غير الريال السعودي والدولار الأمريكي، وبما أن الريال السعودي مرتبط بالدولار الأمريكي، فإن المعاملات التي تجري بالعملات الأجنبية لا تعتبر معرضة لمخاطرة العملات الأجنبية بشكل جوهرى.

مخاطر الأسعار

وتتمثل مخاطر الأسعار المخاطر الناتجة عن تذبذب القيمة العادلة للتغيرات النقدية المستقبلية لأداة مالية ما بسبب التغيرات في أسعار السوق (عدا تلك الناشئة عن مخاطر عمولات خاصة أو مخاطر العملات) سواء كانت هذه التغيرات نتيجة لعوامل محددة تتعلق بأداة مالية ما أو بالجهة المصدرة لها أو بعوامل أخرى تؤثر على كافة الأدوات المالية المشابهة المتناولة في السوق.

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر سعر الوحدة من الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة والمصنفة في قائمة المركز المالي الموحدة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. ترافق المجموعة الأسعار عن كثب من أجل إدارة مخاطر الأسعار الناتجة عن الاستثمارات في الصندوق.

يلخص الجدول أدناه أثر ارتفاع/ انخفاض صافي قيمة الموجودات للوحدات على حقوق ملكية المجموعة. يستند التحليل على افتراض أن صافي قيمة الموجودات للوحدات قد ارتفع أو انخفض بنسبة ٥٪ مع باقى جميع المتغيرات الأخرى ثابتة وإن الوحدات للمجموعة قد تحركت وفقاً لأسعار السوق.

الأثر على الربح أو الخسارة		
	٢٠٢١ دسمبر	٢٠٢٠ دسمبر
-	٧,٥٣٣,٨٤٥	
-	(٧,٥٣٣,٨٤٥)	

صافي قيمة الموجودات للوحدات - يزيد بنسبة ٥٪
صافي قيمة الموجودات للوحدات - ينخفض بنسبة ٥٪

مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان المخاطر الناتجة عن اخفاق طرف ما في الوفاء بالتزاماته مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر خسارة مالية. تتشكل مخاطر الائتمان 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 للمخاطر الائتمان، قامت المجموعة بتطوير عملية الموافقة الرسمية حيث يتم تطبيق حدود الائتمان على عملائها. كما تقوم الإداره بمراقبة مستمرة لمخاطر الائتمان تجاه العملاء وتقوم بتكوين مخصص مقابل الأرصدة المشكوك في تحصيلها.

تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كما يلي:

	٢٠٢١ دسمبر	٢٠٢٠ دسمبر
١٨٠,٠٤٣,٠٣٣	٩٩,٦٥٢,٤٤٠	
١٨٤,٧٥٣,٧٤٣	١٦١,٣٣٥,٤١٥	
١٢٤,٧٧٢,٣٩٢	١٢٤,٧٧٢,٣٩٢	
-	٤,٥٣٧,٦٦٧	
٤٨٩,٥٦٩,١٦٨	٣٩٠,٢٩٧,٨٩٤	

نقد وما يماثله
ذمم مدينة تجارية
استثمار محتفظ به بالتكلفة المطفأة
موجودات عقود

يتم إيداع النقد لدى بنوك ذات تصنيف الائتماني مرتفع والاستثمار المحتفظ به بالتكلفة المطفأة لدى الحكومة السعودية التي لديها تصنيف ائتماني A+. لا توجد زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان للنقد في الأرصدة البنوكية والاستثمارات المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة حيث لا يوجد تراجع في التصنيفات الائتمانية للأطراف المقابلة. بسبب التصنيفات الإيجابية وعدم حصول أي زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان، تظل الخسارة الائتمانية في المرحلة الأولى، وبالتالي تعتبر الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى ١٢ شهراً غير جوهرية على المجموعة بالنسبة للنقد وما يماثله والاستثمارات المحتفظ بها بالتكلفة المطفأة.

الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود مستحقة من العملاء الذين خضعوا لتقدير الجدارة الائتمانية قبل تنفيذ العقود ذات الصلة وليس لديهم تاريخ في التخلف عن السداد. تحتفظ المجموعة بملكية العقارات المباعة لهؤلاء العملاء وسيتم تحويل هذه الملكية إلى العملاء عند سداد جميع الأرصدة من العملاء. وفقاً للشروط التعاقدية، يحق للمجموعة بيع هذه العقارات لأطراف أخرى وتحصيل أرصدقها القائمة في حالة تخلف العملاء عن السداد. وعليه، فإن الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود مضمونة بالكامل مقابل هذه العقارات. قيمة هذه العقارات أعلى بكثير من الذمم المدينة التجارية القائمة وموجودات العقود. وعليه، فإن الخسارة بافتراض التخلف عن السداد ليست جوهرية، وبالتالي فإن تعرض المجموعة لمخاطر الذمم المدينة التجارية وموجودات العقود غير جوهرى.

لا يوجد تركز جوهرى لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية وموجودات العقود ويتم تخفيض المخاطر بسبب العوامل المذكورة أعلاه.

مخاطر الائتمان (تتمة)

فيما يلي معلومات حول تعرض النم المدين التجاريه موجودات عقود للمجموعة لمخاطر الائتمان باستخدام مصفوفة المخصص:

٢٠٢١

المجموع	أقل من سنة واحدة	٣٦٥ - ١٨١	١٨٠ يوماً يوماً	متداولة
١٦٥,٨٧٣,٠٨٢	٧,٣٥٩,١٢٤	٣,٧٥٣,٥٠٠	٣,٨٣٣,٠١١	١٥٠,٩٢٧,٤٤٧
%	%	%	%	%
-	-	-	-	-

٢٠٢٠

المجموع	أقل من سنة واحدة	٣٦٥ - ١٨١	١٨٠ يوماً يوماً	متداولة
١٨٤,٧٥٣,٧٤٣	٤,٨٤٥,٦٧١	٢,٥٠٣,١٩٩	٤,٩١٠,٩٨٨	١٧٢,٤٩٣,٨٨٥
%	%	%	%	%
-	-	-	-	-

مجموع إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التخلف عن السداد
الخسارة الناجمة عن التخلف عن السداد
الخسارة الائتمانية المتوقعة

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه منشأة ما صعوبات في تأمين السيولة اللازمة للوفاء بالالتزامات المتعلقة بالآدوات المالية. قد تنتج مخاطر السيولة عن عدم القررة على بيع أحد الموجودات المالية بسرعة وبقيمة تقارب قيمتها العادلة. تدار مخاطر السيولة عن طريق التأكيد بشكل دوري من توفر سيولة كافية، من خلال تسهيلات ائتمانية، للوفاء بالالتزامات المستقبلية. على سبيل المثال، قد تنشأ تركيزات مخاطر السيولة من شروط سداد المطلوبات المالية أو مصادر الاقتراضات أو الاعتماد على سوق معينة يتم فيها تحقيق الموجودات السائلة.

يستخدم كبار موظفي الإدارة الجدول الملخص التالي الذي يحتوي على استحقاق المطلوبات المالية لإدارة مخاطر السيولة.

فيما يلي تحليل الاستحقاق التعاوني غير المخصوص 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 تاريخ استحقاق المطلوبات المالية الخاصة بالمجموعة على أساس المدفوعات العاقية غير المخصوصة:

٢٠٢١

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	خلال سنة واحدة
٥٣,٥٨٩,٣٢٥	٥٣,٥٨٩,٣٢٥	-	-
٨,١٢٨,٨٥٧	-	-	٨,١٢٨,٨٥٧
٣٨,٢٥٢,٢٦٧	-	-	٣٨,٢٥٢,٢٦٧
٢,٦٩٢,٢٥٠	-	١,٣٤٦,١٢٥	١,٣٤٦,١٢٥
١٠٢,٦٦٢,٦٩٩	٥٣,٥٨٩,٣٢٥	١,٣٤٦,١٢٥	٤٧,٧٢٧,٤٩

نهم دائنة إلى حاملي الوحدات الآخرين في الصندوق
نهم دائنة تجارية
مطلوبات متداولة أخرى
مطلوبات إيجارية

٢٠٢٠

المجموع	أكثر من ٥ سنوات	من سنة إلى ٥ سنوات	خلال سنة واحدة
٢,٠٩٥,٦٣٦	-	-	٢,٠٩٥,٦٣٦
٢٨,٧٢٦,٠٠٦	-	-	٢٨,٧٢٦,٠٠٦
٤,٠٣٨,٣٧٨	-	٢,٦٩٢,٢٥٢	١,٣٤٦,١٢٦
٣٤,٨٦٠,٠٢٠	-	٢,٦٩٢,٢٥٢	٣٢,١٦٧,٧٦٨

نهم دائنة تجارية
مطلوبات متداولة أخرى
مطلوبات إيجارية

إن الهدف الرئيسي الذي تسعى إليه المجموعة من إدارة رأس المال هو ضمان الحفاظ على تصنيف انتقائي قوي ونسبة رأس المال صحيحة لدعم أعمالها وزيادة قيمة المساهمين.

تتغير المجموعة رأس المال والخسائر المترافقية والاحتياطيات الأخرى كرأس المال للمجموعة. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال الخاص بها وإجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات التعهدات المالية والحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، بجوز 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ و٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٤٥ قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه من بيع أصل أو يتم دفعه لتحويل التزام في معاملة نظامية بين أطراف مشاركين في السوق وذلك في تاريخ القياس. ويستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن عملية بيع الأصل أو تحويل الالتزام تمت إما:

- في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام.
- في السوق الأكثر أفضلية للأصل أو للالتزام، وذلك في حالة غياب السوق الرئيسية.

يجب أن تكون السوق الرئيسية أو السوق الأكثر أفضلية متاحة للمجموعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو التزام ما باستخدام الافتراضات التي يستخدمها المتعاملون في السوق عند تسعير أي أصل أو التزام، مع افتراض أن المتعاملين في السوق يعملون من منطق مصالحهم الاقتصادية المثلث. ويأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير مالي في الاعتبار قدرة المتعامل في السوق على توليد منفعة اقتصادية باستخدام الأمثل والأعلى للأصل أو من خلال بيعه لمعامل آخر في السوق والذي بدوره سيقوم بالاستخدام الأمثل والأعلى للأصل.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتلاءم مع الظروف وتتوافق لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة التي تعمل على تحقيق الاستفادة من استخدام المدخلات التي يمكن رصدها ذات العلاقة وتقليل استخدام المدخلات التي لا يمكن رصدها.

يتم تصنيف جميع الأدوات المالية المثبتة بالقيمة العادلة أو المفصح عنها ضمن التسلسل الهرمي لقيمة العادلة، استناداً إلى أدنى مستوى المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى ١: أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.

- المستوى ٢: أساليب التقييم التي يكون فيها أقل قدر من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة يمكن رصدها بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

- المستوى ٣: أساليب التقييم التي يكون فيها أقل قدر من المدخلات الهامة لقياس القيمة العادلة لا يمكن رصدها.

في حال كانت المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة للأصل أو التزام تدرج تحت مستويات مختلفة من التسلسل الهرمي لقيمة العادلة، فإن قياس القيمة العادلة يُصنف بالكامل في نفس المستوى من التسلسل الهرمي لقيمة العادلة حيث أن أدنى مستوى للمدخلات بعد هاماً لعملية القياس بالكامل. تقوم المجموعة بإثبات التحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي لقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي يحدث فيها التغيير. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال السنة.

يوضح الجدول التالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، بما في ذلك مستوياتها في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لا تتضمن معلومات القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية غير المقاومة بالقيمة العادلة إذا كانت القيمة الدفترية تقريبية معقولة للقيمة العادلة.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

موجودات مالية	أصل	نقد وما يماثله	نظام مدينة تجارية	موجودات عقود	استثمار محافظ عليه بالتكلفة المطفأة	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	مجموع الموجودات المالية
القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	التكلفة المطفأة	المجموع	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣		
-	-	٩٩,٦٥٢,٤٢٠	-	-	٩٩,٦٥٢,٤٢٠	-	-
-	-	١٦١,٣٣٥,٤١٥	-	-	١٦١,٣٣٥,٤١٥	-	-
-	-	٤,٥٣٧,٦٦٧	-	-	٤,٥٣٧,٦٦٧	-	-
-	-	١٢٤,٧٧٢,٣٩٢	-	-	١٢٤,٧٧٢,٣٩٢	-	-
-	-	-	١٥٠,٦٧٦,٥٨٨	١٥٠,٦٧٦,٥٨٨	-	١٥٠,٦٧٦,٥٨٨	-
٣٩٠,٢٩٧,٨٩٤	-	١٥٠,٦٧٦,٥٨٨	٥٤٠,٩٧٤,٤٨٢	٣٩٠,٢٩٧,٨٩٤	١٥٠,٦٧٦,٥٨٨	١٥٠,٦٧٦,٥٨٨	١٥٠,٦٧٦,٥٨٨

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

موجودات مالية	أصل	نقد وما يماثله	نظام مدينة تجارية	استثمار محافظ عليه بالتكلفة المطفأة	مجموع الموجودات المالية
القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	التكلفة المطفأة	المجموع	المستوى ١	المستوى ٢	المستوى ٣
-	-	١٨٠,٠٤٣,٠٣٣	-	-	-
-	-	١٨٤,٧٥٣,٧٤٣	-	-	-
-	-	١٢٤,٧٧٢,٣٩٢	-	-	-
-	-	٤٨٩,٥٦٩,١٦٨	-	-	-

لا توجد تحويلات بمستويات القيمة العادلة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على استثمارات في الصندوق التي يتم تقييمها بالقيمة العادلة بأسعار السوق المدرجة في تاريخ التقرير.

يتم قياس النمذجة التجارية الدائنة والمطلوبات المتداولة الأخرى بالتكلفة المطفأة. يتم قياس النمذجة الدائنة إلى حاملي الوحدات الآخرين بالقيمة العادلة.

يتم تقرير القيمة الدفترية لجميع الموجودات والمطلوبات المالية المصنفة كتكلفة مطفأة إلى قيمتها العادلة في كل تاريخ تقرير.

٣٦ العمليات المتوقفة

في ٨ يونيو ٢٠٢٠، قرر مجلس إدارة المجموعة تحويل معهد مدينة المعرفة للقيادة والريادة ("مايل") (فرع للشركة) إلى مؤسسة خيرية غير هادفة للربح ومنشأة مستقلة. تم الانتهاء من جميع الإجراءات النظامية الخاصة بهذا التحويل في ١٩ يوليو ٢٠٢٠.

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، تم تصنيف فرع مايل كعملية متوقفة. فيما يلي نتائج أعمال فرع مايل للسنة:

٢٠٢٠

إيرادات
تكلفة الإيرادات
إجمالي وصافي الخسارة للسنة

فيما يلي الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالفرع كما في ١٩ يوليو ٢٠٢٠:

٢٠٢٠

١,٣١٨,٩٣٤	الموجودات
٥,٠٧١,٦١٨	نقد وما يماثله
٨٠٣,٣٣٩	نقد مدينة تجارية
٧,٠٠٦	مبالغ مدفوعة مقدماً وموجودات متداولة أخرى
<u>٧,٢٠٠,٨٩٧</u>	ممتلكات ومعدات

٣,٣٧٠,٦٠٩	المطلوبات
٣,٦٤٠,٤٢٠	نقد دائنة تجارية
<u>١,٣٦٩,٩٨٣</u>	مستحقات ومطلوبات متداولة أخرى
<u>٨,٣٨١,٠١٢</u>	منافع الموظفين

(١,١٨٠,١١٥)

٢٠٢٠

٢٠٢١

صافي موجودات مرتبطة مباشرة بالعملية المتوقفة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات المتوقفة للفرع:

(١,٤٠٣,٠٨٣)

-

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية

٣٧

تغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية:

٢٠٢١ ٣١ ديسمبر	آخرى	إضافات	التدفقات النقدية	٢٠٢١ ١ يناير	٢٠٢١ مطلوبات إيجارية
٢,٦٥٥,٢٦٤	١٦٣,٨٤٧	-	(١,٣٤٥,٢٨٣)	٣,٧٨٦,٧٠٠	
٢٠٢٠ ٣١ ديسمبر	آخرى	إضافات	التدفقات النقدية	٢٠٢٠ ١ يناير	
٣,٧٨٦,٧٠٠	١٩٠,٢٠٢	-	(٦٧٣,٥٣٣)	٤,٢٧٠,٠٣١	٢٠٢١ مطلوبات إيجارية

٣٨ تحديث كوفيد-١٩

استجابة لانتشار كوفيد-١٩ في المملكة العربية السعودية وما نتج عنه من اضطرابات للأنشطة الاجتماعية والاقتصادية على مدار السنتين السابقتين، تواصل الإدارة تقييم آثاره على عملياتها بشكل استباقي. لا تزال التدابير الوقائية التي اتخذتها المجموعة سارية المفعول بما في ذلك التباعد الاجتماعي والتنظيف الدقيق لأماكن العمل، والحد من السفر غير الضروري، وإعلانات التوعية بالصحة على مستوى الأفراد، ووصول الأفراد الملقيين بالكامل إلى مراقق المكاتب لضمان صحة وسلامة موظفها، والعملاء والمجتمع الأوسع. تم تلقيح جميع موظفي المجموعة بشكل كامل بجرعتين على الأقل من اللقاحات والإدارة تتشجع على الجرعتين المعززة. استناداً إلى المركز المالي، لا تعتقد الإدارة وجود أي مخاطر جوهريّة تتعلق بمبدأ الاستمرارية. يرجى الرجوع إلى الإيضاح رقم ٩ لتأثير كوفيد-١٩ على تقييم العقارات الاستثمارية.