

شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة المزايا القابضة – ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

صفحة	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
9 – 44	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بالبيانات المالية المجمعة لشركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2020، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاقيات للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، دون إبداء رأي منفصل حول تلك الأمور. وفيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الهامة:

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية المدرجة بمبلغ 168,806,596 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 تشكل جزءاً كبيراً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يخضع لأراء ذاتية تعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات وإفتراسات. وفقاً لذلك، فإن تقييم العقارات الاستثمارية قد تم اعتباره من أمور التدقيق الهامة. تقوم المجموعة بعمل تقييم سنوي من خلال مقيمين معتمدين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إن تلك التقييمات تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، والإلمام بمعطيات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام طريقة أسعار سوق المقارنة، رسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصومة، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم التي تمت من قبل المقيمين المعتمدين على أساس العينات وتقييم طريقة العرض والإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، كما هو مبين في إيضاح رقم (9).

معلومات أخرى

يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن هذه المعلومات الأخرى من مسؤولية الإدارة. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى المرتبطة بها، كما أننا لا نعبر ولن نعبر عن أية تأكيدات حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة تلك المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك، فإننا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين من خلال عملنا أن هناك أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإظهار ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل ووفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة الأم مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والافصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم المناط بهم الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء سواء كانت منفردة أو مجمعة والتي يمكن أن تنشأ من الإحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الإحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الإحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهري حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، لتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمجموعة أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولين عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولين فقط عما يتعلق برأينا حول التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أية أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما أننا قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، والتدابير ذات الصلة في هذا الصدد متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير مراقب الحسابات ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تغطي على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك بحسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة مع تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأما قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

برأينا كذلك، أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



د. شعيب عبدالله شعيب
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
31 يناير 2021

د. شعيب عبدالله شعيب
مراقب حسابات
مرخص فئة أ رقم 33

شركة المزايا القابضة - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة:
9,902,507	7,078,529	3	نقد ونقد معادل
826,000	372,616	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
14,607,937	10,847,874	5	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
17,079,258	6,910,313	6	عقارات بغرض المتاجرة
42,415,702	25,209,332		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة:
3,115,718	11,139,946	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
9,859,742	-	8	استثمار في شركة زميلة
171,152,381	168,806,596	9	عقارات استثمارية
540,684	373,468		ممتلكات وعقارات ومعدات
2,254,210	2,254,210	10	شهرة
186,922,735	182,574,220		مجموع الموجودات غير المتداولة
229,338,437	207,783,552		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة:
6,093,979	6,585,631	11	داننون وأرصدة دائنة أخرى
668,820	477,684		دفعات مقدمة من عملاء
1,027,062	1,314,272	12	إلتزامات عقود التأجير
5,314,744	16,573,980	13	تسهيلات بنكية إسلامية
1,960,726	-	14	قروض لأجل
15,065,331	24,951,567		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة:
9,678,176	8,107,425	11	داننون وأرصدة دائنة أخرى
12,922,160	11,755,388	12	إلتزامات عقود التأجير
91,868,247	81,444,252	13	تسهيلات بنكية إسلامية
5,404,019	-	14	قروض لأجل
1,424,854	1,618,585		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
121,297,456	102,925,650		مجموع المطلوبات غير المتداولة
136,362,787	127,877,217		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
68,827,896	68,827,896	15	رأس المال
21,655,393	21,655,393		علاوة إصدار
(19,288,845)	(18,819,349)	16	أسهم خزانة
14,469,647	14,469,647	17	احتياطي اجباري
(3,293,389)	(4,874,003)		احتياطي القيمة العادلة
237,109	67,830		احتياطي خيارات أسهم للموظفين
731,986	731,986		احتياطيات أخرى
(8,472,837)	(11,259,558)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
5,020,551	(3,733,833)		(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة
79,887,511	67,066,009		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
13,088,139	12,840,326		الحصص غير المسيطرة
92,975,650	79,906,335		مجموع حقوق الملكية
229,338,437	207,783,552		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

إبراهيم عبد الرحمن الصقعي
الرئيس التنفيذي

رشيد يعقوب النقيسي
رئيس مجلس الإدارة

شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	
			الإيرادات:
19,084,068	9,906,539	20	إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة
8,726,764	9,368,573	20	إيرادات إيجارات
52,344	271,632		صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات
<u>27,863,176</u>	<u>19,546,744</u>		إجمالي الإيرادات
			التكاليف:
(20,971,859)	(9,749,990)		تكاليف بيع عقارات بغرض المتاجرة
(1,705,005)	(2,139,441)		تكاليف إيجارات
<u>(22,676,864)</u>	<u>(11,889,431)</u>		إجمالي التكاليف
5,186,312	7,657,313		مجمّل الربح
(2,470,542)	(838,351)	6	خسائر انخفاض قيمة عقارات بغرض المتاجرة
46,490	(474,452)	8	حصة من نتائج أعمال شركة زميلة
587,869	-		حصة من نتائج أعمال شركة محاصة
(769,174)	(4,076,282)	9	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(409,051)	(117,109)		مصاريف بيعية وتسويقية
(4,198,051)	(3,576,486)		مصاريف عمومية وإدارية
<u>(2,026,147)</u>	<u>(1,425,367)</u>		خسارة التشغيل
540,539	98,333	21	صافي أرباح موجودات مالية
-	172,194	8	أثر إعادة تصنيف شركة زميلة إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,284,098)	(1,686,696)	22	صافي مصروفات أخرى
(315,844)	(657,938)	12	إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير
<u>(5,567,876)</u>	<u>(4,947,473)</u>		أعباء تمويل
<u>(8,653,426)</u>	<u>(8,446,947)</u>		خسارة السنة
			الخاص بـ:
(8,768,587)	(8,476,775)		مساهمي الشركة الأم
115,161	29,828		الحصص غير المسيطرة
<u>(8,653,426)</u>	<u>(8,446,947)</u>		
(13.98)	(13.50)	23	خسارة السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم:
<u>(13.93)</u>	<u>(13.48)</u>	23	خسارة السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
			خسارة السهم المخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	خسارة السنة
(8,653,426)	(8,446,947)		
			الخسارة الشاملة الأخرى:
			<u>بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر</u>
22,013 (988,796)	116,638 (3,111,720)	8	حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
			<u>بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر</u>
(61,411)	61,411	8	حصة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,563,638)	(1,711,305)		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(2,591,832)	(4,644,976)		مجموع الخسارة الشاملة للسنة
(11,245,258)	(13,091,923)		
			الخاص بـ:
(11,498,369)	(12,844,110)		مساهمي الشركة الأم
253,111	(247,813)		الحصص غير المسيطرة
(11,245,258)	(13,091,923)		

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المزايا القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم													
المجموع	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطيات أخرى	احتياطي خيارات أسهم للموظفين	احتياطي القيمة العادلة	إحتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	أسهم خزانة	علاوة إصدار	رأس المال	
104,123,028	12,835,028	91,288,000	3,225,336	(7,336,181)	731,986	412,795	(1,700,263)	11,010,499	14,469,647	(20,009,108)	21,655,393	68,827,896	الرصيد كما في 1 يناير 2019
(8,653,426)	115,161	(8,768,587)	(8,768,587)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي (خسارة) ربح السنة
(2,591,832)	137,950	(2,729,782)	-	(1,136,656)	-	-	(1,593,126)	-	-	-	-	-	(الخسارة) الشاملة الأخرى الدخل الشامل الأخر للسنة
(11,245,258)	253,111	(11,498,369)	(8,768,587)	(1,136,656)	-	-	(1,593,126)	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة) الشاملة) الدخل الشامل للسنة
-	-	-	11,010,499	-	-	-	-	(11,010,499)	-	-	-	-	المحول من الاحتياطي الإختياري إلى الأرباح
97,880	-	97,880	-	-	-	97,880	-	-	-	-	-	-	المرحلة (إيضاح 18)
-	-	-	(446,697)	-	-	(273,566)	-	-	-	720,263	-	-	المدفوعات بالأسهم للموظفين
92,975,650	13,088,139	79,887,511	5,020,551	(8,472,837)	731,986	237,109	(3,293,389)	-	14,469,647	(19,288,845)	21,655,393	68,827,896	الخيارات أسهم للموظفين تم ممارستها
(8,446,947)	29,828	(8,476,775)	(8,476,775)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019
(4,644,976)	(277,641)	(4,367,335)	-	(2,786,721)	-	-	(1,580,614)	-	-	-	-	-	صافي (خسارة) ربح السنة
(13,091,923)	(247,813)	(12,844,110)	(8,476,775)	(2,786,721)	-	-	(1,580,614)	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
22,608	-	22,608	-	-	-	22,608	-	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة) الشاملة للسنة
-	-	-	(277,609)	-	-	(191,887)	-	-	-	-	-	-	المدفوعات بالأسهم للموظفين
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	469,496	-	-	الخيارات أسهم للموظفين تم ممارستها
79,906,335	12,840,326	67,066,009	(3,733,833)	(11,259,558)	731,986	67,830	(4,874,003)	-	14,469,647	(18,819,349)	21,655,393	68,827,896	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءا من البيانات المالية المجمعة.

شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(8,653,426)	(8,446,947)	خسارة السنة
		التسويات:
209,642	161,711	استهلاك
(46,490)	474,452	حصة من نتائج أعمال شركة زميلة
(587,869)	-	حصة من نتائج أعمال شركة محاصة
840,706	2,055,364	مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين
(1,075,524)	(240,534)	مخصص انخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين لم يعد له ضرورة
2,470,542	838,351	خسائر انخفاض قيمة عقارات بغرض المتاجرة
(540,539)	(98,333)	صافي أرباح موجودات مالية
-	(172,194)	أثر إعادة تصنيف شركة زميلة إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
769,174	4,076,282	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
176,798	223,178	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
97,880	22,608	مخصص خطة خيارات أسهم للموظفين
315,844	657,938	إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير
5,567,876	4,947,473	أعباء تمويل
(455,386)	4,499,349	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
(3,713,856)	2,014,669	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
12,336,911	6,048,925	عقارات بغرض المتاجرة
(4,346,479)	(2,142,625)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(532,132)	(187,263)	دفعات مقدمة من عملاء
3,289,058	10,233,055	النقد الناتج من العمليات
(68,521)	(29,265)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
3,220,537	10,203,790	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(1,408,833)	2,229,511	صافي الحركة على الأرصدة النقدية المحتجزة
170,915	310,878	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(518,579)	(549,090)	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
(20,518)	(51,465)	المدفوع لشراء ممتلكات وعقارات ومعدات
557,220	206,187	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
(1,219,795)	2,146,021	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(460,000)	(1,537,500)	المدفوع من إلتزامات عقود التأجير
(702,694)	(6,381,286)	صافي الحركة على قروض لأجل
5,536,019	792,989	صافي الحركة على تسهيلات بنكية إسلامية
(42,869)	(9,241)	توزيعات أرباح مدفوعة
(4,768,705)	(3,909,490)	أعباء تمويل مدفوعة
(438,249)	(11,044,528)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
1,562,493	1,305,283	صافي الزيادة في نقد ونقد معادل
19,760	-	أثر إقتناء شركة تابعة
(258,012)	(1,899,750)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
5,659,963	6,984,204	نقد ونقد معادل في بداية السنة (إيضاح 3)
6,984,204	6,389,737	نقد ونقد معادل في نهاية السنة (إيضاح 3)
		معاملات غير نقدية:
2019	2020	عقارات بغرض المتاجرة
(9,567,298)	3,094,894	عقارات استثمارية
17,542,817	(3,094,894)	إلتزامات عقود التأجير
(7,975,519)	-	استثمار في شركة زميلة
-	9,735,533	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(9,735,533)	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1 - التأسيس والنشاط

إن شركة المزاي القابضة "الشركة الأم" هي شركة مساهمة كويتية (عامة) مسجلة في دولة الكويت ومدرجة في بورصة الكويت وسوق دبي المالي. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 3501 جلد / 1 المؤرخ في 7 نوفمبر 1998 وتعديلاته اللاحقة التي كان آخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري رقم 75203 بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات المساهمة رقم 26/8 بتاريخ 26 أغسطس 2019.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي كما يلي:

تملك شركات مساهمة كويتية وأجنبية و كذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية وأجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعها وإدارتها وكفالتها لدى الغير، وإقراض الشركات التي تملك فيها أسهم وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة القابضة في رأسمال الشركة المقترضة عن 20%، وتملك حقوق الملكية الصناعية بما في ذلك الحقوق الفكرية أو العلامات التجارية أو الصناعية أو الرسوم الصناعية وأي حقوق أخرى تتعلق بتلك الموجودات وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل دولة الكويت أو خارجها، وتملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية عقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

يكون للشركة الأم الحق في تنفيذ الأهداف السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج لصالحها أو كوكيل أو ممثل عن الغير وللشركة الأم الحق أيضاً في أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أهدافها في دولة الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تعقد شراكة أو تشترى هذه الهيئات أو تلتحق بها.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو المرقاب، ص.ب. 3546، الصفاة 13036، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 يناير 2021. إن البيانات المالية المجمعة خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم. كما أن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 - السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي:

أ - أسس الإعداد

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والعقارات الاستثمارية والتي تدرج بقيمتها العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الالتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتفكيرات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتفكيرات والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (ب ب). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، باستثناء تأثير تفشي جائحة فيروس ("COVID - 19") على المجموعة وذلك وفقاً لما هو مبين في إيضاح (31).

المعايير والتفسيرات الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2020 المتعلقة بالمجموعة وبيانها كالتالي:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) - تعريف الأعمال

إن التعديلات في تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)) هي تغييرات على ملحق (أ) "المصطلحات والتعريفات وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية" للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) فقط، وبيانها كما يلي:

- يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها كأعمال يجب أن تتضمن على الأقل مُدخَل وعملية معالجة جوهرية تسهمان معاً بشكل كبير في القدرة على الإنتاج.
- تضيق تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء، وإزالة الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف.
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كان قد تم الإستحواذ على عملية معالجة جوهرية.
- إزالة التقييم الذي يحدد ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مُدخلات أو عمليات معالجة مفقودة ومواصلة الإنتاج.
- إضافة خيار اختبار تركز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها لا تمثل الأعمال.

تسري التعديلات أعلاه على تجميع الأعمال التي يكون فيها تاريخ الاستحواذ في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. لم يكن لهذه التعديلات تأثيراً مادياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) "تحسينات معدل الفائدة"

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" توفر عدداً من التخفيفات، والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتحسينات معدل الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى حالة من عدم التأكد بشأن توقيت و / أو مبلغ التدفقات النقدية على أساس البند المغطى بالتحوط أو أداة التحوط. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لا يوجد لديها أي علاقات تحوط من معدل الفائدة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8) – تعريف "الأهمية النسبية"

توفر تلك التعديلات تعريفاً جديداً للأهمية النسبية التي تنص على أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر حذفها أو تحريفها أو إخفائها على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للبيانات المالية المجمعة للأغراض العامة استناداً إلى تلك البيانات المالية المجمعة، والتي توفر معلومات مالية حول منشأة محددة". توضح التعديلات أن الأهمية النسبية تستند على طبيعة أو تأثير المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالإضافة إلى معلومات أخرى في سياق البيانات المالية المجمعة. يعتبر التحريف في المعلومات جوهرياً إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة، كما ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

إطار المفاهيم للتقارير المالية الصادرة في 29 مارس 2018

إن إطار المفاهيم ليس معياراً، ولا تتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات في أي معيار. إن الغرض من إطار المفاهيم هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في تطوير المعايير، ومساعدة القائمين على إعداد البيانات المالية على تطوير سياسات محاسبية متسقة في حالة عدم وجود معيار ساري قابل للتطبيق، ومساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. سيؤثر ذلك الأمر على الكيانات التي طورت سياساتها المحاسبية بناءً على إطار المفاهيم. يتضمن إطار المفاهيم المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعريفات المحدثة ومعايير الإعراف بالموجودات والإلتزامات كما أنه يوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "التأجير" - الإعفاءات المتعلقة بـ COVID-19 في عقود الإيجار

في 28 مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات تأجير تتعلق بـ COVID-19 "تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود التأجير". تقدم هذه التعديلات إعفاء المستأجرين من تطبيق الإرشاد الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بشأن المحاسبة عن التعديلات على عقد التأجير الناتجة عن امتيازات التأجير كتأثير مباشر لجائحة COVID-19. وكخيار عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم تقييم ما إذا كانت امتيازات التأجير المتعلقة بـ COVID-19 من المؤجر تمثل تعديل في عقد التأجير. وبالتالي يقوم المستأجر الذي يأخذ هذا الاختيار بالمحاسبة عن أي تغيير في مدفوعات عقد التأجير نتيجة امتيازات التأجير المتعلقة بـ COVID-19 بنفس طريقة المحاسبة عن التغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، إذا لم يمثل ذلك التغيير تعديلاً في عقد التأجير.

يتم تطبيق التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يتم السماح بالتطبيق المبكر. قامت المجموعة باتباع الخيار العملي فيما يخص الإعفاءات المتعلقة بـ COVID-19 في عقود الإيجار كما هو مبين في إيضاح رقم (31).

المعايير والتفسيرات الصادرة وغير جارية التأثير

كما في تاريخ الموافقة على إصدار البيانات المالية لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير:

الرجوع إلى إطار المفاهيم - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3)

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) "تجميع الأعمال" - إشارة إلى إطار المفاهيم". تهدف هذه التعديلات إلى استبدال الإشارة إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في عام 1989 بالإشارة إلى إطار مفاهيم التقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018 دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

أضاف مجلس المعايير أيضاً استثناءً لمبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) لتجنب الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن الإلتزامات والمطلوبات المحتملة التي ستكون ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (21) "الرسوم والضرائب"، إذا تم تكبدها بشكل منفصل.

في الوقت نفسه، قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) للموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة إلى إطار إعداد البيانات المالية وعرضها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات: العوائد ما قبل الاستخدام" في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات - العوائد ما قبل الاستخدام"، والذي يحظر على المنشآت خصم أي عائدات من بيع البنود التي تنتج خلال إيصال الأصل إلى موقع التشغيل وجعله جاهزاً للتشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة من تكلفة أي من بنود الممتلكات والعقارات والمعدات. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكاليف تجهيزها في بيان الأرباح أو الخسائر.

إن هذا التعديل ساري المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والعقارات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد الفترة الأولى المعروضة في البيانات المالية للمنشأة عندما تقوم بتطبيق ذلك التعديل لأول مرة. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أثر مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) - "العقود المثقلة بالالتزامات: تكاليف إتمام العقد" في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) لتحديد التكاليف التي يجب على المنشأة تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أو متكبداً خسائر.

تطبق التعديلات "طريقة التكلفة ذات الصلة المباشرة". تتضمن التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تقديم سلع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد. إن التكاليف العامة والإدارية لا تتعلق مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

إن التعديلات سارية المفعول لفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، وليس من المتوقع أن يكون لها أثر مادي على المجموعة.

التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2018 - 2020

فيما يلي ملخص للتعديلات من دورة التحسينات السنوية 2018 - 2020:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - "الرسوم في اختبار (10٪) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية"
يوضح هذا التعديل الرسوم التي تأخذها المنشأة في الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم تلك المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والمقرض فقط، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الآخر. تقوم المنشأة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية الفترات المالية السنوية التي تطبق فيها المنشأة ذلك التعديل لأول مرة.

إن هذا التعديل ساري المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر، وليس من المتوقع أن يكون له تأثير مادي على المجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020، تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية.
- أن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كانت المشتقات المتضمنة في الالتزام القابل للتحويل هي نفسها أداة الملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية. إن تلك التحسينات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

إن التعديلات والتحسينات الأخرى الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لا يتوقع أن يكون لها أثر مادي على المجموعة.

ب - أسس التجميع:

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة التالية (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية %		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركات التابعة
2019	2020			
%97.98	%97.98	التطوير العقاري	دولة الكويت	شركة المزاي للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مقفلة)
%98	%98	التطوير العقاري	دولة الكويت	الشركة الخليجية التركية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م.
%89.91	%89.91	التطوير العقاري	دولة الكويت	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك.ع. ("دبي الأولى")
%99	%99	التطوير العقاري	دولة الكويت	شركة الميزان المشتركة للتجارة العامة - ذ.م.م.
%100	%100	التطوير العقاري	دولة الكويت	شركة البمار الزراعية الكويتية - ش.و.و.
%90	%90	التطوير العقاري	تركيا	شركة Mazaya Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi (Ritim)
%100	%100	التطوير العقاري	تركيا	شركة Mazaya Real Estate Turkey
%99.85	%99.85	التطوير العقاري	لبنان	Gayrimenkul Yatirimlari Anonim Sirketi
%99	%99	التطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	شركة المزاي الكبرى العقارية - ذ.م.م.
%100	%100	التطوير العقاري	عمان	شركة المزاي للتطوير العقاري - ذ.م.م.
%100	%100	التطوير العقاري	دولة الإمارات	شركة مزاي الغد - ش.ذ.م.م.
%99	%99	التطوير العقاري	دولة الكويت	شركة المزاي برايم لإدارة المشاريع - ذ.م.م.

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت المجموعة نسبة إلى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للشركة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. تحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة، وكذلك تحديد الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة كعمالة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لخصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات للخصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإعراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملك الشركة الأم. فإذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- استبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة.
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

ج - تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول.

تعتبر الموجودات متداولة إذا كانت:

- من المتوقع تحققها أو تنوى المجموعة بيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ به لغرض المتاجرة، أو
- من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، أو
- نقد أو نقد معادل مالم يكن نقد محتجز أو يستخدم لتسوية التزام لفترة تزيد عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا كان:

- من المتوقع تسويتها ضمن دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ به بصورة رئيسية لغرض المتاجرة، أو
- من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي.

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

د - الأدوات المالية:

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الاتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتنوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع نقد ونقد معادل، مدينين، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، فروض لأجل، تسهيلات بنكية إسلامية، التزامات عقود التأجير ودائنين.

د - 1) الموجودات المالية

د - 1/1) تصنيف الموجودات المالية:

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة لإدارة موجوداتها وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارة المجموعة لموجوداتها المالية لتحقيق أهدافها، وتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معاً. وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كأن يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة - اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط

عندما يتم تحديد نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"). لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي، وقد يتغير على مدى عمر الموجودات المالية (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات أصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخضم). إن العناصر الجوهرية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مراعاة القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حال حصول أي تغيير في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية الفترة المالية اللاحقة لحصول التغيير. ومن غير المتوقع تكرار مثل هذه التغييرات بدرجة كبيرة ولم يحدث أي منها خلال السنة.

الإعتراف المبدي

يتم قيد عمليات شراء وبيع هذه الموجودات المالية في تاريخ التسوية، وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل للمجموعة أو شراؤه من قبل المجموعة. يتم قيد الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف العمليات لجميع الموجودات المالية التي لا تدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليين:

- (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو
 (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

قياس الفئات المختلفة للموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدي ضمن التصنيفات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تتوافق مع الشرطين التاليين:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية.
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن بشكل أساسي مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة على المبلغ المتبقي.

إن أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

طريقة العائد الفعلي هي الطريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص إيرادات الفوائد على الفترة ذات الصلة. بشكل عام، فإن معدل العائد الفعلي هو السعر الذي يقوم بخصم التحصيلات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً من سعر الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء الخسائر الائتمانية المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين أو حيثما ينطبق، فترة أقصر، إلى القيمة الدفترية الإجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدي. بالنسبة للموجودات المالية التي تم شراؤها أو الناشئة عن ضعف ائتماني، يتم احتساب سعر الفائدة الفعلي المعدل ائتمانياً عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة، لتصل إلى التكلفة المطفأة لأداة الدين عند الاعتراف المبدي.

إن التكلفة المطفأة للموجودات المالية هي قيمة الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي مخصوماً منها المبالغ المستلمة من أصل المبلغ بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة العائد الفعلي للفروقات بين المبلغ المبدي ومبلغ الاستحقاق، المعدلة بمخصص الخسائر. إن القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية هي التكلفة المطفأة للموجودات المالية قبل التعديل لمخصص الخسائر.

إن بنود النقد والنقد المعادل والمدينين التجاريين تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة 3 شهور أو أقل من تاريخ الإيداع والبالغة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

مدينون تجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع وحدات، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة أو مقابل محتمل ناشئ عن دمج الأعمال. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملاء الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد. إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي شروط القياس بالتكلفة المطفأة أو من خلال الدخل الشامل الآخر (كما هو موضح أعلاه) بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وعلى وجه التحديد:

- يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم تقم المجموعة بتصنيف الاستثمار في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل عند الاعتراف المبدئي (كما هو موضح أعلاه).
- يتم تصنيف أدوات الدين التي لا تستوفي شروط التكلفة المطفأة أو شروط القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (كما هو موضح أعلاه) بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالإضافة إلى ذلك، قد يتم تصنيف أدوات الدين المستوفية إما شروط التكلفة المطفأة أو شروط القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبدئي إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل جوهري عدم التطابق في القياس أو الاعتراف ("عدم التطابق المحاسبي") الذي قد ينشأ من قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر عليهم على أسس مختلفة. لم تصنف المجموعة أي أدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تسجل التغيرات في القيمة العادلة وأرباح البيع والناتجة من الاستبعاد وإيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وفقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام مبلغ الأرباح.

د - 1) انخفاض قيمة الموجودات المالية:

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة مالية. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

- لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:
- المرحلة الأولى – الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لوجودها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) – الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث وجودها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) – الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

عند تقييم ما إذا كانت جودة الائتمان للأداة المالية قد تدهورت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ البيانات المالية بمخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ الإقرار المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمدعومة، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة دون تكبد تكلفة أو جهد مفرط. تشمل المعلومات المستقبلية التي تم النظر فيها الإمكانية المستقبلية للصناعات التي يعمل فيها مديرو المجموعة، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين والمحللين الماليين والهيئات الحكومية والمؤسسات الفكرية ذات الصلة وغيرها من المنظمات المماثلة، بالإضافة إلى النظر في مختلف المصادر الخارجية للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الأساسية للمجموعة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية والثالثة. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن جميع أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية والتي من المتوقع أن تنتج عن أحداث تعثر على الأدوات المالية لمدة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، أما بالنسبة لأدوات الدين المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، يتم تحميل مخصص الخسائر ببيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويتم الاعتراف به من خلال الدخل الشامل الأخر.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعزراً عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية لـ 30 يوماً. ومع ذلك، وفي بعض الحالات، يمكن للمجموعة أن تعتبر الأصل المالي متعزراً عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أن المجموعة قد لا تتلقى كامل المبالغ التعاقدية المستحقة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يتوقع استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

المطلوبات المالية (د - 2)

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والدائنون تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة على النحو المبين أعلاه بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

• الدائنون

يتمثل رصيد الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول)، وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

• الإقراض

يتم إدراج القروض مبدئياً بصافي القيمة العادلة بعد خصم التكاليف المتكبدة. ولاحقاً يتم إدراج القروض بالتكلفة المطفأة، ويتم احتساب الفروقات بين المبلغ المحصل (بالصافي بعد خصم تكلفة العملية) والقيمة المستردة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال فترة الإقراض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم احتساب تكلفة منح القروض ضمن تكاليف عمليات القروض إلى الحد الذي يحتمل على أساسه سحب كل أو بعض هذه التسهيلات في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه المصاريف حتى يتم سحب القروض. عندما لا يوجد أي دليل على أن بعض أو كل القروض سيتم سحبها، فإن هذه المصاريف يتم رسملتها كمدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على فترة القروض المتعلقة بها.

• التسهيلات البنكية الإسلامية

تتمثل التسهيلات البنكية الإسلامية في عقود التورق والإجارة والمشاركة الإسلامية والتي تتمثل في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لبنود تم شراؤها للغير وفقا للإتفاقيات الائتمانية الخاصة بها. يتم إدراج أرصدة هذه التسهيلات بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف التمويل المستقبلية عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة معدل التكلفة الفعلي.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهريا أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إذا لم يكن التعديل جوهريا، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل كأرباح أو خسائر ناتجة عن التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

د - 3) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تقاص الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي واجب النفاذ لتقاص المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

هـ - عقارات بغرض المتاجرة

يتم تصنيف العقارات التي تم اقتناؤها أو تطويرها لغرض البيع من خلال النشاط الاعتيادي وليس لغرض تأجيرها أو ارتفاع قيمتها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق أراضي الملك الحر، حقوق الأراضي المستأجرة، المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء، تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، تكاليف الاتعاب المهنية والخدمات القانونية، وضرائب تحويل الملكية، وتكاليف البناء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تمثل صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر من خلال النشاط الاعتيادي بناء على الأسعار السوقية كما في تاريخ البيانات المالية والمخصومة بتأثير الفترات الزمنية في حال كانت مادية، مخصوما منها تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. يتم قيد العمولات غير المستردة والمدفوعة لوكلاء التسويق والمبيعات عند بيع الوحدات العقارية كمصاريف عند دفعها.

عند الاستبعاد، يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة التي يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر والتي تشمل التكاليف المباشرة المتكبدة على العقار المباع ونسبة من التكاليف غير المباشرة المتكبدة استنادا إلى الحجم النسبي لذلك العقار. عند تخفيض قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، يتم إدراج ذلك التخفيض ضمن التكاليف التشغيلية الأخرى.

و - العقارات الاستثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير وحقوق استخدام موجودات عقارية (إيضاح 2 - ش) والمحتفظ بها لغرض إكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئيا بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقا للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التعبير.

يتم رسلة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية لأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة، وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها أو سحبها نهائيا من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم إحتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيليا لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغير في الاستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه. في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقا للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

ز - الشركات الزميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها، والتي تتمثل في قدرتها على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك القرارات. وفقا لطريقة حقوق الملكية، فإن الاستثمارات في الشركات الزميلة تدرج في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بأثر أية تغيرات لاحقة لتاريخ الإقتناء لحصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بداية التأثير الجوهري فعليا حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري، فيما عدا الاستثمارات المصنفة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع، حيث يتم المحاسبة عنها وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

تقوم المجموعة بإدراج حصتها في نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، كما تقوم بإدراج حصتها في التغييرات في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة ضمن الدخل الشامل الآخر لها.

تتوقف المجموعة عن تسجيل الخسائر إذا تجاوزت خسائر الشركة الزميلة حصة المجموعة بها (متضمنة أية حصص طويلة الأجل والتي تمثل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) فيما عدا إذا كان على المجموعة إلتزام تجاه الشركة الزميلة أو قامت بأية مدفوعات نيابة عنها.

يتم إستبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة في حدود حصة المجموعة من الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة الإقتناء عن حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والإلتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ عملية الإقتناء يتم الإعتراف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة حيث يتم تقييمها كجزء من الاستثمار لتحديد أي إنخفاض في قيمتها. إذا كانت تكلفة الإقتناء أقل من حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والإلتزامات المحتملة، يتم إدراج الفرق مباشرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تحدد المجموعة بتاريخ كل فترة مالية ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد إنخفضت قيمته، وتحديد اذا ما كان ضروريا الإعتراف بأي انخفاض في قيمة الاستثمار. فإذا ما وجد ذلك الدليل، فيتم اختيار انخفاض في القيمة لكامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) وتقوم المجموعة بإحتساب مبلغ الإنخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إدراج هذا المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. يتم ادراج أي عكس لانخفاض في القيمة إلى الحد الذي تزيد فيه لاحقاً القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وقيد أية استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة. إن أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به بالإضافة إلى المحصل من البيع يتم الإعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

ح - الترتيبات المشتركة

تقوم المجموعة بتصنيف حصصها في الترتيبات المشتركة إما كعمليات مشتركة أو كمشاريع مشتركة اعتماداً على حق المجموعة في الموجودات والتزاماتها تجاه المطلوبات المتعلقة بهذه الترتيبات المشتركة.

أ. المشاريع المشتركة

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك، حيث يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب. إن السيطرة المشتركة تعني مشاركة السيطرة على هذا الترتيب كما هو متفق عليه تعاقدياً، والذي يوجد فقط عندما تكون القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة تتطلب موافقة بالإجماع من أطراف السيطرة المشتركة.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في مشاريع مشتركة بناءً على طريقة حقوق الملكية مثل الشركات الزميلة.

ب. العمليات المشتركة

العملية المشتركة هي ترتيب مشترك، حيث يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة حقوق في الموجودات والتزامات تجاه المطلوبات المتعلقة بهذا الترتيب. إن السيطرة المشتركة تعني مشاركة السيطرة على هذا الترتيب كما هو متفق عليه تعاقدياً، والذي يوجد فقط عندما تكون القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة تتطلب موافقة بالإجماع من أطراف السيطرة المشتركة.

عندما تكون أنشطة المجموعة في إطار العمليات المشتركة، تقوم المجموعة باعتبارها أحد أطراف العملية المشتركة بالاعتراف بحصصها المتعلقة بتلك العملية فيما يخص الآتي:

- الموجودات، بما في ذلك حصتها من أي موجودات محتفظ بها بشكل مشترك.
- المطلوبات، بما في ذلك حصتها من أي مطلوبات تم تحملها بشكل مشترك.
- الإيرادات من بيع حصتها من إنتاجية العملية المشتركة.
- الحصة من إيرادات بيع منتجات العملية المشتركة.
- المصروفات، بما في ذلك حصتها من أي مصروفات متكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على تلك الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات.

عندما تتعامل المجموعة مع عملية مشتركة وتكون هي أحد أطرافها (مثل بيع أو منح موجودات)، تعتبر المجموعة هذه المعاملة كتعامل مع الأطراف الأخرى في العملية المشتركة، ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من هذه المعاملات في البيانات المالية المجمعة للمجموعة فقط بما يساوي حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة.

عندما تتعامل المجموعة مع عملية مشتركة تكون هي أحد أطرافها (مثل شراء موجودات)، فإن المجموعة لا تعترف بحصتها من الأرباح والخسائر إلى أن تتم إعادة بيع تلك الموجودات إلى طرف ثالث.

ط - دمج الأعمال والشهرة

أ. دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الاقتناء. تقاس تكلفة الاقتناء بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء والتي تمثل إجمالي المقابل الممنوح بالإضافة إلى قيمة الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية، يقوم المشتري في كل عملية دمج أعمال بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية والتي تمثل حصصهم الحالية التي تعطي لملاكها الحق في حصة نسبية في صافي الموجودات عند التصفية، إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المستحوذ عليها. تدرج تكاليف الاقتناء كمصروفات عند تكديدها.

تقوم المجموعة عند الاقتناء بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية لغرض تحديد التصنيف المناسب لها وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الاقتناء، بما في ذلك فصل المشتقات الضمنية عن تلك العقود التابعة لها والخاصة بالشركة المشترية.

عند دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة المشتري السابقة على تاريخ الاقتناء بالقيمة العادلة كما في تاريخ الاقتناء، ويُدْرَج أي ربح أو خسارة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو الدخل الشامل الآخر، حسبما يكون ملائماً.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري يتم إدراجه بالقيمة العادلة كما في تاريخ الاقتناء. يتم إدراج التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل والتي قد تكون أصل أو التزام وفقاً للمعيار الدولي للقرارات المالية رقم (9) "الأدوات المالية". عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، فإنه لا تتم إعادة قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية.

عند عدم استكمال دمج الأعمال في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بتسجيل مخصصات للبنود التي لم تكتمل معالجتها المحاسبية. ويتم تعديل هذه المخصصات خلال فترة القياس أو قيد موجودات أو مطلوبات إضافية لتعكس أي معلومات حديثة عن الحقائق والأحوال المتواجدة في تاريخ الاقتناء، والتي كانت قد تؤثر على المبالغ المسجلة عند الاقتناء إن كانت معروفة في ذلك التاريخ.

ب. الشهرة

تمثل الشهرة الزيادة في مجموع المقابل المحول والمبلغ المعترف به للحصص غير المسيطرة وأي حصص محتفظ بها سابقاً عن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات المحتملة كما في تاريخ عملية الاقتناء. تظهر الشهرة مبدئياً كأصل بالتكلفة ولاحقاً يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض المتراكمة في القيمة.

إذا كان هناك زيادة في صافي القيمة العادلة لحصة المجموعة من الموجودات والمطلوبات والالتزامات عن التكلفة، فإن المجموعة مطالبة بإعادة تقييم القياس والتحديد لصافي الموجودات ومراجعة قياس تكلفة الاقتناء، ومن ثم إدراج قيمة الزيادة المتبقية بعد إعادة التقييم مباشرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

لغرض التأكد من وجود انخفاض في قيمة الشهرة، فإنه يتم توزيع الشهرة على كل وحدات توليد النقد للمجموعة والمتوقع لها الإنتفاع من عملية الدمج. تتم مراجعة وحدات توليد النقد التي تم توزيع الشهرة عليها سنوياً أو بصورة أكثر تكراراً عند وجود دليل على انخفاض قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد أقل من القيمة الدفترية لتلك الوحدة، فإنه يتم تخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة تم توزيعها على الوحدة بقيمة انخفاض القيمة، ومن ثم يتم تخفيض باقي الموجودات في نفس الوحدة بشكل نسبي طبقاً للقيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة، ولا يتم عكس خسائر الإنخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة في الفترات اللاحقة.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة توليد النقد ويتم إستبعاد جزء من العمليات بداخل هذه الوحدة، فإن الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة تمثل جزءاً من القيمة الدفترية لهذه العمليات، وذلك عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن إستبعاد هذه العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيمة النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة توليد النقد.

إن سياسة المجموعة الخاصة بالشهرة الناتجة عن عملية إقتناء شركة زميلة قد تم عرضها في سياسة الاستثمار في الشركات الزميلة بإيضاح رقم (2 - ز).

ي - ممتلكات وعقارات ومعدات

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والعقارات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم إعادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والعقارات والمعدات مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والعقارات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والعقارات والمعدات.

تظهر الممتلكات والعقارات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويدرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والعقارات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو تغيرات الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى.

لا يتم إستهلاك الأراضي، يتم احتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبند الممتلكات والعقارات والمعدات كما يلي:

سنوات	
3	أجهزة وبرامج كمبيوتر
5	أثاث وتركيبات
5	سيارات

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك دوريا للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والعقارات والمعدات.

يتم إلغاء الاعتراف ببنود الممتلكات والعقارات والمعدات عند إستبعادها أو عند إنتفاء وجود منفعة إقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

ك - انخفاض قيمة الموجودات

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على انخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الإنخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لإحتساب خسائر الانخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة انخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقا، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب ألا يزيد المبلغ الدفترية بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ الدفترية الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة من انخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

ل - مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم إحتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقا لقانون العمل في القطاع الأهلي و عقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاول الشركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في تاريخ نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام النهائي.

م - رأس المال

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

ن - علاوة إصدار

تتمثل علاوة الإصدار في زيادة قيمة النقد المحصل عند إصدار الأسهم عن القيمة الاسمية للأسهم المصدرة. إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون.

س - أسهم خزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقا من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزانة بإستخدام طريقة التكلفة. وفقا لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية " احتياطي أسهم الخزانة "، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الإحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزنة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الإحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم إحتياطي أسهم الخزنة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزنة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزنة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزنة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزنة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزنة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. في حال إعادة إصدار الأسهم لاحقاً، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالصادفي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

ع - إحتياطيات أخرى

يتم استخدام الإحتياطيات الأخرى لتسجيل أثر التغيير في حصص حقوق ملكية شركات تابعة دون فقدان السيطرة.

ف - معاملات المدفوعات بالأسهم

تقوم المجموعة بتطبيق برنامج مدفوعات الأسهم لموظفيها. وفقاً لشروط هذا البرنامج، يتم منح أسهم إلى الموظفين الدائمين؛ ويتم قياس تكلفة المعاملات مع الموظفين التي يتم تسويتها بالأسهم وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ منح الأسهم. ويتم قياس القيمة العادلة لهذه الأسهم بناء على أسعار السوق المتاحة مع الأخذ في الاعتبار شروط وقواعد المنح.

يتم الاعتراف بتكلفة المعاملات التي يتم تسويتها بالأسهم والزيادة المقابلة لذلك في حقوق الملكية على مدى فترة استيفاء شروط الأداء و/أو الخدمة حتى تاريخ الاستحقاق الكامل للمنحة من قبل الموظف ("تاريخ الاستحقاق"). يتم الاعتراف بالمصروف المتراكم المحقق لتسوية المعاملات بالأسهم في تاريخ التقارير المالية والذي يعكس مدى نهاية فترة الاستحقاق مع بيان أفضل تقدير للمجموعة لعدد الأدوات المالية التي سيتم استحقاقها في النهاية.

ص - إيرادات العقود المبرمة مع العملاء

يتم الاعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تلك البضائع أو الخدمات. قررت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات عقود إيراداتها، لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل نقل السيطرة إلى العميل.

تطبق المجموعة نموذجاً من خمس خطوات على النحو التالي لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية: تحديد الالتزامات التعاقدية في العقد - إن الالتزام التعاقدية هو وعد في العقد مع العميل لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - إن سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة إستحقاقه لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها ، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على التزامات التعاقد في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقدية، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدية في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقدية.
- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المجموعة بالالتزامات التعاقدية.

تقوم المجموعة بممارسة بعض الأراء، مع الأخذ في الإعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية الإلتزامات التعاقدية عن طريق بيع البضاعة أو تأديه الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية :

- أن يتلقى العميل المنافع التي تقدمها المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المجموعة بالأداء ، أو
- أن أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه، أو
- أن أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة ، وللمجموعة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تنتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم أم لم يتم تحويل السيطرة:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل .
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل .
- أن يقبل العميل الأصل.

يتم رسمة التكاليف الإضافية للحصول على العقد مع العميل عند تكبدها حيث تتوقع المجموعة استرداد هذه التكاليف، ولا يتم تكبد تلك التكاليف إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم تسجيل عمليات المبيعات المتكبدة من قبل المجموعة كمصروف إذا كانت فترة إطفاء تلك التكاليف أقل من سنة.

إن مصادر إيرادات المجموعة هي من الأنشطة التالية:

بيع عقارات بغرض المتاجرة

تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت طبقاً للشروط التعاقدية. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية، كما يتم اعتبار تحويل السيطرة للعميل خلال فترة التطوير عندما يكون للمجموعة حق ملزم ونافذ في الدفعات المستحقة عن الأعمال المنجزة حتى تاريخه ويقاس الإيراد بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد طبقاً للأعمال المنجزة.

الإيجارات

يتم تحقق إيرادات الإيجارات، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.

أتعاب الإدارة

يتم تحقق إيرادات أتعاب الإدارة، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.

الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

ق - المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الالتزام.

الالتزامات المحتملة المعترف بها في اندماج الأعمال

تقاس المطلوبات المحتملة المستحوذ عليها في دمج الأعمال عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة كما في تاريخ الاستحواذ. في نهاية كل فترة مالية لاحقة، يتم قياس المطلوبات المحتملة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو المبلغ المعترف به عند الاعتراف المبدئي ناقصاً بالمبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، أيهما أعلى.

العقود المثقلة بالالتزامات

إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بسبب امتلاكها العقد) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد، المنافع الاقتصادية المتوقعة إستلامها بموجب. وتعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للتخارج من العقد، وهي إما تكلفة الوفاء بالعقد وأي تعويض أو غرامات الناشئة عن الفشل في الوفاء به، أيهما أقل.

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه على أنه مخصص. لكن قبل إحتمال مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تعترف المجموعة بخسارة انخفاض القيمة التي قد تكون وجدت في قيمة الموجودات الخاصة بالعقد.

لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ر - تكاليف الإقراض

إن تكاليف الإقراض تشمل الفوائد وتكاليف التمويل والتكاليف الأخرى التي تكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الإقراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسمة تكاليف الإقراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للاسترداد.

يتم إدراج كافة تكاليف الإقراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

ش - عقود التأجير

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

1) عقد الإيجار التمويلي

إن المبالغ المستحقة من المستأجرين تحت عقد الإيجار التمويلي يتم إدراجها كمدينين بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقد الإيجار. يتم توزيع الإيراد من عقود الإيجار التمويلية على فترات مالية بحيث تعكس نسبة عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

2) عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المنكبة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يعتبر تأجيراً أو يتضمن تأجيراً، في تاريخ بداية العقد. تعترف المجموعة بالتزامات عقود التأجير مقابل حقوق استخدام الموجودات فيما يتعلق بجميع ترتيبات التأجير التي تكون فيها الطرف المستأجر.

1) حقوق استخدام الموجودات

تعترف المجموعة بحقوق استخدام الموجودات في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي تصبح به الموجودات محل العقد متاحاً للاستخدام). تتضمن تكلفة حقوق استخدام الموجودات قيمة التزامات عقود الإيجار المعترف بها (والتي تتمثل في القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المقرر سدادها خلال فترة عقد الإيجار مخصومة باستخدام معدل الإقتراض الإضافي في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار) والتكاليف المباشرة المبدئية المنكبة، ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل بدء تاريخ مدة عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. لاحقاً للتسجيل المبدئي، تقاس حقوق استخدام الموجودات حسب السياسة المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة لقياس موجوداتها المشابهة.

يتم إدراج حقوق استخدام الموجودات التي تتماشى مع تعريف الممتلكات والعقارات والمعدات بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك مترام وخسائر انخفاض القيمة المعدلة لأي عمليات إعادة قياس لمطلوبات عقد التأجير. إذا لم تتأكد المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الموجودات المستأجرة في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المقدر للموجودات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. بينما يتم إدراج حقوق استخدام الموجودات التي تتماشى مع تعريف العقارات الاستثمارية ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة حيث يتم قياسها بالقيمة العادلة التي تعكس التدفقات النقدية المتوقعة خلال فترة عقد الإيجار بمعزل عن دفعات عقد التأجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التأجير والتي يتم قياسها و إدراجها ضمن مطلوبات المجموعة بالمركز المالي المجمع.

2) إلتزامات عقود التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بالتزامات عقود التأجير ويتم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التأجير. تتضمن دفعات عقد التأجير الدفعات الثابتة (والتي تشمل الدفعات التي تعتبر ضمناً دفعات إيجار ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة، إضافة إلى دفعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد في قياسها على مؤشر أو سعر وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تتضمن دفعات عقد التأجير سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة إضافة إلى أي دفعات عن غرامات إنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد التأجير. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي تقع فيه الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة سعر الإقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التأجير، إذا كان سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية عقد التأجير، يتم زيادة قيمة الإلتزامات عقد التأجير لتعكس التكلفة التمويلية، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية للإلتزامات عقود التأجير إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مضمون دفعات عقد التأجير الثابتة أو في التقدير الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الموجودات محل العقد.

3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود تأجير ممتلكاتها ومعدات (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف الخاص بعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة على الإيجارات الخاصة بالموجودات ذات القيمة المنخفضة. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات ذات القيمة المنخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التأجير.

4) الأحكام الجوهرية لتحديد مدة عقد الإيجار للعقود المشتملة على خيارات التجديد:

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار باعتبارها الفترة غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كانت ممارسة هذا الخيار مؤكدة بصورة معقولة، أو أي فترات مشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كانت ممارسة هذا الخيار غير مؤكد بصورة معقولة.

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي توجد حافزاً اقتصادياً للمستأجر لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان تمديدها (أو عدم إنهاءها) مؤكداً بصورة معقولة. يتم مراجعة ذلك التقدير عند وقوع حدث مهم أو تغيير مهم في الظروف التي تقع وتؤثر في هذا التقدير وتكون تحت سيطرة المستأجر.

ت - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة والمحول إلى الاحتياطي الاجباري. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 نظراً لعدم وجود ربح تحتسب على أساسه تلك الحصة.

ث - ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات الزميلة المدرجة في بورصة الكويت وكذلك حصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من الشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 نظراً لعدم وجود ربح تحتسب على أساسه تلك الضريبة.

خ - حصة الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة في أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 نظراً لعدم وجود ربح تحتسب على أساسه تلك الحصة.

ذ - العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية السنة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة المالية. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كالأدوات المالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغيير في القيمة العادلة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية السنة المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريباً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات، ويتم إدراج فروق التقييم الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة المالية التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

إن الشهرة والتغير في القيمة العادلة الناتجة عن عمليات شراء شركات أجنبية يتم التعامل معها كموجودات ومطلوبات الشركات الأجنبية ويتم تحويلها بأسعار الصرف السائدة بتاريخ الإقفال.

ض - الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة الا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداها بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً .

ظ - معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

غ - توزيعات الأرباح للمساهمين

تقوم المجموعة بالإعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً لإرادة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم، حيث يتم الإعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجموع.

أأ - موجودات الأمانة

لا يتم التعامل مع الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة أو الوكالة على أنها من موجودات المجموعة وبالتالي لا يتم إدراجها ضمن البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها في إيضاحات البيانات المالية المجمعة.

ب ب - الآراء والتفديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتفديرات والإفتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتفديرات وإفتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التفديرات.

أ - الآراء

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم 2، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

تحقق الإيرادات:

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان قد تم تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم (2 - ص) يتطلب آراء هامة.

تحديد تكاليف العقود:

إن تحديد التكاليف المتعلقة مباشرة بعقد معين أو الخاصة بأنشطة العقد بشكل عام يتطلب آراء هامة. إن تحديد تكاليف العقود لها تأثير هام على تحقق الإيرادات المتعلقة بالعقود طويلة الأجل. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) لتحديد تكاليف العقود وتحقيق الإيرادات.

تصنيف الأراضي:

عند إقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي:

أ- عقارات تحت التطوير

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات تحت التطوير ضمن بند العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة.

ب- أعمال تحت التنفيذ

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ ضمن بندي العقارات الاستثمارية أو الممتلكات والعقارات والمعدات على التوالي.

ج- عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة

عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الإعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات بغرض المتاجرة.

د- عقارات استثمارية

عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الإحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

مخصص الانخفاض في قيمة مدينين تجاريين:

إن تحديد مخصص الانخفاض في قيمة مدينين تجاريين والعوامل المحددة لإحتساب الانخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة.

- تصنيف الموجودات المالية:
عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم (2 - د).

- دمج الأعمال:
عند اقتناء شركات تابعة، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان هذا الاقتناء يمثل إقتناء أعمال أم إقتناء موجودات (أو مجموعة موجودات ومطلوبات). تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك الاقتناء كدمج أعمال عندما يتم إقتناء مجموعة متكاملة من الأنشطة بالإضافة إلى الموجودات، حيث يؤخذ في الاعتبار بشكل خاص ماهية العمليات الجوهرية المقتناة. إن تحديد مدى جوهرية العمليات المقتناة يتطلب آراء هامة.

أما عندما تكون عملية الاقتناء لا تمثل دمج أعمال، فيتم المحاسبة عن تلك العملية كإقتناء موجودات (أو مجموعة موجودات ومطلوبات). يتم توزيع تكلفة الاقتناء على الموجودات والمطلوبات المقتناة استناداً إلى قيمتهم العادلة بدون احتساب شهرة أو ضرائب مؤجلة.

- الضرائب:
تخضع المجموعة لضرائب الدخل في مناطق متعددة. إن تحديد مخصصات ضرائب الدخل يتطلب آراء هامة، حيث توجد العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تجعل تحديد الضريبة النهائية غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة.

- تحقق السيطرة:
تراعي الإدارة عند تحديد وجود السيطرة على الشركة المستثمر فيها ما إذا كان لديها سيطرة واقعية على تلك الشركة، وذلك إذا ما كانت تملك أقل من 50% من حقوق التصويت بها. إن تحديد الأنشطة المعنية الخاصة بالشركة المستثمر فيها ومدى إمكانية قيام المجموعة باستغلال سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها يتطلب آراء هامة.

- الحصص غير المسيطرة بنسب مادية:
تعتبر إدارة الشركة الأم أن أي حصص غير مسيطرة بنسبة أكبر من 10% من حقوق ملكية الشركة التابعة ذات الصلة كحصص مادية. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك الحصص غير المسيطرة في الإيضاح رقم (19).

- تقييم التأثير الجوهري:
عند تحديد التأثير الجوهري على الشركة المستثمر بها، تأخذ الإدارة في الاعتبار ما إذا كان للمجموعة القدرة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها إذا كانت المجموعة تملك نسبة أقل من 20% من حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها. يتطلب ذلك التقييم آراء هامة تتمثل في اعتبار تمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها والمشاركة في عمليات صنع السياسة والمعاملات الجوهرية بين الشركات.

- عقود التأجير:
تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) من بين أمور أخرى ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عملية تأجير،
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيتم ممارسته،
- تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة مؤجراً)،
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها،
- تحديد ما إذا كانت هناك عمليات تأجير متعددة في الترتيب،
- تحديد أسعار البيع المستقلة للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

- ب - التقديرات والإفتراضات
إن الإفتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية الفترة المالية والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي :

- القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة:
تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والإعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخضومة واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية والمخضومة والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

- الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك:
تراجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقدم والتغيرات في العمليات.
- انخفاض قيمة الشهرة:
تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان هناك انخفاض في قيمة الشهرة بشكل سنوي على الأقل. ويتطلب ذلك تقدير "القيمة المستخدمة" للأصل أو لوحدة توليد النقد التي يتم توزيع الشهرة عليها.
إن تقدير القيمة المستخدمة يتطلب من المجموعة عمل تقديرات للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو من وحدة توليد النقد، وكذلك اختيار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.
- مخصص الانخفاض في قيمة مدينين تجاريين:
إن تحديد مخصص الانخفاض في قيمة مدينين تجاريين يتطلب تقديرات. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على أسلوب الخسائر الائتمانية المتوقعة مستقبلاً كما هو مبين في إيضاح رقم (5). يتم شطب الديون المدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وشطب الذمم المدينة يخضع لموافقة الإدارة.
- تقييم العقارات الاستثمارية:
تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، حيث يتم استخدام الطرق الأساسية التالية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:
1. رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.
 2. أسعار سوق المقارنة: والتي تعتمد على تقديرات تتم عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.
 3. التدفقات النقدية المخصومة: والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتولدة للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل استناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.
- تقييم العقارات بغرض المتاجرة:
يتم إدراج العقارات المحفوظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة استناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الإنشاء بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية للعقارات المكتملة مخصوماً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الإنجاز.
- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية:
إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناءً على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للإسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الإستقراء.
- معاملات خيار الأسهم للموظفين:
تقوم المجموعة بقياس تكلفة معاملات خيار الأسهم للموظفين بالرجوع إلى القيمة العادلة لأدوات الملكية في تاريخ المنح للموظفين. إن تقدير القيمة العادلة للسهم المستخدمة في هذه المعاملات يتطلب تحديد أفضل نموذج ملائم للتقييم والذي يعتمد على قواعد وشروط المنح.
- الضرائب:
تقوم المجموعة بقيد التزامات عن الضرائب المتوقعة بالمناطق التي تمارس فيها أنشطتها وتقدير مدى احتمالية استحقاق ضرائب إضافية. وعندما تختلف الضريبة النهائية عن المبالغ المسجلة فعلياً، فإن تلك الفروقات ستعكس على ضريبة الدخل والضرائب المؤجلة في الفترة التي يتبين فيها هذا الاختلاف. إن أية تغييرات في هذه التقديرات والافتراضات قد تؤثر على القيمة الدفترية للضرائب المؤجلة.

- عقود التأجير:

- إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:
- تقدير مدة التأجير.
 - تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.
 - تقييم ما إذا كانت حقوق استخدام الموجودات قد انخفضت قيمتها.

3 - نقد ونقد معادل

2019	2020	
4,892,096	5,077,780	نقد في الصندوق ولدى البنوك
5,000,000	2,000,000	وديعة بنكية قصيرة الأجل (أ)
10,411	749	نقد لدى محافظ استثمارية
9,902,507	7,078,529	
(2,918,303)	(688,792)	ناقصاً: أرصدة نقد وحسابات بنكية محتجزة (ب)
6,984,204	6,389,737	نقد ونقد معادل كما هو مبين في بيان التدفقات النقدية المجمع

أ) بلغ معدل الفائدة الفعلي على الوديعة البنكية قصيرة الأجل 0.875% (2019 - 2.94%) سنوياً، تستحق هذه الوديعة تعاقدياً بمعدل أقل من 30 يوم (2019 - 90 يوم).

ب) تمثل الأرصدة المحتجزة لدى البنوك حسابات ضمان محتجزة لإستلام وتقديم المدفوعات لأنشطة إنشاء محددة وكذلك كضمان مقابل بعض التسهيلات البنكية للمجموعة (إيضاح 13)، ومن المحتمل ألا تكون متاحة للإستخدام خلال 90 يوماً.

4 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2019	2020	
48,147	-	أسهم ملكية مسعرة
777,853	372,616	أسهم ملكية غير مسعرة
826,000	372,616	

إن الموجودات المالية المذكورة أعلاه مقومة بالعملة التالية:

2019	2020	
480,735	105,497	دينار كويتي
298,480	257,466	ريال عماني
46,785	9,653	دولار أمريكي
826,000	372,616	

5 - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2019	2020	
13,137,809	11,077,074	مدينون تجاريون (أ)
11,945,668	12,026,045	دفعات مقدمة ومدينون آخرون
25,083,477	23,103,119	
(10,475,540)	(12,255,245)	مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين (ب)
14,607,937	10,847,874	

أ - مدينون تجاريون:

إن أرصدة المدينين لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 30 يوم.

بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينين التجاريين على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمعاملات على مدى 48 شهر السابقة والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر هذه العوامل الاقتصادية الكلية لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

نتيجة لتفشي فيروس كورونا ("COVID - 19") خلال السنة، أخذت المجموعة في الاعتبار أثر ذلك الأمر على العوامل الاقتصادية الكلية المستقبلية التي تعتبر ضرورية في عمليات التقدير والافتراضات لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة كما في تاريخ البيانات المالية (إيضاح 31 - أ).

يتم شطب ذمم المدينين التجاريين عندما لا يتوقع إستردادها. كما أن عدم السداد خلال 180 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في إتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشراً على عدم توقع إسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم إعتباره إئتمانا قد إنخفضت قيمته.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند المدينين التجاريين والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات المجموعة:

2020						معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة
الإجمالي	أقل من 30 يوماً	31 - 60 يوماً	61 - 90 يوماً	91 - 180 يوماً	أكثر من 180 يوماً	
-	3.91%	7.80%	14.60%	23.37%	100.00%	
11,077,074	7,844,747	144,917	509,608	419,329	2,158,473	
2,648,902	306,730	11,300	74,402	97,997	2,158,473	

2019						معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة
الإجمالي	أقل من 30 يوماً	31 - 60 يوماً	61 - 90 يوماً	91 - 180 يوماً	أكثر من 180 يوماً	
-	2.73%	5.46%	8.20%	16.39%	100.00%	
13,137,809	10,339,872	105,154	657,455	278,221	1,757,107	
2,144,638	282,279	5,741	53,911	45,600	1,757,107	

ب - مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين:

إن الحركة على مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين هي كما يلي:

2019	2020	مدينون آخرون	مدينون تجاريون	
10,649,167	10,475,540	8,330,902	2,144,638	الرصيد في بداية السنة
840,706	2,055,364	1,277,980	777,384	المحمل خلال السنة
(1,075,524)	(240,534)	-	(240,534)	مخصص إنخفاض في القيمة لم يعد له ضرورة
61,191	(35,125)	(2,539)	(32,586)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
10,475,540	12,255,245	9,606,343	2,648,902	الرصيد في نهاية السنة

6 - عقارات بغرض المتاجرة

إن الحركة على عقارات بغرض المتاجرة هي كما يلي:

2019	2020	
41,741,409	17,079,258	الرصيد في بداية السنة
7,677,484	306,505	إضافات
(9,567,298)	-	المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح 9)
(20,014,395)	(9,450,324)	استيعادات
(2,470,542)	(838,351)	خسائر إنخفاض قيمة عقارات بغرض المتاجرة
(287,400)	(186,775)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
17,079,258	6,910,313	الرصيد في نهاية السنة

تم تحديد القيمة الاستردادية المتوقعة للأراضي والعقارات بغرض المتاجرة بناءً على تقييم من قبل مقيمين مستقلين إستناداً إلى اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات.

تتمثل العقارات بغرض المتاجرة بشكل رئيسي في التالي:

2019	2020	
6,256,794	-	عقارات قيد التطوير
10,822,464	6,910,313	عقارات مطورة
17,079,258	6,910,313	

إن عقارات بغرض المتاجرة بمبلغ 4,532,434 دينار كويتي (2019 - 7,602,681 دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات بنكية إسلامية و قروض لأجل (إيضاحات 13 و 14).

7 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

2019	2020	
-	9,880,250	أسهم ملكية غير مسعرة
3,115,718	1,259,696	صناديق استثمارية
3,115,718	11,139,946	

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت المجموعة بتحويل إستثمارها في شركة زميلة إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والتي تم الاعتراف بها بقيمتها العادلة كما في تاريخ التحويل (إيضاح 8).

إن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 11,139,946 دينار كويتي (2019 - 3,115,718 دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات بنكية إسلامية (إيضاح 13).

8 - استثمار في شركة زميلة

المبلغ	نسبة الملكية %		النشاط الأساسي	بلد التأسيس	إسم الشركة الزميلة
	2019	2020			
9,859,742	-	17.53%	التطوير العقاري	دولة الكويت	شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2019	2020	
9,852,650	9,859,742	الرصيد في بداية السنة
46,490	(474,452)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
(39,398)	178,049	حصة من الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للشركة الزميلة
-	172,194	أثر إعادة تصنيف الإستثمار إلي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أ)
-	(9,735,533)	المحول لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أ)
9,859,742	-	الرصيد في نهاية السنة

أ- خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت المجموعة بتحويل استثمارها في شركة قطر الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مقفلة) (شركة زميلة) إلى استثمار بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 7)، حيث فقدت المجموعة التأثير الجوهرى على هذا الاستثمار، وبناء عليه قامت المجموعة بتقييم هذا الاستثمار كما في تاريخ فقدان التأثير الجوهرى، الأمر الذي نتج عنه ربح بمبلغ 172,194 دينار كويتي والذي تم الاعتراف به ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

إن أسهم الإستثمار في الشركة الزميلة بمبلغ 9,859,742 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 مرهونة مقابل بعض أرصدة التسهيلات البنكية الإسلامية (إيضاح 13).

9 - عقارات استثمارية

2019	2020	
146,379,207	171,152,381	الرصيد في بداية السنة
8,494,098	3,643,984	إضافات
8,732,519	-	أثر إقتناء شركة تابعة
9,567,298	-	المحول من عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 6)
(1,251,567)	(1,913,487)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(769,174)	(4,076,282)	التغير في القيمة العادلة
171,152,381	168,806,596	الرصيد في نهاية السنة

تتكون العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية مما يلي :

2019	2020	
33,194,636	32,343,721	أراضي
120,858,402	119,987,974	عقارات مطورة
17,099,343	16,474,901	حقوق إستخدام موجودات عقارية
171,152,381	168,806,596	

قامت المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام أسس التقييم الموضحة في البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية:

2020			أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني		
32,343,721	-	32,343,721	أسعار السوق المقارنة	أراضي
8,997,926	-	8,997,926	أسعار السوق المقارنة	مباني سكنية
34,661,181	34,661,181	-	رسملة الدخل	مباني سكنية
68,457,573	68,457,573	-	رسملة الدخل	مباني تجارية
7,871,294	-	7,871,294	أسعار السوق المقارنة	مباني تجارية
16,474,901	16,474,901	-	التدفقات النقدية المخصومة	حقوق إستخدام مباني تجارية
168,806,596	119,593,655	49,212,941		الإجمالي

2019		2019		أساس التقييم		فئة العقار الاستثماري	
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الثالث	أسعار السوق المقارنة	أسعار السوق المقارنة	أراضي	مباني سكنية
33,194,636	-	33,194,636	6,054,832	أسعار السوق المقارنة	أسعار السوق المقارنة	مباني سكنية	مباني سكنية
6,054,832	-	6,054,832	-	رسمة الدخل	رسمة الدخل	مباني تجارية	مباني تجارية
34,744,974	34,744,974	-	-	أسعار السوق المقارنة	أسعار السوق المقارنة	مباني تجارية	مباني تجارية
79,715,600	79,715,600	342,996	-	التدفقات النقدية المخصصة	التدفقات النقدية المخصصة	حقوق استخدام مباني تجارية	الإجمالي
342,996	-	-	-				
17,099,343	17,099,343	39,592,464					
171,152,381	131,559,917						

إن عقارات استثمارية بمبلغ 113,514,936 دينار كويتي (2019 - 124,547,722 دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات بنكية إسلامية وقروض لأجل (إيضاحات 13 و 14).

10- شهرة

تمثل الشهرة زيادة المقابل المدفوع لحيازة أسهم شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. عن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة. قامت الإدارة بتقدير القيمة المدرجة بالدفاتر للشهرة لتحديد الانخفاض في القيمة ولم تلاحظ مؤشرات على الانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2020.

11- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
6,999,008	5,829,081	دائنون تجاريون
1,666,658	952,061	محجوز ضمان للمقاولين
250,433	241,192	توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين
239,504	36,196	التزام ضريبية مؤجلة
6,616,552	7,634,526	مصاريف مستحقة وأخرى
15,772,155	14,693,056	

والتي تتمثل في:

2019	2020	
6,093,979	6,585,631	الجزء المتداول
9,678,176	8,107,425	الجزء غير المتداول
15,772,155	14,693,056	

12 - التزامات عقود التأجير

إن الحركة على التزامات عقود التأجير خلال السنة هي كما يلي:

2019	2020	
-	13,949,222	الرصيد في بداية السنة
6,117,859	-	أثر إقضاء شركة تابعة
7,975,519	-	إضافات
315,844	657,938	إطفاء تكاليف تمويل لالتزامات عقود التأجير
(460,000)	(1,537,500)	المدفوعات
13,949,222	13,069,660	الرصيد في نهاية السنة

تتمثل التزامات عقود التأجير فيما يلي:

القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار		الحد الأدنى لدفعات الإيجار		
2019	2020	2019	2020	
1,027,062	1,314,272	1,685,000	1,917,500	التزامات عقود التأجير:
12,922,160	11,755,388	15,778,000	14,008,000	خلال سنة
13,949,222	13,069,660	17,463,000	15,925,500	المتبقي لنهاية عقد التأجير
-	-	(3,513,778)	(2,855,840)	إجمالي التزامات عقود التأجير
13,949,222	13,069,660	13,949,222	13,069,660	يطرح: تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفاة
				القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير

إن متوسط عمر الإيجار 10 سنوات، ومتوسط معدل فائدة الاقتراض الفعلي 5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019 - 5%). تعتمد جميع عقود الإيجار على دفعات ثابتة، ولم يتم الدخول في أي ترتيبات لدفعات إيجارات محتملة.

13 - تسهيلات بنكية إسلامية

تتمثل هذه التسهيلات في تسهيلات تورق و إجارة و مشاركة كما يلي:

المجموع		تسهيلات إجارة ومشاركة		تسهيلات تورق	
2019	2020	2019	2020	2019	2020
100,383,305	99,244,530	8,123,495	5,677,073	92,259,810	93,567,457
(3,200,314)	(1,226,298)	(353,028)	(326,467)	(2,847,286)	(899,831)
97,182,991	98,018,232	7,770,467	5,350,606	89,412,524	92,667,626

إجمالي الالتزام
بطرح : تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفأة
القيمة الحالية للالتزام

والتي تتمثل في:

المجموع		الجزء غير المتداول		الجزء المتداول		العملة	تاريخ الاستحقاق	تسهيلات تورق من بنوك محلية بمتوسط تكلفة تمويل 2.5% (2019 - 2.5%) فوق سعر خصم بنك الكويت المركزي
2019	2020	2019	2020	2019	2020			
86,012,764	89,752,763	81,782,764	73,587,763	4,230,000	16,165,000	دينار كويتي	عدة دفعات آخرها مايو 2029	تسهيلات تورق من بنوك أجنبية بمتوسط تكلفة تمويل 3.27% (2019 - 5.0644%).
3,399,760	2,914,862	2,673,440	2,550,607	726,320	364,255	دولار أمريكي	مارس 2022	تسهيلات مشاركة من بنك أجنبي بمتوسط تكلفة تمويل 5.75% (2019 - 5.75%).
6,920,336	4,610,297	6,618,617	4,610,297	301,719	-	عماني درهم	ديسمبر 2029	تسهيلات إجارة من بنك أجنبي بمتوسط تكلفة تمويل 5.75% (2019 - 5.75%).
850,131	740,310	793,426	695,585	56,705	44,725	إماراتي	أغسطس 2033	
97,182,991	98,018,232	91,868,247	81,444,252	5,314,744	16,573,980			

إن المجموعة حالياً بصدد الانتهاء من إعادة هيكلة تسهيلات الائتمانية المستحقة خلال الاثنى عشر شهرا التالية لتاريخ البيانات المالية مع المؤسسات المالية المقرضة لها والذي من المتوقع عند إتمامه أن ينعكس إيجابيا بشكل كبير على تخفيض التزامات المجموعة فيما يخص التسهيلات البنكية المتداولة، ومن ثم تعزيز السيولة لدى المجموعة لمواجهة مطلوباتها.

إن الضمانات المقدمة مقابل التسهيلات البنكية الإسلامية هي رهن ما يلي:

2019	2020	
2,838,139	504,907	أرصدة محتجزة لدى البنوك (إيضاح 3)
29,932,376	35,511,487	أسهم مملوكة للشركة الأم في إحدى الشركات التابعة للمجموعة
5,026,033	4,532,434	عقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 6)
3,115,718	11,139,946	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 7)
9,859,742	-	أسهم ملكية في شركة زميلة (إيضاح 8)
114,947,635	113,514,936	عقارات استثمارية (إيضاح 9)
165,719,643	165,203,710	

14 - قروض لأجل

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت المجموعة بالسداد المبكر لكامل أرصدة القروض لأجل الممنوحة للمجموعة من قبل بنك أجنبي والتي كانت تستحق في فبراير 2021.

إن الضمانات المقدمة للقروض لأجل كما في 31 ديسمبر 2019 كانت كما يلي:
 - رهن عقارات بغرض المتاجرة بمبلغ 2,576,648 دينار كويتي (إيضاح 6).
 - رهن عقارات استثمارية بمبلغ 9,600,087 دينار كويتي (إيضاح 9).

15 - رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 688,278,956 سهم (2019 - 688,278,956 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

16 - أسهم خزانة

2019	2020	
60,811,741	59,331,584	عدد الأسهم (سهم)
8.84	8.62	النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)
3,575,730	3,370,034	القيمة السوقية (دينار كويتي)
19,288,845	18,819,349	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة المجموعة بتجميد جزء من علاوة الإصدار بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة الأم بأسهم الخزانة.

17 - إحتياطي إجباري

وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز الإحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل إلى حساب الإحتياطي الإجباري للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 نظرا لوجود خسارة خلال السنة.

18 - إحتياطي إختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم بناء على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى حساب الإحتياطي الإختياري للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 نظرا لوجود خسارة خلال السنة.

بموجب قرار الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 8 أبريل 2019، تمت الموافقة على تحويل كامل رصيد الإحتياطي الإختياري البالغ 11,010,499 دينار كويتي إلى حساب الأرباح المرحلة (إيضاح 25).

19 - الحصص غير المسيطرة المادية للمجموعة

إن الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة بياناتها كالتالي:

القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة في الشركة التابعة	نسبة الملكية للحصص غير المسيطرة	الأنشطة الرئيسية		بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
		2019	2020		
2019	2020	2019	2020		
9,127,340	9,092,572	%10.09	%10.09	تطوير عقاري	دولة الكويت
					شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

ملخص المعلومات المالية حول الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة:

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع

ملخص بيان المركز المالي المجموع:

2019	2020	
13,438,253	12,451,018	الموجودات المتداولة
(989,893)	(846,325)	المطلوبات المتداولة
12,448,360	11,604,693	صافي الموجودات المتداولة
86,445,488	85,539,530	الموجودات غير المتداولة
(8,434,580)	(7,029,575)	المطلوبات غير المتداولة
78,010,908	78,509,955	صافي الموجودات غير المتداولة
90,459,268	90,114,688	صافي الموجودات
%10.09	%10.09	نسبة الملكية للحصص غير المسيطرة
9,127,340	9,092,572	الحصص غير المسيطرة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع:

2019	2020	
1,178,373	295,010	ربح السنة
2,105,120	(675,971)	(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر
3,283,493	(380,961)	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل
331,294	(38,439)	(الخسارة الشاملة) الدخل الشامل الخاص بالحصص غير المسيطرة

20 - الإيرادات

تقسم إيرادات المجموعة الرئيسية بحسب الأسواق الجغرافية الرئيسية كما يلي:

2020			
الإجمالي	إيرادات إيجارات	إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة	
5,751,009	5,751,009	-	دولة الكويت
9,748,311	1,969,313	7,778,998	الإمارات العربية المتحدة
786,093	786,093	-	المملكة العربية السعودية
335,289	206,982	128,307	عمان
2,268,375	269,141	1,999,234	تركيا
386,035	386,035	-	البحرين
19,275,112	9,368,573	9,906,539	المجموع
2019			
الإجمالي	إيرادات إيجارات	إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة	
5,076,602	5,076,602	-	دولة الكويت
19,395,871	2,109,628	17,286,243	الإمارات العربية المتحدة
804,470	804,470	-	المملكة العربية السعودية
907,045	25,403	881,642	عمان
1,205,545	289,362	916,183	تركيا
421,299	421,299	-	البحرين
27,810,832	8,726,764	19,084,068	المجموع

21 - صافي أرباح موجودات مالية

2019	2020	
557,220	275,623	إيرادات توزيعات أرباح
2,466	(116,703)	(خسائر) أرباح غير محققة من التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
12,975	(25,803)	(خسائر) أرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(32,122)	(34,784)	أتعاب إدارة محافظ
540,539	98,333	

22 - صافي مصروفات أخرى

يتضمن هذا البند مخصص انخفاض في قيمة مدينين تجاريين بمبلغ 777,384 دينار كويتي (2019 - 840,706 دينار كويتي) إضافة إلى مخصصات لم يعد لها ضرورة وإيرادات تسويات، وأرصدة دائنة ملغاة بمبلغ 240,534 دينار كويتي (2019 - 1,475,524 دينار كويتي).

كما يتضمن هذا البند صافي مصروفات ضريبية حالية ومؤجلة للشركات التابعة بمبلغ 32,431 دينار كويتي (2019 - 805,928 دينار كويتي). إضافة إلى ذلك، يتضمن هذا البند مخصص مطالبات قضائية بمبلغ 1,244,433 دينار كويتي (2019 - 414,105 دينار كويتي). يمثل هذا المخصص دعاوى قضائية مرفوعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 من قبل شركتين تابعتين للمجموعة أمام محاكم إمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ إجمالي قدره 57,876,880 درهم إماراتي (أي ما يعادل 4,817,781 دينار كويتي) والذي يمثل المبالغ المترصدة في سجلات المجموعة كما في 31 مايو 2020، وذلك ضد بعض المستثمرين لقاء تطوير مشروعات عقارية بإمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة، بالإضافة إلى المطالبة بتعويضات إضافية تقديرية تشمل أرباح التأخير والجهد المضاعف وتعويض أدبي بمبلغ 87,977,030 درهم إماراتي (أي ما يعادل 7,323,374 دينار كويتي)، بالإضافة إلى الفائدة القانونية عن المطالبة بواقع 9% من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تاريخ السداد التام مع إلزامهم بالرسوم والمصروفات ومقابل أتعاب المحاماة.

تشمل المبالغ المستحقة والمترصدة في سجلات المجموعة مبلغ 7,352,377 درهم إماراتي (أي ما يعادل 613,468 دينار كويتي) والذي تم قيده خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 والناجم عن إمتداد فترة الخدمات للمستثمرين، وقد قامت المجموعة خلال السنة ببيع مخصص بمبلغ 14,914,454 درهم إماراتي (أي ما يعادل 1,244,433 دينار كويتي) لإتمام تسجيل مخصص بكامل المبالغ المترصدة في سجلات المجموعة عن تلك المطالبة وذلك من مبدأ الحيطة والحذر وليس تسليماً بتنازل المجموعة عن حقوقها في تلك المبالغ المترصدة في سجلاتها. أما فيما يخص مطالبات التعويضات الإضافية والتي تخضع بالكامل لسلطة المحكمة التقديرية والمنفردة نظراً لطبيعة تلك المطالبات والتي تعتبر أدبية وتقديرية في طبيعتها، فلم يتم قيد أية مبالغ مستحقة أو مخصصات متعلقة بها في سجلات المجموعة فيما يخص تلك المطالبات الإضافية.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وبعد رفع هذه الدعاوى، أصدرت محكمة أول درجة حكمها لصالح الشركتين التابعتين للمجموعة بأحقيتها في إجمالي مبلغ وقدره 19,780,852 درهم إماراتي (أي ما يعادل 1,635,959 دينار كويتي) إضافة إلى الفائدة القانونية بواقع 9% من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تمام السداد. قامت الشركتان التابعتان للمجموعة بالطعن على هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف حيث ترى الإدارة أحقيتها في المبالغ المرفوع بها الدعاوى الأصلية من قبل هاتين الشركتين، وجاري حالياً نظر الدعوى أمام محكمة الاستئناف والتي لم تصدر حكمها حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.

إضافة إلى ذلك، يمثل مخصص المطالبات القضائية المتضمن في السنة المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 5,000,000 درهم إماراتي (أي ما يعادل 414,105 دينار كويتي)، والذي يمثل مخصص دعوى قضائية مرفوعة على إحدى الشركات التابعة للمجموعة بدولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تتضمن تلك الدعوى مطالبة بمبلغ 17,277,295 درهم إماراتي (أي ما يعادل 1,430,923 دينار كويتي) والذي يمثل تصفية حسابات بين الخصم والشركة التابعة. خلال السنة المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، صدر حكم أول درجة لصالح الخصم بمبلغ 5,000,000 درهم إماراتي (أي ما يعادل 414,105 دينار كويتي) والذي قامت الشركة التابعة بالطعن عليه أمام محكمة الاستئناف وتسجيل مخصص له من مبدأ الحيطة والحذر إلى أن يتم البت في الدعوى القضائية بشكل نهائي، حيث لا تزال القضية منظورة حالياً أمام محكمة الاستئناف حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.

23 - خسارة السهم الأساسية والمخفضة

- خسارة السهم الأساسية

إن المعلومات الضرورية لاحتساب خسارة السهم الأساسية بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2019	2020	
(8,768,587)	(8,476,775)	خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
		عدد الأسهم القائمة:
688,278,956	688,278,956	عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
(61,023,216)	(60,146,685)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
627,255,740	628,132,271	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
فلس	فلس	
(13.98)	(13.50)	خسارة السهم الأساسية

- خسارة السهم المخفضة

يتم احتساب خسارة السهم المخفضة عن طريق تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة وذلك بافتراض وجود جميع الأسهم العادية المخفضة المتوقع إصدارها، وكذلك تعديل صافي خسارة السنة بالأثر المفترض في حال إصدار هذه الأسهم المخفضة المتوقعة.

2019	2020	
(8,768,587)	(8,476,775)	خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
		عدد الأسهم القائمة:
627,255,740	628,132,271	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة المستخدم في احتساب ربحية السهم الأساسية
2,087,000	606,843	التعديلات الخاصة بخيارات الأسهم
629,342,740	628,739,114	المتوسط المرجح للأسهم المستخدم في تحديد ربحية الأسهم المخفضة
فلس	فلس	
(13.93)	(13.48)	خسارة السهم المخفضة

24 - الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا، المدراء التنفيذيين للمجموعة، الشركة الزميلة وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2019	2020	أخرى	أفراد الإدارة العليا	
-	140,371	140,371	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
-	90,000	-	90,000	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	3,973,687	-	3,973,687	إلتزامات عقود التأجير

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

-	125,157	-	125,157	إيرادات أتعاب إدارة
-	(200,751)	-	(200,751)	إطفاء تكاليف تمويل لالتزامات عقود التأجير

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، كان أحد العقارات المؤجرة من قبل المجموعة والتي يتم المحاسبة عنها طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 قد تم إقتناؤه من قبل أحد أعضاء مجلس الإدارة عن طريق شراؤه من مالكه السابق. وبناء عليه، قامت المجموعة بتحويل التزامها عن عقد الإيجار الخاص بذلك العقار إلى المالك الجديد طبقاً لنفس الشروط والأحكام المتعاقد عليها مع المالك السابق للعقار حتى نهاية مدة عقد الإيجار والذي ينتهي في أغسطس 2029. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، تم دفع مبلغ 360,000 دينار كويتي عن إلتزام عقد الإيجار لذلك العقار منذ اقتناؤه من قبل المالك الجديد. إن المبالغ المتعلقة بالتزام عقد التأجير الخاص بذلك العقار كما في 31 ديسمبر 2020 والمدرجة ضمن إلتزامات عقود التأجير للمجموعة هي كالتالي:

2019	2020	
-	585,000	إلتزام عقد التأجير خلال سنة
-	4,293,000	المتبقي لنهاية عقد التأجير
-	4,878,000	إجمالي إلتزام عقد التأجير
-	(904,313)	ي طرح: تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفأة
-	3,973,687	القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير

2019	2020	مزاي أفراد الإدارة العليا
541,914	529,398	مزاي قصيرة الاجل
53,846	56,566	مكافأة نهاية الخدمة
97,880	22,608	مدفوعات عن طريق الأسهم
70,000	70,000	مكافأة لجان مجلس الإدارة

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، سجلت الشركة الأم مصروفات بمبلغ 22,608 دينار كويتي (2019 - 97,880 دينار كويتي) تتعلق بمعاملات حقوق ملكية تم تسويتها من خلال مدفوعات للأسهم للموظفين. خلال السنة، قام الموظفين المستحقين بممارسة خيارات الأسهم الخاصة بهم بعدد 1,480,157 سهم وتم اصدار هذه الاسهم من أسهم الخزينة المحتفظ بها لدى المجموعة.

تخضع المعاملات مع أطراف ذات صلة لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

25 - توصيات مجلس الإدارة والجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم

اقترح مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ 31 يناير 2021 التالي:

- عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
- عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
- إطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة كما في 31 ديسمبر 2020 عن طريق تخفيض الاحتياطي الاجباري.
- إلغاء رصيد أسهم الخزينة المباشرة المملوكة للشركة الأم عن طريق تخفيض رأس مال الشركة الأم بالقيمة الاسمية لتلك الأسهم وتخفيض رصيد الاحتياطي الاجباري وعلو الإصدار على التوالي.

إن تلك الاقتراحات تخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم وموافقة الجهات الرسمية ذات الصلة فيما يخص إطفاء الخسائر المتراكمة وإلغاء رصيد أسهم الخزينة وتخفيض رأس مال الشركة الأم.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 20 فبراير 2020 البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، كما وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة أو صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 28 أبريل 2019 البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، كما وافقت على تحويل كامل رصيد الاحتياطي الاختياري البالغ 11,010,499 دينار كويتي إلى حساب الأرباح المرحلة (إيضاح 18).

26 - معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى أربعة قطاعات جغرافية رئيسية وهي دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية والجمهورية التركية إضافة إلى قطاعات أخرى، حيث تمارس المجموعة أنشطتها الرئيسية في قطاع العقارات. لا يوجد لدى المجموعة أي معاملات منتجة للإيرادات فيما بين القطاعات.

2020

المجموع	أخرى	الجمهورية التركية	المملكة العربية السعودية	دولة الامارات العربية المتحدة	دولة الكويت
19,546,744	659,410	2,268,375	831,824	9,991,480	5,795,655
(11,889,431)	(240,016)	(2,118,966)	(152,889)	(8,258,196)	(1,119,364)
(838,351)	(502,288)	-	-	(336,063)	-
(474,452)	-	-	-	-	(474,452)
(4,076,282)	(414,066)	(119,921)	(433,213)	(351,378)	(2,757,704)
(3,693,595)	(72,157)	(166,117)	(22,549)	(940,330)	(2,492,442)
(1,686,696)	(60,413)	23,115	(392,846)	(1,120,772)	(135,780)
(4,947,473)	(304,035)	(135,580)	-	(62,062)	(4,445,796)
(387,411)	-	-	-	-	(387,411)
(8,446,947)	(933,565)	(249,094)	(169,673)	(1,077,321)	(6,017,294)
207,783,552	15,881,789	9,445,488	15,467,165	75,958,344	91,030,766
127,877,217	4,740,634	295,569	282,755	10,019,593	112,538,666

الإيرادات
تكلفة الإيرادات
خسائر إنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
حصة من نتائج أعمال شركة زميلة
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقية
صافي مصروفات أخرى
أعباء تمويل
أخرى
خسارة القطاع
مجموع موجودات القطاع
مجموع مطلوبات القطاع

2019

المجموع	أخرى	الجمهورية التركية	المملكة العربية السعودية	دولة الامارات العربية المتحدة	دولة الكويت
27,863,176	1,380,689	1,205,545	804,470	19,395,870	5,076,602
(22,676,864)	(818,199)	(1,112,126)	(177,229)	(19,839,814)	(729,496)
(2,470,542)	-	-	-	(2,470,542)	-
634,359	-	-	-	-	634,359
(769,174)	(4,266)	(281,023)	(23,613)	(168,668)	(291,604)
(4,607,102)	(181,570)	(220,918)	(15,622)	(1,402,588)	(2,786,404)
(1,284,098)	(375,561)	201,299	(223,803)	(1,044,739)	158,706
(5,567,876)	(363,111)	(613,209)	-	(719,996)	(3,871,560)
224,695	-	-	-	-	224,695
(8,653,426)	(362,018)	(820,432)	364,203	(6,250,477)	(1,584,702)
229,338,437	19,310,646	14,053,919	15,803,922	82,815,310	97,354,640
136,362,787	7,099,039	7,836,710	288,640	12,592,755	108,545,643

الإيرادات
تكلفة الإيرادات
خسائر إنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
حصة من نتائج أعمال شركة زميلة وشركة محاصة
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقية
صافي إيرادات (مصروفات) أخرى
أعباء تمويل
أخرى
(خسارة) ربح القطاع
مجموع موجودات القطاع
مجموع مطلوبات القطاع

27 - إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الإعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد ونقد معادل، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، مدينين، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دائنين، إلتزامات عقود التأجير، تسهيلات بنكية إسلامية وقروض لأجل، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

(أ) مخاطر سعر الفائدة ومعدل العائد وتكلفة التمويل

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة، العائد، و تكلفة التمويل. إن أسعار الفائدة و العائد الفعلية وتكلفة التمويل والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية التي تحمل فوائد قد تم الإشارة إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في سعر الفائدة ومعدل العائد وتكلفة التمويل، مع ثبات المتغيرات الأخرى على ربح المجموعة:

2020			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
10,000 ±	2,000,000	±0.5%	وديعة لأجل
490,091 ±	98,018,232	±0.5%	تسهيلات بنكية إسلامية
500,091 ±			
2019			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
25,000 ±	5,000,000	±0.5%	وديعة لأجل
36,824 ±	7,364,745	±0.5%	قروض لأجل
485,915 ±	97,182,991	±0.5%	تسهيلات بنكية إسلامية
547,739 ±			

(ب) مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسائر مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي قد تتعرض للمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد والنقد المعادل والمدينين. إن النقد المملوك للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة، ويتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الانخفاض في القيمة.

نقد ونقد معادل

إن النقد والنقد المعادل الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً، كما أن النقد والنقد المعادل للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد والنقد المعادل والمدينين .

(ج) مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري.

إن الجدول التالي يبين تحليل إستحقاقات المطلوبات المالية للمجموعة:

2020				
المجموع	أكثر من سنتين	سنة إلى سنتين	أقل من سنة	
14,693,056	1,717,981	6,389,444	6,585,631	دائنون وأرصدة دائنة اخرى
13,069,660	10,530,276	1,225,112	1,314,272	إلتزامات عقود التأجير
98,018,232	74,418,920	7,025,332	16,573,980	تسهيلات بنكية إسلامية
125,780,948	86,667,177	14,639,888	24,473,883	المجموع

2019

المجموع	أكثر من سنتين	سنة إلى سنتين	أقل من سنة	
15,772,155	5,214,598	4,463,578	6,093,979	دائنون وأرصدة دائنة اخرى
13,949,222	11,755,387	1,166,773	1,027,062	التزامات عقود التأجير
97,182,991	72,819,126	19,049,121	5,314,744	تسهيلات بنكية إسلامية
7,364,745	-	5,404,019	1,960,726	قروض لأجل
134,269,113	89,789,111	30,083,491	14,396,511	المجموع

د) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناجمة عن المعاملات التي تتم بعملة غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية.

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات الهامة المحتملة والمعقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي.

2020

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
41,394 +	5% +	درهم إماراتي
70,142 +	5% +	ليرة تركية
202,867 +	5% +	ريال عماني

2019

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
16,613 +	5% +	درهم إماراتي
284,061 +	5% +	ليرة تركية
187,906 +	5% +	ريال عماني

هـ) مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد، سواء كانت هذه التغيرات بسبب عوامل خاصة بالأداة المنفردة أو مصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها من حيث التوزيع الجغرافي وتركيز القطاع التشغيلي.

28 - موجودات الأمانة

بلغت أرصدة موجودات الأمانة الناتجة عن إدارة المجموعة لمشاريع لصالح الغير والتي لم يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة المرفقة 220,883 دينار كويتي (2019 - 941,228 دينار كويتي).

29 - قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية السنة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن استلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الإلتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس متسلسل إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشطة المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية وغير المالية المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2020			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول
372,616	372,616	-	-
11,139,946	9,880,250	1,259,696	-
168,806,596	119,593,655	49,212,941	-
180,319,158	129,846,521	50,472,637	-

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
 عقارات استثمارية
 المجموع

2019			
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول
826,000	777,853	-	48,147
3,115,718	-	3,115,718	-
171,152,381	131,559,917	39,592,464	-
175,094,099	132,337,770	42,708,182	48,147

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
 عقارات استثمارية
 المجموع

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف (إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

قدرت الإدارة إن القيم العادلة للنقد والمعادل، المدينين، الدائنين والمطلوبات المتداولة الأخرى تقارب قيمهم الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

تم إستخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيم العادلة:

- (أ) تستند القيم العادلة للموجودات المالية المسعرة إلى عروض الأسعار في تاريخ البيانات المالية.
- (ب) يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المسعرة، القروض من البنوك والمطلوبات المالية الأخرى بالإضافة إلى المطلوبات المالية غير المتداولة الأخرى عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام المعدلات المتاحة حالياً للديون بشروط مماثلة، مخاطر الائتمان وأجال الإستحقاق المتبقية.
- (ج) إن أساس تقييم العقارات الاستثمارية هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً بناءً على مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهم خبرة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تستند التقييمات إلى الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة من نفس الموقع والحالة، والتي تخضع لعقود إيجار مماثلة مع الأخذ في الاعتبار معدلات الإشغال وعودائد الإستثمار. كما تم الإفصاح عن أساليب ومدخلات قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح (9).

فيما يلي بيان الحركات في الموجودات المقاسة كمستوى ثالث خلال السنة الحالية والسابقة:

المجموع	عقارات استثمارية	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
118,102,526	116,406,237	714,550	981,739	الرصيد كما في 1 يناير 2019
8,459,548	8,459,548	-	-	إضافات
(158,205)	-	-	(158,205)	استيعادات
8,732,519	8,732,519	-	-	أثر اقتناء شركة تابعة
(40,013)	-	-	(40,013)	المحول إلى المستويات الأخرى (أ)
(820,972)	(815,304)	-	(5,668)	الخسائر المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر
(1,937,633)	(1,223,083)	(714,550)	-	الخسائر المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر
132,337,770	131,559,917	-	777,853	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019
473,359	473,359	-	-	إضافات
(298,164)	-	-	(298,164)	استيعادات
9,735,533	-	9,735,533	-	المحول من الإستثمار في شركة زميلة
(9,600,087)	(9,600,087)	-	-	المحول إلى المستويات الأخرى (ب)
(2,991,629)	(2,884,556)	-	(107,073)	الخسائر المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر
189,739	45,022	144,717	-	الأرباح المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر
129,846,521	119,593,655	9,880,250	372,616	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020

(أ) خلال السنة المالية المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، تم التحويل من المستوى الثالث إلى المستوى الأول فيما يخص أسهم غير مسعرة سابقاً والتي كان يتم قياسها تحت المستوى الثالث، حيث تم إدراج هذه الأسهم خلال السنة في بورصة الكويت والذي نتج عنه قياسها وإعادة تصنيفها إلى المستوى الأول كما في 31 ديسمبر 2019.

(ب) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بتغيير أسس التقييم الخاصة بالعقارات الاستثمارية والمدرجة بقيمة عادلة 185,648,200 ليرة تركية (ما يعادل مبلغ 7,559,131 دينار كويتي) (2019 - 188,060,000 ليرة تركية (ما يعادل مبلغ 9,600,087 دينار كويتي))، وذلك من طريقة رسمة الدخل ضمن المستوى الثالث إلى طريقة أسعار السوق المقارنة ضمن المستوى الثاني، حيث ارتأى المقيم المنقول أن طريقة أسعار السوق المقارنة المستخدمة هذه السنة تعكس أقرب قيمة عادلة فعلية لتلك العقارات الاستثمارية نتيجة للتذبذب الكبير لمعدلات وأسعار تأجير العقارات والتباين في معدلات الخصم بسبب أوضاع السوق الناجمة عن تفشي وباء ("COVID - 19") خلال السنة.

فيما يلي بيان بالمدخلات غير الملحوظة وتحليل حساسية الموجودات المقاسة كمستوى ثالث:

أ) الموجودات المالية:

حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	القيمة العادلة كما في		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		2019	2020	
قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل خصم عدم السيولة بواقع 5% إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 18,631 دينار كويتي	مدخلات غير ملحوظة الهامة	مضاعف السعر	777,853	372,616
قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل خصم عدم السيولة بواقع 5% إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 494,013 دينار كويتي	مدخلات غير ملحوظة الهامة	القيمة الدفترية المعدلة	-	9,880,250

ب) الموجودات غير المالية:

حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	أساليب التقييم	القيمة العادلة كما في		عقارات استثمارية
		2019	2020	
إن أي زيادة (نقص) في معدل الرسمة ستؤدي بالتبعية إلى (إنخفاض) ارتفاع في القيمة العادلة للعقار مع ثبات كافة العوامل الأخرى.	مدخلات غير ملحوظة الهامة	رسمة الدخل	114,460,574	103,118,754
إن أي زيادة (نقص) في معدلات الخصم والشواغر ستؤدي بالتبعية إلى (إنخفاض) ارتفاع في القيمة العادلة للعقار مع ثبات كافة العوامل الأخرى. كما أن الزيادة (النقص) في معدلات النمو ستؤدي إلى زيادة (نقص) في القيمة العادلة للعقارات مع ثبات المتغيرات الأخرى.	مدخلات غير ملحوظة الهامة	التدفقات النقدية المخصومة	17,099,343	16,474,901

30 - إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد ومنافع للمساهمين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة على أو تعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد الالتزامات التمويلية أو الحصول على تمويل مصرفي جديد.

تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم تحديد هذه النسبة بإحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية، يتم احتساب صافي الدين كإجمالي الالتزامات التمويلية ناقصاً النقد والنقد المعادل والودائع لأجل. ويشمل احتساب إجمالي الموارد المالية حقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية، تتكون إجمالي تلك الموارد المالية مما يلي:

2019	2020	
7,364,745	-	قروض لأجل
97,182,991	98,018,232	تسهيلات بنكية إسلامية
104,547,736	98,018,232	إجمالي الاقتراض
(9,902,507)	(7,078,529)	يخصم: النقد والنقد المعادل
94,645,229	90,939,703	صافي الديون
92,975,650	79,906,335	مجموع حقوق الملكية
187,620,879	170,846,038	إجمالي الموارد المالية
%50.44	%53.23	نسبة الدين إلى الموارد المالية

31 - الآثار المترتبة على وباء ("COVID - 19")

أدى تفشي فيروس كورونا ("COVID - 19") عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم إلى تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية، حيث أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه وباء عالمي، كما أعلنت السلطات المالية والنقدية في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك دولة الكويت، عن تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة. يبين هذا الإيضاح أثر تفشي الوباء على عمليات المجموعة والتقدير والاحكام الهامة التي طبقتها الإدارة عند تقييم الموجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2020.

أ- إدارة مخاطر الائتمان:

إتخذت إدارة المجموعة العديد من الإجراءات لإدارة المخاطر المتعلقة بالوباء، بما في ذلك تحديد القطاعات الأكثر ضعفاً التي تأثرت في المقام الأول ووضع تدابير إضافية لضمان مستوى عالٍ من إدارة تلك المخاطر.

تطلبت حالات عدم التيقن الناجمة عن وباء ("COVID - 19") من المجموعة أن تأخذ في الاعتبار تأثير التقلبات العالمية في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية التي تم أخذها في الاعتبار وذلك لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2020. بالنسبة لعملياتها الدولية، قامت المجموعة بتحديث المعلومات المستقبلية ذات الصلة المستخدمة والمتعلقة ببينة الاقتصاد الكلي لتحديد احتمالية الخسائر الائتمانية فيما يتعلق بالمناخ الاقتصادي للأسواق التي تزاوّل فيها المجموعة أنشطتها.

وعليه، قامت المجموعة بتسجيل مبلغ 777,384 دينار كويتي كمخصص إضافي للانخفاض في قيمة مدينين تجاريين.

ب- إدارة مخاطر السيولة:

إتخذت إدارة المجموعة العديد من الإجراءات لإدارة مخاطر السيولة المتعلقة بالوباء. حيث قامت المجموعة (كمؤجر) إستجابة لتفشي وباء ("COVID - 19") بمنح إعفاءات إيجارية لمستأجريها لدعمهم وضمان إستمراريتهم للحفاظ على السيولة. كما تقوم المجموعة (كمستأجر) بالتفاوض حالياً مع ملاك عقاراتها المستأجرة للحصول على إعفاءات إيجارية كذلك إستجابة لتفشي وباء ("COVID - 19")، حيث ستقوم المجموعة بالمحاسبة عن تلك الإعفاءات عند اعتمادها من قبل ملاك العقارات ذات الصلة. تقوم المجموعة بتقييم السيولة ووضع التمويل بعناية واتخاذ الإجراءات والتدابير المناسبة. ستواصل المجموعة تقييم مركز السيولة لديها وذلك من خلال مراقبة تدفقاتها النقدية وتوقعاتها بعناية.

ج- قياس القيم العادلة للأدوات المالية:

أخذت المجموعة في الاعتبار الآثار المحتملة لتقلبات السوق الحالية وذلك عند تحديد المبالغ المفصح عنها للموجودات المالية غير المسعرة للمجموعة، والذي يمثل أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات المتاحة التي يمكن ملاحظتها كما في تاريخ البيانات المالية. بالنظر إلى تأثير وباء ("COVID - 19")، قامت المجموعة بتقييم ما إذا كانت القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تمثل السعر الذي يمكن تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في الوضع الحالي.

وعليه، قامت المجموعة بتسجيل مبلغ 116,703 دينار كويتي كخسائر غير محققة من التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ومبلغ 1,711,305 دينار كويتي كخسائر في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

تم إيضاح المعلومات حول سياسة المجموعة فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة في إيضاح رقم (29).

د- قياس القيم العادلة للأدوات غير المالية (عقارات بغرض المتاجرة، عقارات استثمارية، استثمار في شركة زميلة):

كما في تاريخ البيانات المالية، قامت المجموعة بتحديد أثر تفشي وباء ("COVID - 19") على القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في 31 ديسمبر 2020 والنتائج من التأثير على التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن هذه الموجودات غير المالية أو توقعات المشاركين في السوق للأسعار اعتماداً على المنهج المستخدم في تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات كما في 31 ديسمبر 2020. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد فيها هذه الموجودات قد تأثرت سلباً، ومع استمرار الوضع في التطور والانتشار، تراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق وتستخدم الافتراضات ذات الصلة لتعكس قيمة هذه الموجودات غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية المجمعة.

وعليه، قامت المجموعة بتسجيل مبلغ 4,076,282 دينار كويتي كخسائر في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ومبلغ 838,351 دينار كويتي كخسائر إنخفاض في قيمة العقارات بغرض المتاجرة، إضافة إلى خسائر بمبلغ 474,452 دينار كويتي والناجمة عن حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة الزميلة.

هـ - مبدأ الاستمرارية

أجرت المجموعة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية. تم إعداد التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة. رغم الأثر المتفاقم لوباء ("COVID - 19")، إلا أنه في الوقت الراهن، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاولة عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير ولم يتغير بشكل مادي منذ 31 ديسمبر 2019. ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه البيانات المالية المجمعة بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية.

كما خلصت إدارة المجموعة إلى عدم الحاجة إلى إجراء تعديلات مادية على المطلوبات والموجودات الأخرى للمجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المرفقة، و ستحتاج إدارة المجموعة إلى النظر بعناية في متطلبات القياس والاعتراف بخسائر الانخفاض في قيمة موجودات المجموعة مستقبلاً، حيث لا يزال مدى ومدة الأثر الاقتصادي لهذه الأحداث غير مؤكد، حيث أنه يعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في هذا الوقت، مثل معدل انتقال الفيروس ومدى فعالية إجراءات الاحتواء الاحترازية المتخذة، وكذلك مدى سرعة انتشار وفعالية اللقاحات المعتمدة من الجهات الحكومية على مستوى العالم. ونظراً لعدم التيقن المستمر المتعلق بالأثر الاقتصادي، لا يمكن إجراء تقدير موثوق للتأثير في الوقت الحالي، ولكن قد يؤثر على المعلومات المالية في الفترات المالية المستقبلية، وقد يختلف حجم ومقدار التأثير وفقاً للمدى والفترة التي من المتوقع أن تنتهي هذه الأحداث وأثارها.