

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2016

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة به للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

أ) تقييم الاستثمارات في أوراق مالية والانخفاض في قيمتها

تتكون الاستثمارات في أوراق مالية بصورة رئيسية من الاستثمارات المتاحة للبيع. تقاس هذه الأدوات وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيير في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

يعتبر تقييم الاستثمارات في أوراق مالية من جوانب التقييم التي تتصف بأنها تقديرية بدرجة كبيرة وذلك بصورة رئيسية للأدوات المصنفة ضمن المستوى 3 حيث يتم تقييم هذه الاستثمارات باستخدام مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة في سوق نشط. إن المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم الاستثمارات الفردية ضمن المستوى 3 هي التدفقات النقدية المتوقعة ومعدلات الفائدة الخالية من المخاطر وهوامش الائتمان. إضافة إلى ذلك، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الاستثمارات المنفردة وما إذا كان يمثل انخفاضاً كبيراً أو متواصلاً. في هذه الحالات، يتم تحويل الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والقيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجموع. وفي ضوء أن تقييم الاستثمارات في الأوراق المالية المصنفة ضمن المستوى 3 هو تقييم يعتبر تقديرية بصورة كبيرة، فإننا نعتبر هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

(أ) تقييم الاستثمارات في أوراق مالية والانخفاض في قيمتها (تتمة)
كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بعدة إجراءات من بينها تقييم المنهجية ومدى ملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم الاستثمارات في أوراق مالية. وكجزء من هذه الإجراءات، قمنا بتقييم دقة المدخلات الرئيسية المستخدمة في التقييم مثل التدفقات النقدية المتوقعة والمعدلات الخالية من المخاطر وهوامش الائتمان عن طريق مقارنتها بالبيانات الخارجية. كما قمنا بتقييم تقدير الإدارة فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمارات الفردية وما إذا كان يمثل انخفاضاً كبيراً أو متواصلاً. وأخيراً، قمنا بتقييم ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالاستثمارات في أوراق مالية كما هو مبين في الإيضاح 12 حول البيانات المالية المجمعة.

(ب) تقييم العقارات الاستثمارية
تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات وهي مدرجة بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2016.

تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. إضافة إلى ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكيد من التقديرات وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

لقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات التي تم اتخاذها من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين في التقييم لتحديد مدى ملائمة البيانات المؤيدة للقيمة العادلة. لقد قمنا بالاستعانة بخبراء في مجال العقارات ضمن فريق التدقيق لمراجعة التقييم الخارجي بما في ذلك الافتراضات والتقديرات المستخدمة. كما قمنا بمراجعة عدة عوامل من بينها موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات المستخدمة كما هو مبين في الإيضاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة.

(ج) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
تمثل العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات وهي مدرجة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل والتي تتطلب آراء الإدارة فيما يخص تحديد أساس تقدير التكاليف الملائمة ومخصص تخفيض العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة حيث إنها تعتمد على توقع سعر البيع المقدر ناقصاً تكاليف البيع وتقييم مدى ملائمة المخصص الناتج عن ذلك. وفي ضوء حجم ودرجة تعقيد إجراء تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، اعتبرنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

ج) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (تتمة)
لقد قمنا باختبار عينة من العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بهدف تقييم أساس التكلفة، كما قمنا بالتحقق من التقديرات التي وضعتها الإدارة عن طريق تقييم ما إذا كانت التقديرات المتعلقة بتوقعات المبيعات وأسعار البيع تستند إلى العقود الحالية وما إذا كانت تتفق مع الإيرادات التاريخية حتى تاريخه أم لا. إضافة إلى ذلك، قمنا بمراجعة عملية تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها عن طريق مراجعة معاملات البيع الحديثة والتكاليف ذات الصلة اللازمة لإتمام البيع. إضافة إلى ذلك، قمنا بمقارنة مخصص العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة مع سياسة المجموعة، كما قمنا بتقييم أحكام الإدارة حول مدى كفاية هذا المخصص وذلك من خلال إجراء مراجعة على مستوى كافة المخصصات بشكل إجمالي، وكذلك تحديد مستويات الطلب على العقارات. وأخيراً، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة كما هو مبين في الإيضاح 13 حول البيانات المالية المجمعة.

د) حيازة شركة تابعة
خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت الشركة الأم بحيازة حصة ملكية إضافية بنسبة 50% في شركة محاصة قائمة وهي ("Ritim") - Ritim Istanbul - وهي شركة تأسست في تركيا.

استكملت المجموعة توزيع سعر الشراء (والذي تم فيها تسجيل الموجودات المحددة والمطلوبات المتحملة وفقاً للقيمة العادلة) بما في ذلك حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً لدى المجموعة. تختلف القيمة العادلة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المتحملة في دمج الأعمال عن قيمتها المدرجة بالدفاتر في بيان المركز المالي للشركة المشتراة، مما يؤدي إلى تعديلات على القيمة العادلة. لقد حددت الإدارة، بمساعدة متخصصي تقييم خارجيين، القيمة العادلة للموجودات المحددة والمطلوبات المتحملة لشركة Ritim، وحيث إن أغلبية الموجودات المحددة التي تم حيازتها تتكون من عقارات، فإن القيمة العادلة للموجودات التي تم حيازتها تستند بصورة رئيسية إلى تقييمات هذه العقارات. إضافة إلى ذلك، تتضمن الحيازة بعض العلاقات القائمة مسبقاً بين الشركة الأم وشركة Ritim، وحيث إن تحديد القيمة العادلة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدره يتطلب أحكاماً جوهرية ونظراً للتعقيدات المرتبطة بالمحاسبة عن دمج الأعمال، فقد اعتبرنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بعدة إجراءات من بينها إجراء تحليل للقيمة العادلة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدره والتي تؤدي عملية توزيع سعر الشراء. كما قمنا بمراجعة موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. وقد استعنا بمقيمين داخليين ضمن فريق التدقيق لمساعدتنا في تقدير التقييم الخارجي، بما في ذلك الافتراضات والتقديرات المستخدمة. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم تأثير المحاسبة عن حيازة الشركة التابعة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

تم توضيح الإفصاحات المتعلقة بحيازة شركة Ritim بالتفصيل في الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسابها وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجها في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المزيا القابضة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

• تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.

• فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.

• تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

• التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقبي الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

• تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

• الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية كاملةً عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يخص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك نعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

د. سعود حمد الحميدي

د. سعود حمد الحميدي
سجل مراقبي الحسابات رقم 51 فئة أ
من د. سعود حمد الحميدي وشركاه
عضو في بيكرتلي العالمية



وليد عبد الله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
من العيبان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ

وليد عبد الله العصيمي

العيبان والعصيمي وشركاهم

9 فبراير 2017

الكويت

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
2,266,732	2,266,732	8	الشهرة
665,393	595,221		عقار ومعدات
115,006,585	129,286,975	9	عقارات استثمارية
12,174,873	9,352,843	11 و 10	استثمار في شركة محاصة وشركة زميلة
11,121,542	9,126,960	12	موجودات مالية متاحة للبيع
16,157,047	7,495,086		دفعات مقدماً لشراء عقارات
157,392,172	158,123,817		
			موجودات متداولة
71,653,133	69,036,258	13	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
10,023,184	17,438,418	14	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
11,973,198	10,185,452	15	نقد وأرصدة لدى البنوك
93,649,515	96,660,128		
251,041,687	254,783,945		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
68,827,896	68,827,896	16	رأس المال
21,655,393	21,655,393	16	علاوة إصدار أسهم
12,123,874	13,195,539	17	احتياطي قانوني
9,188,954	10,260,619	17	احتياطي اختياري
465,563	549,283		احتياطي القيمة المعادلة
(21,788,181)	(21,310,897)	18	أسهم خزينة
268,693	360,360	24	برنامج خيارات أسهم الموظفين
845,160	845,160		احتياطيات أخرى
636,832	364,977		احتياطي تحويل عملات أجنبية
11,922,391	15,388,358		أرباح محتفظ بها
104,146,575	110,136,688		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
7,307,768	9,471,589		الحصص غير المسيطرة
111,454,343	119,608,277		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
734,210	873,797		مطلوبات غير متداولة
71,986,902	66,522,971	19	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	7,471,129	20	دائتو توريد وإجارة
72,721,112	74,867,897		قروض محددة الأجل
			مطلوبات متداولة
8,379,544	10,319,641	19	دائتو توريد وإجارة
-	2,322,458	20	قروض محددة الأجل
42,586,452	27,789,257		دفعات مقدماً من عملاء
15,900,236	19,876,415	21	دائتو وأرصدة دائنة أخرى
66,866,232	60,307,771		
139,587,344	135,175,668		إجمالي المطلوبات
251,041,687	254,783,945		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إبراهيم عبد الرحمن الصقعي
الرئيس التنفيذي

رشيد يعقوب النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المجمعة.

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
53,265,302	47,814,320		إيرادات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
6,174,227	7,112,362		إيرادات تأجير
378,830	245,543	22	صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات
59,818,359	55,172,225		الإيرادات
(42,375,649)	(39,741,345)		تكلفة بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(1,300,616)	(1,444,129)		تكلفة تأجير
(43,676,265)	(41,185,474)		تكلفة الإيرادات
16,142,094	13,986,751		مجمّل الربح
817,386	(965,641)	9	صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(12,293)	(303,633)		خسارة بيع عقارات استثمارية
-	2,425,221	6	صافي الربح من دمج أعمال
128,125	1,055,072	10,11	حصة في نتائج شركة محاصة وشركة زميلة
-	1,184,979	32	صافي الربح من بيع شركة تابعة
883,165	-		ربح بيع شركة محاصة وشركة زميلة
1,411,010	(296,282)	13	(مخصص) استرداد خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(4,274,123)	(4,634,002)		مصروفات عمومية وإدارية
11,413	741,826	23	صافي إيرادات استثمار
(1,641,567)	2,422,863	25	إيرادات (مصروفات) أخرى
(3,450,440)	(4,062,517)		تكاليف تمويل
6,540	230,680		ربح تحويل عملات أجنبية
10,021,310	11,785,317		ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(160,000)	(185,000)	16	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(88,583)	(70,713)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(63,326)	(48,192)		الزكاة
(241,518)	(159,507)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
9,467,883	11,321,905		ربح السنة
			الخاص بـ:
9,319,104	10,253,235		مساهمي الشركة الأم
148,779	1,068,670		الحصص غير المسيطرة
9,467,883	11,321,905		
15.04 فلس	16.51 فلس	7	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
15.04 فلس	16.39 فلس	7	ربحية السهم المخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات
9,467,883	11,321,905	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى: بنود يتم (أو) سوف يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع: تعديلات تحويل عملات أجنبية: صافي فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من عمليات أجنبية
(1,459,275)	827,063	
54,947	224,672	23
(324)	(628,888)	23
(915,958)	484,169	موجودات مالية متاحة للبيع: المحول إلى بيان الدخل المجمع من انخفاض القيمة المحول إلى بيان الدخل المجمع عند البيع صافي التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
(861,335)	79,953	
(2,320,610)	907,016	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
7,147,273	12,228,921	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
6,984,660	10,065,100	الخاص بـ: مساهمي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة
162,613	2,163,821	
7,147,273	12,228,921	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركائها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

	المجموع	المحصن غير المسيطره	الإجمالي الفرعي	أرباح محتفظ بها	احتياطي تحويل صفات	احتياطات أخرى	برامج تحويل الاسهم الموقوفين	أسمه خزينة	احتياطي القيمة المنهكة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	علاوة إصدار اسهم	رأس المال
111,454,343	7,307,768	104,146,575	11,922,391	636,832	845,160	268,693	(21,788,181)	465,563	9,188,954	12,123,874	21,655,393	68,827,896	كما في 1 يناير 2016 ربح السنة
11,321,905	1,068,670	10,253,235	10,253,235	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة (خسائر) شاملة أخرى للسنة
907,016	1,095,151	(188,135)	-	(271,855)	-	-	-	83,720	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة مدفوعات بالاسهم للموظفين (إيضاح 24)
12,228,921	2,163,821	10,065,100	10,253,235	(271,855)	-	272,682	-	83,720	-	-	-	-	مدفوعات بالاسهم للموظفين (إيضاح 24)
272,682	-	272,682	-	-	-	272,682	(181,015)	-	-	-	-	-	خيارات اسهم موظفين تم ممارستها (إيضاح 24)
-	-	-	(296,269)	-	-	-	477,284	-	-	-	-	-	مردود اسهم (إيضاح 24)
(4,347,669)	-	(4,347,669)	(2,143,330)	-	-	(181,015)	-	-	1,071,665	1,071,665	-	-	الحول إلى الاحتياطات توزيعات ارباح مدفوعة (إيضاح 16)
119,608,277	9,471,589	110,136,688	15,388,358	364,977	845,160	360,360	(21,310,897)	549,283	10,260,619	13,195,539	21,655,393	68,827,896	كما في 31 ديسمبر 2016
107,755,450	7,145,155	100,610,295	8,294,866	2,096,107	845,160	-	(21,788,181)	1,340,732	8,201,701	11,136,621	21,655,393	68,827,896	كما في 1 يناير 2015 ربح السنة (خسائر) الإيرادات شاملة أخرى للسنة
9,467,883	148,779	9,319,104	9,319,104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(2,320,610)	13,834	(2,334,444)	-	(1,459,275)	-	-	-	(875,169)	-	-	-	-	
7,147,273	162,613	6,984,660	9,319,104	(1,459,275)	-	-	-	(875,169)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة مدفوعات بالاسهم للموظفين (إيضاح 24)
268,693	-	268,693	(1,974,506)	-	-	268,693	-	-	987,253	987,253	-	-	الحول إلى الاحتياطات توزيعات ارباح مدفوعة (إيضاح 16)
(3,717,073)	-	(3,717,073)	(3,717,073)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	كما في 31 ديسمبر 2015
111,454,343	7,307,768	104,146,575	11,922,391	636,832	845,160	268,693	(21,788,181)	465,563	9,188,954	12,123,874	21,655,393	68,827,896	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
10,021,310	11,785,317		ربح السنة قبل حصة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(817,386)	965,641	9	تعديلات لمطابقة الربح بصافي التدفقات النقدية: صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
12,293	303,633		خسارة بيع عقارات استثمارية
-	(2,425,221)	6	صافي ربح دمج أعمال
(128,125)	(1,055,072)	10,11	حصة في نتائج شركة محاصة وشركة زميلة
(883,165)	-		ربح بيع شركة محاصة وشركة زميلة
(1,411,010)	296,282	13	(مخصص) استرداد خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
139,083	192,848		استهلاك عقار ومعدات
(11,413)	(741,826)	23	صافي إيرادات استثمار
3,450,440	4,062,517		تكاليف تمويل
(6,540)	(230,680)		ربح تحويل عملات أجنبية
148,202	139,587		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
268,693	272,682	24	مخصص برنامج خيارات الاسهم للموظفين
10,782,382	13,565,708		
28,509,100	14,630,250		التعديلات على رأس المال العامل:
(174,785)	3,262,994		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
6,603,779	(14,313,460)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(37,070,525)	(17,159,053)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
8,649,951	(13,561)		دفعات مقدما من عملاء
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
104,481	5,880,653		أنشطة الاستثمار
(186,296)	(122,676)		النقص في أرصدة نقدية محتجزة
(20,234,071)	(2,410,200)	9	شراء عقار ومعدات
(912,000)	-		إضافة إلى عقارات استثمارية
217,183	1,165,619		استثمار في شركة محاصة
2,779	2,478,751		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
659,975	8,661,961		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
385,063	-		دفعات مقدما لشراء عقارات
-	(1,084,120)	6	متحصلات من بيع شركة محاصة
127,075	382,613	23	حيازة شركة تابعة، بالصافي بعد النقد الذي تم حيازته
			إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(19,835,811)	14,952,601		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
(12,500,000)	-		أنشطة التمويل
28,107,932	(3,523,834)		صافي الحركة في قروض محددة الأجل
(3,717,073)	(4,347,669)		صافي الحركة في دائني توريق وإجارة
(3,450,440)	(4,062,517)		توزيعات أرباح مدفوعة
8,440,419	(11,934,020)		تكاليف تمويل مدفوعة
(2,745,441)	3,005,020		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
(1,494,560)	1,087,887		صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
6,170,984	1,930,983		تعديلات تحويل عملات أجنبية
1,930,983	6,023,890	15	النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
			النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تأسست شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") في 7 نوفمبر 1998. تعرض هذه البيانات المالية المجمعة نتائج الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة"). إن عنوان المكتب الرئيسي المسجل للشركة الأم هو برج مزايا 01، المرقاب، ص.ب. 3546، الصفاة 13036، دولة الكويت.

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 رأس مال 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 وتاجيرها 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 تشتري هذه الهيئات أو تلتحق بها.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 5 فبراير 2017، وتخضع لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012، تم إصدار اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم 1 لسنة 2016 في 12 يوليو 2016 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016 والتي بموجبها تم إلغاء اللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012.

2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق المعايير الحالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري اعتباراً من 1 يناير 2016.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 28 الشركات الاستثمارية: تطبيق استثناء التجميع

تتناول التعديلات المشكلات التي ظهرت في تطبيق استثناء الشركات الاستثمارية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 أن الإعفاء من عرض البيانات المالية المجمعة ينطبق على الشركة الأم التي تمثل شركة تابعة لشركة استثمار عندما تقيس شركة الاستثمار كافة شركاتها التابعة وفقاً للقيمة العادلة.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 28 الشركات الاستثمارية: تطبيق استثناء التجميع (تتمة)
إضافة إلى ذلك، توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 أنه يتم التجميع فقط للشركة التابعة لشركة استثمار عندما لا تمثل تلك الشركة التابعة شركة استثمار في حد ذاتها، وتقدم خدمات دعم لشركة الاستثمار. ويتم قياس كافة الشركات التابعة الأخرى لشركة الاستثمار وفقاً للقيمة العادلة. تسمح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28 – الاستثمارات في الشركات التابعة وشركات المحاصة للمستثمر، عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، بالاحتفاظ بقياس القيمة العادلة المطبق من قبل الشركة التابعة أو شركة المحاصة لشركة الاستثمار على حصصها في الشركات التابعة. تنطبق هذه التعديلات بأثر رجعي وليس لها أي تأثير على المجموعة حيث إن المجموعة لا تطبق استثناء التجميع.

معيار المحاسبة الدولي 34 التقارير المالية المرحلية
يوضح التعديل أن الإفصاحات المرحلية المطلوبة يجب إدراجها إما في البيانات المالية المرحلية المجمعة أو الإشارة إلى مصدر ورودها في البيانات المالية المرحلية المجمعة وحيثما ترد في التقارير المالية المرحلية (كتعليقات الإدارة أو تقرير المخاطر). كما ينبغي أن تُتاح المعلومات الأخرى ضمن التقارير المالية المرحلية للمستخدمين وفقاً لنفس الشروط الخاصة بالبيانات المالية المجمعة وفي نفس الوقت. ينطبق هذا التعديل بأثر رجعي. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء
توضح التعديلات أساس معيار المحاسبة الدولي 16 عقار وآلات ومعدات ومعيار المحاسبة الدولي 38 الموجودات غير الملموسة الذي يشير إلى أن الإيرادات تعكس نمط المزايا الاقتصادية الناتجة من تشغيل الأعمال (التي يمثل الأصل جزءاً منها) بدلاً من المزايا الاقتصادية المستهلكة من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، لا يمكن استخدام طريقة تعتمد على الإيرادات لاستهلاك العقار والآلات والمعدات؛ ولا يجوز استخدامها إلا في ظروف محدودة للغاية لإطفاء الموجودات غير الملموسة. وتسري التعديلات بأثر مستقبلي وليس لها أي تأثير على المجموعة في ضوء عدم استخدام المجموعة لطريقة تعتمد على الإيرادات في استهلاك موجوداتها غير المتداولة.

دورة التحسينات السنوية 2012-2014

معيار المحاسبة الدولي 19 مزايا الموظفين

يوضح التعديل أن عمق السوق لسندات الشركات عالية الجودة يتم تقييمه بناء على العملة المدرج بها الالتزام بدلاً من الدولة التي يوجد بها الالتزام. عندما لا يتوفر سوق عميق لسندات الشركات عالية الجودة بتلك العملة، يجب استخدام معدلات السندات الحكومية. يسري هذا التعديل بأثر مستقبلي. لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات

عقود الخدمات

يوضح التعديل أن عقد الخدمات الذي يتضمن أتعاباً يمكن أن يشكل مشاركة مستمرة في أصل مالي. وينبغي للشركة تقييم طبيعة الأتعاب والترتيب مقابل الإرشادات المتعلقة بالمشاركة المستمرة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 7 لكي يتم تقييم ما إذا كانت الإفصاحات مطلوبة أم لا. وينبغي أن يتم بأثر رجعي إجراء التقييم لما إذا كانت عقود الخدمات تشكل مشاركة مستمرة. على الرغم من ذلك، قد لا تكون هناك حاجة لتقديم الإفصاحات المطلوبة لأية فترة تبدأ قبل الفترة السنوية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق التعديلات لأول مرة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 – مبادرة الإفصاح

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 المتطلبات الحالية لمعيار المحاسبة الدولي 1 – دون إدخال أي تغييرات جوهرية عليها. توضح التعديلات ما يلي:

- متطلبات التأثير المادي من معيار المحاسبة الدولي 1
- أنه يمكن الفصل بين البنود المحددة في بيان (بيانات) الدخل المجمع والإيرادات الشاملة الأخرى وبيان المركز المالي المجمع
- أن الشركات تتمتع بالمرونة في الترتيب عند عرض الإفصاحات حول البيانات المالية المجمعة
- أن الحصة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة وشركات المحاصة المحسوبة باستخدام طريقة حقوق الملكية يجب عرضها بصورة مجمعة في بند فردي واحد، وتوزيعها بين هذه البنود التي سوف – أو لن – يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع.

فضلاً عن ذلك، توضح التعديلات المتطلبات التي تسري عند عرض بنود الإجمالي الفرعي الإضافية في بيان المركز المالي المجمع وبيان (بيانات) الدخل المجمع والإيرادات الشاملة الأخرى. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد
فيما يلي المعايير والتعديلات على المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق تلك المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الشكل النهائي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثير جوهري على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، عند التطبيق.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 - عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 - الإيرادات بالإضافة إلى تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 و 18 ذات الصلة وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات وقطاعات الأعمال ونطاقات الاختصاص وأسواق المال. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على المجموعة ولا تتوقع وجود أي تأثير جوهري من تطبيق هذا المعيار.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مشاركة الموجودات بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر

تتناول التعديلات التعارض بين المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 في التعامل مع فقد السيطرة على شركة تابعة عند بيعها أو مشاركتها مع شركة زميلة أو شركة محاصة. توضح التعديلات أنه يتم التحقق بالكامل للربح أو الخسارة الناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات التي تشكل أعمالاً - كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - فيما بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر. على الرغم من ذلك، في حالة أي ربح أو خسارة ناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات والتي لا تشكل أعمالاً، فيتم تحققها فقط في حدود حصص المستثمرين في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة. قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ السريان لهذه التعديلات بصورة غير محددة ولكن في حالة قيام الشركة بالتطبيق المبكر للتعديلات يجب عليها التطبيق باثر مستقبلي.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4- تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والافصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للتحقق فيما يتعلق بالمستأجرين - المستأجرين للموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل) وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام لمدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف الفائدة على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام. كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغيير في مدة عقد التأجير والتغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من التغيير في معدلات أو مؤشرات السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات). ويقوم المستأجر بصورة عامة بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام. لم يطرأ تغير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي. كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن ليس قبل قيام الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. ويستطيع المستأجر الاختيار ما بين تطبيق المعيار إما باستخدام طريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. تسمح الأحكام الانتقالية بالمعيار ببعض الإعفاءات. في عام 2017، تعتزم المجموعة تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2016 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية بغرض تحسين الإفصاحات المتعلقة بأنشطة التمويل ومساعدة المستخدمين في استيعاب مراكز السيولة لدى الشركات القائمة على إعداد التقارير على نحو أفضل. وبموجب المتطلبات الجديدة، ستحتاج الشركات إلى الإفصاح عن التغييرات في مطلوباتها المالية كنتيجة لأنشطة التمويل مثل التغييرات من التدفقات النقدية والبنود غير النقدية (على سبيل المثال، الأرباح والخسائر الناتجة عن الحركات في العملات الأجنبية). يسري التعديل اعتباراً من 1 يناير 2017. تعمل المجموعة حالياً على تقييم التأثير.

سيتم عرض إفصاحات إضافية ضمن البيانات المالية المجمعة عندما يبدأ سريان هذه المعايير والتنقيحات والتعديلات. إلا إن المجموعة لا تتوقع أي تأثير مادي من تطبيق هذه التعديلات على مركزها أو أدائها المالي المجمع.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2016. وتنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
 - تعرض أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
 - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها
- بصفة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ بأغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:
- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
 - الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
 - حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس سنة التقارير المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم تجميع الشركات التابعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة ويستمر تجميعها حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات الهامة فيما بين المجموعة بما في ذلك الأرباح والخسائر الهامة غير المحققة الناتجة من المعاملات فيما بين شركات المجموعة عند التجميع.

تمثل الحصص غير المسيطرة الجزء من الأرباح والخسائر وصافي الموجودات التي لا تحتفظ بها المجموعة وتعرض بصورة منفصلة في بيان الدخل المجمع وضمن حقوق الملكية في بيان المركز المالي المجمع بشكل منفصل عن حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقد السيطرة، كعمالة حقوق ملكية. يتم قيد الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد سلبي.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يتم تحقق أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

تتضمن البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة التالية، والتي تحتفظ الشركة الأم باستثمار مباشر فيها:

حصة الملكية (%)	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	شركة	
			2015	2016
99.7%	التطوير العقاري	الكويت	99.7%	شركة المزاي للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفل)
96%	التطوير العقاري	الكويت	96%	شركة سفن زونز العقارية ش.م.ك. (مقفل)
98%	التطوير العقاري	الكويت	98%	شركة الخليجية التركية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
90.42%	التطوير العقاري	الكويت	90.42%	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.
99%	التطوير العقاري	الكويت	99%	شركة الميزان المشتركة للتجارة العامة ذ.م.م.
98%	التطوير العقاري	الكويت	98%	شركة الكويتية الأولى لإدارة المشاريع ذ.م.م.
100%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	100%	شركة المزاي العقارية المنطقة الحرة/ ذ.م.م.
40%	التطوير العقاري	تركيا	90%	شركة Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi (Ritim) *
100%	التطوير العقاري	الكويت	100%	شركة اليمار الزراعية الكويتية ذ.م.و.
100%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	100%	شركة مزاي الإمارات للتطوير العقاري ذ.م.و.
100%	التطوير العقاري	تركيا	100%	شركة Mazaya Real Estate Turkey Gayrimenkul Yatirimlari Anonim Sirketi (Ritim)
99%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	99%	شركة ادفانتج للتجارة العامة ذ.م.م.
99.85%	التطوير العقاري	لبنان المملكة العربية	99.85%	شركة المزاي لبنان - ش.م.ل. (القابضة)
99%	التطوير العقاري	السعودية	99%	شركة المزاي الكبرى العقارية ذ.م.م.
100%	التطوير العقاري	عمان	100%	شركة المزاي للتطوير العقاري ذ.م.م.

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت الشركة الأم بحيازة حصة ملكية إضافية في شركة Ritim وبالتالي زادت حصة ملكيتها الفعلية من 40% إلى 90% وتم تجميعها من تاريخ الحيازة (إيضاح 6).

دمج الأعمال والشهرة

إن دمج الأعمال هو تجميع منشآت أو أعمال منفصلة ضمن منشأة واحدة لإعداد التقارير المالية نتيجة قيام إحدى الشركات (المشتري) بحيازة السيطرة على أحد أنشطة الأعمال أو أكثر. يتم المحاسبية عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بموجب هذه الطريقة، تسجل المجموعة، بشكل منفصل عن الشهرة، الموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المقدره وأي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة في تاريخ الحيازة. بالنسبة لكل عملية دمج، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المنكبة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الأخرى.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدره لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. يتضمن هذا فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشترية يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. إن التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصلاً أو التزاماً سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لن يعاد قياسه. يتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. وبالنسبة للحالات التي لا يقع فيها المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، يتم قياسه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية المناسب.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الزيادة في إجمالي المقابل المحول والقيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة عن حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق في الأرباح أو الخسائر.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة إلى كل وحدة من وحدات المجموعة لإنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد (مجموعة وحدات إنتاج النقد) ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة المدرجة بالدفاتر للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

الأدوات المالية – التحقق المبدئي والقياس اللاحق

1) الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كقروض ومدبنين وموجودات مالية متاحة للبيع. تحدد المجموعة التصنيف المناسب لكل أداة عند التحقق المبدئي.

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتحدد وفقاً للوائح أو العرف السائد في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) تسجل في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ التي تلزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تشمل الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدبنين والأرصدة المدينة الأخرى والموجودات المالية المتاحة للبيع.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

تقد وأرصدة لدى البنوك

لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك بالصافي بعد الأرصدة النقدية المحتجزة.

قروض ومدبنون

تمثل القروض والمدبنين موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد التحقق المبدئي، يتم إدراج القروض والمدبنين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً خسائر انخفاض القيمة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة ناتجة من الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل الفائدة.

يدرج إطفاء طريقة معدل الفائدة الفعلي ضمن بيان الدخل المجمع. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

فروض ومدنيون (تتمة)

تصنف الوديعة لدى البنوك والمدنيون ضمن "فروض ومدنيين".

موجودات مالية متاحة للبيع

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو تلك التي لا يتم تصنيفها كفروض ومدنيين. بعد التحقق المبدئي بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة المتعلقة بالحيازة، فإن الموجودات المالية التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع تحقق الأرباح أو الخسائر غير المحققة كتغيرات متراكمة في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم عدم تحقق الاستثمار أو تحديد انخفاض قيمته حيث يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر المتراكمة من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة وتسجيلها ضمن بيان الدخل المجموع. بالنسبة للموجودات المالية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها، فيتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

عدم التحقق

لا يتم تحقق أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تقوم المجموعة بتحويل حقتها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الجوهرية للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تدخل في ترتيب القبض والدفع ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي قد ينبغي على المجموعة سداده أيهما أقل.

(2) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً أو مجموعة موجودات مالية انخفضت قيمتها. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد التحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة ما يشير إلى أن المقترضين أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو تعثر أو الإهمال أو عدم الالتزام بسداد الفوائد أو المدفوعات الأساسية أو احتمال إشهار الإفلاس أو ترتيبات إعادة التنظيم المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحالات التعثر.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً متاحاً للبيع أو مجموعة موجودات مالية متاحة للبيع تعرضت للانخفاض في القيمة. بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم دون تكلفته. إن تقييم ما إذا كان الانخفاض "كبيراً" يتم مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"مطولاً" مقابل الفترة التي تكون فيها القيمة العادلة أقل من التكلفة. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة تلك الموجودات المالية المتاحة للبيع مدرجة سابقاً في بيان الدخل المجموع من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجموع.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(2) انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المتاحة للبيع (تتمة)

إن خسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في الأسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادة اللاحقة في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة المدينين

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من المدينين عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يتم إجراء هذا التقدير على أساس فردي. بالنسبة للمبالغ غير الجوهرية بشكل فردي والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها فيتم تقييمها بصورة مجمعة ويتم احتساب مخصص لها وفقاً لمدة فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

(3) المطوبات المالية

التحقق المبني والقياس

تصنف المطوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كمطوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو قروض وسلف. تحدد المجموعة تصنيف مطوباتها المالية عند التحقق المبني.

تدرج كافة المطوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زانداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة القروض والسلف.

تشمل المطوبات المالية على المجموعة دائني التورق والإجارة والقروض البنكية والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

القروض محددة الأجل والقروض البنكية

بعد التحقق المبني، يتم قياس القروض محددة الأجل والحساب المكشوف لدى البنك الذي يحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة بطريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل المجمع عند عدم تحقق المطوبات وذلك باستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

تدرج القروض محددة الأجل في بيان المركز المالي المجمع بمبالغها الأساسية ناقصاً أية دفعات سداد. تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية كمطوبات متداولة.

دائنو تورق

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة إلى المؤسسات المالية والمنتجات من ترتيب تمويل إسلامي يتم بموجبه تسوية الالتزام على أساس الدفع المؤجل لموجودات مشتراة. يدرج دائنو التورق بإجمالي المبلغ المستحق، بالصافي بعد الأرباح المؤجلة الدائنة. تدرج تكلفة التورق كمصروفات على أساس توزيع نسبي زمني مع مراعاة معدل الربح ذي الصلة والرصيد القائم.

دائنو إجارة

يمثل دائنو الإجارة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات مشتراة بموجب ترتيبات إجارة واستئجار. يدرج دائنو الإجارة بإجمالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير المستحقة بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

تسجل المطوبات للمبالغ التي ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيم المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4) مقاصد الأدوات المالية

تتم المقاصد بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع عند وجود حق قانوني ملزم لدى المجموعة بإجراء المقاصد على المبالغ المسجلة وتتوي المجموعة السداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسديد الالتزامات في أن واحد.

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الأصل المالي المتاح للبيع والموجودات غير المالية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيان مركز مالي مجمع. تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المنفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة هي أسعار الشراء عند الإقبال. وبالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى بما في ذلك الأدوات المالية التي لا يوجد لها أسواق نشطة فيتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب تقييم ملائمة. تتضمن أساليب التقييم القيمة العادلة المستقاة من معاملة حديثة ذات شروط تجارية بحتة أو المقارنة بأدوات مماثلة تتوفر لها أسعار ملحوظة في السوق أو طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو أساليب التقييم الأخرى المتعارف عليها من قبل المشاركين في السوق. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي لا يمكن لها تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بخلاف تلك ذات الطبيعة قصيرة الأجل عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية وفقاً لمعدلات الفائدة الحالية في السوق لأدوات مالية مماثلة.

قياس القيمة العادلة للأدوات غير المالية

تقاس القيم العادلة للأدوات غير المالية استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

حصة في شركات محاصة

تمتلك المجموعة استثماراً في شركة محاصة وهي شركة تخضع للسيطرة المشتركة وبموجبها يدخل شركاء المحاصة في ترتيب تعاقدي يتيح السيطرة المشتركة على الأنشطة الاقتصادية للشركات ويتطلب موافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية لشركاء المحاصة. تسجل المجموعة حصتها في شركة المحاصة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية، تدرج المجموعة استثمارها في شركة المحاصة مبدئياً بالتكلفة وتعُد بعد ذلك لتعكس تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات شركة المحاصة. تتم المحاسبة عن أي شهرة ناتجة من حيازة المجموعة لحصة في شركة تخضع للسيطرة المشتركة وفقاً للسياسة المحاسبية المتعلقة بالشهرة الناتجة من حيازة شركة محاصة.

تسجل المجموعة في بيان الدخل المجمع حصتها في إجمالي الأرباح أو الخسائر المحققة لشركة المحاصة من تاريخ ممارسة التأثير الفعلي أو الملكية الفعلية حتى التاريخ الفعلي لانتهاج ممارسة التأثير أو الملكية. إن توزيعات الأرباح المستلمة من شركة المحاصة تخفض القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة المدرجة بالدفاتر قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في شركة المحاصة نتيجة التغيرات في حقوق ملكية شركة المحاصة التي لم يتم تسجيلها ضمن بيان دخل شركة المحاصة. تقيد حصة المجموعة من تلك التغيرات مباشرة ضمن حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع شركة محاصة إلى حد حصة المجموعة في شركة المحاصة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم يكن بالمعاملة دليل على انخفاض قيمة الأصل المحول.

استثمار في شركة زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. والتأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. تماثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس تلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة زائداً للتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة يتم استبعادها بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج المجموعة في بيان الدخل المجمع حصتها في إجمالي الأرباح أو الخسائر المحققة للشركة الزميلة من تاريخ بدء الملكية أو ممارسة التأثير فعلياً حتى تاريخ توقفها فعلياً. إن توزيعات الأرباح المستلمة من الشركة الزميلة تخفض القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة المدرجة بالدفاتر قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة نتيجة للتغيرات في حقوق ملكية الشركة الزميلة التي يتم تسجيلها ضمن بيان الدخل الشامل للشركة الزميلة.

تسجل حصة المجموعة في تلك التغيرات مباشرة في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة للمعاملات مع شركة زميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة. يتم أيضاً استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم يكن المعاملة دليل على انخفاض قيمة الأصل المحول.

يتم إجراء تقييم للاستثمار في الشركة الزميلة عندما يتوفر مؤشر على انخفاض قيمة الأصل أو تنعدم خسائر انخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة. ومتى تشير متطلبات انخفاض القيمة لمعيار المحاسبة الدولي 36 إلى احتمالية انخفاض قيمة الاستثمار في شركة زميلة، يتم اختبار القيمة المدرجة بالدفاتر الكاملة للاستثمار عن طريق مقارنة قيمته الممكن استردادها بقيمته المدرجة بالدفاتر.

إن الفارق الزمني في تاريخ إعداد التقارير المالية للشركات الزميلة عن تاريخ إعداد البيانات المالية للمجموعة لا يجب أن يتجاوز ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتوضيح أثر المعاملات أو الأحداث الهامة التي وقعت في الفترة الفاصلة بين تاريخ بيانات الشركة الزميلة وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن السياسات المحاسبية للشركة الزميلة تتوافق مع السياسات التي تستخدمها المجموعة للمعاملات المماثلة والأحداث في ظروف مشابهة.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. يتم إدراج أي فروق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المطورة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض كسب إيرادات إيجارات أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو للغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير عقارات استثمارية عندما يتم الوفاء بتعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب التحويل والآعب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية لكي يصبح العقار على الحالة اللازمة للتشغيل. تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير التحقق.

لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم لاحقاً إدراج العقار الاستثماري بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجموع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها.

يتم عدم تحقق العقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استيعاده. يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل المجموع في سنة السحب من الخدمة أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر من بيع العقار الاستثماري بالفرق بين صافي المتحصلات من البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل.

تتم التحويلات إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

عقار ومعدات

يُدرج العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 سنوات
أثاث وتركيبات	5 سنوات
سيارات	5 سنوات

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للعقار والمعدات لغرض تحديد الانخفاض في القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة توفر مثل هذا المؤشر وعند زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استرداده.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار، إن وجدت.

في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة إلى الموازنات المفصلة وحسابات التنبؤ والتي تم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الشهرة عليها. تغطي هذه الموازنات وحسابات التدفقات النقدية المتوقعة عموماً فترة تتراوح من سنتين إلى خمس سنوات.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة
تقوم المجموعة بإدراج الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع بعد تصنيفها إلى متداولة/غير متداولة.
يكون الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة التشغيل المعتادة،
- يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً من تاريخ التقارير المالية، أو
- يكون عبارة عن نقد أو نقد معادل ما لم يتم منع تبادله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية.

تُصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تسوية الالتزام خلال دورة التشغيل المعتادة،
- يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- يجب تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من فترة التقارير المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

عقارات محتفظ بها للمتاجرة

يتم تصنيف العقارات التي تم حيازتها أو إنشاؤها لغرض البيع في سياق الأعمال الطبيعي، بخلاف تلك المحتفظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية، كعقارات محتفظ بها للمتاجرة ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على حقوق الملك الحر والاستئجار والمبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الإنشاءات وتكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار والمصروفات غير المباشرة للإنشاءات والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في السياق الطبيعي للأعمال، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية وتخصم بالقيمة الزمنية للأموال، متى كانت جوهرية، ناقصاً تكاليف الإنجاز والتكلفة المقدرة لإتمام عملية البيع.

تحدد تكلفة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة المدرجة في بيان الدخل المجمع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة للعقار المباع ويستند توزيع أي تكاليف غير محددة إلى الحجم النسبي للعقار المباع.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعود الموظفين وقوانين العمل في البلاد التي تزاول الشركات التابعة نشاطها بها. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

وبالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم الشركة الأم بتقديم اشتراكات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة مئوية من مرتبات الموظفين، وتسجل كمصروفات عند استحقاقها.

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 اخذاً في الاعتبار شروط وقواعد المنح.

يتم تحقق تكلفة المعاملات التي يتم تسويتها بالأسهم - بالإضافة إلى الزيادة المقابلة في حقوق الملكية - على مدى فترة استيفاء شروط الاداء و/أو الخدمة على أن تنتهي في تاريخ الاستحقاق الكامل للمنحة من قبل الموظف ("تاريخ الاستحقاق"). ويتم تحقق المصروف المترام المحقق لتسوية المعاملات بالأسهم في تاريخ التقارير المالية حتى يعكس تاريخ الاستحقاق إلى أي مدى انتهت فترة الاستحقاق مع تحديد أفضل تقدير للمجموعة لعدد الأدوات المالية التي سيتم استحقاقها في النهاية. ويمثل بند المصروفات أو الإضافات في بيان الدخل المجمع الحركة في المصروفات المترامه المحققة في بداية ونهاية تلك الفترة.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى الآن. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تسجل الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة). كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب، ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المحتفظ بها ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أو لأمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات تم الأرباح المحتفظ بها ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات أرباح نقدية عن أسهم الخزينة. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطيات أخرى

تستخدم الاحتياطيات الأخرى لتسجيل تأثير التغييرات في حصص الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

المخصصات

يسجل المخصص عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً للموارد التي تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد إصدار، يتحقق الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروف المتعلق بأي مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي سوف تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها، بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق. يجب أيضاً الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تحقق الإيرادات:

بيع عقار محفظ به للمتاجرة

يعتبر العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الهامة والمزايا الهامة لملكية العقار إلى المشتري، ويكون ذلك عادةً عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة لعقود التبادل المشروطة، تتحقق المبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط الهامة.

مبيعات العقار قيد التطوير

عندما يكون العقار قيد التطوير ويخضع لعقد تم إبرامه لبيع العقار عند استكمال الإنشاء، تراعي المجموعة ما إذا كان العقد يتضمن ما يلي:

- 1- عقد لإنشاء عقار أو
- 2- عقد لبيع عقار مكتمل.

عندما يعتبر العقد أنه عقد لإنشاء عقار، تحتسب الإيرادات باستخدام طريقة نسبة الإتمام أثناء إنجاز عملية الإنشاء. عندما يعتبر العقد أنه عقد لبيع عقار مكتمل، تتحقق الإيرادات عند تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية العقار إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت الشروط القانونية لعقد الإنشاء تمثل التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، يتم تطبيق طريقة نسبة الإنجاز لتحقق الإيرادات ويتم تسجيل الإيرادات أثناء إنجاز الأعمال. يتم تطبيق التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ عندما:

- يقوم المشتري بمراقبة الأعمال قيد التنفيذ ويكون ذلك نموذجياً عندما تكون الأرض التي يتم عليها التطوير مملوكة للعميل النهائي؛ و
- يتم تحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية الأعمال قيد التنفيذ في حالتها الحالية إلى المشتري أثناء إنجاز الأعمال، ويكون ذلك بصورة نموذجية عندما لا يتمكن المشتري من إعادة العقار غير المكتمل إلى المجموعة.

في مثل هذه الحالات، يتم قياس نسبة الأعمال المكتملة استناداً إلى التكاليف المتكبدة حتى نهاية فترة التقارير كنسبة من إجمالي التكاليف المتوقع تكبدها.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

ربح بيع استثمارات موجودات مالية متاحة للبيع يتم قياس الأرباح من بيع الاستثمار بالفرق بين متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار بتاريخ البيع وتسجل عند البيع.

إيرادات تأجير

تتحقق إيرادات التأجير المدينة من عقود التأجير التشغيلي، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي يتم تسجيلها عند ظهورها. بالنسبة للتكاليف المبدئية المباشرة التي يتم تكبدها في التفاوض والترتيب لعقد تأجير تشغيلي فإنه يتم تسجيلها كمصروف على مدى فترة التأجير على نفس الأساس المستخدم لإيرادات التأجير.

إيرادات توزيعات الأرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات وذلك يكون عموماً عندما يعتمد المساهمون توزيعات الأرباح.

أتعاب الإدارة

تستحق أتعاب الإدارة المكتسبة مقابل تقديم الخدمات على مدى فترة من الوقت على مدى تلك الفترة.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان العقد يتمثل في أو يشتمل على تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقدير ما إذا كان إنجاز الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو مجموعة موجودات معينة وما إذا كان الترتيب ينقل الحق في استخدام ذلك الأصل.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي تحتفظ المجموعة بموجبها بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس الأساس الذي يتم به تسجيل إيرادات التأجير.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود تأجير تشغيلي عند احتفاظ المؤجر بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، باستثناء دفعات التأجير المحتملة، فإنه يتم تسجيلها كمصروفات عند وجودها.

يمكن تصنيف حصة العقار المحتفظ بها من قبل المجموعة بموجب عقد تأجير تشغيلي والمحاسبة عنها كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة وبناءً على رغبة الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية لحصة العقار المحتفظ بها من قبل المجموعة بموجب عقد تأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات لعقود التأجير أيهما أقل ويتم تسجيل مبلغ معادل كمطلوبات.

تكاليف الاقتراض

تحمل تكاليف الاقتراض عموماً كمصروف عند تكبدها. يتم رسلة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بمشروع ما كجزء من المشاريع تحت التنفيذ على مدى فترة تنفيذها إلى أن يتم استكمال المشروع ويصبح جاهزاً للغرض المعد له وذلك على أساس القروض الفعلية والمصروفات الفعلية المتكبدة على هذا المشروع. يتم إيقاف رسلة تكاليف الاقتراض عندما يتم الانتهاء بشكل رئيسي من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز المشروع للغرض المعد من أجله. يتم احتساب تكاليف الاقتراض المرسلة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة القروض الذي تطبقه المجموعة.

المطلوبات والموجودات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب

حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة وفقاً لقرار مجلس إدارة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة والتي تخضع لحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب اقتطاعها من ربح السنة عند تحديد الحصصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

الزكاة

يتم احتساب حصصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لعام 2007.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة مرتبط بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ورفع التقارير بما يتوافق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس صانعي القرارات التشغيلية. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية المماثلة والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المتشابهة ويرفع عنها التقارير كقطاعات قابلة لرفع التقارير عنها.

تحويل العملات الأجنبية

تحدد كل شركة تابعة للمجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية المجمعة لكل منشأة باستخدام العملة الرئيسية.

المعاملات والأرصدة

تسجل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات بعملتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية بأسعار الصرف الفورية السائدة في تاريخ التقارير المالية. تسجل كافة الفروق في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل مصروفات الضرائب والإعفاءات المتعلقة بفروق تحويل العملات الأجنبية لتلك البنود النقدية أيضاً في بيان الدخل المجموع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من إعادة تحويل البنود غير النقدية بطريقة تتوافق مع تحقق الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيير في القيمة العادلة للبنود (أي فروق التحويل للبنود التي يتم تحقق أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر تدرج أيضاً في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

شركات المجموعة

في تاريخ التقارير المالية، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية، وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات وفقاً لمتوسط أسعار الصرف خلال الفترة حيث تكون المتوسطات تقريبا معقولاً للمعدلات الفعلية. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية ضمن بيان الدخل المجموع.

5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات الطارئة، إلا أن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة المدرجة بالدفتر للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على القيمة المدرجة بالدفاتر في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقار

تحدد المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيف العقار كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- تتضمن العقارات الاستثمارية الأراضي والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير و/ أو زيادة قيمتها الرأسمالية.
- تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة تلك العقارات المحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها أثر جوهري يؤدي إلى تعديل مادي على القيم المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات أو الظروف الناتجة عن تغيرات أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تتعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار المحتفظ به للمتاجرة

يُدرج العقار المحتفظ به للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار المكتمل المحتفظ به لغرض المتاجرة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحدده المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار قيد الإنشاء المحتفظ به للمتاجرة بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية لعقارات مكتملة مشابهة ناقصاً التكاليف المقدرة لإتمام الإنشاء وناقصاً تقدير القيمة الزمنية للأموال حتى تاريخ الإتمام.

تقييم العقارات الاستثمارية

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم عقارات مستقل. تم استخدام ثلاث طرق رئيسية في تحديد القيمة العادلة لأحصص الملكية في العقارات الاستثمارية – وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة القائم على المعادلات، و(ب) طريقة الإيرادات و (ج) طريقة المقارنة للعقار كما يلي:

- يستند تحليل التدفقات النقدية المخصومة القائم على المعادلات إلى مجموعة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بشروط أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى ومخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.
- طريقة الإيرادات التي يتم فيها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الإيرادات الناتجة عنه ويتم حسابها بقسمة صافي إيرادات التشغيل للعقار على معدل العائد المتوقع من العقار في السوق، يعرف بـ "معدل الرسملة".
- تستند طريقة المقارنة للعقار إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم المعاملات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات لها مواقع وظروف مماثلة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبيّنة في الإيضاحين 9 و 29.

5 الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التفديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة أو نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً هاماً. عندما لا يمكن تحديد هذا التقدير بصورة موثوق منها، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

انخفاض قيمة المدينين التجاريين

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم هذا التقدير على أساس فردي. يتم على أساس مجمع تقييم المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية. يتم إدراج أي فرق بين المبالغ الفعلية المحصلة في فترات مستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل المجمع.

انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة باختبار انخفاض قيمة الشهرة على الأقل سنوياً. يتطلب تحديد انخفاض قيمة الشهرة تقدير القيمة أثناء الاستخدام لوحدة إنتاج النقد التي تم توزيع الشهرة عليها. يتطلب تقدير القيمة أثناء الاستخدام أن تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدل خصم ملائم حتى يتسنى احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات بما في ذلك الموجودات غير الملموسة

يجب على الإدارة إصدار أحكام هامة عند تقدير القيمة العادلة للموجودات بما في ذلك الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد وغير المحدد والمطلوبات والمطلوبات الطارئة التي تم حيازتها نتيجة لدمج الأعمال.

6 دمج أعمال

تمتلك الشركة الأم حصة ملكية بنسبة 40% في شركة ("Ritim") Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi والتي تم تصنيفها كشركة محاصة ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 3,904,559 دينار كويتي. خلال السنة الحالية، قامت الشركة الأم بحيازة حصة ملكية إضافية بنسبة 50% في شركة Ritim من المساهمين الآخرين بالشركة. نتيجة لذلك، زادت حصة ملكية الشركة الفعلية في شركة Ritim من 40% إلى 90%. وحيث إن هذه المعاملة تفي بالمعايير الواردة ضمن "المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - دمج الأعمال" حول دمج الأعمال الذي يتم تحقيقه على مراحل، أعادت المجموعة تصنيف استثمارها في شركة Ritim من استثمار في شركة محاصة إلى استثمار في شركة تابعة وقامت بتجميع شركة Ritim من تاريخ السيطرة الفعلية.

تمت المحاسبة عن عمليات الحيازة استناداً إلى القيم العادلة المنسوبة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المشترية كما في تاريخ التقارير المالية.

فيما يلي عرض موجز للمقابل المدفوع للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة وكذلك الحصص غير المسيطرة وفقاً للحصة النسبية في صافي الموجودات المحددة للشركة المشترية:

6 دمج أعمال (تثمة)

دينار كويتي	الموجودات
13,825,998	عقارات استثمارية (إيضاح 9)
12,309,657	عقارات محتفظ بها للمتاجرة (إيضاح 13)
7,095,308	موجودات ضريبة مؤجلة (مدرجة ضمن مدينين وأرصدة مدينة أخرى)
3,582,920	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
418,183	نقد وأرصدة لدى البنوك
37,232,066	
	المطلوبات
10,023,718	قروض محددة الأجل
1,041,594	دفعات مقدما من عملاء
13,570,939	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
24,636,251	
12,595,815	إجمالي صافي الموجودات المحددة وفقا للقيمة العادلة
(1,502,303)	المقابل النقدي للحيازة
(1,547,333)	حصة الحصص غير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة
(6,189,334)	القيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها سابقا للمشتري
(3,000,000)	تسوية علاقة قائمة*
356,845	ربح الشراء بمساومة عند الحيازة
2,068,376	ربح إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً **
2,425,221	صافي الربح الناتج من دمج الأعمال
(1,502,303)	المقابل المدفوع
418,183	النقد والنقد المعادل في شركة تابعة مشتراة
(1,084,120)	التدفقات النقدية المستخدمة في الحيازة

* تمثل تسوية العلاقة القائمة بعض العقارات المملوكة للبائع قبل دمج الأعمال وتعتبر جزءا من المقابل.

** ربح إعادة تسوية حصة الملكية المحتفظ بها سابقا هو صافي القيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها سابقا للمشتري بمبلغ 6,189,334 دينار كويتي والقيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 3,904,559 دينار كويتي واحتياطي تحويل العملات الأجنبية بمبلغ 625,595 دينار كويتي وتأثير المعاملات المتبادلة بمبلغ 409,196 دينار كويتي.

في حالة إذا كانت عملية دمج الأعمال قد تمت في بداية السنة، كانت إيرادات المجموعة والربح الخاص بمساهمي الشركة الأم ستزداد بمبلغ 29 مليون دينار كويتي و1.4 مليون دينار كويتي على التوالي.

7 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

الأساسية:

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة ناقصا المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة.

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
9,319,104	10,253,235	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم	سهم	
688,278,956 (68,690,479)	688,278,956 (67,272,742)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
619,588,477	621,006,214	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والمعدل بما يعكس أسهم الخزينة
15.04	16.51	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

المخفضة:

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات الأسهم للموظفين. لدى الشركة الأم خيارات أسهم قائمة مصدرها طبقاً لمعاملة المدفوعات بالأسهم والتي لها تأثير مخفف على الأرباح.

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
9,319,104	10,253,235	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم	سهم	
619,588,477	621,006,214	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
-	4,429,914	يضاف: تأثير خيارات الأسهم عند الإصدار
619,588,477	625,436,128	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والمعدل بما يعكس تأثير التخفيف
15.04	16.39	ربحية السهم المخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

8 الشهرة

تمثل الشهرة زيادة المقابل المدفوع لحيازة أسهم شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. عن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة. خلال السنة، قامت الإدارة باختبار القيمة المدرجة بالدفاتر للشهرة لتحديد الانخفاض في القيمة ولم تلاحظ أي انخفاض في القيمة.

يتم اختبار القيمة المدرجة بالدفاتر للشهرة لغرض تحديد الانخفاض في القيمة سنوياً (أو بصورة أكثر تكراراً في حالة وجود دليل على أن الشهرة قد تعرضت للانخفاض في القيمة) عن طريق تقدير المبلغ الممكن استرداده لوحة إنتاج النقد استناداً إلى سعر السوق النشط والذي يزيد عن القيمة المدرجة بالدفاتر لوحة إنتاج النقد.

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

عقارات استثمارية		9
2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
92,312,256	115,006,585	الرصيد في بداية السنة
20,234,071	2,410,200	إضافات
-	13,825,998	الناتج من دمج الأعمال (إيضاح 6)
(229,476)	(1,469,252)	مستبعدات
817,386	(965,641)	صافي (الخسارة) الربح من تعديلات القيمة العادلة
1,872,348	479,085	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>115,006,585</u>	<u>129,286,975</u>	الرصيد في نهاية السنة

تتكون العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية مما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,140,291	10,948,252	أراضي
6,746,295	8,959,695	عقارات قيد التطوير
96,119,999	109,379,028	عقارات مطورة محتفظ بها للحصول على إيرادات تأجير
<u>115,006,585</u>	<u>129,286,975</u>	

إن بعض العقارات الاستثمارية بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 45,790,665 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 42,408,670 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني تورق بقيمة 37,388,397 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 45,097,173 دينار كويتي) (إيضاح 19). كما أن بعض العقارات الاستثمارية بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 33,060,275 دينار كويتي (2015: 32,443,880 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني إجازة بمبلغ 18,753,945 دينار كويتي (2015: 19,594,655 دينار كويتي) (إيضاح 19).

تم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المستقلين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

لأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين (2015: القيمة الأقل من بين التقييمين) طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال. واستناداً إلى هذه التقييمات، سجلت المجموعة خسارة إعادة تقييم بمبلغ 965,641 دينار كويتي (2015: ربح إعادة تقييم بمبلغ 817,386 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

10 استثمار في شركة محاصة

القيمة المدرجة بالدفاتر	نسبة الملكية %		النشاط الرئيسي	بلد التأسيس
	2015	2016		
دينار كويتي	دينار كويتي			
2,881,861	-	40	-	تركيا
				التطوير العقاري
				Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi (Ritim)

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت الشركة الأم بحيازة حصة ملكية إضافية في شركة Ritim وبالتالي، تم إعادة تصنيفها من استثمار في شركة محاصة إلى استثمار في شركة تابعة بموجب دمج الأعمال (إيضاح 6).

10 استثمار في شركة محاصة (تمة)

كانت الحركة على الاستثمار في شركة محاصة خلال السنة كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,702,816	2,881,861	الرصيد في بداية السنة
912,000	-	إضافات
(23,033)	1,052,805	حصة في النتائج
(1,709,922)	(30,107)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
-	(3,904,559)	إعادة التصنيف إلى استثمار في شركة تابعة (إيضاح 6)
<u>2,881,861</u>	<u>-</u>	الرصيد في نهاية السنة

11 استثمار في شركة زميلة

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية %		بلد التأسيس
	2015	2016	
تطوير عقاري	17.54	17.54	شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقتلة) الكويت

فيما يلي الحركة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة خلال السنة:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,181,630	9,293,012	الرصيد في بداية السنة
151,158	2,267	حصة في نتائج الأعمال
-	57,564	حصة في الاحتياطي الأخر للشركة الزميلة
(39,776)	-	حصة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية للشركة الزميلة
<u>9,293,012</u>	<u>9,352,843</u>	الرصيد في نهاية السنة

على الرغم من أن المجموعة تحتفظ بأقل من نسبة 20% من حصة الملكية والقوة التصويتية للشركة الزميلة، فإن لدى المجموعة القدرة على ممارسة تأثير ملموس من خلال مشاركة أعضاء مجلس إدارتها المعيّنين في مجلس إدارة الشركة الزميلة. إن الاستثمار في الشركة الزميلة الذي تبلغ قيمته المدرجة بالدفاتر 8,630,379 دينار كويتي (2015): 9,293,012 دينار كويتي) مرهون مقابل بعض أرصدة دائني التورق (إيضاح 19).

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

11 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
54,719,143	69,813,134	فيما يلي الحركة على القيمة المدرجة بالدفتر للاستثمار في شركة زميلة:
(1,737,319)	(16,490,198)	الموجودات
		المطلوبات
52,981,824	53,322,936	حقوق الملكية
17.54%	17.54%	نسبة ملكية المجموعة
9,293,012	9,352,843	القيمة المدرجة بالدفتر للاستثمار
1,475,604	75,045	الحصة في نتائج السنة للشركة الزميلة:
861,790	12,925	الإيرادات
151,158	2,267	ربح السنة
		حصة المجموعة في ربح السنة

12 موجودات مالية متاحة للبيع

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
2,022,930	60,013	مسعرة: أسهم
1,952,600	2,236,178	غير مسعرة: أسهم
7,146,012	6,830,769	صناديق ومحافظ مدارة
11,121,542	9,126,960	

إن استثمارات الموجودات المالية المتاحة للبيع التي تبلغ قيمتها العادلة 6,081,296 دينار كويتي (2015: 6,377,658 دينار كويتي) مضمونة مقابل بعض أرصدة دائني التورق (إيضاح 19).

تدرج بعض الأسهم غير المسعرة بمبلغ 1,863,879 دينار كويتي (2015: 1,952,600 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، إن وجد، نظراً لعدم توفر قياسات موثوق منها لقيمتها العادلة. راجعت الإدارة استثماراتها في الأسهم غير المسعرة لتقييم مدى انخفاض قيمة هذه الاستثمارات وسجلت خسائر انخفاض قيمة بمبلغ 76,000 دينار كويتي (2015: 38,349 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع. واستناداً إلى أحدث المعلومات المالية المتاحة ترى الإدارة لا يوجد ضرورة لتسجيل خسارة اضافية لانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2016 فيما يتعلق بهذه الاستثمارات. تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 148,672 دينار كويتي (2015: 16,598 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع للصناديق والمحافظ المدارة.

13 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
98,751,223	71,653,133	الرصيد في بداية السنة
11,347,712	16,977,740	إضافات
-	12,309,657	الناتج من دمج الأعمال (إيضاح 6)
(42,375,649)	(31,627,409)	استيعادات
1,411,010	(296,282)	(مخصص) استرداد خسارة انخفاض القيمة خلال السنة
2,518,837	19,419	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>71,653,133</u>	<u>69,036,258</u>	الرصيد في نهاية السنة

تم تقييم العقارات المحتفظ بها للمتاجرة من قبل اثنين من المقيمين المستقلين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة بموقع وفئة العقارات التي يجري تقييمها. تم حساب عكس مخصص الانخفاض في القيمة استناداً إلى الأقل من هذين التقييمين. تم الوصول إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالرجوع إلى أساليب تقييم معترف بها تعتمد على بيانات السوق بما في ذلك قيمة المبيعات الأخيرة لعقارات لها خصائص مماثلة، وإيرادات التأجير السنوية ومعدل الرسملة.

تتكون العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بشكل رئيسي من التالي:

2016			
المجموع	مباعة	غير مباعه	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,863,578	-	8,863,578	أراضي
58,285,730	23,201,640	35,084,090	عقارات قيد التطوير
1,886,950	674,749	1,212,201	عقارات مطورة
<u>69,036,258</u>	<u>23,876,38</u>	<u>45,159,869</u>	
2015			
المجموع	مباعة	غير مباعه	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
9,202,901	-	9,202,901	أراضي
60,516,153	38,345,875	22,170,278	عقارات قيد التطوير
1,934,079	669,263	1,264,816	عقارات مطورة
<u>71,653,133</u>	<u>39,015,138</u>	<u>32,637,995</u>	

14 مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,926,471	13,155,345	مدينون تجاريون
4,193,573	4,119,062	دفعات مقدمة
1,539,780	16,356	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
1,164,030	1,490,488	مدينون آخرون
<u>11,823,854</u>	<u>18,781,251</u>	
(1,800,670)	(1,342,833)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
<u>10,023,184</u>	<u>17,438,418</u>	

14 مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال السنة:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
972,494	1,800,670	الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:
828,176	154,490	الرصيد في بداية السنة
-	(612,327)	المحمل خلال السنة
		العكس خلال السنة
<u>1,800,670</u>	<u>1,342,833</u>	الرصيد في نهاية السنة

15 نقد وأرصدة لدى البنوك

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,964,716	9,796,605	نقد في الصندوق ولدى البنوك
8,482	388,847	نقد في محافظ
<u>11,973,198</u>	<u>10,185,452</u>	
(10,042,215)	(4,161,562)	أرصدة محتجزة لدى البنوك
<u>1,930,983</u>	<u>6,023,890</u>	

تمثل الأرصدة المحتجزة لدى البنوك حسابات ضمان محتجزة لاستلام وتقديم الدفعات لأنشطة إنشاء محددة، ولن تكون متاحة للاستخدام خلال 90 يوماً.

16 رأس المال وعلاوة إصدار أسهم والجمعية العمومية السنوية وتوزيعات الأرباح النقدية

أ- رأس المال:

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		
2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
<u>68,827,896</u>	<u>68,827,896</u>	688,278,956 سهم بقيمة 0.100 دينار كويتي للسهم

ب- علاوة إصدار الأسهم:

تمثل علاوة إصدار الأسهم النقد المستلم بالزيادة عن القيمة الاسمية للأسهم المصدرة، وهو غير متاح للتوزيع.

ج- توزيعات الأرباح والجمعية العمومية السنوية:

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة 8% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 (2015: 7%) ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية.

وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد في 28 مارس 2016 على توزيع أرباح نقدية بنسبة 7% للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

د) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة:

اقترح مجلس الإدارة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 بمبلغ 185,000 دينار كويتي ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية.

وافقت الجمعية العمومية السنوية في اجتماعها المنعقد في 8 مارس 2016، على اقتراح دفع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 160,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

17 الاحتياطات

أ- احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والذكاة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم وقف التحويل السنوي إلى الاحتياطي القانوني عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد.

ب- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات عقد تأسيس الشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والذكاة) إلى حساب الاحتياطي الاختياري. لا يوجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري. تم تسجيل مبلغ يعادل تكلفة شراء أسهم الخزينة كمبلغ غير قابل للتوزيع من الاحتياطي الاختياري خلال فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة.

18 أسهم خزينة

2015	2016	
68,690,479	67,185,771	عدد الأسهم
9.98	9.76	نسبة الأسهم المصدرة (%)
7,006,429	7,256,063	القيمة السوقية (دينار كويتي)

قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة برهن أسهم من أسهم الشركة الأم، والمدرجة في أسهم الخزينة أعلاه مقابل دائني توريق بمبلغ 2,466,870 دينار كويتي (2015: 1,914,408 دينار كويتي) (إيضاح 19) كما هو مبين بالتفصيل أدناه:

2015	2016	
34,185,000	24,185,000	عدد الأسهم
11,493,899	7,671,327	التكلفة (دينار كويتي)
3,486,870	2,611,980	القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن احتياطات (علاوة إصدار الأسهم وجزء من الاحتياطي الاختياري) الشركة الأم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة تم تسجيلها كأرصدة غير قابلة للتوزيع.

19 دائنو توريق وإجارة

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
60,771,791	58,088,667	دائنو توريق
19,594,655	18,753,945	دائنو إجارة
80,366,446	76,842,612	

19 دائنو توريق وإجارة (تتمة)

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
70,999,066 (10,227,275)	66,731,206 (8,642,539)	(أ) دائنو التورق: مجمل المبلغ ناقصا: ارباح مؤجلة مستحقة
<u>60,771,791</u>	<u>58,088,667</u>	
53,426,809 7,344,982	48,896,174 9,192,493	غير متداولة متداولة
<u>60,771,791</u>	<u>58,088,667</u>	
24,159,762 (4,565,107)	22,250,721 (3,496,776)	(ب) دائنو الاجارة : مجمل المبلغ ناقصا: ارباح مؤجلة مستحقة
<u>19,594,655</u>	<u>18,753,945</u>	
18,560,093 1,034,562	17,626,797 1,127,148	غير متداولة متداولة
<u>19,594,655</u>	<u>18,753,945</u>	

يمثل متوسط معدل التكلفة الخاص بدائني التورق 4.70% (2015: 4.83%). كما يبلغ معدل التكلفة الخاص بدائني الاجارة 3.75% (2015: 3.75%).

(إن بعض الموجودات بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 60,502,340 دينار كويتي (2015: 58,079,340 دينار كويتي) مضمونة مقابل دائني تورق (الإيضاحات 9 و 11 و 12).

تم رهن بعض الأسهم في شركة تابعة وتبلغ قيمتها العادلة 41,819,968 دينار كويتي (2015: 32,564,728 دينار كويتي) كضمان مقابل أرصدة دائني تورق تستحق في 31 ديسمبر 2018، كما تم رهن بعض أسهم الخزينة كضمان مقابل دائني تورق (إيضاح 18).

تم رهن بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 33,060,275 دينار كويتي (2015: 32,443,880 دينار كويتي) مقابل دائني إجارة (إيضاح 9).

20 قروض محددة الأجل

تم إدراج القروض محددة الأجل باليورو والدولار الأمريكي وتحمل معدل فائدة فعلي بنسبة 5.68%.

21 دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,837,008	12,237,065	دائنون تجاريون
1,267,692	2,136,448	دائنو محتجزات ضمان
59,974	59,973	تكاليف تطوير مستحقة
211,192	246,961	توزيعات أرباح مستحقة
1,645,413	761,101	المستحق الى اطراف ذات علاقة (ايضاح 24)
-	1,004,131	التزام ضريبية مؤجلة
3,878,957	3,430,736	دائنون آخرون ومصروفات مستحقة
<u>15,900,236</u>	<u>19,876,415</u>	

22 صافي إيرادات أتعاب الإدارة والعمولات

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
477,064	304,639	إيرادات أتعاب الإدارة والعمولات
(98,234)	(59,096)	تكلفة إيرادات أتعاب الإدارة والعمولات
<u>378,830</u>	<u>245,543</u>	

23 صافي إيرادات استثمار

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
324	628,888	ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
127,075	382,613	إيرادات توزيعات أرباح
(61,039)	(45,003)	أتعاب إدارة محافظ
(54,947)	(224,672)	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (ايضاح 12)
<u>11,413</u>	<u>741,826</u>	

24 معاملات مع أطراف ذات علاقة

وهي تمثل المعاملات مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركات التابعة والمساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة المدرجة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

2015	2016	شركة محاصة وشركة زميلة دينار كويتي	المساهمون الرئيسيون دينار كويتي	
دينار كويتي	دينار كويتي			
1,539,780	16,356	-	16,356	بيان المركز المالي المجموع : مدينون وأرصدة مدينة أخرى (ايضاح 14) (ايضاح 14) (وب) دائنون وأرصدة دائنة أخرى (ايضاح 21)
1,645,413	761,101	-	761,101	(ايضاح أ و ب) دفعات مقدمة لشراء عقارات (ايضاح 12)
11,933,090	-	-	-	
	<u>1,184,979</u>	-	<u>1,184,979</u>	بيان الدخل المجموع: ربح بيع شركة تابعة (ايضاح 32)

24 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

أ) إن المبالغ المستحقة من/إلى أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض/الدفق عند الطلب.

ب) تتضمن المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة مبلغ 116,461 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 1,575,937 دينار كويتي) الذي يمثل دفعة مقدماً مستلمة لقاء بيع جزئي لشركة تابعة.

فيما يلي مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين خلال السنة:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
1,181,362	977,461	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
71,274	59,830	مكافأة نهاية الخدمة
268,693	272,682	مدفوعات بالأسهم
<u>1,521,329</u>	<u>1,309,973</u>	

منحت المجموعة مدفوعات بأسهم مجانية إلى كبار مسؤوليها التنفيذيين الذين دامت فترة خدمتهم لأكثر من 6 أشهر على مدى فترة المنح التي تبلغ 3 سنوات من تاريخ المنح.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، سجلت الشركة الام مصروفاً بمبلغ 272,682 دينار كويتي (2015: 268,693 دينار كويتي) يتعلق بمعاملات المدفوعات بالأسهم مع موظفيها. وقام بعض الموظفين بممارسة خيارات الأسهم الممنوحة لهم بعدد 1,504,708 سهم والتي تم إصدارها من أسهم الخزينة المحتفظ بها من قبل المجموعة.

25 إيرادات (مصروفات) أخرى

تتضمن الإيرادات (المصروفات) الأخرى مبلغ 3,870,000 دينار كويتي (2015: 90,000 دينار كويتي) يتعلق بعكس مخصص انتقلت الحاجة إليه وعكس مخصص ديون مشكوك في تحصيلها بمبلغ 457,837 دينار كويتي (2015: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها بمبلغ 828,176 دينار كويتي) وقيد مخصص دعاوى قضائية بمبلغ 1,010,000 دينار كويتي (2015: 1,276,035 دينار كويتي).

26 الحصص غير المسيطرة الجوهريّة

فيما يلي معلومات مالية عن الشركات تابعة ذات الحصص غير المسيطرة الجوهريّة:

نسبة الملكية المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة:

النسبة	2016	2015	بلد التأسيس	
9.58%	9.58%	9.58%	الكويت	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi (Ritim)
10%	10%	10%	تركيا	

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

26 الحصص غير المسيطرة الجوهرية (تتمة)

2015	2016	شركة Ritim	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. دينار كويتي	ملخص بيان الدخل: الإيرادات المصروفات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,785,553	20,542,803	9,566,732	10,976,071	
(6,787,749)	(18,089,425)	(8,812,173)	(9,201,797)	
1,997,804	2,453,378	754,559	1,774,274	ربح السنة
191,390	245,431	75,456	169,975	الخاص بالحصص غير المسيطرة

2015	2016	شركة Ritim	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. دينار كويتي	ملخص بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر: موجودات متداولة موجودات غير متداولة مطلوبات متداولة مطلوبات غير متداولة إجمالي حقوق الملكية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
50,931,607	30,084,004	13,825,998	16,258,006	
48,340,518	101,483,574	23,406,068	78,077,506	
11,161,415	21,739,917	16,112,679	5,627,238	
19,640,883	26,109,310	8,523,572	17,585,738	
68,469,827	83,718,351	12,595,815	71,122,536	
6,559,409	8,073,120	1,259,582	6,813,539	الخاص ب: الحصص غير المسيطرة

2015	2016	شركة Ritim	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. دينار كويتي	ملخص بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر: تشغيلية استثمارية تمويلية صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,708,449	(4,271,429)	(8,709,844)	4,438,415	
(1,321,388)	(1,485,771)	-	(1,485,771)	
(1,885,127)	6,062,287	8,659,964	(2,597,677)	
(498,066)	305,087	(49,880)	354,967	

شركة المزاري القابضة ش.م.ب.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

معلومات القطاع 27

1- معلومات القطاع الأساسية

لا غرض الإذارة، يتم تقسيم المجموعة إلى خمسة قطاعات جغرافية رئيسية وهي دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وتركيا ودول أخرى، حيث تمارس المجموعة نشاطها بشكل رئيسي في القطاع العقاري. لا توجد معاملات يتألف عنها إيرادات بين قطاعات المجموعة.

	2015					2016					إيرادات القطاع	
	المملكة العربية المتحدة	السعودية العربية	الإمارات المتحدة العربية	الكويت	المجموع	المملكة العربية المتحدة	السعودية العربية	الإمارات المتحدة العربية	الكويت	المجموع		
المجموع												
دينار كويتي												
أخرى												
دينار كويتي												
تركيا												
دينار كويتي												
السعودية العربية												
دينار كويتي												
الإمارات المتحدة العربية												
دينار كويتي												
الكويت												
دينار كويتي												
المجموع												
دينار كويتي												
أخرى												
دينار كويتي												
تركيا												
دينار كويتي												
السعودية العربية												
دينار كويتي												
الإمارات المتحدة العربية												
دينار كويتي												
الكويت												
دينار كويتي												
المجموع												
دينار كويتي												
أخرى												
دينار كويتي												
تركيا												
دينار كويتي												
السعودية العربية												
دينار كويتي												
الإمارات المتحدة العربية												
دينار كويتي												
الكويت												
دينار كويتي												
المجموع												
دينار كويتي												
أخرى												
دينار كويتي												
تركيا												
دينار كويتي												
السعودية العربية												
دينار كويتي												
الإمارات المتحدة العربية												
دينار كويتي												
الكويت												
دينار كويتي												
المجموع												
دينار كويتي												
أخرى												
دينار كويتي												
تركيا												
دينار كويتي												
السعودية العربية												
دينار كويتي												
الإمارات المتحدة العربية												
دينار كويتي												
الكويت												
دينار كويتي												
المجموع												
دينار كويتي												
أخرى												
دينار كويتي												
تركيا												
دينار كويتي												
السعودية العربية												
دينار كويتي												
الإمارات المتحدة العربية												
دينار كويتي												
الكويت												
دينار كويتي												
المجموع												
دينار كويتي												
أخرى												
دينار كويتي												
تركيا												
دينار كويتي												
السعودية العربية												
دينار كويتي												
الإمارات المتحدة العربية												
دينار كويتي												
الكويت												
دينار كويتي												
المجموع												
دينار كويتي												
أخرى												
دينار كويتي												
تركيا												
دينار كويتي												
السعودية العربية												
دينار كويتي												
الإمارات المتحدة العربية												
دينار كويتي												
الكويت												
دينار كويتي												
المجموع												
دينار كويتي												
أخرى												
دينار كويتي												
تركيا												
دينار كويتي												
السعودية العربية												
دينار كويتي												
الإمارات المتحدة العربية												
دينار كويتي												
الكويت												
دينار كويتي												
المجموع												
دينار كويتي												
أخرى												
دينار كويتي												
تركيا												
دينار كويتي												
السعودية العربية												
دينار كويتي												
الإمارات المتحدة العربية												
دينار كويتي												
الكويت												
دينار كويتي												
المجموع												
دينار كويتي												
أخرى												
دينار كويتي												
تركيا												
دينار كويتي												
السعودية العربية												
دينار كويتي												
الإمارات المتحدة العربية												
دينار كويتي												
الكويت												
دينار كويتي												
المجموع												
دينار كويتي												
أخرى												
دينار كويتي												
تركيا												
دينار كويتي												
السعودية العربية												
دينار كويتي												
الإمارات المتحدة العربية												
دينار كويتي												
الكويت												
دينار كويتي												
المجموع												
دينار كويتي												
أخرى												
دينار كويتي												
تركيا												
دينار كويتي												
السعودية العربية												
دينار كويتي												
الإمارات المتحدة العربية												
دينار كويتي												
الكويت												
دينار كويتي												

شركة الزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2016

27 معلومات القطاع (تمة)

1- معلومات القطاع الأساسية (تمة)

	2015					2016						
	المجموع	أخرى	تركيا	السعودية	الإمارات العربية المتحدة	المجموع	أخرى	تركيا	السعودية	الإمارات العربية المتحدة		
مجموع موجودات القطاع	251,041,687	10,414,809	14,967,240	16,443,599	132,525,087	76,690,952	254,783,945	10,841,921	35,245,806	16,325,350	113,559,934	78,810,934
مجموع مطلوبات القطاع	139,587,344	19,010	73,236	103,017	67,483,056	71,909,025	135,175,668	464,453	26,687,634	176,822	49,315,364	58,531,395
معلومات القطاعات الأخرى:	817,386	343,041	91,530	(11,035)	393,850	(965,641)	(723,390)	2,425,221	(490,830)	307,933	(59,354)	
صافي التغير في القيمة المالية لمقرات استثمارية	128,125	-	(23,033)	-	151,158	1,055,072	1,184,979	1,052,805	1,184,979	-	2,267	
صافي الربح من بيع شركة تابعة (مخصص) استرداد خسائر انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجر	1,411,010	-	-	-	-	(296,282)	(296,282)	-	-	(296,282)	-	

27 معلومات القطاع (تتمة)

2- معلومات القطاع الثانوية:

2016				
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	تجاري دينار كويتي	سكني دينار كويتي	
55,172,225	-	5,463,329	49,708,896	إجمالي إيرادات القطاع
254,783,945	56,460,712	92,060,368	106,262,865	إجمالي موجودات القطاع
2015				
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	تجاري دينار كويتي	سكني دينار كويتي	
59,818,359	-	4,510,313	55,308,046	إجمالي إيرادات القطاع
251,041,687	67,381,970	62,262,456	121,397,261	إجمالي موجودات القطاع

28 التزامات رأسمالية

قامت المجموعة بالتوقيع على عقود إنشاء مع أطراف أخرى، وبالتالي، التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية تتعلق بعقارات قيد الإنشاء بمبلغ 13,191,774 دينار كويتي (2015: 13,234,883 دينار كويتي).

لدى المجموعة التزامات بمبلغ 5,218,925 دينار كويتي (2015: 7,250,671 دينار كويتي) تتعلق بشراء أرض من طرف آخر.

29 قياس القيمة العادلة

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة لا تختلف بشكل مادي عن القيمة المدرجة بالدفاتر لهذه الأدوات.

إن الأساليب والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات مبينة في قسم القيمة العادلة من إيضاح 4؛ السياسات المحاسبية الهامة.

الأدوات المالية

احتفظت المجموعة بالأدوات المالية المتاحة للبيع التالية المدرجة بالقيمة العادلة في تاريخ التقارير المالية في بيان المركز المالي المجموع:

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
6,890,782	7,203,068	60,013	2016 موجودات مالية متاحة للبيع
9,168,942	7,146,012	2,022,930	2015 موجودات مالية متاحة للبيع

29 قياس القيمة العادلة (تتمة)

تم ادراج بعض الاستثمارات غير المسعرة وتبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 1,863,879 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015):
1,952,600 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصا خسائر انخفاض القيمة.

يوضح الجدول التالي مطابقة القيمة الافتتاحية والختامية للموجودات المالية ضمن المستوى 3 والمدرجة بالقيمة العادلة:

في 1 يناير 2016 دينار كويتي	إعادة التصنيف من المستوى 1 إلى المستوى 3	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجمع	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	في 31 ديسمبر 2016 دينار كويتي
7,146,012	1,961,956	(148,672)	92,046	(1,848,274)	7,203,068
في 1 يناير 2015 دينار كويتي	في 1 يناير 2015 دينار كويتي	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجمع	الخسارة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	في 31 ديسمبر 2015 دينار كويتي
7,413,632	7,413,632	(16,708)	(250,912)	=	7,146,012

موجودات مالية
متاحة للبيع:
صناديق ومحافظ
مدارة

موجودات مالية متاحة للبيع:
صناديق ومحافظ مدارة

وصف المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:
تم تقييم الصناديق والمحافظ المدارة استناداً إلى صافي قيمة الموجودات للصندوق المقدمة من قبل أمين الصندوق. إن المعلومات المتعلقة بأساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة للتقييم لحساب حساسية قياس القيمة العادلة للتغيرات في المدخلات غير الملحوظة غير متوفرة.

الموجودات غير المالية

تم تصنيف العقارات الاستثمارية ضمن المستويين 2 و 3 للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة كما يلي:

المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	2016 عقارات استثمارية
20,973,946	108,313,029	129,286,975	
50,553,670	64,452,915	115,006,585	2015 عقارات استثمارية

يوضح الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات غير المالية المدرجة بالقيمة العادلة والمصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي:

في 1 يناير 2016 دينار كويتي	إعادة التصنيف من المستوى 2 إلى المستوى 3	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجمع	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	في 31 ديسمبر 2016 دينار كويتي
64,452,915	31,463,371	(603,427)	472,064	12,528,106	108,313,029
في 1 يناير 2015 دينار كويتي	في 1 يناير 2015 دينار كويتي	الربح المسجل في بيان الدخل المجمع	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	في 31 ديسمبر 2015 دينار كويتي
50,498,006	423,536	1,872,348	11,659,025	64,452,915	

29 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الموجودات غير المالية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام كل من طريقة مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات. وتم إجراء التقييم العادل من قبل المقيمين باستخدام أسعار المعاملات للعقار والعقارات المماثلة في حالة طريقة مقارنة المبيعات ومدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لغرض التقييم هي سعر السوق للقدم المربع ويختلف من عقار لآخر. إن التغير المعقول في هذه المدخلات قد ينتج عنه تغيير في القيمة العادلة بمبلغ مكافئ.

إن طريقة رسملة الإيرادات الإيجابية تفترض رسملة إيرادات التأجير السنوية. وتتمثل مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في معدل الرسملة الذي يتراوح بين 5.8% و 9.5% (2015: 5.8% و 7%). وتؤدي زيادة المدخلات بنسبة 5% إلى انخفاض مكافئ في القيمة العادلة.

يتم تقييم بعض العقارات الاستثمارية التي تمتلكها المجموعة على أساس نظام البناء والتشغيل التحويل (BOT) باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

30 إدارة المخاطر

مقدمة

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح.

هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسؤول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة ضمن سياق مزاولتها أعمالها وأنشطة عملياتها والوسائل والهيكل التنظيمية التي تطبقها لإدارة هذه المخاطر بطريقة استراتيجية وتحقيق أفضل قيمة للمساهمين.

التركيزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعية للدول والأطراف المقابلة والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

30.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف ذات علاقة المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في دولة ووحدة التشغيل ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، تقوم المجموعة بإدارة المخاطر من خلال التعامل فقط مع البنوك حسنة السمعة. إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينشأ عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة المدرجة بالدفاتر لهذه الأدوات.

نتيجة لطبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بضمانات مقابل الأرصدة المدينة.

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان عبر الموجودات المالية للمجموعة.

تم توزيع الموجودات المالية للمجموعة التي تخضع لمخاطر الائتمان على المناطق الجغرافية التالية:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
7,511,877	4,739,049	الكويت
13,025,378	11,646,745	الإمارات العربية المتحدة
=	9,101,695	تركيا
7,645	1,336,057	أخرى
<u>20,544,900</u>	<u>26,823,546</u>	

تتعلق المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بقطاعات العقارات والإنشاءات.

لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمدني العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

30.1.2 الجدارة الائتمانية للموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيفات الائتمانية الخارجية. تدير المجموعة الجدارة الائتمانية عن طريق ضمان منح الائتمان إلى الأطراف المعروفين بالجدارة الائتمانية فقط.

30.1.3 الموجودات المالية المتأخرة ومنخفضة القيمة

ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2016 و 2015.

30.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة يومية.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرار التمويل والمرونة من خلال استخدام الودائع البنكية والتسهيلات.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة. تعكس قائمة استحقاق المطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات تكاليف التمويل المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

31 ديسمبر 2016				
المجموع دينار كويتي	أكثر من سنتين دينار كويتي	سنة إلى سنتين دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
11,562,038	6,779,524	1,870,280	2,912,234	قروض محددة الأجل
88,981,927	59,427,931	15,912,055	13,641,941	دائنو توريق وإجارة
19,876,415	3,073,984	3,217,127	13,585,304	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
<u>120,420,380</u>	<u>69,281,439</u>	<u>20,999,462</u>	<u>30,139,479</u>	إجمالي المطلوبات غير المخصومة
<u>18,410,699</u>	<u>10,125,884</u>	<u>4,602,675</u>	<u>3,682,140</u>	التزامات رأسمالية

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.2 مخاطر السيولة (تتمة)

31 ديسمبر 2015

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنتين دينار كويتي	سنة إلى سنتين دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
94,256,731	70,738,144	12,346,328	11,172,259	دائنو توريق وإجارة
15,900,236	1,397,142	3,035,569	11,467,525	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
<u>110,156,967</u>	<u>72,135,286</u>	<u>15,381,897</u>	<u>22,639,784</u>	إجمالي المطلوبات غير المخصومة
<u>20,485,554</u>	<u>14,529,856</u>	<u>3,308,721</u>	<u>2,646,977</u>	التزامات رأسمالية

30.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء تجتبت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق باستثمار فردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

30.3.1 مخاطر أسعار الفائدة/ معدلات الربح

تنتج مخاطر أسعار الفائدة / معدلات الربح من احتمالية أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة /معدلات الربح على الأرباح المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشؤون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة / معدلات الربح على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والتسهيلات) نتيجة لتباينات إعادة تحديد أسعار الفائدة للموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة / الربح باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تقوم سياسة المجموعة على الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدر في أسعار الفائدة / معدلات الربح على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات المالية والمطلوبات المالية ذات معدلات الفائدة المتغيرة المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2016. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الفائدة / معدلات الربح بعدد 50 نقطة أساسية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

زيادة بعدد 50 نقطة أساسية
التأثير على ربح السنة

2015 2016
دينار كويتي دينار كويتي

401,832 433,181

دينار كويتي

30.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنوع الاستثمارات من حيث التوزيع الجغرافي وتركز الأعمال. إن كافة الاستثمارات المسعرة لدى المجموعة المسعرة مدرجة في أسواق أوراق مالية إقليمية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة للتغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كمحاكاة للبيع في 31 ديسمبر 2016 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.3 مخاطر السوق (تتمة)
30.3.2 مخاطر أسعار الأسهم (تتمة)

التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى		
2015	2016	مؤشرات السوق
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,962		سوق الكويت للأوراق المالية (+/-5%)
5,298	3,901	أخرى

30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية للبنود النقدية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات المدرجة بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة مقابل الدينار الكويتي.

في حال زادت أو انخفضت قيمة الدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية، على افتراض التغير بنسبة 5%، فإن ذلك سوف يؤثر على بيان الدخل المجمع كما يلي:

التأثير على ربح السنة		
2015	2016	درهم إماراتي (± 5%)
دينار كويتي	دينار كويتي	
218,684	(101,293)	

31 إدارة الموارد المالية

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة الموارد المالية هو ضمان المحافظة على معدلات الموارد المالية الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهم والالتزام بالشروط الكمية المتعلقة بالتسهيلات البنكية.

تقوم المجموعة بإدارة وتعديل هيكل الموارد المالية في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل الموارد المالية أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة والحصول على تسهيلات بنكية أو تسويتها. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015.

تراقب المجموعة الموارد المالية طبقاً لمعدل الاقتراض، وفقاً لاتفاقية الدين للتسهيلات البنكية وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية زائداً صافي الدين. إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الاقتراض أقل من 60%. تُدرج المجموعة ضمن صافي الدين كلا من دائني الاجارة ودائني التورق والقروض محددة الأجل ناقصا النقد والارصدة لدى البنوك. تتعامل المجموعة مع حقوق الملكية كما هي موضحة في بيان المركز المالي المجمع.

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
80,366,446	86,636,199	ديون
(1,930,983)	(6,023,890)	ناقصاً: النقد والارصدة لدى البنوك
78,435,463	80,612,309	صافي الدين
111,454,343	119,608,277	حقوق الملكية
189,889,806	200,220,586	حقوق الملكية وصافي الدين
41.31%	40.26%	معدل الاقتراض

32 بيع شركة تابعة

بتاريخ 11 فبراير 2016، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة ببيع حصة ملكيتها بنسبة 100 في شركة Gulf Turkey Gayimkul Yatirimlarianonim Sirketi ("GTGYS") لقاءً مقابل إجمالي بمبلغ 16,364,294 دينار كويتي إلى شركة Ritim. وأدى بيع شركة GTGYS إلى ربح بمبلغ 1,184,979 دينار كويتي بالاصافي بعد الاستبعاد التنازلي المحقق في بيان الدخل المجموع.

فيما يلي عرض موجز لتفاصيل المقابل المدفوع والقيم العادلة للموجودات والمطلوبات المباعة والمكافئة لقيمتها المدرجة بالدفاتر:

2016 دينار كويتي	
12,119,942	الموجودات
501	دفعات مقدما لشراء عقارات
1,102	مدنيون آخرون
<u>12,121,545</u>	نقد وأرصدة لدى البنوك
	إجمالي الموجودات المحولة
(312)	المطلوبات
(445,671)	دائنون آخرون
<u>(445,983)</u>	مبلغ مستحق إلى أطراف ذات علاقة
<u>11,675,562</u>	إجمالي المطلوبات المحولة
16,364,294	صافي الموجودات المحولة
(3,094,556)	المقابل المستلم
<u>1,594,176</u>	احتياطي تحويل عملات أجنبية
(409,197)	ربح بيع شركة تابعة
<u>1,184,979</u>	ناقصا: تعديل لمعاملة تصاعدية/تنازلية
	صافي الربح من بيع شركة تابعة