

شركة أبيار للتطوير العقاري
ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019



تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

عدم إبداء الرأي

لقد تم تكليفنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

لا نبدى رأياً حول البيانات المالية المجمعة المرفقة للمجموعة. ونظراً لأهمية الأمور المبينة في تقريرنا في قسم "أساس عدم إبداء الرأي"، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة يستند إليها رأي التدقيق حول هذه البيانات المالية المجمعة.

أساس عدم إبداء الرأي

1. كما هو مفصّل عنه بالإيضاح رقم 3 حول البيانات المالية المجمعة، تكبدت المجموعة خسائر بمبلغ 15,782,544 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 31,678,839 دينار كويتي). وكما في ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة 78,699,255 دينار كويتي (2018: 64,391,499 دينار كويتي) بما يمثل نسبة 71% (2018: 58%) من رأس المال المدفوع للشركة الأم. إضافة إلى ذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 20,090,281 دينار كويتي (2018: 19,234,513 دينار كويتي). كما هو مبين بالإيضاح رقم 3 حول البيانات المالية المجمعة، لدى المجموعة انكشاف جوهري للديون ولم تتمكن من الوفاء بشروط سداد أصل المبلغ لبعض أرصدة الدائنين بموجب تمويل إسلامي في تاريخ الاستحقاق. وخلال السنة الحالية، أبرمت الشركة الأم مذكرة تفاهم مع إحدى المؤسسات المالية المحلية لتسوية تسهيلات ائتمانية بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي بما يمثل أصل المبلغ من التسهيلات الائتمانية وتكاليف التمويل ذات الصلة حتى 31 ديسمبر 2018 من خلال تسوية عينية بمبلغ 19,432,305 دينار كويتي. ومع ذلك، انقضى تاريخ سريان مذكرة التفاهم بتاريخ 30 يونيو 2019 ولم تعد سارية ولا تزال الشركة الأم تخوض المفاوضات لإيجاد حل طويل الأجل. تتوقف قدرة المجموعة على مواصلة عملياتها على أساس مبدأ الاستمرارية على تمكنها من إعادة التفاوض حول ترتيبات الديون مع المقرضين أو إبرام تسهيلات تمويل بديلة. على الرغم من ذلك، وفي ضوء عدم التيقن المرتبط بتوقيت خطة إعادة هيكلة الدين والنجاح في تطبيق هذه الخطة، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتحديد ما إذا كان استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي مناسباً أم لا.

2. قامت المجموعة بالمحاسبة عن شركة العين الأهلية للتجارة العامة - شركة تابعة - بناءً على معلومات مالية غير مدققة. ولم نتم بتدقيق البيانات المالية لهذه الشركة التابعة، كما لم نتمكن من الوصول إلى السجلات المحاسبية للشركة التابعة أو اتخاذ أي إجراءات تدقيق أخرى. ولم نتمكن من الوصول إلى قناعة فيما يتعلق باستيفاء ووجود ودقة النتائج المسجلة والمركز المالي لهذه الشركة التابعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

3. أفادت المراسلات التي تم إجراؤها مؤخراً مع مؤسسة التنظيم العقاري بإمارة دبي بتاريخ 12 نوفمبر 2019 تعليق العمل ببعض المشروعات العقارية قيد التطوير ذات قيمة دفترية بمبلغ 37,254,005 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 نظراً للتأخر في أعمال الإنشاءات. لكي يتم إبطال قرار إلغاء المشروعات، كان يتعين على المجموعة إمداد مؤسسة التنظيم العقاري بالأدلة التي تثبت توفر الأموال لاستكمال المشروع ذي الصلة. ولم تصل المجموعة إلى أية نتيجة فيما يتعلق بهذا الأمر كما لم تسجل أي انخفاض في قيمة المشروع. ولم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صافي القيمة الممكن تحقيقها لهذه العقارات. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد مدى ضرورة إجراء أي تعديل على هذا المبلغ.

4. لم يتم تحويل ملكية بعض وحدات العقارات قيد التطوير ذات قيمة دفترية بمبلغ 35,515,125 دينار كويتي التي تعتبر جزءاً من تسوية عينية لمبلغ 7,075,513 دينار كويتي. ولم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صافي القيمة الممكن تحقيقها لهذه العقارات نظراً لأنه ليس لدى المجموعة خطة محددة حول ما إذا كانت هذه العقارات سوف تخضع لتسوية عينية مع المقرضين ذوي الصلة أم سيتم تطويرها لغرض بيعها في المستقبل. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد مدى ضرورة إجراء أي تعديل على هذا المبلغ.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
أساس عدم إبداء الرأي (تتمة)

5. لم تستطع المجموعة الحصول على أية معلومات مالية فيما يتعلق بالاستثمار في الشركات الزميلة المدرج بمبلغ 3,236,975 دينار كويتي في بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2019، وبالتالي، لم تسجل أي تغييرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق باستيفاء وتقييم ووجود الاستثمار في الشركات الزميلة وكذلك مدى استيفاء ودقة حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد مدى ضرورة إجراء أي تعديل على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة كما في 31 ديسمبر 2019 وكذلك الحصة في الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات الزميلة للسنة المنتهية بذلك التاريخ.
6. لم تتمكن الإدارة من الممكن الحصول على قياس موثوق به للقيمة العادلة للاستثمار في الأسهم غير المسعرة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ 1,075,819 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 نظراً لعدم توفر معلومات مالية كافية لتحديد القيمة العادلة للاستثمار بواسطة طرق التقييم الأخرى المقبولة عموماً في ذلك التاريخ. كما لم نتمكن من تنفيذ أي إجراءات تدقيق بديلة للوصول إلى قناعة بشأن القيمة الدفترية لهذا الاستثمار والتأثير المترتب عليه في بيان المركز المالي المجمع وبيان الدخل الشامل المجمع كما في وللسنة المنتهية بذلك التاريخ.
7. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة للوصول إلى قناعة بشأن وجود واستيفاء وإمكانية استرداد أرصدة الإجارة المدينة بمبلغ 27,911,514 دينار كويتي والأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى والدفعة مقمما لشراء ممتلكات ومعدات بمبلغ 3,286,735 دينار كويتي والذي يمثل الصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة / مخصص انخفاض القيمة بمبلغ 1,383,396 دينار كويتي و4,023,076 دينار كويتي على التوالي كما هو موضح عنهما بالإيضاحين 11 و 12 حول البيانات المالية المجمعة. ونتيجة لذلك، لم نتمكن من تحديد مدى ضرورة إجراء أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذه المبالغ كما في 31 ديسمبر 2019.
8. لدى المجموعة العديد من الأرصدة البنكية ذات قيمة دفترية بمبلغ 726,846 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019. ولم نتمكن من الحصول على كافة المصادقات البنكية والالتزامات والمطلوبات المحتملة للمجموعة، وبالتالي، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول وجود هذه الأرصدة كما في 31 ديسمبر 2019. وبناءً عليه، لم نتمكن من تحديد مدى ضرورة إجراء أي تعديل على البيانات المالية المجمعة.
9. لقد اطلعنا على أرصدة دائنة ومصرفات مستحقة بمبلغ 52,655,319 دينار كويتي ولكن لم يتم إمدادنا بأي مستندات مؤيدة لهذه الأرصدة. وفي ظل غياب هذه المعلومات، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صحة هذه المبالغ ومدى ضرورة إجراء أي تعديلات على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة لهذه الأرصدة الدائنة والمصرفات المستحقة.
10. لم نتمكن الإدارة من تقديم تأكيدات المحامين الخارجيين لنا فيما يتعلق بالإجراءات والدعاوى القضائية الفعلية أو المحتملة التي تعد المجموعة طرفاً بها وكذلك التقييم حول نتيجة هذه الإجراءات والدعاوى القضائية (إن وجدت)، وتقدير التأثيرات المالية كما في 31 ديسمبر 2019. وفي ظل عدم وجود أي إجراءات يمكن القيام بها فيما يتعلق بهذا الأمر، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول وجود أي إجراءات أو دعاوى قضائية وتأثيرها المحتمل على البيانات المالية المجمعة.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أساس عدم إبداء الرأي (تتمة)

11. طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 21 "تأثيرات التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية"، لم تقم المجموعة بإعادة إدراج احتياطي تحويل العملات الأجنبية المتعلق بالعقار قيد التطوير والعقار الاستثماري إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع - اللذين تم استبعادهما كتسوية عينية إلى إحدى المؤسسات المالية - ولم تتمكن إدارة الشركة الأم من إجراء تقييم كمي للمبالغ التي يجب إعادة إدراجها من احتياطي تحويل العملات الأجنبية. كما لم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول تأثير هذا الأمر على البيانات المالية المجمعة.

12. لم تفصح المجموعة عن معلومات بشأن مخاطر الائتمان المتعلقة بمديني الإجارة، والمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، وكيفية قيام المجموعة بإدارة وقياس الجودة الائتمانية للأرصدة المدينة غير المتأخرة أو منخفضة القيمة، بالإضافة إلى معلومات حول الجودة الائتمانية للموجودات المالية التي تم إعادة التفاوض حول شروطها، كما لم تعرض المجموعة إفصاحات تحليلية للموجودات المالية المتأخرة في السداد أو منخفضة القيمة، أو معلومات حول الضمانات والتحسينات الائتمانية الأخرى التي تم الحصول عليها أو المطالبة بها. إن الإفصاح عن تلك المعلومات كجزء من البيانات المالية المجمعة يعتبر من متطلبات تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 7 "الأدوات المالية: الإفصاحات".

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 تعتزم 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 البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن مسؤوليتنا هي تدقيق البيانات المالية المجمعة للمجموعة طبقاً لمعايير التدقيق الدولية وإصدار تقرير مراقب الحسابات حولها. ومع ذلك، نظراً للأمور المبينة في تقريرنا في قسم "أساس عدم إبداء الرأي"، لم نتحقق من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة يستند إليها رأي التدقيق حول هذه البيانات المالية المجمعة.

نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً، ونظراً لأهمية الأمور المبينة في تقريرنا في قسم "أساس عدم إبداء الرأي"، أننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كانت الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وما إذا كانت 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. نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم 14 الذي يبين أن الشركة الأم قامت بإطفاء الخسائر المتراكمة جزئياً مقابل الاحتياطات الاختيارية والاجبارية دون الحصول على موافقة مسبقة من المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. وأننا، نظراً لأهمية الأمور المبينة في تقريرنا قسم "أساس عدم إبداء الرأي"، لم نتمكن من الحصول على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق كما لم نتمكن من تحديد ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وما إذا كانت هناك أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر،

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

21 مايو 2020

الكويت

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(معاد إدراجه)* 2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	
276,611	-		إيرادات توزيعات أرباح
101,550	(29,860)		صافي فروق تحويل عملات اجنبية
(1,158,742)	(224,654)	11	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني الإجارة
-	(1,771,977)	12	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى
-	(2,251,099)	12	مخصص انخفاض قيمة دفعة مقدما لشراء ممتلكات ومعدات
-	(1,657,838)	9	خسارة من البيع الجزئي لاستثمار في شركة زميلة
-	(1,007,931)	7	خسارة من بيع عقار قيد التطوير
-	(536,048)	7	خسائر تقييم من عقار قيد التطوير
-	(3,997,278)	8	خسائر تقييم من عقارات استثمارية
(29,991,958)	(3,285,525)	8,24	خسائر من التسوية العينية لعقارات قيد التطوير وعقارات استثمارية
(455,840)	(363,927)		تكاليف موظفين
(231,717)	(466,113)		مصروفات إدارية
(218,743)	(190,294)		تكاليف تمويل إسلامي
(31,678,839)	(15,782,544)		خسارة السنة
(29) فلس	(14) فلس	6	خسائر السهم الأساسية والمخففة

* بعض المبالغ المبينة أعلاه لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2018 وتعكس التعديلات المبينة بالتفصيل في الإيضاح رقم 24.

(معاد إدراجه)* 2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
(31,678,839)	(15,782,544)	خسارة السنة
460,753	78,708	إيرادات شاملة أخرى إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة: تعديل تحويل عملات أجنبية
460,753	78,708	إيرادات شاملة أخرى للسنة
(31,218,086)	(15,703,836)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

* بعض المبالغ المبينة أعلاه لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2018 وتعكس التعديلات المبينة بالتفصيل في الإيضاح رقم 24.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2019

(معد إنجازه) 2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
3,209	-		موجودات غير متداولة
81,441,569	74,617,297	7	ممتلكات ومعدات
23,813,875	15,287,477	8	عقارات قيد التطوير
4,909,674	3,236,975	9	عقارات استثمارية
1,715,934	1,075,819	10	استثمار في شركات زميلة
27,933,456	27,911,514	11	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
139,817,717	122,129,082		مدينة إجازة
8,206,637	4,213,843	12	موجودات متداولة
807,094	726,846	13	مدينون ومدفوعات مقدما
9,013,731	4,940,689		ارصدة لدى البنوك ونقد
148,831,448	127,069,771		مجموع الموجودات
110,727,500	110,727,500	14	حقوق الملكية والمطلوبات
1,473,038	-	14	حقوق الملكية
2,288	538	14	رأس المال
(538)	(538)	14	احتياطي إجباري
6,446,086	6,524,794		احتياطي اختياري
(64,391,499)	(78,699,255)		اسهم خزينة
54,256,875	38,553,039		احتياطي تحويل عملات اجنبية
			خسائر متراكمة
20,880,696	18,052,732	15	إجمالي حقوق الملكية
44,970,456	44,954,030	16	مطلوبات غير متداولة
475,178	479,000		دائنو تمويل إسلامي
66,326,330	63,485,762		دائنون ومصرفات مستحقة
			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
21,000,463	17,329,681	15	مطلوبات متداولة
7,247,780	7,701,289	16	دائنو تمويل إسلامي
28,248,243	25,030,970		دائنون ومصرفات مستحقة
94,574,573	88,516,732		إجمالي المطلوبات
148,831,448	127,069,771		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

* بعض المبالغ المبينة أعلاه لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2018 وتعكس التعديلات المبينة بالتفصيل في الإيضاح رقم 24.

محمد جاسم الهولي
الرئيس التنفيذي

عبد العزيز أسعد السند
نائب رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

المجموع	خسائر متراكمة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	أسهم خزينة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
54,256,875	(64,391,499)	6,446,086	(538)	2,288	1,473,038	110,727,500	كما في 1 يناير 2019 (معاد إدراجه)*
(15,782,544)	(15,782,544)	-	-	-	-	-	خسارة السنة
78,708	-	78,708	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
(15,703,836)	(15,782,544)	78,708	-	-	-	-	اجمالي الخسائر الشاملة للسنة
-	1,474,788	-	-	(1,750)	(1,473,038)	-	إطفاء جزئي للخسائر المتراكمة (إيضاح 14)
38,553,039	(78,699,255)	6,524,794	(538)	538	-	110,727,500	في 31 ديسمبر 2019
86,317,961	(30,397,160)	5,985,333	(1,473,038)	2,288	1,473,038	110,727,500	كما في 1 يناير 2018 (كما سبق إدراجه)
-	(1,472,500)	-	1,472,500	-	-	-	تأثير تصحيح خطأ (إيضاح 24)
86,317,961	(31,869,660)	5,985,333	(538)	2,288	1,473,038	110,727,500	الرصيد المعاد إدراجه في 1 يناير 2018
(31,678,839)	(31,678,839)	-	-	-	-	-	خسارة السنة (معاد إدراجها)*
460,753	-	460,753	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
(31,218,086)	(31,678,839)	460,753	-	-	-	-	اجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة (معاد إدراجه)*
(843,000)	(843,000)	-	-	-	-	-	خسارة الغاء الاعتراف بأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
54,256,875	(64,391,499)	6,446,086	(538)	2,288	1,473,038	110,727,500	في 31 ديسمبر 2018 (معاد إدراجه)*

* بعض المبالغ المبينة أعلاه لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2018 وتعكس التعديلات المبينة بالتفصيل في الإيضاح رقم 24.

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(معاد إدراجه)* 2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات
(31,678,839)	(15,782,544)	
		أنشطة التشغيل
		خسارة السنة
		تعديلات لمطابقة خسارة السنة بصافي التدفقات النقدية:
48,633	17,277	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
20,961	3,209	مصروف استهلاك
-	1,007,931	7 خسارة من بيع عقارات قيد التطوير
-	1,657,838	9 خسارة البيع الجزئي لاستثمار في شركة زميلة
-	536,048	7 خسائر تقييم من عقارات قيد التطوير
-	3,997,278	8 خسائر تقييم من عقارات استثمارية
29,991,958	3,285,525	8,24 خسائر التسوية العينية لعقارات قيد التطوير وعقارات استثمارية
(101,550)	29,860	صافي فروق تحويل عملات اجنبية
1,158,742	224,654	11 مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني الإجارة
-	1,771,977	12 مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى
-	2,251,099	12 مخصص انخفاض قيمة دفعة مقدما لشراء ممتلكات ومعدات
218,743	190,294	تكاليف تمويل إسلامي
(341,352)	(809,554)	
		تعديلات على رأس المال العامل:
866,174	(30,282)	12 مدينون ومدفوعات مقدما
761,229	437,083	16 دائنون ومصروفات مستحقة
1,286,051	(402,753)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
(3,551)	(13,455)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
1,282,500	(416,208)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
57,995	-	9 المحصل من الاسترداد الجزئي وبيع شركات زميلة
(358,195)	(134,279)	7 إضافات إلى عقارات قيد التطوير
-	245,828	7 المحصل من بيع عقارات قيد التطوير
-	224,411	8 المحصل من بيع عقارات استثمارية
(148,345)	80,198	13 الحركة في أرصدة بنكية مقيدة
(448,545)	416,158	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(833,763)	-	15 سداد دائني تمويل إسلامي
(833,763)	-	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
192	(50)	صافي (النقص) الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
31	223	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 1 يناير
223	173	13 الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 31 ديسمبر

* بعض المبالغ المبينة أعلاه لا تتوافق مع البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2018 وتعكس التعديلات المبينة بالتفصيل في الإيضاح رقم 24.

1- معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 21 مايو 2020. يحق للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 28 أكتوبر 2019 بالانسحاب الإختباري من بورصة الكويت. وافقت هيئة أسواق المال على هذه التوصية في 28 يناير 2020، كما وافق مساهمو الشركة الأم على تلك التوصية في الجمعية العمومية العادية المنعقدة بتاريخ 26 نوفمبر 2019.

يقع مكتب الشركة الأم المسجل في برج صحاري، شارع السور، منطقة القبلة، ص.ب. 4238 الصفاة 13043، دولة الكويت.

2- الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في مجال تطوير وبيع العقارات بدولة الامارات العربية المتحدة ومصر. تتمثل الأنشطة الرئيسية للمجموعة فيما يلي:

- ◀ تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسام السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- ◀ تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط داخل الكويت وخارجها.
- ◀ إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- ◀ تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- ◀ القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- ◀ إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- ◀ تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- ◀ إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- ◀ تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- ◀ استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- ◀ المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام (البناء والتشغيل والتحويل) BOT وإدارة المرافق العقارية.

يتم تنفيذ كافة أنشطة الشركة الأم وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية السمحة المعتمدة من قبل مجلس الرقابة الشرعية والفتوى للمجموعة.

3- المفهوم المحاسبي الأساسي

تكبدت المجموعة خسائر بمبلغ 15,782,544 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 31,678,839 دينار كويتي). وكما في ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ وقدره 78,699,255 دينار كويتي (2018: 64,391,499 دينار كويتي) ما يمثل 71% (2018: 58%) من رأس المال المدفوع والمصدر للشركة الأم. إضافة إلى ذلك، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 20,090,281 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 19,234,513 دينار كويتي). خلال السنة الحالية، قامت الشركة الأم بالتوقيع على مذكرة تفاهم مع مؤسسة مالية محلية لتسوية تسهيلات ائتمانية بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي تمثل أصل مبلغ التسهيلات الائتمانية وتكاليف التمويل المتعلقة بها حتى 31 ديسمبر 2018 من خلال تسوية عينية بمبلغ 19,432,305 دينار كويتي. على الرغم من ذلك، انتهت مدة تنفيذ مذكرة التفاهم في 30 يونيو 2019، ولم تعد ملزمة لأطرافها، ومازالت الشركة الأم في تجري مفاوضات لإيجاد حل طويل الأجل. إن قدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية مرتهن بإعادة التفاوض حول ترتيبات ديونها مع جهات الإقراض أو توفير تمويل بديل.

3- المفهوم المحاسبي الأساسي (تتمة)

كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، لم يتم التوصل إلى ترتيبات محددة لإعادة الهيكلة مع جهات الإقراض. إلا أن الإدارة تعتقد أن المناقشات مع جهات الإقراض بشأن خطة إعادة الهيكلة سوف ينتهي بنتائج إيجابية. إن قدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية يعتمد على إعادة جدولة الدين وفقاً لمدد معينة لسداد الالتزامات مع جهات الإقراض، واستمرار الدعم من جهات الإقراض وتحقيق أرباح مستقبلية والذي يعتمد على تطبيق وتنفيذ خطة إعادة هيكلة الدين التي يتم مناقشتها حالياً مع جهات الإقراض.

تقر الإدارة باستمرار عدم التأكد المتعلق بقدرة المجموعة على الوفاء بمتطلباتها المالية لإعادة تمويل أو سداد دائني التمويل الإسلامي فور وعند استحقاقها. على الرغم من ذلك، ووفقاً للمبين أعلاه، تعتقد الإدارة أن المناقشات مع جهات الإقراض بشأن خطة إعادة هيكلة الدين سوف ينتهي بنتائج إيجابية، وتوقع بصورة معقولة أن تتوافر لدى المجموعة الموارد الكافية لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب. وإذا لم تتمكن المجموعة لأي سبب من الأسباب مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية، فقد يؤثر ذلك على قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها بقيمتها المسجلة، وإطفاء مطلوباتها في سياق العمل المعتاد لقاء المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.

4- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

4.1 أساس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن قياس العقارات الاستثمارية وأدوات حقوق الملكية وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي. ومع ذلك، فإن العملة الرئيسية للشركة الأم هي الدرهم الإماراتي.

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

4.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. إن طبيعة وتأثير التغييرات الناتجة من تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة موضحاً أدناه.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2019 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي-الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن معظم عقود التأجير باستخدام نموذج الميزانية الفردي.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف عقود التأجير إما كعقود تأجير تشغيلي أو عقود تأجير تمويلي بواسطة مبادئ مماثلة لتلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي 17. وبالتالي، ليس للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي، وبالتالي فلم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة. وفقاً لهذه الطريقة، يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي مع إدراج التأثير التراكم للتطبيق المبني للمعيار في تاريخ التطبيق المبني. اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبني. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي تتخفف فيها قيمة الأصل ذي الصلة ("موجودات منخفضة القيمة").

4- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير" لأول مرة اعتباراً من 1 يناير 2019. انتهت الإدارة إلى أن المجموعة لديها فقط عقود تأجير قصيرة الأجل، وعقود تأجير موجودات منخفضة القيمة، وبالتالي، فإن تطبيق هذا المعيار الجديد ليس له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 بمح الأعمال بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. وهذه التعديلات توضح الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما أنها تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعية للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختباراً اختيارياً لمدى تركيز القيمة العادلة، كما صاحبت هذه التعديلات أمثلة توضيحية جديدة.

نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ أول تطبيق، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال لتطبيق التعديلات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء لكي يتفق تعريف مصطلح "معلومات جوهرية" في جميع المعايير وتوضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات العامة ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن جهة محددة لإعداد التقارير".

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير جوهرية على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة:

4.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر 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:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛
- ◀ التعرض أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- ◀ القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

4- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4.1 أساس التجميع (تتمة)

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. عندما 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؛ و
- ◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية في شركة تابعة دون فقد السيطرة كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقاً للقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة ما يلي:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية كما في 31 ديسمبر 2018	الأنشطة الرئيسية
شركة العين الاهلية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	دولة الكويت	100%	انشطة عقارية

4.4.2 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغييرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك عند حدوث تغيير تم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغييرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة الشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة الأرباح أو الخسائر، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

4- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4.2 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة لانخفاض قيمة استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديرًا في تاريخ البيانات المالية المجمعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما وجد هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسارة كـ "حصة في أرباح شركة زميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في الأرباح أو الخسائر.

4.4.3 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية معينة أو على مدى الوقت عندما (أو فور) تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال تحويل البضاعة أو الخدمات المطلوبة إلى العميل. خلصت المجموعة بشكل عام إلى أنها شركة رئيسية في ترتيبات إيراداتها.

إيرادات من بيع عقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع عقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند تسليم الأصل.

يمثل بيع العقار الجاهز التزام أداء فردي وتوصلت المجموعة إلى أنه يتم الوفاء بذلك في الفترة الزمنية التي تنتقل فيها السيطرة. بالنسبة لتبادل العقود غير المشروطة، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم نقل الملكية القانونية إلى العميل. وبالنسبة لعمليات التبادل المشروطة، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية.

يتم استلام المدفوعات عندما يتم تحويل الملكية القانونية ويتم ذلك عادة خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقود.

4.4.4 إيرادات ومصروفات تمويل

تسجل إيرادات ومصروفات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لكافة الأدوات المالية التي تحمل ربحاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

4.4.5 إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

4.4.6 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق

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

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس المبني

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني وتقاس لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم لإدارته. باستثناء الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تدرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

4- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4.6 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبني والقياس المبني (تتمة)

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال في يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى 4 فئات:

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المترجمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المترجمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

(أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إيرادات الفوائد وإعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة أو الرد في الأرباح أو الخسائر ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

ليس لدى المجموعة أي أدوات دين مقاسة بالقيمة العادلة.

(ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في الأرباح أو الخسائر عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تتعرض لتقييم انخفاض القيمة.

اخترت المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم ضمن هذه الفئة على نحو غير قابل للإلغاء.

4- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4.6 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

(د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في حقوق الملكية في الأرباح أو الخسائر.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في أسهم التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. وتسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي فائدة أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

لم تقم المجموعة بتصنيف أي موجودات مالية كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف (أي الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- ◀ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- ◀ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها 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) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم 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 الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداه أيهما أقل.

انخفاض القيمة

قامت المجموعة سابقاً بتسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الخسائر المتكبد طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبد" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير جوهري في طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال منهج الخسائر المتكبد لمعيار المحاسبة الدولي 39 بمنهج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلي.

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. لم تسجل خسائر انخفاض القيمة لأدوات حقوق الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالنسبة للأرصدة لدى البنوك والمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة. احتسبت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية للمجموعة فيما يتعلق بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل عوامل مستقبلية ترتبط بالأرصدة والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل الإدارة الأصل المالي كأصل مقترن بحالات تعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل.

4- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4.6 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض والسلف بما في ذلك الحسابات المكشوفة لدى البنوك.

تسجل المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة القروض والسلف والدائنين.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،
- المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك دائني التمويل الإسلامي).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من التزام مالي كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

دائنو تمويل إسلامي

بعد الاعتراف المبني، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر.

دائنون ومصروفات مستحقة

تفيد الأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويبرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعزّم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في أن واحد.

4.4.7 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على 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 ملائمة للأصل أو الالتزام.

يجب أنه يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة.

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 مصالحهم الاقتصادية المتلى.

4- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4.7 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

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:

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

4.4.8 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

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

30 سنة	مباني
3 سنوات	أثاث وتركيبات
1-4 سنوات	أجهزة كمبيوتر
3-5 سنوات	سيارات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة توفر مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده والذي يمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

يتم رسمة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسمة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لعدد الممتلكات والمعدات المتعلق بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كمصروف عند تكبدها.

إن أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مدرج بصورة مبدئية يتم استبعاده عند بيعه أو عندما لا يتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. إن أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعاد الأصل (محسوبة على أساس الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يتم استبعاد الأصل.

تتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها على أساس مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

4.4.9 عقارات قيد التطوير

يتم تطوير العقارات قيد التطوير لغرض البيع في المستقبل في سياق الأعمال الطبيعي، وليس للاحتفاظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية وتدرج بصافي القيمة البيعية. عند الانجاز، يتم تحويل هذه العقارات إلى العقارات للمتاجرة. تتضمن التكلفة حقوق الملك الحر بالنسبة للأراضي، والمبالغ المدفوعة للمقاولين لقاء الإنشاء وتكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف إعداد الموقع والأنتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل الملكية ومصروفات الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

4- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4.10 عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة باستخدام طريقة المقارنة بالسوق التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي تنشأ فيها. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة بناء على معاملات مقارنة. تعتمد طريقة المقارنة بالسوق على مبدأ الاحلال حيث أن المشتري المحتمل لن يقوم بدفع مبلغ لشراء عقار أكبر من تكلفة شراء عقار بديل مقارن. إن وحدة المقارنة التي تطبقها المجموعة هي سعر المتر المربع. يتم تقدير القيمة العادلة من قبل مقيم خارجي معتمد ومستقل.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة الاستبعاد. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد العقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى أو من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. عندما يصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

4.4.11 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل بيانات مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً أو مجموعة من الموجودات قد تنخفض قيمتها. 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 الممكن تحقيقها للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى وعندئذ يتم تقييم المبلغ الممكن استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها الأصل. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج نقد مبلغه الممكن استرداده، يعتبر الأصل منخفض القيمة ويخفض إلى مبلغه الممكن استرداده.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قيل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يتم إجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ إدراج آخر خسارة من انخفاض القيمة. إن الرد محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استرداده ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الدخل الشامل المجمع.

4.4.12 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

4- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4.13 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تتحقق الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

4.4.14 مطلوبات وموجودات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

4.4.15 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي، ويعتبر الدرهم الإماراتي العملة الرئيسية، الذي يمثل أيضا العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع شركة أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من التسوية أو تحويل البنود النقدية في الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تحقق الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبيند (أي ان فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تحققها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبني لأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند استبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف المبني لأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلقة بهذه الشركة الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

تتم معاملة أية شهرة ناتجة من حيازة شركة أجنبية وأي تعديلات على القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري لتحويل العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

4- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.4.17 أحداث وقعت بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للإصدار حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم. إن أمكن.

4.4.18 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. إن قطاعات التشغيل المحددة من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مسؤلي اتخاذ قرارات التشغيل. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

4.4.19 أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم المملوكة للمجموعة كأسهم خزينة، وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة) وهو غير قابل للتوزيع. وتحمل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن على هذا الحساب، وتحمل الخسائر الزائدة على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. في حالة الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة، فإنها تستخدم أولاً لإجراء مقاصة على أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما يتم استبعاد حقوق التصويت المتعلقة بهذه الأسهم. إن إصدار أسهم المنحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

5- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات ذات الصلة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً مادياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

5.1 الأحكام الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والربح فقط على أصل المبلغ القائم.

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة وعلى نية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لإعادة البيع في مسار العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن مخزون العقارات. كما يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييم لقدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية، والذي يشمل مدة 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة بناءً على أحداث محددة وظروف معينة قد تثير - مجتمعة أو منفردة - شكوكاً حول قدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية.

5- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.1 الأحكام الهامة (تتمة)

مبدأ الاستمرارية (تتمة)

قامت إدارة المجموعة بإعداد تقديراتها المتعلقة بالاعمال وتقديرات التدفقات النقدية لمدة 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة على أساس متحفّظ، حيث تم إعداد التقديرات اخذاً في الاعتبار طبيعة ظروف الاعمال ومدى تأثيرها بالعوامل الخارجية والبيانات المالية وغير المالية الأخرى المتاحة في توقيت إعداد تلك التقديرات.

بناءً على تلك التقديرات، ترى إدارة المجموعة أن المجموعة سوف تتمكن من مواصلة عملياتها خلال فترة 12 شهر القادمة من تاريخ البيانات المالية المجمعة، وأن افتراضات مبدأ الاستمرارية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة تعتبر مناسبة. ويتم إعادة تقييم مدى ملائمة افتراض الاستمرارية في كل تاريخ بيانات مالية مجمعة.

تحديد العملة الرئيسية

يتم تحديد العملة الرئيسية للبيانات المالية المجمعة على مستوى كل شركة بالمجموعة. إن تحديد العملة الرئيسية يؤثر مباشرة على المعاملات بعملة أجنبية التي تؤدي إلى تحقيق أرباح أو خسائر من تحويل العملات الأجنبية وبالتالي يؤثر على النتائج المدرجة.

إن العملة الرئيسية للشركة الام هي العملة المرتبطة بصورة رئيسية بالبيئة الاقتصادية التي تعمل بها. وعندما يتم الجمع بين مؤشرات البيئة الاقتصادية الرئيسية، تستخدم الإدارة احكامها لتحديد العملة الرئيسية التي تمثل بصورة عادلة التأثير الاقتصادي للمعاملات والظروف والاحداث الرئيسية. انتهت الإدارة إلى أن العملة الرئيسية للشركة الام هي الدرهم الاماراتي حيث أن أغلب معاملات الشركة الام مدرجة بالدرهم الاماراتي.

5.2 التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في إيضاحات مستقلة في البنود ذات اصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغييرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغييرات في الافتراضات وقت حدوثها.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغييرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي خسائر للانخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها تتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم عقارات باستخدام آليات التقييم المعتمدة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الانشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي تلك المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بإنشاء الأصل. تم عرض الطرف والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري في الإيضاح رقم 8.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. تقوم المجموعة باستخدام أحكام في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب انخفاض القيمة، استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتقديرات المستقبلية في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة.

بالنسبة للمدينين، تقوم المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تقوم بتسجيل مخصص خسائر بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للبند في تاريخ البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المحددة والمتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج عن تلك التقديرات.

5- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى أحد العوامل التالية:

- ◀ معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛
- ◀ القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- ◀ مضاعف الربحية
- ◀ 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 جوهرياً.

عقارات تحت التطوير

ترج العقارات تحت الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي تلك المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقارات تحت الإنشاء لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما وجد هذا المؤشر، وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، يخفض الأصل إلى قيمته الممكن استرداده.

6- خسارة السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة خسارة السنة الخاصة بحاملي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. بينما يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة الخسارة الخاص بحاملي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

(معاد إدراجها)		
2018	2019	
(31,678,839)	(15,782,544)	خسارة السنة (دينار كويتي)
1,107,270,000	1,107,270,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)
(29)	(14)	خسارة السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

لم يتم إجراء أي معاملات أخرى تتعلق بأسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة.

7- عقارات قيد التطوير

(معاد إدراجها)		
2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
105,459,497	81,441,569	كما في 1 يناير
358,195	134,279	إضافات
(24,914,056)	-	تعديل إعادة القياس*
-	(536,048)	صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة
-	(6,453,759)	مستبعدات / تحويلات
537,933	31,256	فروق تحويل عملات أجنبية
81,441,569	74,617,297	كما في 31 ديسمبر

7- عقارات قيد التطوير (تتمة)

* كما في 31 ديسمبر 2018 ، تم تعديل القيمة الدفترية لبعض العقارات بمبلغ 24,914,056 دينار كويتي لمراعاة حدث التعديل المذكور بالتفاصيل في إيضاح 24.

تمثل العقارات قيد التطوير تكلفة العقارات ملك حر وتكلفة التطوير اللاحقة التي تكبدها المجموعة. تقع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يتم تقديم العقارات قيد التطوير بقيمة دفترية قدرها 37,254,005 دينار كويتي (2018): 42,483,291 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض الدائنين بموجب تمويل إسلامي (إيضاح 15).

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقارات قيد التطوير بقيمة دفترية قدرها 1,253,759 دينار كويتي مما نتج عنها خسارة بمبلغ 1,007,931 دينار كويتي مسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل عقارات قيد التطوير بقيمة دفترية قدرها 5,200,000 دينار كويتي كجزء من تسوية عينية لدى بعض المقرضين مقابل دائنين بموجب تمويل إسلامي. لم يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر من هذه المعاملة.

8- عقارات استثمارية

(معاد إدراجها)	2019	2018
	دينار كويتي	دينار كويتي
	23,813,875	28,726,697
	-	(5,077,901)
	(4,530,265)	-
	(3,997,278)	-
	1,145	165,079
	<u>15,287,477</u>	<u>23,813,875</u>

كما في 1 يناير

تعديل إعادة القياس*

مستبعدات/تحويلات

صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة

فروق تحويل عملات أجنبية

كما في 31 ديسمبر

* كما في 31 ديسمبر 2018، تم تعديل القيمة الدفترية لبعض العقارات بمبلغ 5,077,901 دينار كويتي لمراعاة حدث التعديل المذكور بالتفاصيل في إيضاح 24.

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يتم تقديم العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها لا شيء دينار كويتي (2018): 4,519,070 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض الدائنين بموجب تمويل إسلامي (إيضاح 15).

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقاراتها الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 4,530,265 دينار كويتي كتسوية عينية إلى مؤسسة مالية وسجلت خسارة بمبلغ 3,285,525 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

كما في 31 ديسمبر 2019 و2018، تستند القيمة العادلة للعقارات إلى التقييمات التي أجراها خبراء التقييم المستقلون المعتمدون الذين يتمتعون بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة، وبخبرة حديثة في مواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة مقارنة السوق ويتم تصنيفها ضمن مستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 22). بموجب طريقة مقارنة السوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات المماثلة. تستند طريقة مقارنة السوق إلى مبدأ الاستبدال الذي بموجبه لن يقوم مشتري محتمل بالدفع مقابل العقار أكثر مما سيكلفه شراء عقار بديل مماثل. إن وحدة المقارنة التي تطبقها المجموعة هي سعر المتر المربع.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

9- استثمار في شركات زميلة

2018		2019		بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	
القيمة الدفترية	حصة الملكية	القيمة الدفترية	حصة الملكية %			
دينار كويتي		دينار كويتي				
4,824,279	35.9%	3,151,626	23%	الكويت	عقارات	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)* شركة أبيار قطر للتطوير العقاري ش.م.ك.م (خاضعة للتصفية)**
85,395	15.15%	85,349	15.15%	الكويت	عقارات	شركة مكان المتحدة للعقارات ش.م.ك.
-	20%	-	20%	الكويت	عقارات	شركة تامك للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
-	20%	-	20%	الكويت	تجارة عامة ومقاولات	
<u>4,909,674</u>		<u>3,236,975</u>				

* يتم تقديم استثمار في شركة زميلة بمبلغ 3,151,626 دينار كويتي (2018: 4,824,279 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض المدينين بموجب تمويل إسلامي (إيضاح 15).

**تمارس الشركة الأم تأثيراً جوهرياً (على الرغم من أن النسبة المئوية للملكية أقل من 20%) مقابل الاستثمارات المنكورة أعلاه في شركة زميلة، من خلال التمثيل في مجلس الإدارة لهذه الشركة والمشاركة المشتركة في المعاملات التجارية الرئيسية.

***إن الشركات الزميلة هي شركات خاصة غير مدرجة في أي أسواق عامة للأوراق المالية.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

9- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,967,669	4,909,674	كما في 1 يناير
(57,995)	(1,672,699)	بيع جزئي ¹
<u>4,909,674</u>	<u>3,236,975</u>	كما في 31 ديسمبر

¹ خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، تم بيع عدد 24,634,064 سهمًا مكفولين بضمان في شركة زميلة بواسطة مقرض. نتيجة لذلك، تم تخفيض حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة إلى نسبة 23%. قامت المجموعة بتسجيل خسارة بمبلغ 1,657,838 دينار كويتي ناتجة من هذه المعاملة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية حول الشركات الزميلة التي تعتبر جوهرية بالنسبة للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة بينما لا تعكس حصة المجموعة في تلك المبالغ.

شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفل)

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,721,943	14,355,000	موجودات غير متداولة
281,328	371,695	موجودات متداولة
<u>15,003,271</u>	<u>14,726,695</u>	إجمالي الموجودات
51,016	51,186	مطلوبات متداولة
51,016	51,186	إجمالي المطلوبات
<u>14,952,255</u>	<u>14,675,509</u>	صافي الموجودات

إن صافي إيرادات التشغيل والنتائج كما في 31 ديسمبر 2019 و2018 غير جوهرية.

فيما يلي مطابقة القيمة الدفترية:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,952,255	14,675,509	صافي الموجودات
5,367,860	3,695,207	حصة المجموعة في حقوق الملكية – 23% (2018: 35.9%)
(543,581)	(543,581)	انخفاض القيمة
<u>4,824,279</u>	<u>3,151,626</u>	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة

10- استثمار في أوراق مالية

(معاد إدراجه)	2019	2018
	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - أسهم مدارة غير مسعرة	1,075,819	1,715,934

يتم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها بواسطة أساليب التقييم في إيضاح 22. يتم تقديم استثمار في أوراق مالية بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2018: 657,000 دينار كويتي) كضمان مقابل دائنون بموجب تمويل إسلامي (إيضاح 15).

11- مدينو إجارة

2019	2018	مجمّل المبلغ
دينار كويتي	دينار كويتي	ناقصاً: ربح مؤجل مستحق
35,265,228	35,067,209	
(5,970,318)	(5,975,011)	
29,294,910	29,092,198	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(1,383,396)	(1,158,742)	
27,911,514	27,933,456	

يتم تصنيف مدينو إجارة بمبلغ 27,911,514 دينار كويتي (2018: 27,933,456 دينار كويتي) كموجودات غير متداولة في بيان المركز المالي المجمع.

يمثل مدينو إجارة عقد تأجير من الباطن لبعض قطع الأرض إلى طرف آخر، والتي تم الاحتفاظ بها بموجب عقود تأجير تشغيلي، وتم تصنيفها والمحاسبة عنها كعقارات استثمارية من قبل المجموعة.

إن مدينو إجارة مكفولة بضمان، وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة 1.9% (2018: 1.9%) سنوياً.

لم يتمكن الطرف المقابل من سداد مديني الإجارة. ترى الإدارة إن صافي القيمة العادلة لمديني الإجارة يعادل تقريباً القيمة العادلة.

يتضمن إيضاح 20.1 إفصاحات تتعلق بحالات التعرض لمخاطر الائتمان والتحليلات المتعلقة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني الإجارة لدى المجموعة.

12- مدينون ومدفوعات مقدماً

2019	2018	أرصدة مستحقة من عملاء، بالصافي
دينار كويتي	دينار كويتي	مصرفات مدفوعة مقدماً وعمولات
2,767,808	4,367,247	دفعة مقدماً لشراء ممتلكات ومعدات
927,108	938,770	مدينون آخرون، بالصافي
-	2,252,869	
518,927	647,751	
4,213,843	8,206,637	

قامت المجموعة بتسجيل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين تجاريين وأرصدة مدينة أخرى بمبلغ 1,771,977 دينار كويتي (2018: لا شيء دينار كويتي) (إيضاح 20.1). لا تتضمن الفئات الأخرى ضمن المدينين موجودات منخفضة القيمة.

قامت المجموعة بتسجيل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لدفعة مقدماً لشراء ممتلكات ومعدات بمبلغ 2,251,099 دينار كويتي (2018: لا شيء دينار كويتي) (إيضاح 20.1). لا تتضمن الفئات الأخرى ضمن المدينين موجودات منخفضة القيمة.

13- الأرصدة لدى البنوك والنقد

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
807,094	726,846	أرصدة لدى البنوك ونقد
(806,871)	(726,673)	ناقصاً: أرصدة بنكية محتجزة
223	173	الأرصدة لدى البنوك والنقد لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

تمثل الأرصدة البنكية المحتجزة المبالغ المحتفظ بها في حسابات معلقة. لا تستطيع المجموعة استخدام هذه المبالغ حتى يتم الوفاء بالالتزامات المتعلقة بإنشاء وإتمام بعض المشاريع.

14- حقوق الملكية

(أ) رأس المال

في 31 ديسمبر 2019، بلغ رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم عدد 1,107,275,000 سهماً (2018: 1,107,275,000 سهماً) بقيمة 100 فلس لكل سهم مدفوعة بالكامل.

(ب) الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل بموجب توصية من مجلس إدارة الشركة الأم نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة إلى الاحتياطي الإجمالي. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة وقف هذا التحويل إذا تجاوز رصيد الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطي الإجمالي خلال السنة نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة.

في 3 فبراير 2020، قرر أعضاء مجلس الإدارة إطفاء الخسائر المتراكمة جزئياً من خلال الاستفادة من الاحتياطي الإجمالي.

(ج) الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل نسبة لا تزيد عن 10% كحد أقصى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه التحويلات بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطي الاختياري خلال السنة نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة.

في 3 فبراير 2020، قرر أعضاء مجلس الإدارة إطفاء الخسائر المتراكمة جزئياً من خلال استخدام الاحتياطي الاختياري إلى مقدار قيمة أسهم الخزينة المحتفظ بها.

(د) أسهم خزينة

(معاد إدراجها)	2018	2019	
5,000	5,000	عدد أسهم خزينة	
0.00005%	0.00005%	نسبة الأسهم المصدرة (%)	
538	538	تكلفة أسهم خزينة (دينار كويتي)	
65	65	القيمة السوقية لأسهم خزينة (دينار كويتي)	

إن احتياطي تكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها ليست متاحة للتوزيع أثناء حيازة هذه الأسهم وفقاً لإرشادات هيئة أسواق المال.

15- دائنون بموجب تمويل إسلامي

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
42,814,809	36,125,832	مجمّل المبلغ
(933,650)	(743,419)	ناقصاً: ربح مؤجل مستحق
41,881,159	35,382,413	
		مصنفة كـ:
21,000,463	17,329,681	متداولة
20,880,696	18,052,732	غير متداولة
41,881,159	35,382,413	

يبلغ متوسط المعدل الفعلي لتكاليف التمويل المستحقة نسبة 4.5% (2018: 4.5% إلى 7.0%) سنوياً.

إن الدائنون بموجب تمويل إسلامي بمبلغ 30,324,467 دينار كويتي (2018: 36,821,011 دينار كويتي) مكفولة عن طريق تقديم ضمانات مقابل بعض العقارات قيد التطوير لدى المجموعة بمبلغ 37,254,005 دينار كويتي (2018: 42,483,291 دينار كويتي) (إيضاح 7)، وعقارات استثمارية بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2018: 4,519,070 دينار كويتي) (إيضاح 8) والاستثمار في شركات زميلة بمبلغ 3,151,626 دينار كويتي (2018: 4,824,279 دينار كويتي) (إيضاح 9)، وموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ لا شيء دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 657,000 دينار كويتي) (إيضاح 10).

لم تتمكن المجموعة من الوفاء بشروط السداد الإلزامية مقابل بعض الدائنين بموجب تمويل إسلامي في تاريخ الاستحقاق.

بتاريخ 18 فبراير 2019، أعلنت الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية أنها وقعت مذكرة تفاهم مع مؤسسة مالية محلية لتسوية تسهيلات ائتمانية بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي تمثل أصل المبلغ للتسهيلات الائتمانية وتكاليف التمويل ذات الصلة حتى تاريخ 31 ديسمبر 2018 من خلال تسوية عينية بمبلغ 19,432,305 دينار كويتي.

خلال الفترة الحالية، قامت المجموعة بتحويل بعض العقارات قيد التطوير والأسهم كجزء من التسوية العينية تجاه الدائنين بموجب تمويل إسلامي بمبلغ 5,200,000 دينار كويتي و657,000 دينار كويتي على التوالي.

علاوة على ذلك، فقد أصبحت مذكرة التفاهم لاغية خلال هذه الفترة ولم يتم تحويل بعض وحدات العقارات قيد التطوير بقيمة دفترية قدرها 35,515,125 دينار كويتي والتي تعتبر جزء من تسوية عينية بمبلغ 7,075,513 دينار كويتي. ترى الإدارة أن مذكرة التفاهم لم تعد مؤهلة للتنفيذ، ولا تزال الإدارة تتفاوض مع جهة الاقراض لإيجاد حل طويل الأجل.

16- دائنون ومصرفات مستحقة

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
44,970,456	44,954,030	دفعات مقدماً من عملاء
1,174,171	994,328	مصرفات مستحقة ودائنون آخرون
1,284,694	1,283,685	أرصدة مستحقة من شراء عقارات استثمارية
4,788,915	5,423,276	أرصدة مستحقة إلى مقاولين ومستشارين
52,218,236	52,655,319	
		مصنفة كـ:
7,247,780	7,701,289	متداولة
44,970,456	44,954,030	غير متداولة
52,218,236	52,655,319	

17- إفصاحات أطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً.

تمثل هذه المعاملات تلك المعاملات التي تمت مع أطراف معينة اتفقت معها المجموعة ضمن سياق الأعمال الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

لم يكن هناك أي أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة مدرجة في بيان المركز المالي المجموع وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
55,626	74,356	مزايا قصيرة الأجل
21,381	39,374	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>77,007</u>	<u>113,730</u>	الإجمالي

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

18- معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة تم تنسيق المجموعة على ثلاثة قطاعات جغرافية رئيسية:

- ◀ دولة الإمارات العربية المتحدة
- ◀ الكويت
- ◀ دول أخرى

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لوحداتها الجغرافية بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى العائد على الاستثمارات. لا يوجد لدى المجموعة أي معاملات فيما بين القطاعات.

المجموع		دول أخرى		الكويت		دولة الإمارات العربية المتحدة		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
276,611	-	-	-	276,611	-	-	-	إيرادات القطاع
(31,955,450)	(15,782,544)	-	-	(536,880)	(500,028)	(31,418,570)	(15,282,516)	مصروفات القطاع
(31,678,839)	(15,782,544)	-	-	(260,269)	(500,028)	(31,418,570)	(15,282,516)	نتائج القطاع
148,831,448	127,069,771	6,500,000	6,500,000	5,478,986	3,584,141	136,852,462	116,985,630	موجودات القطاع
94,574,573	88,516,732	-	-	35,348,544	29,876,957	59,226,029	58,639,775	مطلوبات القطاع
9,544,715	9,537,218	-	-	-	-	9,544,715	9,537,218	التزامات ونفقات رأسمالية

19 - التزامات

كما في 31 ديسمبر 2019، لدى المجموعة التزامات تتعلق بإنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ 9,537,218 دينار كويتي (2018): 9,544,715 دينار كويتي).

20 - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة للمجموعة لتحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم بصورة جوهرية مسؤولية وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ المخاطر. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018.

20.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بصورة رئيسية مديني الإجارة والأرصدة المدينة الأخرى) ومن أنشطتها التمويلية بما في ذلك الودائع لدى البنوك.

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
27,933,456	27,911,514	مديني إجارة (إيضاح 11)
7,267,867	3,286,735	مدينون * (إيضاح 12)
807,094	726,846	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 13)
36,008,417	31,925,095	الإجمالي

* باستثناء الدفعات مقدما والمصرفيات المنفوعة مقدما والعمولات بمبلغ 927,108 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 938,770 دينار كويتي).

كما في 31 ديسمبر 2019، تم تسجيل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 224,654 دينار كويتي (2018: 1,158,742 دينار كويتي) فيما يتعلق بمديني الإجارة، وبمبلغ 1,771,977 دينار كويتي (2018: لا شيء دينار كويتي) فيما يتعلق بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، ومخصص انخفاض القيمة بمبلغ 2,251,099 دينار كويتي (2018: لا شيء دينار كويتي) فيما يتعلق بالدفعات مقدما لشراء ممتلكات ومعدات. يرجع السبب الرئيسي في تسجيل مخصصات انخفاض القيمة هو المخاطر الائتمانية المتزايدة من العملاء المستقلين المحليين.

يعرض الجدول التالي الحركة في خسائر الائتمان المتوقعة/ مخصص المدينين:

دفعات مقدما					
أخرى	أرصدة مدينة أخرى	لشراء ممتلكات ومعدات	مدينين تجاريين	مديني الإجارة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,251,099	2,251,099	-	-	-	في 1 يناير 2018
1,158,742	-	-	-	1,158,742	المحمل للسنة
3,409,841	2,251,099	-	-	1,158,742	في 31 ديسمبر 2018
4,247,730	370,122	2,251,099	1,401,855	224,654	المحمل للسنة
7,657,571	2,621,221	2,251,099	1,401,855	1,383,396	في 31 ديسمبر 2019

20 - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية المفصح عنها أعلاه.

الضمان والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن أرصدة الإجارة المدينة والأرصدة المدينة الأخرى من عملاء مكفولة بضمان بسندات ملكية العقار.

الجدارة الائتمانية لفئة الموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيفات الائتمانية الخارجية لإدارة الجدارة الائتمانية للأرصدة المدينة. يتم مراقبة الأرصدة المدينة بصورة مستمرة.

20.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلباتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بالترتيب لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس يومي.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018 استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة. يتم التعامل مع عمليات السداد الخاضعة للإخطار على أساس أن الإخطار يجب إرساله على الفور ويتم إدراجه في فترة أقل عن ثلاثة أشهر.

	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	من 1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
2019				
دائنو تمويل إسلامي	3,484,955	13,844,726	18,243,026	35,572,707
دائنون ومصرفات مستحقة*	524,055	7,177,234	-	7,701,289
الإجمالي	4,009,010	21,021,960	18,243,026	43,273,996
2018				
دائنو تمويل إسلامي	2,258,110	18,742,353	22,033,089	43,033,552
دائنون ومصرفات مستحقة*	436,059	6,811,721	-	7,247,780
الإجمالي	2,694,169	25,554,074	22,033,089	50,281,332

* باستثناء الدفعات مقدما من عملاء بمبلغ 44,954,030 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018): 44,970,456 دينار كويتي).

20.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تنتج مخاطر السوق من المراكز القائمة في الربح والعملات ومنتجات الأسهم حيث تتعرض جميعها للحركات العامة والمحددة في السوق والتغيرات في مستوى تقلب أسعار أو معدلات السوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير أعضاء مجلس الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

20.3.1 مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن عمليات الإقراض والاقتراض بالمجموعة تأخذ شكل مرابحة وإجارة، وهي أدوات تمويل إسلامي ذات معدلات أرباح ثابتة. وبالتالي، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر معدلات الربح.

20 - أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.3 مخاطر السوق (تتمة)

20.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

تدار مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر لمراكز المجموعة القائمة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر كبيرة نتيجة التقلبات في أسعار الصرف لا تزيد عن الحد الأدنى، ولذلك لا تغطي المجموعة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية.

فيما يلي التأثير على الخسارة (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية)، بسبب التغيرات في أسعار العملات، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التغير في أسعار صرف العملات % دينار كويتي	التأثير على الأرباح أو الخسائر دينار كويتي	العملة	
5 (+/-)	272,014	درهم اماراتي	31 ديسمبر 2019
5 (+/-)	290,499	درهم اماراتي	31 ديسمبر 2018

20.4 مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة الناتجة من تعطل الأنظمة أو بسبب الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية. عندما تتوقف أدوات الرقابة عن العمل يمكن للمخاطر التشغيلية أن تؤدي إلى أضرار خاصة بالسمة ويكون لذلك آثار قانونية أو رقابية أو تؤدي إلى الخسارة المالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع تجنب جميع المخاطر التشغيلية ولكن من خلال إطار الرقابة ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة، تستطيع المجموعة أن تدير هذه المخاطر. تتضمن أدوات الرقابة فصل الواجبات بصورة فعالة ووضع إجراءات للدخول على الأنظمة والتفويض والمطابقة وتدريب العاملين وعمليات التقييم.

21 - إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة أن تقوم بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد ضمن صافي الدين.

(معدل إدراجه) 2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
41,881,159	35,382,413	دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 15)
(807,094)	(726,846)	ناقصاً: رصيد لدى البنك ونقد (إيضاح 13)
41,074,065	34,655,567	صافي الدين
54,256,875	38,553,039	حقوق الملكية
95,330,940	73,208,606	رأس المال وصافي الدين
43%	47%	معدل الإقراض

22- قياسات القيمة العادلة

22.1 الأدوات المالية

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة:

قياس القيمة العادلة باستخدام			
المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,075,819	-	-	1,075,819

31 ديسمبر 2019
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
الإيرادات الشاملة الأخرى
أسهم غير مسعرة

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة خلال عامي 2019 و2018.

آليات التقييم

لدى المجموعة استثمارات في منشآت مهيكلة غير مسعرة في سوق نشط. إن المعاملات في هذه الاستثمارات لا تقع بصفة منتظمة. وتستخدم المجموعة طريقة تقييم تستند إلى صافي قيمة الأصل لهذه المراكز. يتم تعديل صافي قيمة الأصل عند الضرورة- بحيث يعكس اعتبارات مثل معدلات خصم السيولة السوقية وعوامل أخرى محددة تتعلق بالاستثمارات. وبناء عليه، تم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى 3.

بالنسبة لجميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، انتهت الإدارة إلى أن قيمتها الدفترية تقارب قيمتها العادلة.

مطابقة القيمة العادلة للبنود ضمن المستوى 3

يعرض الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	31 ديسمبر 2019
1,715,934	كما في 1 يناير 2019
(657,000)	مستبعدات
16,885	فروق تحويل عملات اجنبية
1,075,819	كما في 31 ديسمبر 2019
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	31 ديسمبر 2018 (معاد إدراجه)
2,590,908	كما في 1 يناير 2018
(843,000)	خسائر من استبعاد مسجل مباشرة في الخسائر المتراكمة (إيضاح 24)
(31,974)	فروق تحويل عملات اجنبية
1,715,934	كما في 31 ديسمبر 2018

22- قياسات القيمة العادلة (تتمة)

22.1 الأدوات المالية (تتمة)

وصف المدخلات الجوهرية غير الملحوظة للتقييم

إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لقياس القيمة العادلة للبند المدرجة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة وتحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2019 موضح أدناه:

المدخلات الجوهرية غير الملحوظة للتقييم النطاق حساسية القيمة العادلة للمدخلات

إن الزيادة (النقص) بنسبة 10% (2018: 10%) في معدل الخصم سوف يؤدي إلى نقص (زيادة) في القيمة العادلة بمبلغ 107,582 دينار كويتي (2018: 511,787 دينار كويتي) 20% (2018: 20%) (كويتي) الخصم لضعف التسويق

إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي قررت المجموعة انه سيتم مراعاتها من قبل المشاركين السوق عند تسعير الاستثمارات.

22.2 الموجودات غير المالية

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية للمجموعة:

المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي		المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	
الإجمالي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
15,287,477	15,287,477	23,813,875	23,813,875

31 ديسمبر 2019

عقارات استثمارية (إيضاح 8)

31 ديسمبر 2018 (معاد إرجاعه)

عقارات استثمارية (إيضاح 8)

المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي باستخدام طريقة المقارنة بالسوق والتي يتم تنفيذها من قبل مقيمين اخذا في الاعتبار أسعار المعاملة الحديثة للعقار والعقارات المشابهة. يمثل سعر السوق لكل متر مربع والإيرادات السنوية مدخلات سوقية جوهرية ملحوظة في علمية التقييم.

23- حدث لاحق

لاحقا لتاريخ البيانات المالية المجمعة، أدى تفشي فيروس كورونا (كوفيد 19) إلى تقلبات شديدة في أسواق المال على مستوى العالم. ومن المتوقع أن تستمر التأثيرات الحالية والمتوقعة لتفشي فيروس كوفيد 19 على الاقتصاد العالمي وأسواق المال في التطور والتوسع.

كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، لا يمكن وضع تقدير موثوق فيه للتأثير على القيمة الدفترية لعقارها الاستثماري نظرا لعدم التيقن المتعلق بتحديد التأثير على توقعات المشاركين في السوق للأسعار بناء على الطريقة المستخدمة لتحديد القيمة العادلة لهذه الموجودات في 31 ديسمبر 2019. تدرك المجموعة أن قطاع العقارات بدولة الامارات العربية المتحدة والمنطقة بالكامل قد تأثر سلبيا، ونظرا لعدم التوصل إلى حل للموقف الراهن، تراقب المجموعة باستمرار تقديرات السوق، كما تستعين بالافتراضات بحيث تعكس قيمة عقارها الاستثماري. ولا يمكن التيقن من حجم ومدى هذه التطورات في تلك المرحلة إلا أنها قد تؤثر سلبيا على الأداء المالي والتدفقات النقدية والمركز المالي للمجموعة. وفي ضوء عدم التيقن المستمر من الوضع الاقتصادي، فلا يمكن وضع تقدير موثوق فيه في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة.

24- إعادة الإدراج بأثر رجعي

في 17 فبراير 2019، قامت المجموعة بالتوقيع على مذكرة تفاهم مع مؤسسة مالية محلية لتسوية تسهيلات بنكية بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي ويمثل اصل مبلغ التسهيلات الائتمانية وتكاليف التمويل المتعلقة بها حتى 31 ديسمبر 2018، وذلك من خلال سداد مدفوعات عينية بمبلغ 19,432,305 دينار كويتي. ونتيجة لذلك، تم مطالبة المجموعة بتعديل القيمة الدفترية لبعض الموجودات لغرض تخفيض قيمة هذه الموجودات إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها في نهاية السنة المالية السابقة مباشرة والمنتهية في 31 ديسمبر 2018 بحيث تعكس التسوية بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة حيث يعتبر حدث مؤهل للتعديل وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 10 "أحداث وقعت بعد فترة البيانات المالية".

خلال السنة الحالية، كشفت المجموعة عن بيع بعض اسهم الخزينة المحتفظ بها من قبل شركة تابعة في السنوات السابقة والتي تم بطريق الخطأ إدراجها ضمن حقوق الملكية في السنة المالية السابقة مباشرة (أي 31 ديسمبر 2018) وبداية فترة المقارنة (أي 1 يناير 2018). ونتيجة لذلك تم إعادة إدراج الرصيد الافتتاحي لكل البنود المتأثرة في حقوق الملكية لتصحيح الخطأ.

24- إعادة الإدراج بأثر رجعي (تتمة)

يعرض الجدول التالي تأثير إعادة الإدراج:

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

31 ديسمبر 2017			31 ديسمبر 2018			
بعد إعادة الإدراج	تأثير إعادة الإدراج	كما سبق إدراجه	بعد إعادة الإدراج	تأثير إعادة الإدراج	كما سبق إدراجه	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	-	(31,678,839)	(29,991,958)	(1,686,881)	خسارة السنة
(3.61) فلس	0.02 فلس	(3.63) فلس	(29) فلس	(27.47) فلس	(1.53) فلس	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الام- فلس

بيان الدخل الشامل المجمع

31 ديسمبر 2017			31 ديسمبر 2018			
بعد إعادة الإدراج	تأثير إعادة الإدراج	كما سبق إدراجه	بعد إعادة الإدراج	تأثير إعادة الإدراج	كما سبق إدراجه	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	-	(31,218,086)	(29,991,958)	(1,226,128)	اجمالي الخسائر الشاملة للسنة

بيان التدفقات النقدية المجمع

31 ديسمبر 2017			31 ديسمبر 2018			
بعد إعادة الإدراج	تأثير إعادة الإدراج	كما سبق إدراجه	بعد إعادة الإدراج	تأثير إعادة الإدراج	كما سبق إدراجه	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	-	1,282,500	(137,041)	1,419,541	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
-	-	-	(448,545)	137,041	(585,586)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
-	-	-	(833,763)	-	(833,763)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل

24- إعادة إدراج بأثر رجعي (تتمة)

1 يناير 2018			31 ديسمبر 2018			بيان المركز المالي المجموع
بعد إعادة الإدراج دينار كويتي	تأثير إعادة الإدراج دينار كويتي	كما سبق إدراجه دينار كويتي	بعد إعادة الإدراج دينار كويتي	تأثير إعادة الإدراج دينار كويتي	كما سبق إدراجه دينار كويتي	
-	-	-	81,441,569	(24,914,056)	106,355,625	الموجودات
-	-	-	23,813,875	(5,077,902)	28,891,777	موجودات غير متداولة
-	-	-	1,715,934	(843,000)	2,558,934	عقارات قيد التطوير
-	-	-	148,831,448	(30,834,958)	179,666,406	عقارات استثمارية
-	-	-				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	-	-				اجمالي الموجودات
(538)	1,472,500	(1,473,038)	(538)	-	(538)	حقوق الملكية والمطلوبات
(31,869,660)	(1,472,500)	(30,397,160)	(64,391,499)	(30,834,958)	(33,556,541)	حقوق الملكية
86,317,961	-	86,317,961	54,256,875	(30,834,958)	85,091,833	اسهم خزينة
						خسائر متراكمة
						اجمالي حقوق الملكية

EY هي شركة رائدة عالمياً في مجال التدقيق المالي والاستشارات الضريبية والمعاملات التجارية والخدمات الاستشارية. وتساعد الخدمات التي نقدمها لعملائنا في شتى المجالات على زيادة الثقة في أسواق المال والمساهمة في بناء الاقتصادات حول العالم. ويمتاز موظفونا حول العالم بأنهم متضامنون من خلال قيمنا المشتركة والتزامنا الثابت بالجودة وأن نحدث التغيير للأفضل من خلال مساعدة موظفينا وعمالنا والمجتمع لتحقيق النمو المستدام والابتكار والتميز. ونحن نسعى جاهدين لبناء عالم أفضل للعمل في المجالات التي نتصل بعملائنا ومعرفتنا وخبراتنا.

تشير EY إلى المنظمة العالمية أو إلى إحدى الشركات الأعضاء في إرنست ويونغ العالمية المحدودة، حيث تعتبر كل شركة في المنظمة كياناً "قانونياً مستقلاً". وكونها شركة بريطانية محدودة بالتضامن، لا تقدم إرنست ويونغ العالمية المحدودة أية خدمات للعملاء.

بدأت EY العمل في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا عام 1923. وعلى مدى أكثر من 90 عاماً، واصلت الشركة النمو حتى وصل عدد موظفينا إلى أكثر من 6000 موظف في 20 مكتب و 15 دولة تجمعهم قيم مشتركة والتزام راسخ بأعلى معايير الجودة. ونحن مستمرون في تطوير قادة أعمال بارزين لتقديم خدمات استثنائية لعملائنا والمساهمة في دعم المجتمعات التي نعمل بها. إننا فخورون بما حققناه على امتداد الأعوام التسعين الماضية، لنؤكد من جديد على مكانة EY الرائدة باعتبارها أكبر مؤسسة الخدمات المتخصصة والأكثر رسوخاً في المنطقة.

© 2017 إرنست ويونغ العالمية المحدودة.

جميع الحقوق محفوظة.

تحتوي هذه النشرة على معلومات مختصرة وموجزة، ولذلك فإن الهدف منها هو التوجيه العام فقط. ولا يقصد من ورائها أن تكون بديلاً لبحث مفصل أو لممارسة حكم مهني. ولا تتحمل شركة EYGM المحدودة ولا أية شركة أخرى تابعة لمؤسسة إرنست ويونغ العالمية أية مسؤولية عن أية خسارة ناجمة عن تصرف أي شخص أو امتناعه عن التصرف نتيجة لأية مادة واردة في هذه النشرة. يجب الرجوع إلى الاستشاري المختص في أية مسألة محددة.