

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

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

| صفحة | تقرير مراقب الحسابات المستقل |
|---------|--|
| 4 | بيان المركز المالي المجمع |
| 5 | بيان الأرباح أو الخسائر المجمع |
| 6 | بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع |
| 7 | بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع |
| 9 - 8 | بيان التدفقات النقدية المجمع |
| 48 – 10 | إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة |

RSM البزيع وشركاهم

برج الراجية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير مراقب الحسابات المستقل

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2022، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

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

أمور التدقيق الهامة

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

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية المدرجة بمبلغ 159,901,075 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 تشكل جزءاً كبيراً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يخضع لأراء ذاتية تعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات وإفتراسات. وفقاً لذلك، فإن تقييم العقارات الاستثمارية قد تم اعتباره من أمور التدقيق الهامة. تقوم المجموعة بعمل تقييم سنوي من خلال مقيمين معتمدين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إن تلك التقييمات تعتمد على بعض الإفتراسات الأساسية مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، والإلمام بمعطيات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام طريقة أسعار سوق المقارنة، رسملة الدخل والتدفقات النقدية المخصومة، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم التي تمت من قبل المقيمين المعتمدين على أساس العينات وتقييم طريقة العرض والإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، كما هو مبين في (إيضاح 11).

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. إن المعلومات الأخرى تتكون من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لم نحصل على التقرير السنوي للمجموعة والذي يشمل أيضاً تقرير مجلس الإدارة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على تلك التقارير بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك، فإننا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين لنا من خلال عملنا أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء مادية، فإننا مطالبون بالإفصاح عن ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب الإفصاح عنه فيما يتعلق بهذا الشأن. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، كما أننا لا نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

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

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

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من تلك المخاطر والحماية منها، متى كان ذلك مناسباً.

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأنها قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

برأينا كذلك، أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
6 فبراير 2023

نايف مساعد البزيع
نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات
مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

شركة المزايبا القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| 2021 (معدل) | 2022 | إيضاح | الموجودات |
|----------------|--------------|-------|---|
| | | | الموجودات المتداولة: |
| 7,088,750 | 6,357,880 | 3 | نقد ونقد معادل |
| 394,447 | 235,587 | 4 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| 9,308,261 | 3,376,064 | 5 | مدينون وأرصدة مدينة أخرى |
| 40,423 | 976 | | مخزون |
| 6,228,182 | 3,941,112 | 6 | عقارات بغرض المتاجرة |
| 15,418,192 | 15,154,762 | 7 | موجودات محتفظ بها بغرض البيع |
| 38,478,255 | 29,066,381 | | مجموع الموجودات المتداولة |
| | | | الموجودات غير المتداولة: |
| 10,368,995 | 9,013,557 | 8 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| - | 268,331 | 9 | استثمار في شركة زميلة |
| 2,727,891 | 2,608,663 | 10 | ممتلكات وعقارات ومعدات |
| 145,928,412 | 159,901,075 | 11 | عقارات استثمارية |
| 2,254,210 | 2,254,210 | 12 | شهرة |
| 161,279,508 | 174,045,836 | | مجموع الموجودات غير المتداولة |
| 199,757,763 | 203,112,217 | | مجموع الموجودات |
| | | | المطلوبات وحقوق الملكية |
| | | | المطلوبات المتداولة: |
| 7,012,011 | 11,735,726 | 13 | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| 70,285 | 587,490 | | دفعات مقدمة من عملاء |
| 1,372,613 | 1,512,273 | 14 | إلتزامات عقود التأجير |
| 6,144,020 | 5,718,203 | 15 | تسهيلات بنكية إسلامية |
| 262,922 | 248,285 | 7 | مطلوبات متعلقة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع |
| 14,861,851 | 19,801,977 | | مجموع المطلوبات المتداولة |
| | | | المطلوبات غير المتداولة: |
| 5,924,370 | 3,289,613 | 13 | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| 10,530,275 | 25,228,038 | 14 | إلتزامات عقود التأجير |
| 90,322,099 | 90,074,403 | 15 | تسهيلات بنكية إسلامية |
| 1,763,436 | 1,581,675 | | مخصص مكافأة نهاية الخدمة |
| 108,540,180 | 120,173,729 | | مجموع المطلوبات غير المتداولة |
| 123,402,031 | 139,975,706 | | مجموع المطلوبات |
| | | | حقوق الملكية: |
| 62,955,982 | 62,955,982 | 16 | رأس المال |
| 17,921,560 | 17,921,560 | | علاوة إصدار |
| (1,777) | (1,777) | 17 | أسهم خزانة |
| 1,632,430 | 1,632,430 | 18 | احتياطي اجباري |
| (5,582,249) | (6,850,132) | | احتياطي القيمة العادلة |
| 573,614 | 463,988 | | احتياطيات أخرى |
| (13,551,309) | (14,932,065) | | تعديلات ترجمة عملات أجنبية |
| (7,317) | 123,564 | | تعديلات ترجمة عملات أجنبية متعلقة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع |
| 1,422,256 | (9,095,362) | | (خسائر مترakمة) أرباح مرحلة |
| 65,363,190 | 52,218,188 | | حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم |
| 10,992,542 | 10,918,323 | | الحصص غير المسيطرة |
| 76,355,732 | 63,136,511 | | مجموع حقوق الملكية |
| 199,757,763 | 203,112,217 | | مجموع المطلوبات وحقوق الملكية |

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (33) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

إبراهيم عبد الرحمن الصقبي
الرئيس التنفيذي

رشيد يعقوب النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامه) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| 2021 (معدل) | 2022 | إيضاح | |
|----------------|--------------|-------|---|
| | | | العمليات المستمرة: |
| | | | الإيرادات: |
| 547,615 | 1,801,809 | 21 | إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة |
| 9,557,960 | 11,125,946 | 21 | إيرادات إيجارات |
| 2,856,562 | 1,992,369 | 21 | إيرادات خدمات طبية |
| 278,318 | 258,606 | | صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات |
| 13,240,455 | 15,178,730 | | إجمالي الإيرادات |
| | | | التكاليف: |
| (544,096) | (1,986,638) | 6 | تكاليف بيع عقارات بغرض المتاجرة |
| (2,163,400) | (1,961,843) | | تكاليف إيجارات |
| (2,029,401) | (1,814,206) | | تكاليف خدمات طبية |
| (4,736,897) | (5,762,687) | | إجمالي التكاليف |
| 8,503,558 | 9,416,043 | | مجمّل الربح |
| (482,988) | (450,457) | 6 | خسائر انخفاض قيمة عقارات بغرض المتاجرة |
| - | 28,331 | 9 | حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة |
| (1,554,122) | (11,754,651) | 11 | التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية |
| (132,296) | (153,339) | | مصاريف بيعية وتسويقية |
| (3,356,179) | (3,390,458) | | مصاريف عمومية وإدارية |
| (88,420) | (181,959) | 10 | استهلاك |
| 2,889,553 | (6,486,490) | | (خسارة) ربح التشغيل |
| - | 464,435 | 9 | ربح استبعاد شركة تابعة |
| - | (261,209) | | خسارة استبعاد عقارات استثمارية |
| - | 216,705 | 26 | صافي الربح النقدي |
| (38,683) | (77,528) | 22 | صافي خسائر موجودات مالية |
| 2,294,821 | (1,523,219) | 23 | صافي (مصروفات) إيرادات أخرى |
| (603,228) | (994,974) | 14 | إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير |
| (4,115,723) | (4,677,042) | | أعباء تمويل |
| 426,740 | (13,339,322) | | (خسارة) ربح السنة من العمليات المستمرة |
| | | | العمليات غير المستمرة: |
| 355,299 | (17,164) | 7 | (خسارة) ربح السنة من العمليات غير المستمرة |
| 782,039 | (13,356,486) | | (خسارة) ربح السنة |
| | | | الخاص بـ: |
| 472,593 | (12,987,151) | | مساهمي الشركة الأم |
| 309,446 | (369,335) | | الحصص غير المسيطرة |
| 782,039 | (13,356,486) | | |
| | | | (خسارة) ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم: |
| | | | العمليات المستمرة: |
| 0.24 | (20.61) | 24 | (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس) |
| | | | العمليات غير المستمرة: |
| 0.51 | (0.02) | 24 | (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس) |
| 0.75 | (20.63) | 24 | إجمالي (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس) |

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (33) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| 2021 (معدل) | 2022 | |
|----------------|--------------|--|
| 782,039 | (13,356,486) | (خسارة) ربح السنة |
| | | الخسارة الشاملة الأخرى من العمليات المستمرة: بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع |
| (4,598,260) | (1,386,597) | فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية |
| | | بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |
| (770,952) | (1,355,438) | الخسارة الشاملة الأخرى للسنة من العمليات المستمرة |
| (5,369,212) | (2,742,035) | الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) من العمليات غير المستمرة: |
| | | الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة من العمليات غير المستمرة |
| (64,057) | 147,295 | مجموع الخسارة الشاملة الأخرى للسنة |
| (5,433,269) | (2,594,740) | مجموع الخسارة الشاملة للسنة |
| (4,651,230) | (15,951,226) | |
| | | الخاص بـ: |
| (4,797,163) | (15,504,909) | مساهمي الشركة الأم |
| 145,933 | (446,317) | الحصص غير المسيطرة |
| (4,651,230) | (15,951,226) | |
| | | مجموع الخسارة الشاملة للسنة الخاص بمساهمي الشركة الأم: |
| (5,057,052) | (15,620,510) | العمليات المستمرة |
| 259,889 | 115,601 | العمليات غير المستمرة |
| (4,797,163) | (15,504,909) | |

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (33) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|-------------------|-----------------------------|---|----------------------------|----------------|------------------------------|------------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| مجموع حقوق الملكية | الحصص غير المسيطرة | المجموع الجزئي | (خسائر متراكمة) أرباح مرحلة | تعديلات ترجمة عملات أجنبية متعلقة بموجودات محتفظ بها بغرض البيع | تعديلات ترجمة عملات أجنبية | احتياطات أخرى | احتياطي خيارات أسهم للموظفين | احتياطي القيمة العادلة | إحتياطي إجباري | أسهم خزانة | علاوة إصدار | رأس المال |
| 79,906,335 | 12,840,326 | 67,066,009 | (3,733,833) | - | (11,259,558) | 731,986 | 67,830 | (4,874,003) | 14,469,647 | (18,819,349) | 21,655,393 | 68,827,896 |
| - | (3,252,716) | 3,252,716 | 990,274 | - | 2,262,442 | - | - | - | - | - | - | - |
| 79,906,335 | 9,587,610 | 70,318,725 | (2,743,559) | - | (8,997,116) | 731,986 | 67,830 | (4,874,003) | 14,469,647 | (18,819,349) | 21,655,393 | 68,827,896 |
| 782,039 | 309,446 | 472,593 | 472,593 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (5,433,269) | (163,513) | (5,269,756) | - | - | (4,561,510) | - | - | (708,246) | - | - | - | - |
| (4,651,230) | 145,933 | (4,797,163) | 472,593 | - | (4,561,510) | - | - | (708,246) | - | - | - | - |
| - | - | - | 3,733,833 | - | - | - | - | - | - | (3,733,833) | - | - |
| 450,993 | 616,081 | (165,088) | - | - | - | (165,088) | - | - | (12,753,174) | 18,625,088 | - | (5,871,914) |
| 233,497 | 226,781 | 6,716 | - | - | - | 6,716 | - | - | - | - | - | - |
| 320,500 | 320,500 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 95,637 | 95,637 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | (7,317) | 7,317 | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | (40,611) | - | - | - | (67,830) | - | 40,611 | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | (124,654) | 192,484 | - | - |
| 76,355,732 | 10,992,542 | 65,363,190 | 1,422,256 | (7,317) | (13,551,309) | 573,614 | - | (5,582,249) | 1,632,430 | (1,777) | 17,921,560 | 62,955,982 |
| (13,356,486) | (369,335) | (12,987,151) | (12,987,151) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (2,594,740) | (76,982) | (2,517,758) | - | 130,881 | (1,380,756) | - | - | (1,267,883) | - | - | - | - |
| (15,951,226) | (446,317) | (15,504,909) | (12,987,151) | 130,881 | (1,380,756) | - | - | (1,267,883) | - | - | - | - |
| 2,469,533 | - | 2,469,533 | 2,469,533 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 306,363 | 415,989 | (109,626) | - | - | - | (109,626) | - | - | - | - | - | - |
| (43,891) | (43,891) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 63,136,511 | 10,918,323 | 52,218,188 | (9,095,362) | 123,564 | (14,932,065) | 463,988 | - | (6,850,132) | 1,632,430 | (1,777) | 17,921,560 | 62,955,982 |

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (33) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المزايا القابضة - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| 2021 | 2022 | |
|-------------|--------------|---|
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية: |
| 426,740 | (13,339,322) | (خسارة) ربح السنة من العمليات المستمرة |
| 355,299 | (17,164) | (خسارة) ربح السنة من العمليات غير المستمرة |
| 782,039 | (13,356,486) | (خسارة) ربح السنة التسويات: |
| 366,085 | 695,400 | مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين |
| (2,142,763) | (398,736) | مخصص انخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين لم يعد له ضرورة |
| 482,988 | 450,457 | خسائر انخفاض قيمة عقارات بغرض المتاجرة |
| 38,683 | 77,528 | صافي خسائر موجودات مالية |
| - | (28,331) | حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة |
| 1,582,955 | 12,182,957 | التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية |
| 150,505 | 307,425 | استهلاك |
| 603,228 | 994,974 | إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير |
| 4,115,723 | 4,677,042 | أعباء تمويل |
| (41,856) | - | أرباح بيع ممتلكات وعقارات ومعدات |
| - | (464,435) | ربح استبعاد شركة تابعة |
| - | 261,209 | خسائر بيع عقارات استثمارية |
| - | (216,705) | صافي الربح النقدي |
| 200,124 | 245,074 | مخصص مكافأة نهاية الخدمة |
| 6,137,711 | 5,427,373 | |
| | | التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية: |
| 3,014,639 | 5,767,495 | مدينون وأرصدة مدينة أخرى |
| (40,423) | 39,259 | مخزون |
| 544,096 | 1,917,788 | عقارات بغرض المتاجرة |
| (1,616,604) | (1,716,251) | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| (407,399) | 516,303 | دفعات مقدمة من عملاء |
| 7,632,020 | 11,951,967 | النقد الناتج من العمليات |
| (50,134) | (424,926) | مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة |
| 7,581,886 | 11,527,041 | صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية |
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية: |
| 12,853 | 93,027 | صافي الحركة على الأرصدة النقدية المحتجزة |
| - | (158,030) | صافي الحركة على موجودات / مطلوبات محتفظ بها بغرض البيع |
| (500,840) | (713,023) | المدفوع لإضافات على ممتلكات وعقارات ومعدات |
| 159,125 | - | المحصل من بيع ممتلكات وعقارات ومعدات |
| (342,486) | (462,738) | المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية |
| 850,000 | 1,883,077 | المحصل من بيع عقارات استثمارية |
| (250,000) | - | المدفوع لتأسيس شركة تابعة |
| 450,993 | 306,363 | المحصل من الاستبعاد الجزئي لشركة تابعة |
| - | 300,000 | المحصل من استبعاد شركة تابعة |
| 233,497 | - | أثر الاستحواذ على حصص إضافية في شركة تابعة |
| - | 207,222 | توزيعات أرباح نقدية مستلمة |
| 102,860 | - | المحصل من بيع أسهم خزانة شركة تابعة |
| 716,002 | 1,455,898 | صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية |

شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامه) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

| 2021 | 2022 | |
|--------------------|---------------------|--|
| | | التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية: |
| (1,770,000) | (1,940,118) | المدفوع من إلتزامات عقود التأجير |
| (1,525,811) | (6,778,028) | صافي الحركة على تسهيلات بنكية إسلامية |
| (3,341) | (3,766) | توزيعات أرباح مدفوعة |
| (4,727,937) | (4,152,101) | أعباء تمويل مدفوعة |
| (8,027,089) | (12,874,013) | صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية |
| 270,799 | 108,926 | صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل |
| 500,000 | - | نقد متعلق بالشركة التابعة المؤسسة خلال السنة المقارنة |
| (261,695) | (199,294) | نقد في الصندوق ولدى البنوك متعلق بموجودات محتفظ بها بغرض البيع (إيضاح 7) |
| - | (139,269) | نقد في الصندوق ولدى البنوك متعلق بالشركة التابعة المستبعدة (إيضاح 9) |
| (486,030) | (408,206) | تعديلات ترجمة عملات أجنبية |
| 6,389,737 | 6,412,811 | نقد ونقد معادل في بداية السنة (إيضاح 3) |
| 6,412,811 | 5,774,968 | نقد ونقد معادل في نهاية السنة (إيضاح 3) |
| | | معاملات غير نقدية: |
| - | (100,000) | مدينون وأرصدة مدينة أخرى |
| (15,232,258) | - | موجودات محتفظ بها بغرض البيع |
| (2,174,155) | (136,072) | ممتلكات وعقارات ومعدات |
| 16,731,413 | (25,907,567) | عقارات استثمارية |
| 675,000 | 4,261,072 | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| - | 15,782,567 | إلتزامات عقود التأجير |
| - | 6,000,000 | تسهيلات بنكية إسلامية |
| - | 100,000 | استبعاد شركة تابعة |
| - | - | |

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (33) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1 - التأسيس والنشاط

إن شركة المزايا القابضة "الشركة الأم" هي شركة مساهمة كويتية (عامة) مسجلة في دولة الكويت ومدرجة في بورصة الكويت وسوق دبي المالي. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 3501 جلد / 1 المؤرخ في 7 نوفمبر 1998 وتعديلاته اللاحقة التي كان آخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري رقم 75203 بتاريخ 8 يونيو 2021 والذي تم بموجبه التأشير على تخفيض رأس مال الشركة الأم (إيضاح 27).

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

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

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

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

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 6 فبراير 2023. إن البيانات المالية المجمعة خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم. كما أن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 - السياسات المحاسبية الهامة

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

أ - أسس الإعداد

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

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

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرية والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (د.د). إن المصادر الرئيسية للتقديرية غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للقرارات المالية كما في 1 يناير 2022 وبيانها كالتالي:

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (3)

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (3) "دمج الأعمال" - إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي. تهدف التعديلات إلى استبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في عام 1989، بالإشارة المرجعية إلى الإطار المفاهيمي للقرارات المالية الصادر في 29 مارس 2018 دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

أضاف مجلس المعايير أيضاً استثناءً لمبدأ الاعتراف الوارد بالمعيار الدولي للقرارات المالية رقم (3) لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن المطلوبات والمطلوبات المحتملة التي قد تدرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (21) "الرسوم والضرائب"، إذا تم تكديدها بشكل منفصل.

في الوقت نفسه، قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية في المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (3) للموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد البيانات المالية وعرضها. إن تلك التعديلات سارية المفعول للقرارات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود" في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود"، والذي يحظر على المنشآت الخصم من تكلفة أحد بنود الممتلكات والعقارات والمعدات، أي متحصلات من بيع تلك البنود المنتجة أثناء وضع هذا الأصل موضع التشغيل وجعله جاهز للتشغيل وفق الطريقة التي حددتها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكاليف تجهيزها في الأرباح أو الخسائر.

إن هذا التعديل ساري المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والعقارات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد الفترة الأولى المعروضة، عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة

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

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

إن التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تف بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها التعديلات لأول مرة.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة

التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2018 - 2020

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - "الرسوم ضمن اختبار (10٪) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية"
يوضح هذا التعديل الرسوم التي تقوم المنشأة بإدراجها عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. إن هذه الرسوم لا تتضمن إلا الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الغير. تقوم المنشأة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة التعديل للمرة الأولى.

إن هذا التعديل ساري المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديل للمرة الأولى.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تنطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2022، ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات كانت قد صدرت ولكن لم يبدأ سريانها بعد.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) تغير متطلبات الإفصاح عن السياسات المحاسبية حيث تستبدل التعديلات جميع حالات مصطلح "السياسات المحاسبية الجوهرية" بـ "معلومات السياسة المحاسبية الهامة". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية هامة إذا، عند النظر إليها جنباً إلى جنب مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، فمن المتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية.

كما تم تعديل الفقرات المؤيدة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتوضيح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى غير مهمة ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية هامة بسبب طبيعة تلك المعاملات أو الأحداث أو الظروف الأخرى، حتى لو كانت المبالغ غير مادية. ومع ذلك، ليست كل معلومات السياسة المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى هامة في حد ذاتها.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر ويتم تطبيقها بشكل مستقبلي.

إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف تقديرات المحاسبة

إن التعديلات تستبدل تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية" بتعريف "التقديرات المحاسبية". بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس".

لقد تم حذف تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية". ومع ذلك، احتفظ المجلس بمفهوم التغييرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:

- لا يعتبر التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة تصحيحاً لخطأ.
- إن تأثيرات التغيير في أحد المدخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبي هي تغييرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكن ناتجة عن تصحيح أخطاء فترات سابقة.

إن التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 للتغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة، مع السماح بالتطبيق المبكر.

إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"

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

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

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

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

ب - أسس التجميع:

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

| نسبة الملكية % | | اسم الشركات التابعة | |
|----------------|--------|--------------------------|------------------|
| 2021 | 2022 | بلد التأسيس | الأنشطة الرئيسية |
| 97.98% | 97.77% | دولة الكويت | التطوير العقاري |
| 98% | 98% | دولة الكويت | التطوير العقاري |
| 89.23% | 88.83% | دولة الكويت | التطوير العقاري |
| 99% | 99% | دولة الكويت | التطوير العقاري |
| 100% | 100% | دولة الكويت | التطوير العقاري |
| 100% | 100% | تركيا | التطوير العقاري |
| 100% | 100% | تركيا | التطوير العقاري |
| 99.85% | 99.85% | لبنان | التطوير العقاري |
| 99% | 99% | المملكة العربية السعودية | التطوير العقاري |
| 100% | 100% | عمان | التطوير العقاري |
| 100% | 100% | دولة الإمارات | التطوير العقاري |
| 99% | 100% | دولة الكويت | التطوير العقاري |
| 50% | 50% | دولة الكويت | خدمات طبية |

تتمثل تعديلات سنوات سابقة في أثر تعديل إحتساب الحصص غير المسيطرة وحصص الشركة الأم في شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك.ع. وشركة المزاي للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مفصلة). نتج عن ذلك التعديل زيادة الأرباح المرحلة بمبلغ 990,274 دينار كويتي وزيادة تعديلات ترجمة عملات أجنبية بمبلغ 2,262,442 دينار كويتي وانخفاض الحصص غير المسيطرة بمبلغ 3,252,716 دينار كويتي.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ج - تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول

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

تعتبر الموجودات متداولة إذا كانت:

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

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا كان:

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

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

د - الأدوات المالية:

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

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

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

د - 1) الموجودات المالية

د - 1/1) تصنيف الموجودات المالية:

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

تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

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

الاعتراف المبدئي

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

إلغاء الاعتراف

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

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

قياس الفئات المختلفة للموجودات المالية

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

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

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

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

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

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

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

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

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

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

- النقد والنقد المعادل

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

- مدينون تجاريون

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

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

د - 1) انخفاض قيمة الموجودات المالية:

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

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

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

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- المرحلة الأولى - الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) - الأدوات المالية التي تراجع قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) - الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدر.

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

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

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

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

المطلوبات المالية

(د - 2)

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

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

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

الدائنون

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

الإقتراض

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

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

التسهيلات البنكية الإسلامية

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

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

د - 3) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

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

هـ - المخزون

يقيم المخزون على أساس متوسط التكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل، بعد تكوين مخصص لأية بنود متقدمة أو بطيئة الحركة. تتضمن تكلفة المخزون المواد المباشرة وأجور العمالة المباشرة وكذلك المصاريف غير المباشرة المكتبدة لجعل المخزون في موقعه وحالته الحالية. تحدد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

إن صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها هو السعر المقدر للبيع من خلال النشاط الاعتيادي مخصصا منه تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. يتم شطب بنود المخزون المتقدمة وبطيئة الحركة بناء على الاستخدام المستقبلي المتوقع وصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها.

و - عقارات بغرض المتاجرة

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

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

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

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

ز - العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

ح - الشركات الزميلة

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

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

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

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

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

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

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

ط - الترتيبات المشتركة

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

أ. المشاريع المشتركة

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

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

ب. العمليات المشتركة

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

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

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

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

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

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

ي - الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الأصل غير المتداول (مجموعة الوحدات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ولاستيفاء هذا الشرط، يجب أن تكون عملية البيع مرجحة بشكل كبير، كما يجب أن يكون الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) متاحة للبيع الفوري على وضعها الحالي. ويجب أيضاً إن تكون الإدارة ملتزمة بخطة لبيع الأصل، حيث ينبغي إن تكون الفترة المتوقعة لإتمام عملية البيع خلال سنة من تاريخ التصنيف. يتم قياس الموجودات غير المتداولة (أو مجموعة الموجودات المتاحة للبيع) والمحتفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية السابقة أو قيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف إتمام البيع، أيهما أقل. لا يتم استهلاك أو إطفاء الموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع. تعرض الموجودات المصنفة كممتاحة للبيع بصورة منفصلة كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجموع.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن فقد السيطرة على شركة تابعة، تصنف جميع موجودات ومطلوبات لتلك الشركة التابعة على أنها محتفظ بها لغرض البيع عندما يتم استيفاء الشروط الموضحة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بحصة غير مسيطرة في شركتها التابعة السابقة بعد عملية البيع.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد استثمار في شركة زميلة أو جزءاً منه، يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه الذي سيتم استبعاده على أنه محتفظ به لغرض البيع عندما يتم استيفاء الشروط الموضحة أعلاه، وتتوقف المجموعة عن تطبيق طريقة محاسبة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به لغرض البيع. فيما يتعلق بالجزء المتبقي من استثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه على أنه محتفظ به لغرض البيع يستمر في استخدام طريقة محاسبة حقوق الملكية.

يتم توزيع الخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة لمجموعة الموجودات المتاحة للبيع أولاً على الشهرة ومن ثم توزيع الرصيد المتبقي على الموجودات والمطلوبات بشكل نسبي، غير أنه لا يتم توزيع أي خسارة على المخزون والموجودات المالية والضرائب الموجلة المسجلة كأصل وموجودات خطط مزايا الموظفين والعقارات الاستثمارية والموجودات البيولوجية، حيث تستمر معالجتهم طبقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة عند التصنيف المبدئي للأصل كمحتفظ به لغرض البيع إضافة إلى أي أرباح أو خسائر لاحقة ناتجة عن إعادة القياس في بيان الأرباح أو الخسائر. لا يتم الاعتراف بأي أرباح لاحقة تزيد عن الرصيد المتراكم لخسارة الانخفاض في القيمة.

عند انتفاء تصنيف الموجودات كمحتفظ بها لغرض البيع (أو انتفاء تصنيفها ضمن مجموعة الموجودات المتاحة للبيع)، يتم قياس تلك الموجودات بأي من القيمتين التاليتين، أيهما أقل:

أ. القيمة الدفترية قبل تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع، بعد تسوية أي استهلاك أو إطفاء أو إعادة تقييم كان سيتم الاعتراف به لو لم يتم تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع.

ب. المبلغ القابل للاسترداد كما في تاريخ القرار اللاحق بعدم البيع.

ك - دمج الأعمال والشهرة

• دمج الأعمال

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

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

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

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

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

• الشهرية

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

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

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

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

ل - ممتلكات وعقارات ومعدات

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

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

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

| سنوات | حق استخدام موجودات |
|-------|----------------------|
| 15-10 | أدوات ومعدات طبية |
| 10 | أجهزة وبرامج كمبيوتر |
| 3 | أثاث وتركيبات وأخرى |
| 5 | |

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

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

م - انخفاض قيمة الموجودات

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

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

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

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

ن - مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

س - رأس المال

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

ع - علاوة إصدار

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

ف - أسهم خزانة

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

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

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

ص - إحتياطيات أخرى

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

ق - معاملات المدفوعات بالأسهم

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

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

ر - إيرادات العقود المبرمة مع العملاء

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إن مصادر إيرادات المجموعة هي من الأنشطة التالية:

بيع عقارات بغرض المتاجرة

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

الإيجارات

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

الخدمات الطبية

يتم تحقق إيرادات الخدمات الطبية عند اكتسابها، وذلك عند تقديم الخدمة للعملاء.

أتعاب الإدارة

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

الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

ش - المخصصات

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

الالتزامات المحتملة المعترف بها في اندماج الأعمال

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

العقود المثقلة بالالتزامات

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

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

لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ت - تكاليف الاقتراض

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

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

ث - عقود التأجير

المجموعة كمؤجر

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

1) عقد الإيجار التمويلي

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

2) عقد الإيجار التشغيلي

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

المجموعة كمستأجر

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

1) حقوق استخدام الموجودات

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

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

2) التزامات عقود التأجير

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

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

3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

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

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

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

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

خ - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة والمحول إلى الاحتياطي الاجباري. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 نظراً لعدم وجود ربح تحتسب على أساسه تلك الحصة.

ذ - ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات الزميلة المدرجة في بورصة الكويت وكذلك حصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من الشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 نظراً لعدم وجود ربح تحتسب على أساسه تلك الضريبة.

ض - حصة الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة في أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 نظراً لعدم وجود ربح تحتسب على أساسه تلك الحصة.

ظ - العملات الأجنبية

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

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

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

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

غ - الأحداث المحتملة

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

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

أ - معلومات القطاع

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

ب ب - توزيعات الأرباح للمساهمين

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

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

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

ج ج - موجودات الأمانة

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

د د - الآراء والتفديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

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

أ - الآراء

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

• تحقق الإيرادات:

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

• تحديد تكاليف العقود:

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

• تصنيف الأراضي:

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

أ- عقارات تحت التطوير

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

ب- أعمال تحت التنفيذ

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

ج- عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة

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

د- عقارات استثمارية

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

• مخصص الانخفاض في قيمة مدينين تجاريين:

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

تصنيف الموجودات المالية:

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

دمج الأعمال:

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

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

الضرائب:

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

تحقق السيطرة:

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

الحصص غير المسيطرة بنسب مادية:

تعتبر إدارة الشركة الأم أن أي حصص غير مسيطرة بنسبة أكبر من 10% من حقوق ملكية الشركة التابعة ذات الصلة كحصص مادية. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك الحصص غير المسيطرة في الإيضاح رقم (20).

تقييم التأثير الجوهري:

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

عقود التأجير:

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

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

ب - التقديرات والإفتراضات

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

القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة:

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

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

• عقود التأجير:

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

3 - نقد ونقد معادل

| 2021 | 2022 | |
|-----------|-----------|--|
| 6,088,750 | 6,282,329 | نقد في الصندوق ولدى البنوك |
| - | 75,551 | نقد لدى محافظ استثمارية |
| 1,000,000 | - | وديعة بنكية قصيرة الأجل (أ) |
| 7,088,750 | 6,357,880 | |
| (675,939) | (582,912) | ناقصاً: أرصدة نقدية وحسابات بنكية محتجزة (ب) |
| 6,412,811 | 5,774,968 | نقد ونقد معادل كما هو مبين في بيان التدفقات النقدية المجمع |

(أ) كما في 31 ديسمبر 2021، بلغ معدل الفائدة الفعلي على الوديعة البنكية قصيرة الأجل 0.875% سنوياً، تستحق هذه الوديعة تعاقدياً بمعدل أقل من 30 يوم.

(ب) تمثل الأرصدة المحتجزة لدى البنوك حسابات ضمان محتجزة لإستلام وتقديم المدفوعات لأنشطة إنشاء محددة وكذلك كضمان مقابل بعض التسهيلات البنكية للمجموعة (إيضاح 15)، ومن المحتمل ألا تكون متاحة للإستخدام خلال 90 يوماً.

4 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

| 2021 | 2022 | |
|---------|---------|----------------------|
| - | 79,616 | أسهم ملكية مسعرة |
| 394,447 | 155,971 | أسهم ملكية غير مسعرة |
| 394,447 | 235,587 | |

إن الموجودات المالية المذكورة أعلاه مقومة بالعملة التالية:

| 2021 | 2022 | |
|---------|---------|--------------|
| 124,855 | 79,616 | دينار كويتي |
| 257,434 | 150,708 | ريال عماني |
| 12,158 | 5,263 | دولار أمريكي |
| 394,447 | 235,587 | |

تم الإفصاح عن أسس التقييم ومستويات القياس لتلك الموجودات المالية في (إيضاح 31).

5 - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

| 2021 | 2022 | |
|--------------|--------------|---|
| 8,446,058 | 4,040,491 | مدينون تجاريون (أ) |
| 11,308,986 | 9,921,246 | دفعات مقدمة ومدينون آخرون |
| 19,755,044 | 13,961,737 | |
| (10,446,783) | (10,585,673) | مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين (ب) |
| 9,308,261 | 3,376,064 | |

أ- مدينون تجاريون:

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

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

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

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

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

| 2022 | | | | | | معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|-------------------|-----------|---|
| أقل من 30 يوماً | 31 - 60 يوماً | 61 - 90 يوماً | 91 - 180 يوماً | أكثر من 180 يوماً | الإجمالي | |
| 12.22% | 21.55% | 32.24% | 64.56% | 100% | - | |
| 1,165,515 | 130,360 | 23,166 | 227,577 | 2,493,873 | 4,040,491 | |
| 142,426 | 28,093 | 7,468 | 146,923 | 2,493,873 | 2,818,783 | |

| 2021 | | | | | | معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة |
|-----------------|---------------|---------------|----------------|-------------------|-----------|---|
| أقل من 30 يوماً | 31 - 60 يوماً | 61 - 90 يوماً | 91 - 180 يوماً | أكثر من 180 يوماً | الإجمالي | |
| 4.96% | 9.91% | 14.87% | 29.67% | 100.00% | - | |
| 5,481,428 | 138,132 | 149,844 | 349,471 | 2,327,183 | 8,446,058 | |
| 271,879 | 13,689 | 22,282 | 103,688 | 2,327,183 | 2,738,721 | |

ب- مخصص إنخفاض في قيمة مدينين تجاريين وآخرين:

| 2021 | 2022 | مدينون آخرون | مدينون تجاريون | الرصيد في بداية السنة أثر إعادة التصنيف إلى موجودات محتفظ بها بغرض البيع المحمل خلال السنة المستخدم خلال السنة مخصص إنخفاض في القيمة لم يعد له ضرورة تعديلات ترجمة عملات أجنبية الرصيد في نهاية السنة |
|-------------|------------|--------------|----------------|--|
| 12,255,245 | 10,446,783 | 7,708,062 | 2,738,721 | |
| (35,068) | - | - | - | |
| 401,153 | 517,589 | - | 517,589 | |
| - | (42,303) | - | (42,303) | |
| (2,107,695) | (398,736) | (500) | (398,236) | |
| (66,852) | 62,340 | 59,328 | 3,012 | |
| 10,446,783 | 10,585,673 | 7,766,890 | 2,818,783 | |

6 - عقارات بغرض المتاجرة

إن الحركة على عقارات بغرض المتاجرة هي كما يلي:

| 2021 | 2022 | الرصيد في بداية السنة إضافات استيعادات خسائر انخفاض قيمة عقارات بغرض المتاجرة تعديلات ترجمة عملات أجنبية الرصيد في نهاية السنة |
|-----------|-------------|---|
| 6,910,313 | 6,228,182 | |
| 367,418 | 68,850 | |
| (544,096) | (1,986,638) | |
| (482,988) | (450,457) | |
| (22,465) | 81,175 | |
| 6,228,182 | 3,941,112 | |

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

تتمثل العقارات بغرض المتاجرة بشكل رئيسي في التالي:

| 2021 | 2022 | عقارات مطورة |
|-----------|-----------|--------------|
| 6,228,182 | 3,941,112 | |

إن عقارات بغرض المتاجرة بمبلغ 2,957,124 دينار كويتي (2021 - 4,372,246 دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات بنكية إسلامية (إيضاح 15).

7 - موجودات محتفظ بها بغرض البيع

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قرر مجلس إدارة شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامه) (شركة تابعة) استبعاد كامل حصص شركة تابعة بالملكة العربية السعودية (الشركة الكويتية السعودية للاستثمار العقاري - ش.ش.و.) وذلك مقابل نقدي وعيني بصافي مبلغ 15,500,000 دينار كويتي. لقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركة التابعة كموجودات ومطلوبات خاضعة للاستبعاد ومحتفظ بها لغرض البيع، وتم عرضها بشكل منفصل في بيان المركز المالي.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، تم تنفيذ جزء من هذه الصفقة عن طريق تحويل جزء من المقابل العيني إلى شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامه) (شركة تابعة) من خلال تحويل عقارات استثمارية بمبلغ 10,125,000 دينار كويتي (إيضاح 11) محملة برهن لأحد البنوك المحلية بمبلغ 6,000,000 دينار كويتي والذي تم إدراجه ضمن التسهيلات البنكية الإسلامية للمجموعة. حيث نتج عن ذلك الأمر إلتزام بمبلغ 4,125,000 دينار كويتي والذي تم قيده ضمن بند الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى لحين إتمام تنفيذ باقي بنود الصفقة من قبل الطرفين وإدراج الأثر المالي الكامل لها في البيانات المالية المجمعة حينها.

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة، اتفق الطرفان على تعديل بعض بنود الاتفاقية والتي تتمثل بشكل رئيسي في استبعاد أحد العقارات المملوكة للشركة التابعة محل البيع خارج الصفقة وعدم شموله ضمن موجودات تلك الشركة التابعة محل البيع عند نقل ملكية حصصها إلى المشتري عند إتمام الصفقة مستقبلاً، إضافة إلى تعديل آلية تنفيذ باقي بنود الصفقة بين الطرفين وتعديل مراحل تنفيذها لتصبح على مرحلتين، بحيث يتم تنفيذ المرحلة الأولى منها عند تحويل المشتري لباقي العقارات الواجب نقلها من قبله إلى شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) "الشركة التابعة"، كما يتم تنفيذ المرحلة الثانية منها كلياً عند سداد المشتري لمبلغ 3,550,000 دينار كويتي للشركة التابعة. واستناداً إلى ذلك، فإنه جاري حالياً العمل على تنفيذ باقي بنود هذه الصفقة المعدلة من قبل الطرفين اللذين ما يزالان ملتزمين بإتمام هذه الصفقة.

إن أهم بنود الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالشركة التابعة الخاضعة للاستبعاد المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع هي كما يلي:

| 2021 | 2022 | |
|------------|------------|--|
| | | الموجودات: |
| 261,695 | 199,294 | نقد في الصندوق ولدى البنوك |
| 4,734 | 74,207 | مدينون وأرصدة مدينة أخرى |
| 15,151,763 | 14,881,261 | عقارات استثمارية |
| 15,418,192 | 15,154,762 | مجموع الموجودات المحتفظ بها لغرض البيع |
| | | المطلوبات: |
| 260,030 | 246,159 | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| 2,892 | 2,126 | مخصص مكافأة نهاية الخدمة |
| 262,922 | 248,285 | مجموع المطلوبات المحتفظ بها لغرض البيع |
| 15,155,270 | 14,906,477 | صافي الموجودات المحتفظ بها لغرض البيع |

توجد عقارات استثمارية بمبلغ 5,297,272 دينار كويتي (2021 - 5,340,142 دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات بنكية إسلامية (إيضاح 15).

قامت المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مستقلين باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها. لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمين باستخدام رسملة الدخل كأساس لتقييم هذه العقارات المستخدمة كمباني تجارية والتي تدرج تحت المستوى الثالث من مستويات قياس القيمة العادلة.

إن ملخص نتائج الأعمال المتعلقة بالشركة التابعة الخاضعة للاستبعاد للسنة هي كما يلي:

| 2021 | 2022 | |
|-----------|-----------|--|
| | | الإيرادات: |
| 609,417 | 749,500 | إيرادات إيجارات |
| 19,293 | 41,098 | صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات |
| 628,710 | 790,598 | إجمالي الإيرادات |
| | | التكاليف: |
| (146,017) | (162,839) | تكاليف إيجارات |
| (146,017) | (162,839) | إجمالي التكاليف |
| 482,693 | 627,759 | مجمول الربح |
| (28,833) | (428,306) | التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية |
| (12,988) | (28,465) | مصاريف عمومية وإدارية |
| 440,872 | 170,988 | ربح التشغيل |
| (85,573) | (188,152) | صافي مصاريف أخرى |
| 355,299 | (17,164) | (خسارة) ربح السنة من العمليات غير المستمرة |

8 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

| 2021 | 2022 | |
|------------|-----------|------------------|
| 8,913,947 | 7,787,909 | أسهم ملكية |
| 1,455,048 | 1,225,648 | صناديق استثمارية |
| 10,368,995 | 9,013,557 | |

إن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 9,013,557 دينار كويتي (2021 - 10,368,995 دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات بنكية إسلامية (إيضاح 15).

إن الموجودات المالية المذكورة أعلاه مقومة بالعملات التالية :

| 2021 | 2022 | |
|------------|-----------|--------------|
| 8,913,947 | 7,787,909 | دينار كويتي |
| 1,455,048 | 1,225,648 | دولار أمريكي |
| 10,368,995 | 9,013,557 | |

تم الإفصاح عن أسس التقييم ومستويات القياس لتلك الموجودات المالية في (إيضاح 31).

9 - استثمار في شركة زميلة
خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، قامت المجموعة باستبعاد عدد 50 حصة من حصص ملكية شركة ميد وايت - إيميجز - شركة محاصة (شركة تابعة سابقا) والمملوكة لشركة ميد سيل الطبية - ش.م.ك.م. (شركة تابعة) والبالغة 80 حصة وذلك مقابل مبلغ 400,000 دينار كويتي.

كما في 31 ديسمبر 2022 بلغت حصة المجموعة في الشركة الزميلة (شركة ميد وايت - إيميجز - شركة محاصة) نسبة 30%. كما قامت المجموعة بتعيين أحد المدراء من مجلس مديري الشركة، مما يمنحها قدرة التأثير الجوهري على هذه الشركة الزميلة.

إن بيان الموجودات والمطلوبات التي تم استبعادها هو كما يلي:

| شركة ميد وايت - إيميجز | | |
|------------------------|--|----------------------------|
| 139,269 | | الموجودات: |
| 79,748 | | نقد في الصندوق ولدى البنوك |
| 188 | | مديون وأرصدة مدينة أخرى |
| 763,690 | | مخزون |
| 982,895 | | ممتلكات ومعدات |
| | | إجمالي الموجودات |
| 763,439 | | المطلوبات: |
| 763,439 | | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| | | إجمالي المطلوبات |
| 219,456 | | صافي الموجودات |

إن الربح الناتج عن استبعاد الشركة التابعة هو كما يلي:

| شركة ميد وايت - إيميجز | | |
|------------------------|--|--|
| 400,000 | | إجمالي مقابل الاستبعاد |
| 240,000 | | يضاف: القيمة العادلة لحصة الاستثمار المحتفظ به في الشركة الزميلة |
| 43,891 | | يضاف: الحصص غير المسيطرة |
| (219,456) | | ناقصا: صافي الموجودات المستبعدة |
| 464,435 | | الربح الناتج عن الاستبعاد |

إن الحركة على الاستثمار في شركة زميلة خلال السنة هي كما يلي:

| 31 ديسمبر 2022 | |
|-------------------|--|
| 240,000 | القيمة العادلة لحصة الاستثمار المحتفظ به في الشركة الزميلة عند الاعتراف المبني |
| 28,331 | حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة |
| 268,331 | الرصيد في نهاية السنة |

10 - ممتلكات وعقارات ومعدات

| المجموع | أثاث وتركيبات وأخرى | أجهزة وبرامج كمبيوتر | أدوات ومعدات طبية | حقوق استخدام موجودات (أ) | التكلفة: |
|------------------|---------------------|----------------------|-------------------|--------------------------|--|
| 2,488,407 | 1,303,713 | 1,184,694 | - | - | كما في 1 يناير 2021 |
| 1,175,840 | 199,022 | 148,048 | 828,770 | - | إضافات |
| 1,499,155 | - | - | - | 1,499,155 | المحول من عقارات استثمارية (أ) (إيضاح 11) |
| (123,852) | (123,852) | - | - | - | استبعايدات |
| (78,567) | (78,427) | (140) | - | - | فروقات ترجمة عملات أجنبية |
| 4,960,983 | 1,300,456 | 1,332,602 | 828,770 | 1,499,155 | كما في 31 ديسمبر 2021 |
| 849,095 | 597,638 | 84,504 | 166,953 | - | إضافات |
| 62,115 | - | - | - | 62,115 | صافي المحول من عقارات استثمارية (أ) (إيضاح 11) |
| (828,210) | (43,644) | (33,362) | (751,204) | - | المتعلق باستبعاد شركة تابعة |
| 48,609 | 48,609 | - | - | - | أثر التضخم المفرط لشركة تابعة |
| (6,799) | (10,968) | 4,169 | - | - | فروقات ترجمة عملات أجنبية |
| 5,085,793 | 1,892,091 | 1,387,913 | 244,519 | 1,561,270 | كما في 31 ديسمبر 2022 |
| | | | | | الاستهلاك المتراكم: |
| 2,114,939 | 970,331 | 1,144,608 | - | - | كما في 1 يناير 2021 |
| 150,505 | 66,299 | 42,535 | 41,671 | - | المحمل خلال السنة |
| (6,583) | (6,583) | - | - | - | المتعلق بالاستبعايدات |
| (25,769) | (25,759) | (10) | - | - | فروقات ترجمة عملات أجنبية |
| 2,233,092 | 1,004,288 | 1,187,133 | 41,671 | - | كما في 31 ديسمبر 2021 |
| 307,425 | 77,627 | 73,303 | 37,635 | 118,860 | المحمل خلال السنة |
| (64,520) | (2,244) | (2,844) | (59,432) | - | المتعلق باستبعاد شركة تابعة |
| 1,133 | (1,681) | 2,814 | - | - | فروقات ترجمة عملات أجنبية |
| 2,477,130 | 1,077,990 | 1,260,406 | 19,874 | 118,860 | كما في 31 ديسمبر 2022 |
| | | | | | صافي القيمة الدفترية: |
| 2,727,891 | 296,168 | 145,469 | 787,099 | 1,499,155 | كما في 31 ديسمبر 2021 |
| 2,608,663 | 814,101 | 127,507 | 224,645 | 1,442,410 | كما في 31 ديسمبر 2022 |

أ- خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، قامت المجموعة بتحويل صافي حقوق استخدام موجوات عقارية بمبلغ 62,115 دينار كويتي (2021 - 1,499,155 دينار كويتي) من عقارات استثمارية إلى ممتلكات وعقارات ومعدات وذلك لاستخدامها في النشاط من قبل إحدى الشركات التابعة (إيضاح 11).

تم توزيع الإستهلاك المحمل خلال السنة كما يلي:

| 2021 | 2022 | |
|---------|---------|---------------------------------|
| 62,085 | 125,466 | تكاليف خدمات طبية |
| 88,420 | 181,959 | بيان الأرباح أو الخسائر المجموع |
| 150,505 | 307,425 | |

11 - عقارات استثمارية

| 2021 | 2022 | |
|--------------|--------------|---|
| 168,806,596 | 145,928,412 | الرصيد في بداية السنة |
| 342,486 | 26,370,305 | إضافات (أ) |
| (15,232,258) | - | إعادة تصنيف إلى موجودات محتفظ بها بغرض البيع |
| (1,499,155) | (62,115) | صافي المحول إلى ممتلكات وعقارات ومعدات (إيضاح 10) |
| (850,000) | (2,144,286) | استيعادات |
| (1,554,122) | (11,754,651) | التغير في القيمة العادلة |
| - | 2,367,051 | أثر التضخم المفرط لشركة تابعة |
| (4,085,135) | (803,641) | تعديلات ترجمة عملات أجنبية |
| 145,928,412 | 159,901,075 | الرصيد في نهاية السنة |

تتكون العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية مما يلي :

| 2021 | 2022 | |
|-------------|-------------|-----------------------------|
| 31,278,748 | 29,765,450 | أراضي |
| 100,935,468 | 100,860,786 | عقارات مطورة |
| 13,714,196 | 29,274,839 | حقوق استخدام موجودات عقارية |
| 145,928,412 | 159,901,075 | |

(أ) تتضمن الإضافات مبلغ 10,125,000 دينار كويتي والذي يشمل العقارات الاستثمارية المحولة إلى المجموعة ضمن صفقة استبعاد كامل حصص شركتها التابعة بالمملكة العربية السعودية (إيضاح 7)، كما قامت المجموعة بتمديد عقود إيجار لموجودات عقارية قائمة وإضافة حقوق استخدام موجودات عقارية جديدة بإجمالي مبلغ 15,782,567 دينار كويتي والتي تم ادراجها مقابل التزامات عقود التأجير المتعلقة بها (إيضاح 14).

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

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

| 2022 | | | أساس التقييم | فئة العقار الاستثماري |
|-------------|----------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| المجموع | المستوى الثالث | المستوى الثاني | | |
| 29,765,450 | - | 29,765,450 | أسعار السوق المقارنة | أراضي |
| 35,434,656 | - | 35,434,656 | أسعار السوق المقارنة | مباني سكنية |
| 1,740,000 | 1,740,000 | - | رسمة الدخل | مباني سكنية |
| 63,453,704 | 63,453,704 | - | رسمة الدخل | مباني تجارية |
| 232,426 | - | 232,426 | أسعار السوق المقارنة | مباني تجارية |
| 29,274,839 | 29,274,839 | - | التدفقات النقدية المخصومة | حقوق استخدام مباني تجارية |
| 159,901,075 | 94,468,543 | 65,432,532 | | الإجمالي |
| 2021 | | | أساس التقييم | فئة العقار الاستثماري |
| المجموع | المستوى الثالث | المستوى الثاني | | |
| 31,278,748 | - | 31,278,748 | أسعار السوق المقارنة | أراضي |
| 7,732,259 | - | 7,732,259 | أسعار السوق المقارنة | مباني سكنية |
| 34,477,085 | 34,477,085 | - | رسمة الدخل | مباني سكنية |
| 52,614,658 | 52,614,658 | - | رسمة الدخل | مباني تجارية |
| 6,111,466 | - | 6,111,466 | أسعار السوق المقارنة | مباني تجارية |
| 13,714,196 | 13,714,196 | - | التدفقات النقدية المخصومة | حقوق استخدام مباني تجارية |
| 145,928,412 | 100,805,939 | 45,122,473 | | الإجمالي |

إن عقارات استثمارية بمبلغ 111,095,296 دينار كويتي (2021 - 108,124,045 دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات بنكية إسلامية كما في 31 ديسمبر 2022. لاحقاً لتاريخ البيانات المايه المجمعة، تم فك الرهن عن عقارات استثمارية بمبلغ 1,740,000 دينار كويتي (إيضاح 15).

12 - شهرة

تمثل الشهرة زيادة المقابل المدفوع لحيازة أسهم شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. عن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة. قامت الإدارة بتقدير القيمة المدرجة بالدفاتر للشهرة لتحديد الانخفاض في القيمة ولم تلاحظ مؤشرات على الانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2022.

13 - داننون وأرصدة دائنة أخرى

| 2021 | 2022 |
|------------|------------|
| 4,407,556 | 5,438,165 |
| 237,851 | 234,085 |
| 949,733 | 11,586 |
| 7,341,241 | 9,341,503 |
| 12,936,381 | 15,025,339 |

داننون تجاريون
توزيعات أرباح مستحقة للمساهمين
محجوز ضمان للمقاولين
مصارييف مستحقة وأخرى

والتي تتمثل في:

| 2021 | 2022 |
|------------|------------|
| 7,012,011 | 11,735,726 |
| 5,924,370 | 3,289,613 |
| 12,936,381 | 15,025,339 |

الجزء المتداول
الجزء غير المتداول

14 - إلتزامات عقود التأجير

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

| 2021 | 2022 |
|-------------|-------------|
| 13,069,660 | 11,902,888 |
| - | 15,782,567 |
| 603,228 | 994,974 |
| (1,770,000) | (1,940,118) |
| 11,902,888 | 26,740,311 |

الرصيد في بداية السنة
إضافات (إيضاح 11)
إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير
المدفوعات
الرصيد في نهاية السنة

تتمثل إلتزامات عقود التأجير فيما يلي:

| القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار | | الحد الأدنى لدفعات الإيجار | |
|---|------------|----------------------------|-------------|
| 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| 1,372,613 | 1,512,273 | 1,917,500 | 2,815,413 |
| 10,530,275 | 25,228,038 | 12,238,000 | 32,259,769 |
| 11,902,888 | 26,740,311 | 14,155,500 | 35,075,182 |
| - | - | (2,252,612) | (8,334,871) |
| 11,902,888 | 26,740,311 | 11,902,888 | 26,740,311 |

إلتزامات عقود التأجير:
خلال سنة
المتبقي لنهاية عقود التأجير
إجمالي إلتزامات عقود التأجير
يطرح : تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفاة
القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير

إن متوسط عمر الإيجار يتراوح من 10 سنوات إلى 15 سنة (2021 - 10 سنوات)، ومتوسط معدل فائدة الاقتراض الفعلي يتراوح من 5% إلى 5.5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021 - 5%). تعتمد جميع عقود الإيجار على دفعات ثابتة، ولم يتم الدخول في أي ترتيبات لدفعات إيجارات محتملة.

15 - تسهيلات بنكية إسلامية

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

| المجموع | | تسهيلات إجارة ومشاركة | | تسهيلات تورق | |
|-------------|-------------------|-----------------------|------------------|--------------|-------------------|
| 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 |
| 97,512,300 | 96,528,084 | 5,607,535 | 4,923,880 | 91,904,765 | 91,604,204 |
| (1,046,181) | (735,478) | (315,829) | (261,448) | (730,352) | (474,030) |
| 96,466,119 | 95,792,606 | 5,291,706 | 4,662,432 | 91,174,413 | 91,130,174 |

إجمالي الالتزام
ب طرح : تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفأة
القيمة الحالية للالتزام

والتي تتمثل في:

| المجموع | | الجزء غير المتداول | | الجزء المتداول | | العملة | تاريخ الاستحقاق | تسهيلات تورق من بنوك محلية بمتوسط تكلفة تمويل 2.75% (2021 - 2.75%) فوق سعر خصم بنك الكويت المركزي. تسهيلات تورق من بنك أجنبي بمتوسط تكلفة تمويل 8.32% (2021 - 3.16%). تسهيلات مشاركة من بنك أجنبي بمتوسط تكلفة تمويل 5.75% (2021 - 5.75%). تسهيلات إجارة من بنك أجنبي بمتوسط تكلفة تمويل 5.75% (2021 - 5.75%). |
|------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|------------------|-----------------|---------------------------------|---|
| 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | | | |
| 88,630,349 | 89,752,684 | 85,075,547 | 85,080,582 | 3,554,802 | 4,672,102 | دينار كويتي | عدة دفعات آخرها مارس 2029 | |
| 2,544,065 | 1,377,490 | - | 457,065 | 2,544,065 | 920,425 | دولار أمريكي | يونيو 2024 | |
| 4,593,101 | 4,662,432 | 4,593,101 | 4,536,756 | - | 125,676 | ريال عماني | ديسمبر 2029 | |
| 698,604 | - | 653,451 | - | 45,153 | - | درهم إماراتي | أغسطس 2033 | |
| 96,466,119 | 95,792,606 | 90,322,099 | 90,074,403 | 6,144,020 | 5,718,203 | | | |

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

| 2021 | 2022 | |
|-------------|--------------------|--|
| 514,257 | 435,226 | أرصدة محتجزة لدى البنوك (إيضاح 3) |
| 67,303,567 | 25,382,282 | أسهم مملوكة للشركة الأم في إحدى الشركات التابعة للمجموعة |
| 4,372,246 | 2,957,124 | عقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 6) |
| 10,368,995 | 9,013,557 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 8) |
| 113,464,187 | 116,392,568 | عقارات استثمارية (إيضاح 7 و 11) (أ) |
| 196,023,252 | 154,180,757 | |

(أ) لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، تم فك الرهن عن عقارات استثمارية بمبلغ 1,740,000 دينار كويتي (إيضاح 11).

16 - رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 629,559,816 سهم (2021 - 629,559,816 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

17 - أسهم خزنة

| 2021 | 2022 | |
|-------|-------|--------------------------------|
| 5,600 | 5,600 | عدد الأسهم (سهم) |
| 0.001 | 0.001 | النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%) |
| 426 | 267 | القيمة السوقية (دينار كويتي) |
| 1,777 | 1,777 | التكلفة (دينار كويتي) |

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

18 - احتياطي إجباري

وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز الإحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل إلى حساب الإحتياطي الإجباري للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 نظرا لوجود خسارة خلال السنة.

19 - احتياطي إختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم بناء على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى حساب الإحتياطي الإختياري للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 نظرا لوجود خسارة خلال السنة.

20 - الحصص غير المسيطرة المادية للمجموعة

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

| القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة في الشركة التابعة | | نسبة الملكية للحصص غير المسيطرة | | الأنشطة الرئيسية | بلد التأسيس | إسم الشركة التابعة |
|--|-----------|---------------------------------|--------|------------------|-------------|--|
| 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | | | |
| 9,738,385 | 9,582,520 | 10.77% | 11.17% | تطوير عقاري | دولة الكويت | شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. |

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

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

ملخص بيان المركز المالي المجموع:

| 2021 | 2022 | |
|-------------|--------------|---------------------------------|
| 12,498,404 | 13,116,197 | الموجودات المتداولة |
| (1,212,653) | (5,233,496) | المطلوبات المتداولة |
| 11,285,751 | 7,882,701 | صافي الموجودات المتداولة |
| 85,626,661 | 89,754,324 | الموجودات غير المتداولة |
| (6,450,491) | (11,814,573) | المطلوبات غير المتداولة |
| 79,176,170 | 77,939,751 | صافي الموجودات غير المتداولة |
| 90,461,921 | 85,822,452 | صافي الموجودات |
| 10.77% | 11.17% | نسبة الملكية للحصص غير المسيطرة |
| 9,738,385 | 9,582,520 | الحصص غير المسيطرة |

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر للمجموع:

| 2021 | 2022 | |
|-----------|-------------|--|
| 816,298 | (4,839,314) | (خسارة) ربح السنة |
| (466,705) | 175,314 | الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) |
| 349,593 | (4,664,000) | مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل |
| 37,634 | (520,760) | (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل الخاص بالحصص غير المسيطرة |

21 - الإيرادات

تقسم إيرادات المجموعة الرئيسية بحسب الأسواق الجغرافية الرئيسية كما يلي:

| 2022 | | | | |
|------------|--------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------------------|
| الإجمالي | إيرادات خدمات طبية | إيرادات إيجارات | إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة | |
| 10,378,509 | 1,992,369 | 8,386,140 | - | <u>العمليات المستمرة:</u> |
| 3,757,641 | - | 1,955,832 | 1,801,809 | دولة الكويت |
| 133,793 | - | 133,793 | - | الإمارات العربية المتحدة |
| 280,609 | - | 280,609 | - | عمان |
| 369,572 | - | 369,572 | - | تركيا |
| 14,920,124 | 1,992,369 | 11,125,946 | 1,801,809 | البحرين |
| 749,500 | - | 749,500 | - | <u>العمليات غير المستمرة:</u> |
| 749,500 | - | 749,500 | - | المملكة العربية السعودية |
| 15,669,624 | 1,992,369 | 11,875,446 | 1,801,809 | المجموع |

| 2021 | | | | |
|------------|--------------------|-----------------|----------------------------------|-------------------------------|
| الإجمالي | إيرادات خدمات طبية | إيرادات إيجارات | إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة | |
| 10,075,962 | 2,856,562 | 7,219,400 | - | <u>العمليات المستمرة:</u> |
| 2,058,404 | - | 1,525,400 | 533,004 | دولة الكويت |
| 229,632 | - | 215,021 | 14,611 | الإمارات العربية المتحدة |
| 247,607 | - | 247,607 | - | عمان |
| 350,532 | - | 350,532 | - | تركيا |
| 12,962,137 | 2,856,562 | 9,557,960 | 547,615 | البحرين |
| 609,417 | - | 609,417 | - | <u>العمليات غير المستمرة:</u> |
| 609,417 | - | 609,417 | - | المملكة العربية السعودية |
| 13,571,554 | 2,856,562 | 10,167,377 | 547,615 | المجموع |

22 - صافي خسائر موجودات مالية

| 2021 | 2022 | |
|----------|-----------|---|
| - | 139,454 | إيرادات توزيعات أرباح |
| 21,831 | (158,860) | (خسائر) أرباح غير محققة من التغيرات في القيمة العادلة للموجودات |
| (60,514) | (58,122) | المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
| (38,683) | (77,528) | أتعاب إدارة محافظ |

23 - صافي (مصروفات) إيرادات أخرى

يتضمن هذا البند مخصص انخفاض في قيمة مدينين تجاريين بمبلغ 517,589 دينار كويتي (2021 - 366,085 دينار كويتي) إضافة إلى صافي مصروفات ضريبية حالية ومؤجلة للشركات التابعة بمبلغ 154,730 دينار كويتي (2021 - 266,997 دينار كويتي).

كما يتضمن هذا البند مخصص مطالبات قضائية بمبلغ 702,111 دينار كويتي (2021 - لا شيء)، إضافة إلى مخصصات لم يعد لها ضرورة بمبلغ 398,736 دينار كويتي (2021: 2,107,695 دينار كويتي)، حيث يتضمن هذا المبلغ للسنة المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بشكل رئيسي مخصصات لم يعد لها ضرورة بمبلغ 1,844,305 دينار كويتي تتعلق بدعاوى قضائية مرفوعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 من قبل شركتين تابعتين للمجموعة أمام محاكم إمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة ضد بعض المستثمرين لقاء تطوير مشروعات عقارية بإمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث قضت محكمة التمييز خلال السنة المالية المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بتأييد الحكم الصادر من محكمة الاستئناف والذي سبق وأيد حكم محكمة أول درجة الصادر لصالح الشركتين التابعتين للمجموعة بأحقيتهما في إجمالي مبلغ وقدره 19,780,852 درهم إماراتي إضافة إلى الفائدة القانونية بواقع 9% من تاريخ المطالبة القضائية وحتى تمام السداد، حيث بلغت أحقية الشركتين التابعتين للمجموعة شاملة الفوائد القانونية حتى تاريخ 31 ديسمبر 2021 مبلغ 22,401,016 درهم إماراتي (أي ما يعادل 1,844,305 دينار كويتي)، والذي ارتأت معه إدارة الشركتين التابعتين للمجموعة عكس المخصصات المسجلة في دفاترها مقابل المبلغ المحكوم به لصالحها شاملاً فوائده القانونية حتى تاريخ 31 ديسمبر 2021 وإدراجه كمخصص لم يعد له ضرورة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المالية المقارنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. باشرت الشركتان التابعتان للمجموعة إجراءات التنفيذ القانونية ضد هؤلاء المستثمرين استيفاء لمبلغ الحكم مع فوائده القانونية، والذي نتج عنه تحصيل ما نسبته 70% من المبلغ المستحق للشركتين التابعتين وذلك حتى تاريخ 31 ديسمبر 2022، وجاري العمل حالياً على تحصيل باقي المبلغ من قبل الشركتين التابعتين للمجموعة بدولة الإمارات العربية المتحدة.

إضافة إلى ذلك، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة باستكمال الدراسات المتعلقة ببعض الأضرار في بعض البنابات التي قامت تلك الشركة التابعة بتطويرها سابقاً في دبي وبيعها بالكامل وذلك للوقوف على ما يلزم من أعمال الإصلاحات المطلوبة وتكلفتها والجدول الزمني لها لاتخاذ ما يلزم من إجراءات في هذا الصدد مع الجهات المختصة. كانت المجموعة قد سجلت خلال السنوات السابقة مخصص مقابل أعمال إصلاحات المشروعات المنتهية بمبلغ 507,524 دينار كويتي، حيث خلصت تلك الدراسات التي قامت بها تلك الشركة التابعة إلى تقييم إجمالي التكلفة المتوقعة لأعمال الإصلاحات المطلوبة في هذا الشأن بما يقارب مبلغ 1,200,000 دينار كويتي. وعليه، قامت المجموعة بتسجيل مخصص إضافي لأعمال إصلاحات المشروعات المنتهية بمبلغ 692,476 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. تقوم المجموعة حالياً من خلال شركتها التابعة بدولة الإمارات العربية المتحدة باستكمال الموافقات والاعتمادات اللازمة لخطه تنفيذ هذه الإصلاحات مع الجهات المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

كما توجد دعوى قضائية مرفوعة على إحدى الشركات التابعة للمجموعة بدولة الإمارات العربية المتحدة، حيث تتضمن تلك الدعوى مطالبية بمبلغ 17,277,295 درهم إماراتي (أي ما يعادل 1,440,996 دينار كويتي) والذي يمثل تصفية حسابات بين الخصم والشركة التابعة، حيث صدر حكم أول درجة لصالح الخصم بمبلغ 5,000,000 درهم إماراتي (أي ما يعادل 417,020 دينار كويتي) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والذي قامت الشركة التابعة بالطعن عليه أمام محكمة الاستئناف وتسجيل مخصص له من مبدأ الحيطة والحذر حيث قضت محكمة الاستئناف خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 بتأييد حكم محكمة أول درجة الصادر لصالح الخصم. تم الطعن على هذا الحكم أمام محكمة التمييز بدولة الإمارات العربية المتحدة للبت في الدعوى القضائية بشكل نهائي والتي لا تزال منظورة أمامها حالياً وحتى تاريخ البيانات المالية المجمعة.

24 - (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

| 2021 (معدل) | 2022 | |
|----------------|--------------|---|
| 153,600 | (12,972,095) | (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة |
| 318,993 | (15,056) | (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة |
| 472,593 | (12,987,151) | (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم |
| | | عدد الأسهم القائمة: |
| 688,278,956 | 629,559,816 | عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة |
| (58,781,268) | (5,600) | ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة متضمناً تخفيض رأس المال |
| 629,497,688 | 629,554,216 | المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة |
| فلس | فلس | |
| 0.24 | (20.61) | (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم |
| 0.51 | (0.02) | (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات غير المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم |
| 0.75 | (20.63) | (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة |

نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

25 - الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

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

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

| 2021 | 2022 | أفراد الإدارة العليا | |
|-----------|-----------|----------------------|---------------------------|
| 165,718 | 2,073 | 2,073 | دائنون وأرصدة دائنة أخرى |
| 3,617,859 | 3,244,238 | 3,244,238 | إلتزامات عقود التأجير (أ) |

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

| 2021 | 2022 | 8,816 | إيرادات إيجارات |
|-----------|-----------|-----------|--|
| 5,744 | 8,816 | 8,816 | إطفاء تكاليف تمويل للإلتزامات عقود التأجير |
| (184,171) | (166,380) | (166,380) | |

(أ) إن المبالغ المتعلقة بالتزام عقد التأجير الوارد أعلاه والمدرجة ضمن إلتزامات عقود التأجير للمجموعة هي كالتالي:

| 2021 | 2022 | |
|-----------|-----------|---|
| 585,000 | 585,000 | إلتزام عقد التأجير خلال سنة |
| 3,753,000 | 3,213,000 | المتبقي لنهاية عقد التأجير |
| 4,338,000 | 3,798,000 | إجمالي إلتزام عقد التأجير |
| (720,141) | (553,762) | يطرح: تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفاة |
| 3,617,859 | 3,244,238 | القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير |

لاحقا لتاريخ البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، تم إقتناء أحد العقارات المؤجرة من قبل المجموعة والتي يتم المحاسبة عنها طبقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 من قبل أحد أعضاء مجلس الإدارة عن طريق شراؤه من مالكة السابق. وبناء عليه، قامت المجموعة بتحويل التزامها عن عقد الإيجار الخاص بذلك العقار إلى المالك الجديد طبقا لنفس الشروط والاحكام المتعاقد عليها مع المالك السابق للعقار حتى نهاية مدة عقد الإيجار والذي ينتهي في أكتوبر 2037. إن المبالغ المتعلقة بالتزام عقد التأجير الخاص بذلك العقار كما في 31 ديسمبر 2022 والمدرجة ضمن إلتزامات عقود التأجير للمجموعة والتي سيتم تحويلها إلى المالك الجديد هي كالتالي:

| 2022 | |
|-------------|---|
| 243,000 | إلتزام عقد التأجير خلال سنة |
| 4,950,000 | المتبقي لنهاية عقد التأجير |
| 5,193,000 | إجمالي إلتزام عقد التأجير |
| (1,576,190) | يطرح: تكاليف تمويل مستقبلية غير مطفاة |
| 3,616,810 | القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير |

| 2021 | 2022 | مزاي أفراد الإدارة العليا |
|---------|---------|---------------------------|
| 515,715 | 579,394 | مزاي قصيرة الاجل |
| 58,649 | 61,304 | مكافأة نهاية الخدمة |
| 70,000 | 70,000 | مكافأة لجان مجلس الإدارة |
| 644,364 | 710,698 | |

يمتلك بعض أفراد الإدارة العليا وأقاربهم نسبة 50% في إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة ميد سيل الطبية ش.م.ك. (مقفلة)).

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

26 - أثر التضخم المفرط على شركة تابعة

تقوم المجموعة من خلال شركتها التابعة "Mazaya Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi" بأنشطة وعمليات في الجمهورية التركية، والتي تم تصنيفها كإقتصاد يعاني من معدلات تضخم مفرطة استنادا إلى معدلات التضخم التراكمية على مدى الثلاث سنوات السابقة وذلك اعتبارا من الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2022. وبناء على ذلك، تتضمن البيانات المالية المجمعة أثر ذلك التضخم المفرط فيما يخص تلك الشركة التابعة طبقا لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 29 "التقارير المالية للاقتصادات ذات التضخم المفرط" نتيجة نشاطها في الجمهورية التركية.

حددت المجموعة مؤشر أسعار المستهلك ("CPI") كمؤشر أسعار عام مناسب لاستخدامه في محاسبة التضخم والذي تم قياسه بمقدار 1,084 نقطة على دفاتر شركة "Mazaya Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi" (شركة تابعة) المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2022.

قررت المجموعة تصنيف فروقات التحويل التاريخية المتعلقة بالتضخم المفرط على حساب الأرباح المرحلة. قامت المجموعة باحتساب الأثر التراكمي للتضخم المفرط من خلال تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 29 على شركاتها التابعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، حيث نتج ذلك الأثر التراكمي عن مبلغ دائن على الأرباح المرحلة بمبلغ 2,469,533 دينار كويتي. إضافة إلى ذلك، بلغ صافي الربح النقدي للمجموعة مبلغ 216,705 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

- 27 - توصيات مجلس الإدارة والجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم
اقترح مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ 6 فبراير 2023 ما يلي:
- عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.
 - عدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.
- إن هذه الاقتراحات خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم.

إعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 17 مارس 2022، البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021، كما وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

إعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 22 فبراير 2021، البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، كما وافقت على البنود التالية:

- عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
- إطفاء كامل رصيد الخسائر المتراكمة بمبلغ 3,733,833 دينار كويتي بنسبة 5.42% من رأس المال كما في 31 ديسمبر 2020 وذلك عن طريق تخفيض رصيد علاوة الإصدار من 21,655,393 دينار كويتي ليصبح 17,921,560 دينار كويتي.

وافقت الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 25 أبريل 2021 على إلغاء أسهم الخزينة المباشرة وعددها 58,719,140 سهم وتكلفتها 18,625,088 دينار كويتي عن طريق تخفيض رأس مال الشركة الأم من 68,827,896 دينار كويتي إلى 62,955,982 دينار كويتي بما يعادل القيمة الاسمية لأسهم الخزينة المباشرة والبالغة 5,871,914 دينار كويتي وتخفيض الاحتياطي الاجباري بمبلغ 12,753,174 دينار كويتي. تم التأشير على ذلك في السجل التجاري للشركة الأم بتاريخ 8 يونيو 2021 (إيضاح 1).

شركة المزاي القابضة - ش.م.ك. (عامّة)
وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

28 - معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى أربعة قطاعات جغرافية رئيسية وهي دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية والجمهورية التركية إضافة إلى قطاعات أخرى، حيث تمارس المجموعة أنشطتها الرئيسية في قطاع العقارات. تم إعادة تصنيف قطاع الأعمال بالمملكة العربية السعودية ضمن الموجودات والمطلوبات المحتفظ بها بغرض البيع والعمليات غير المستمرة (إيضاح 7). لا يوجد لدى المجموعة أي معاملات منتجة للإيرادات فيما بين القطاعات.

2022

| المجموع | أخرى | الجمهورية التركية | المملكة العربية السعودية | دولة الامارات العربية المتحدة | دولة الكويت |
|--------------|-------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------|
| 15,178,730 | 503,365 | 280,609 | - | 3,772,846 | 10,621,910 |
| (5,762,687) | (171,719) | (173,716) | - | (2,499,074) | (2,918,178) |
| (450,457) | (269,657) | - | - | (180,800) | - |
| (11,754,651) | (1,197,895) | (2,118,471) | - | (6,198,738) | (2,239,547) |
| (3,543,797) | (54,552) | (114,580) | - | (722,002) | (2,652,663) |
| (1,523,219) | 89,965 | (7,230) | - | (1,534,119) | (71,835) |
| (994,974) | - | - | - | - | (994,974) |
| (4,677,042) | (266,875) | - | - | (60,413) | (4,349,754) |
| 188,775 | (2,597) | 210,464 | - | (283,938) | 264,846 |
| (13,339,322) | (1,369,965) | (1,922,924) | - | (7,706,238) | (2,340,195) |
| (17,164) | - | - | (17,164) | - | - |
| (13,356,486) | (1,369,965) | (1,922,924) | (17,164) | (7,706,238) | (2,340,195) |
| 203,112,217 | 14,081,767 | 5,328,013 | 15,154,762 | 59,660,541 | 108,887,134 |
| 139,975,706 | 4,783,885 | 352,012 | 248,285 | 4,515,178 | 130,076,346 |

الإيرادات
تكلفة الإيرادات
خسائر إنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقية
صافي (مصروفات) إيرادات أخرى
إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير
أعباء تمويل
أخرى
خسارة القطاع من العمليات المستمرة
خسارة القطاع من العمليات غير المستمرة
خسارة القطاع
مجموع موجودات القطاع
مجموع مطلوبات القطاع

2021

| المجموع | أخرى | الجمهورية التركية | المملكة العربية السعودية | دولة الامارات العربية المتحدة | دولة الكويت |
|-------------|------------|-------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------|
| 13,240,455 | 579,887 | 247,607 | - | 2,076,460 | 10,336,501 |
| (4,736,897) | (203,155) | (204,828) | - | (1,131,901) | (3,197,013) |
| (482,988) | (7,598) | - | - | (475,390) | - |
| (1,554,122) | (238,481) | 2,177,629 | - | (1,492,443) | (2,000,827) |
| (3,488,475) | (55,224) | (113,725) | - | (789,867) | (2,529,659) |
| 2,294,821 | (77,876) | (124,549) | - | 2,577,780 | (80,534) |
| (603,228) | - | - | - | - | (603,228) |
| (4,115,723) | (262,552) | - | - | (53,326) | (3,799,845) |
| (127,103) | (8,164) | (12,034) | - | (41,240) | (65,665) |
| 426,740 | (273,163) | 1,970,100 | - | 670,073 | (1,940,270) |
| 355,299 | - | - | 355,299 | - | - |
| 782,039 | (273,163) | 1,970,100 | 355,299 | 670,073 | (1,940,270) |
| 199,757,763 | 15,348,742 | 6,654,611 | 15,418,192 | 73,154,374 | 89,181,844 |
| 123,402,031 | 4,743,560 | 238,631 | 262,922 | 7,520,818 | 110,636,100 |

الإيرادات
تكلفة الإيرادات
خسائر إنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية وتسويقية
صافي (مصروفات) إيرادات أخرى
إطفاء تكاليف تمويل لإلتزامات عقود التأجير
أعباء تمويل
أخرى
(خسارة) ربح القطاع من العمليات المستمرة
ربح القطاع من العمليات غير المستمرة
(خسارة) ربح القطاع
مجموع موجودات القطاع
مجموع مطلوبات القطاع

29 - إدارة المخاطر المالية

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

(أ) مخاطر سعر الفائدة ومعدل العائد وتكلفة التمويل

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

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

| 2022 | | | |
|---|------------|---|-----------------------|
| الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع | الأرصدة | الزيادة (النقص) في معدل العائد/التكلفة | |
| 478,963 ± | 95,792,606 | ±0.5% | تسهيلات بنكية إسلامية |
| 2021 | | | |
| الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع | الأرصدة | الزيادة (النقص) في معدل العائد/التكلفة | |
| 5,000 ± | 1,000,000 | ±0.5% | وديعة لأجل |
| 482,331 ± | 96,466,119 | ±0.5% | تسهيلات بنكية إسلامية |
| 487,331 ± | | | |

(ب) مخاطر الائتمان

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

نقد ونقد معادل

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

المدينون

إن تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. إن الطبيعة التركيبية لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التخلف عن السداد المتعلقة بالنشاط والدولة، والتي يعمل فيها العملاء، لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء بشكل منتظم.

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

(ج) مخاطر السيولة

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

إن الجدول التالي يبين تحليل إستحقاقات المطلوبات المالية للمجموعة:

| 2022 | | | | |
|-------------|---------------|---------------|------------|--------------------------|
| المجموع | أكثر من سنتين | سنة إلى سنتين | أقل من سنة | |
| 15,025,339 | 1,820,702 | 1,468,911 | 11,735,726 | دائنون وأرصدة دائنة اخرى |
| 26,740,311 | 23,290,278 | 1,937,760 | 1,512,273 | إلتزامات عقود التأجير |
| 95,792,606 | 86,131,294 | 3,943,109 | 5,718,203 | تسهيلات بنكية إسلامية |
| 137,558,256 | 111,242,274 | 7,349,780 | 18,966,202 | المجموع |

| 2021 | | | | |
|-------------|---------------|---------------|------------|--------------------------|
| المجموع | أكثر من سنتين | سنة إلى سنتين | أقل من سنة | |
| 12,936,381 | 2,049,613 | 3,874,757 | 7,012,011 | دائنون وأرصدة دائنة اخرى |
| 11,902,888 | 9,142,268 | 1,388,007 | 1,372,613 | إلتزامات عقود التأجير |
| 96,466,119 | 86,952,495 | 3,369,604 | 6,144,020 | تسهيلات بنكية إسلامية |
| 121,305,388 | 98,144,376 | 8,632,368 | 14,528,644 | المجموع |

د) مخاطر العملات الأجنبية

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

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

| 2022 | | |
|---|---------------------------------------|--------------|
| الأثر على بيان الدخل الشامل الأخر للمجموع | الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي | |
| 533,411 ± | ± 5% | درهم إماراتي |
| 191,395 ± | ± 5% | ليرة تركية |
| 139,495 ± | ± 5% | ريال عماني |
| 864,301 ± | | |

| 2021 | | |
|---|---------------------------------------|--------------|
| الأثر على بيان الدخل الشامل الأخر للمجموع | الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي | |
| 354,216 ± | ± 5% | درهم إماراتي |
| 236,303 ± | ± 5% | ليرة تركية |
| 60,908 ± | ± 5% | ريال عماني |
| 651,427 ± | | |

هـ) مخاطر أسعار أدوات الملكية

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

30 - موجودات الأمانة

بلغت أرصدة موجودات الأمانة الناتجة عن إدارة المجموعة لمشاريع لصالح الغير والتي لم يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة المرفقة 222,988 دينار كويتي (2021 - 220,452 دينار كويتي).

31 - قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

| 2022 | | | |
|--|----------------|----------------|-------------|
| المستوى الأول | المستوى الثاني | المستوى الثالث | المجموع |
| 79,616 | - | 155,971 | 235,587 |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | | | |
| - | 1,225,648 | 7,787,909 | 9,013,557 |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | | | |
| - | 65,432,532 | 109,349,804 | 174,782,336 |
| عقارات استثمارية (أ) | | | |
| 79,616 | 66,658,180 | 117,293,684 | 184,031,480 |
| المجموع | | | |
| 2021 | | | |
| المستوى الأول | المستوى الثاني | المستوى الثالث | المجموع |
| - | - | 394,447 | 394,447 |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | | | |
| 1,455,048 | 1,455,048 | 8,913,947 | 10,368,995 |
| موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | | | |
| 45,122,473 | 45,122,473 | 115,957,702 | 161,080,175 |
| عقارات استثمارية (أ) | | | |
| 46,577,521 | 46,577,521 | 125,266,096 | 171,843,617 |
| المجموع | | | |

(أ) تشمل العقارات الاستثمارية كافة العقارات المدرجة ضمن الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع.

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

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

تم إستخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيم العادلة:

- تستند القيم العادلة للموجودات المالية المسعرة إلى عروض الأسعار في تاريخ البيانات المالية.
- يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المسعرة، القروض من البنوك والمطلوبات المالية الأخرى بالإضافة إلى المطلوبات المالية غير المتداولة الأخرى باستخدام عدة طرق منها القيمة الدفترية المعدلة و مضاعف السعر وكذلك عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام المعدلات المتاحة حالياً للديون بشروط مماثلة، مخاطر الائتمان وأجال الإستحقاق المتبقية.
- إن أساس تقييم العقارات الاستثمارية هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً بناءً على مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهم خبرة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تستند التقييمات إلى الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة من نفس الموقع والحالة، والتي تخضع لعقود إيجار مماثلة مع الأخذ في الاعتبار معدلات الإشغال وعوائد الاستثمار. تم الإفصاح عن أساليب ومدخلات قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في (إيضاح 11).

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

| المجموع | عقارات استثمارية (أ) | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر | |
|--------------------|----------------------|--|--|--|
| 129,846,521 | 119,593,655 | 9,880,250 | 372,616 | الرصيد كما في 1 يناير 2021 |
| (1,499,155) | (1,499,155) | - | - | المحول إلى ممتلكات وعقارات ومعدات |
| 340,599 | 340,599 | - | - | إضافات |
| (2,298,834) | (2,320,665) | - | 21,831 | الأرباح (الخسائر) المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع |
| (1,123,035) | (156,732) | (966,303) | - | الخسائر المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر المجموع |
| 125,266,096 | 115,957,702 | 8,913,947 | 394,447 | الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021 |
| (62,115) | (62,115) | - | - | صافي المحول إلى ممتلكات وعقارات ومعدات |
| 25,630,729 | 25,630,729 | - | - | إضافات |
| (145,327) | (63,053) | - | (82,274) | استبعادات |
| (7,632,929) | (7,476,727) | - | (156,202) | الخسائر المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع |
| (25,243,384) | (25,243,384) | - | - | المحول إلى المستويات الأخرى (ب) |
| (519,386) | 606,652 | (1,126,038) | - | (الخسائر) الأرباح المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر المجموع |
| 117,293,684 | 109,349,804 | 7,787,909 | 155,971 | الرصيد كما في 31 ديسمبر 2022 |

(أ) تشمل العقارات الاستثمارية كافة العقارات المدرجة ضمن الموجودات المحفوظ بها بغرض البيع.

(ب) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، قامت المجموعة بتغيير أسس التقييم الخاصة بالعقارات الاستثمارية والمدرجة بقيمة عادلة 358,179,000 درهم إماراتي (ما يعادل مبلغ 29,873,561 دينار كويتي) كما في 31 ديسمبر 2022، وذلك من طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى الثالث إلى طريقة أسعار السوق المقارنة ضمن المستوى الثاني، حيث ارتأى المقيم المستقل أن طريقة أسعار السوق المقارنة المستخدمة هذه السنة تعكس أقرب قيمة عادلة فعلية لتلك العقارات الاستثمارية. كما قامت المجموعة بتغيير أسس التقييم الخاصة بالعقارات الاستثمارية والمدرجة بقيمة عادلة 281,000,000 ليرة تركية (ما يعادل مبلغ 4,630,177 دينار كويتي) كما في 31 ديسمبر 2022، وذلك من طريقة أسعار السوق المقارنة ضمن المستوى الثاني إلى طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى الثالث كونها تعكس حالياً أقرب قيمة عادلة لتلك العقارات الاستثمارية إستناداً إلى أوضاع الأسواق والبيئة الاقتصادية الحالية المحيطة بتلك العقارات.

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

(أ) الموجودات المالية:

| حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة | مدخلات غير ملحوظة الهامة | أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية | القيمة العادلة كما في | | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر |
|--|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------|--|
| | | | 2021 | 2022 | |
| قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل خصم عدم السيولة بواقع 5% إلى انخفاض (ارتفاع) القيمة العادلة بمبلغ 19,826 دينار كويتي | معدل خصم عدم السيولة 40% إلى 65% | مضاعف السعر | 394,447 | 155,971 | |
| قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل خصم عدم السيولة بواقع 5% إلى انخفاض (ارتفاع) القيمة العادلة بمبلغ 432,662 دينار كويتي | معدل خصم عدم السيولة 10% إلى 25% | القيمة الدفترية المعدلة | 8,913,947 | 7,787,909 | موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر |

(ب) الموجودات غير المالية:

| حسابية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة | مدخلات غير ملحوظة الهامة | أساليب التقييم | القيمة العادلة كما في | | |
|---|--|------------------------------|-----------------------|------------|----------------------|
| | | | 2021 | 2022 | |
| إن أي زيادة (نقص) في معدل الرسمة ستؤدي بالتبعية إلى (إنخفاض) ارتفاع في القيمة العادلة للعمار مع ثبات كافة العوامل الأخرى. | معدل رسمة للدخل من 5% إلى 9% إستنادا إلى طبيعة وموقع العقارات ومدلات الإيجارات الحالية الناتجة عن تلك العقارات إضافة إلى الإيجارات المتوقعة للوحدات الشاغرة مؤقتاً. | رسمة الدخل | 102,243,506 | 78,374,965 | عقارات استثمارية (أ) |
| إن أي زيادة (نقص) في مدلات الخصم والشواغر ستؤدي بالتبعية إلى (إنخفاض) ارتفاع في القيمة العادلة للعمار مع ثبات كافة العوامل الأخرى. كما أن الزيادة (النقص) في مدلات النمو ستؤدي إلى ارتفاع (إنخفاض) في القيمة العادلة للعمارات مع ثبات المتغيرات الأخرى. | معدل خصم يتراوح من 7% إلى 9.5% مع إستخدام مدلات شواغر تتراوح بين 5% إلى 25% حسب طبيعة العمار ومدلات إشغاله المتوقعة إضافة إلى ذلك، تعتمد تقييمات العقارات على معدل نمو متوقع بنسبة تتراوح من 2% إلى 5%. | التدفقات النقدية المخصومة | 13,714,196 | 30,974,839 | عقارات استثمارية (أ) |

(أ) تشمل العقارات الاستثمارية كافة العقارات المدرجة ضمن الموجودات المحتفظ بها بغرض البيع.

32 - إدارة مخاطر الموارد المالية

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

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

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

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

| 2021 | 2022 | |
|-------------|-------------|--------------------------------|
| 96,466,119 | 95,792,606 | تسهيلات بنكية إسلامية |
| (7,088,750) | (6,357,880) | يخصم: النقد والنقد المعادل |
| 89,377,369 | 89,434,726 | صافي الديون |
| 76,355,732 | 63,136,511 | مجموع حقوق الملكية |
| 165,733,101 | 152,571,237 | إجمالي الموارد المالية |
| %53.93 | %58.62 | نسبة الدين إلى الموارد المالية |

33 - أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، ورد للشركة الأم عرض لشراء كامل حصص شركتها التابعة في الجمهورية التركية "Mazaya Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi" بمبلغ 310 مليون ليرة تركية والذي يعادل ما يقارب 5.1 مليون دينار كويتي قابلاً للتعديل بعد الانتهاء من إجراءات الفحص النافي للجهالة للشركة التابعة من قبل مقدم العرض والمفاوضات النهائية بين الطرفين. وفي حال إتمام الصفقة بين الطرفين، سيتم استبعاد كامل الأرصدة المتعلقة بتلك الشركة التابعة من دفاتر الشركة الأم والبالغة 4.97 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 بالإضافة إلى إعادة تصنيف خسائر فروقات ترجمة العملة من العمليات الأجنبية لهذه الشركة التابعة والبالغة 22 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 من احتياطي ترجمة عملات أجنبية بحقوق مساهمي الشركة إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كخسائر خلال الفترة المالية التي سيتم فيها تنفيذ هذه الصفقة ضمن نتائج الربح أو الخسارة من عملية بيع تلك الشركة التابعة، علماً بأنه لن ينتج عن إعادة تصنيف تلك الخسائر من فروقات العملة الأجنبية إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أي تغيير على القيمة الدفترية لسهم الشركة الأم أو إجمالي حقوق مساهميها.