

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

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2017

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

لقد قمنا بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، والتي تتعلق بهذه الأمور. وعليه، اشتمل تدقيقنا على تنفيذ الإجراءات المصممة بما يتيح التعامل مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. ويستند رأي التدقيق المقدم من جانبنا حول البيانات المالية المجمعة إلى النتائج التي تم التوصل إليها من إجراءات التدقيق، ومن بينها تلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور أدناه.

تقييم العقارات الاستثمارية (1)

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2017، ويتم إدراجها وفقاً للقيمة العادلة. قامت الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما استعانت بمقيمين خارجيين لدعم التقييم في نهاية السنة. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والمعاملات التاريخية. ونظراً لحجم العقارات الاستثمارية وأهمية الافتراضات وعدم التأكد من التقديرات المتعلقة بها، فقد حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. تم عرض السياسات المحاسبية وعدم التأكد من التقديرات المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية في الإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرات التي وضعتها الإدارة والمقيمون الخارجيون في التقييم ومدى ملائمة آليات التقييم وتوافر البيانات المعقولة المستخدمة في التقييم. كما قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي قامت الإدارة بإجرائه وذلك للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة للافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات مثل إيرادات التأجير ومعدلات الاشغال ومعدلات الخصم والمعاملات التاريخية. وأخذنا في اعتبارنا موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. وقد حددنا أيضاً أنه تم توضيح الافتراضات الجوهرية وعدم التأكد من التقديرات بصورة مناسبة في إفصاحات الحساسية الواردة في الايضاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة.

(ب) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

تمثل العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات وهي مدرجة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل والتي تتطلب قيام الإدارة بإصدار الأحكام في تحديد أساس تقدير التكاليف الملائمة ومخصص تخفيض قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة حيث إنها تعتمد على التنبؤ بسعر البيع المقدر ناقصاً التكاليف حتى البيع وتقييم مدى ملائمة المخصصات. وفي ضوء حجم ودرجة تعقيد إجراء تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، اعتبرنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

لقد قمنا باختبار عينة من العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بهدف تقييم أساس التكلفة كما قمنا بالتحقق من التقديرات التي وضعتها الإدارة عن طريق تقييم ما إذا كانت التقديرات المتعلقة بتنبؤات المبيعات وأسعار البيع تستند إلى العقود الحالية وما إذا كانت تتفق مع الإيرادات التاريخية حتى تاريخه أم لا. إضافة إلى ذلك، قمنا بمراجعة إجراء تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها عن طريق مراجعة معاملات المبيعات الحديثة والتكاليف ذات الصلة الضرورية لإتمام البيع. كما قمنا بمقارنة المخصص المحتسب للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالسياسة الخاصة بالمجموعة كما قمنا بتقييم أحكام الإدارة حول مدى ملائمة هذا المخصص عن طريق مراجعة المستوى الشامل للمخصصات على أساس مجمل وكذلك استيعاب مستويات الطلب على العقارات. أخيراً، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة كما هو مبين في الإيضاح 13 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس
إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة
المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي
يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام
الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون
الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي
للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها
المالي.



بدر عادل العبد الجادر

بدر عادل العبد الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

8 فبراير 2018

العيان والعصيمي وشركاهم

الكويت

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

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2017

(معاد ادرجه) 2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	ايضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
2,266,732	2,254,210	9	الشهرة
595,221	508,918		ممتلكات ومعدات
129,286,975	131,665,239	10	عقارات استثمارية
9,352,843	9,670,587	11	استثمار في شركة زميلة
9,126,960	8,308,067	12	موجودات مالية متاحة للبيع
7,495,086	14,655,930		دفعات مقدمة لشراء عقارات
158,123,817	167,062,951		
			موجودات متداولة
69,036,258	34,271,531	13	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
17,438,418	17,544,507	14	مدینون وأرصدة مدينة أخرى
10,185,452	10,931,750	15	نقد وأرصدة لدى البنوك
96,660,128	62,747,788		
254,783,945	229,810,739		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
68,827,896	68,827,896	16	رأس المال
21,655,393	21,655,393	16	علاوة إصدار أسهم
13,195,539	13,945,422	17	احتياطي إجباري
10,260,619	11,010,502	17	احتياطي اختياري
549,283	317,232		احتياطي القيمة العادلة
(21,310,897)	(20,707,103)	18	أسهم خزينة
360,360	476,987	25	برنامج خيارات أسهم الموظفين
845,160	731,986		احتياطيات أخرى
364,977	(1,259,633)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
13,460,761	13,821,599		أرباح مرحلة
108,209,091	108,820,281		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
9,471,589	10,287,600		الحصص غير المسيطرة
117,680,680	119,107,881		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
873,797	1,009,567		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
66,522,971	60,057,211	19	دائنو تورق وإجارة
7,471,129	8,773,840	20	قروض محددة الأجل
74,867,897	69,840,618		
			مطلوبات متداولة
10,319,641	20,996,348	19	دائنو تورق وإجارة
2,322,458	2,292,375	20	قروض محددة الأجل
27,789,257	3,104,626		دفعات مقدمة من عملاء
21,804,012	14,468,891	22	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
62,235,368	40,862,240		
137,103,265	110,702,858		إجمالي المطلوبات
254,783,945	229,810,739		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إبراهيم عبد الرحمن الصقبي
الرئيس التنفيذي

رشيد يعقوب النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 34 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
47,814,320	60,831,419		إيرادات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
7,112,362	7,596,171		إيرادات تأجير
245,543	182,656	23	صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات
<u>55,172,225</u>	<u>68,610,246</u>		الإيرادات
(39,741,345)	(56,733,970)		تكلفة بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(1,444,129)	(1,732,210)		تكلفة تأجير
<u>(41,185,474)</u>	<u>(58,466,180)</u>		تكلفة الإيرادات
13,986,751	10,144,066		مجمّل الربح
(965,641)	5,242,918	10	صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(303,633)	-		خسارة بيع عقارات استثمارية
2,425,221	-	7	صافي الربح من دمج أعمال
1,055,072	339,582	7 & 11	حصة في نتائج شركة زميلة وشركة محاصة
1,184,979	-	33	صافي الربح من بيع شركة تابعة
(296,282)	2,379,486	13	استرداد (مخصص) خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(4,634,002)	(4,818,914)		مصروفات عمومية وإدارية
741,826	248,480	24	صافي إيرادات استثمار
2,653,543	(698,975)	26	(مصروفات) إيرادات أخرى
(4,062,517)	(4,275,691)		تكاليف تمويل
11,785,317	8,560,952		ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(185,000)	(185,000)	16	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(70,713)	(30,038)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(48,192)	(683)		الزكاة
(159,507)	(61,104)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
<u>11,321,905</u>	<u>8,284,127</u>		ربح السنة
10,253,235	7,222,003		الخاص بـ:
1,068,670	1,062,124		مساهمي الشركة الأم
<u>11,321,905</u>	<u>8,284,127</u>		الحصص غير المسيطرة
16.51 فلس	11.60 فلس	8	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
16.39 فلس	11.50 فلس	8	ربحية السهم المخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 34 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
11,321,905	8,284,127		ربح السنة
			(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:
			بنود يتم (أو) سوف يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
			تعديلات تحويل عملات أجنبية:
827,063	(2,246,528)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من عمليات أجنبية
			موجودات مالية متاحة للبيع:
224,672	326,445	24	المحول إلى بيان الدخل المجمع من انخفاض القيمة
(628,888)	(256,681)	24	المحول إلى بيان الدخل المجمع عند البيع
484,169	(301,815)		صافي التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
79,953	(232,051)		
907,016	(2,478,579)		إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
12,228,921	5,805,548		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
			الخاص بـ:
10,065,100	5,365,342		مساهمي الشركة الأم
2,163,821	440,206		الحصص غير المسيطرة
12,228,921	5,805,548		

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 34 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المزاريب الأقباضية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

المجموع دينار كويتي	المستطرد دينار كويتي	الاحتياطي الرسمي دينار كويتي	ارباح مرحلة دينار كويتي	الخاص بمساهمي الشركة الأم									
				احتياطي تحويل صلاحيات ائتمانية دينار كويتي	احتياطيات أخرى دينار كويتي	برامج خيارات الاسهم للموظفين دينار كويتي	اسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي القيمة المتأجلة دينار كويتي	احتياطي اقتراضي دينار كويتي	احتياطي دينار كويتي	مطلوب إسقاط اسهم دينار كويتي	رأس العمل دينار كويتي	
117,680,680	9,471,589	108,209,091	13,460,761	364,977	845,160	360,360	(21,310,897)	549,283	10,260,619	13,195,539	21,655,393	68,827,896	كما في 1 يناير 2017 (معدل ادراج)
8,284,127	1,062,124	7,222,003	7,222,003	(1,624,610)	-	-	-	(232,051)	-	-	-	ربح السنة	
(2,478,579)	(621,918)	(1,856,661)	-	(1,624,610)	-	-	-	(232,051)	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة	
5,805,548	440,206	5,365,342	7,222,003	(1,624,610)	-	342,996	-	(232,051)	-	-	-	اجمالي (الخسائر) الإيرادات القابلة للسنة	
342,996	-	342,996	-	-	-	342,996	-	-	-	-	-	مدفوعات بلاسهم الموظفين (ايضاح 25)	
(4,983,974)	-	(4,983,974)	(1,499,766)	-	-	-	603,794	-	749,883	749,883	-	مدفوعات ارباح مدفوعة (ايضاح 16)	
262,631	375,805	(113,174)	(4,983,974)	(113,174)	-	-	-	-	-	-	-	خيارات اسهم موظفين تم ممارستها (ايضاح 25)	
119,107,881	10,287,600	108,820,281	13,821,599	(1,259,633)	731,986	476,987	(20,707,103)	317,232	11,010,502	13,945,422	21,655,393	68,827,896	كما في 31 ديسمبر 2017
111,454,343	7,307,768	104,146,575	11,922,391	636,832	845,160	268,693	(21,788,181)	455,563	9,188,954	12,123,874	21,655,393	68,827,896	كما في 1 يناير 2016
(1,927,597)	-	(1,927,597)	(1,927,597)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إثر إعادة الادراج (ايضاح 34)
109,526,746	7,307,768	102,218,978	9,994,794	636,832	845,160	268,693	(21,788,181)	455,563	9,188,954	12,123,874	21,655,393	68,827,896	كما في 1 يناير 2016 (معدل ادراج)
11,321,905	1,068,670	10,253,235	10,253,235	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
907,016	1,095,151	(188,135)	-	(271,855)	-	-	-	83,720	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
12,228,921	2,163,821	10,065,100	10,253,235	(271,855)	-	-	-	83,720	-	-	-	-	اجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
272,682	-	272,682	-	-	-	272,682	-	-	-	-	-	-	مدفوعات بالاسهم للموظفين (ايضاح 25)
(4,347,669)	-	-	(2,143,330)	-	-	(181,015)	477,284	-	1,071,665	1,071,665	-	-	خيارات اسهم موظفين تم ممارستها (ايضاح 25)
117,680,680	9,471,589	108,209,091	13,460,761	364,977	845,160	360,360	(21,310,897)	549,283	10,260,619	13,195,539	21,655,393	68,827,896	كما في 31 ديسمبر 2016

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 34 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
11,785,317	8,560,952		أنشطة التشغيل
965,641	(5,242,918)	10	ربح السنة قبل حصة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
303,633	-		تعديلات لمطابقة الربح بصافي التدفقات النقدية:
(2,425,221)	-	7	صافي التغيير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(1,055,072)	(339,582)	7 & 11	خسارة بيع عقارات استثمارية
296,282	(2,379,486)	13	صافي ربح دمج أعمال
192,848	209,917		حصة في نتائج شركة زميلة وشركة محاصة
(741,826)	(248,480)	24	(استرداد) مخصص خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
562,718	3,098,975	26	استهلاك ممتلكات ومعدات
4,062,517	4,275,691		صافي إيرادات استثمار
139,587	255,479		مصروفات أخرى وفروق تحويل عملات أجنبية
272,682	342,996	25	تكاليف تمويل
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			مخصص برنامج خيارات الاسهم للموظفين
14,359,106	8,533,544		
14,649,669	33,079,957		التعديلات على رأس المال العامل:
3,262,994	(106,089)		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(15,106,858)	(8,359,780)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(17,159,053)	(24,684,631)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
5,858	8,463,001		دفعات مقدمة من عملاء
-	(119,709)		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
5,858	8,343,292		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
5,880,653	2,161,737		أنشطة الاستثمار
(122,676)	(123,614)		النقص في أرصدة نقدية محتجزة
2,478,751	517,078		شراء ممتلكات ومعدات
8,661,961	-		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
-	275,153		دفعات مقدمة لشراء عقارات
(1,084,120)	-	7	متحصلات من البيع الجزئي لشركة تابعة
(1,931,115)	(231,934)	10	حيازة شركة تابعة بالصافي بعد النقد الذي تم حيازته
1,165,619	-		إضافة إلى عقارات استثمارية
382,613	358,300	24	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
			إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
15,431,686	2,956,720		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
4,629,925	13,466,531		أنشطة التمويل
(8,153,759)	(9,255,584)		متحصلات من دائني توريق وإجارة
-	225,953		سداد دائني توريق وإجارة
-	(1,344,522)		متحصلات من قروض محددة الاجل
(4,347,669)	(4,983,974)		سداد قروض محددة الاجل
(4,062,517)	(4,275,691)		توزيعات أرباح مدفوعة
(11,934,020)	(6,167,287)		تكاليف تمويل مدفوعة
3,503,524	5,132,725		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
589,383	(2,224,690)		صافي الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك
1,930,983	6,023,890		تعديلات تحويل عملات أجنبية
6,023,890	8,931,925	15	النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
			النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 34 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

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

إن الانشطة 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 بنوعيتها 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 وكيلها 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 تتعاونها على تحقيق أهدافها في دولة الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تعقد شراكة أو تشتري هذه الهيئات أو تلتحق بها.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 1 فبراير 2018، وتخضع لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 أساس الإعداد

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

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

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

3 التغييرات في السياسات المحاسبية

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق التعديلات على المعايير الحالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري اعتباراً من 1 يناير 2017.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح

تتطلب التعديلات من الشركات عرض إفصاحات حول التغييرات في مطلوباتها الناتجة عن أنشطة التمويل بما في ذلك كل من التغييرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغييرات غير النقدية (على سبيل المثال، أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). قامت المجموعة بإدراج المعلومات لكل من الفترة الحالية والفترة المقارنة ضمن الإفصاح 21.

دورة التحسينات السنوية 2014-2016

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في منشآت أخرى/ توضيح نطاق متطلبات الإفصاح ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 12

توضح التعديلات أن متطلبات الإفصاح ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 12 بخلاف تلك الواردة في الفقرة (ب) 10 إلى (ب) 16) تسري على حصة المنشأة في الشركة التابعة أو شركة المحاصة أو الشركة الزميلة (أو جزء من حصتها في شركة المحاصة أو الشركة الزميلة) ويتم تصنيفها (أو تدرج في مجموعة البيع المصنفة كـ) محتفظ بها لغرض البيع.

إن التعديلات الأخرى التي تسري للفترة السنوية المحاسبية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2017 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد
فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن هذه القائمة من المعايير هي تلك التي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن يكون لها تأثير على الإفصاحات أو المركز أو الأداء المالي عند تطبيقها في المستقبل. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس، ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي إلا أن عرض المعلومات المقارنة ليس إلزامياً. بالنسبة لمحاسبة التغطية، تسري المتطلبات بشكل عام في المستقبل، مع بعض الاستثناءات المحدودة.

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب اعتباراً من 1 يناير 2018. وسوف تستفيد المجموعة من الاستثناء الذي يتيح لها عدم إعادة ادراج المعلومات المالية للفترة السابقة فيما يتعلق بالتصنيف والقياس بما في ذلك التغيير في انخفاض القيمة. وسيتم تحقق الفروق في تصنيف وقياس الموجودات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية -إن وجد- الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018.

(أ) التصنيف والقياس

يتطلب المعيار الجديد تقييم كافة الموجودات المالية -باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات- بناءً على الجمع بين نموذج أعمال المنشأة المستخدم لإدارة الموجودات، وسمات التدفقات النقدية التعاقدية المخصوصة. وسيتم استبدال فئات القياس ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بما يلي: القياس وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، أو بالتكلفة المطفأة. كما يتيح المعيار الدولي للتقارير المالية 9 للمنشآت الاستمرار في تصنيف الأدوات المؤهلة للقياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ضمن الأدوات المصنفة كدرجة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بحيث أن يكون هذا التصنيف غير قابل للإلغاء. وفي هذه الحالة، يستبعد التصنيف أو يؤدي إلى انخفاض جوهري في فروق القياس أو التحقق. ويجوز تصنيف أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لغرض المتاجرة ضمن الأدوات المدرجة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر، بحيث يكون هذا التصنيف غير قابل للإلغاء وعلى ألا يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع.

إلى حد كبير، تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية كما هي وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 39. بناءً على التقييم المبني والمعلومات المتاحة حالياً، تتوقع المجموعة أن يؤدي تطبيق هذا المعيار إلى صافي انخفاض في احتياطي التغيرات المترجمة في القيمة العادلة وصافي زيادة مقابلة في الأرباح المرحلة.

(ب) انخفاض القيمة

يؤدي المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أيضاً إلى التغيير في منهجية انخفاض القيمة. وتحل طريقة خسائر الائتمان المتوقعة ضمن هذا المعيار محل طريقة الخسائر المتكيدة ضمن معيار المحاسبة الدولي 39. ويجب على المجموعة تسجيل مخصص للخسائر المتوقعة لجميع موجوداتها المالية بالتكلفة المطفأة. يستند هذا المخصص إلى خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة باحتمال التعثر خلال فترة 12 شهر التالية وذلك بالنسبة للموجودات المالية ذات المخاطر المنخفضة مثل الأرصدة لدى البنوك.

بالنسبة للموجودات المالية مثل المدينين والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة، يتم تطبيق طريقة مبسطة لقياس مخصص الخسائر وتستند إلى احتمال التعثر على مدى عمر الأصل. إجمالاً، لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري من على بيان المركز المالي المجمع وحقوق الملكية نتيجة الآثار المترتبة على التغيير في منهجية انخفاض القيمة.

(ج) محاسبة التغطية

ليس لدى المجموعة أي علاقات تغطية كما في 31 ديسمبر 2017. وبالتالي، فإن متطلبات التغطية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ليس لها أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(د) الإفصاح

يقدم المعيار الجديد أيضاً المزيد من متطلبات الإفصاح والتغييرات في العرض. من المتوقع أن يؤدي ذلك إلى التغيير في طبيعة وحجم الإفصاحات المطلوبة من المجموعة حول أدواتها المالية لاسيما في السنة التي يتم خلالها تطبيق المعيار الجديد.

التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "إيرادات من عقود مع عملاء" في مايو 2014 ويسري للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يطرح المعيار نموذجاً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود مع عملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل نقل بضائع أو خدمات للعميل.

على الرغم من ذلك، تستمر عقود التأجير خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 حيث تخضع لمعايير سارية أخرى (مثل المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير). كما يحدد المعيار مجموعة وأفية من متطلبات الإفصاح بشأن طبيعة الإيرادات وتوقيتها وعدم التأكد منها والتدفقات النقدية ذات الصلة من العملاء.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في قطاع بيع العقارات وتقوم بأنشطة التأجير وبيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة. وبالتالي، تكتسب المجموعة اتعاب من إدارة العقارات. إن الوحدات السكنية لا ترتبط عادة بحزمة من البضاعة و/أو الخدمات وبالتالي فلا تتضمن مقابل متنوع أو مكون تمويل جوهري. لا تقدم المجموعة ضمانات على عقودها مع العملاء.

لا تتوقع المجموعة أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي عند تطبيق المعيار على العقود القائمة المفتوحة مع العملاء في تاريخ التطبيق المبدئي.

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

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة 15-عقود التأجير التشغيلي-الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27-تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الموازنة الفردي المتبع لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين اثنين بالنسبة للتحقق للمستأجر - عقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل الحواسب الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (أي التزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل الأصل المرتبط بحق الاستخدام خلال فترة التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام).

كما يجب على المستأجر تسجيل مصروفات الفوائد على التزام التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل المرتبط بحق الاستخدام. ويقوم المستأجر بإعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغيير في مدة الإيجار، أو التغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد تلك المدفوعات). وبشكل عام، يقوم المستأجر بتسجيل القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 كما يميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجر والمؤجر عرض المزيد من الإفصاحات بما يتجاوز متطلبات معيار المحاسبة الدولي 17.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تطبق المنشأة أولاً المعيار الدولي للتقارير المالية 15. يجوز للمستأجر أن يختار تطبيق المعيار بطريقة التطبيق الكامل بآثر رجعي أو التطبيق المعدل بآثر رجعي. وتتيح الأحكام الانتقالية للمعيار بعض الإعفاءات.

في عام 2018، تستمر المجموعة في تقييم الأثر المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة.

3 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تحويلات العقار الاستثماري - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40
توضح التعديلات متى ينبغي للمنشأة تحويل العقار، بما في ذلك تحويل العقار قيد الإنشاء أو قيد التطوير إلى أو من فئة العقار الاستثماري. تبين التعديلات أن التغيير في الاستخدام يقع عندما يستوفي العقار - أو يتوقف عن استيفاء - تعريف العقار الاستثماري ويتوفر الدليل على وقوع التغيير في الاستخدام. ليس مجرد التغيير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار كافياً كدليل على التغيير في الاستخدام. ينبغي على المنشآت تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي فيما يتعلق بالتغييرات في الاستخدام التي تقع في أو بعد بداية فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديلات لأول مرة. كما ينبغي على المنشآت إعادة تقييم تصنيف العقار المحفوظ به في ذلك التاريخ وكذلك إعادة تصنيف العقار بما يعكس الظروف القائمة في ذلك التاريخ، متى أمكن ذلك. ولا يسمح بتطبيق التعديلات بأثر رجعي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8 إلا إذا تسنى تطبيقها دون أي مؤشرات على الإدراك المتأخر. تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات وينبغي الإفصاح عنها. ستقوم المجموعة بتطبيق التعديلات عند سريانها. ولا تتوقع المجموعة أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إن المعايير الأخرى الجديدة أو المعدلة التي صدرت ولكن لم تسر بعد ليس لها علاقة بالمجموعة وليس لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

4 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2017. وتنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

بصفة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ بأغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

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

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

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

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

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

4 أساس التجميع (تتمة)

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

حصة الملكية (%)		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	الشركة
2016	2017			
99.7%	99.7%	التطوير العقاري	الكويت	شركة المزاي للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
96%	96%	التطوير العقاري	الكويت	شركة سفن زونز العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
98%	98%	التطوير العقاري	الكويت	شركة الخليجية التركية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("دبي الأولى")
90.42%	90.03%	التطوير العقاري	الكويت	شركة الميزان المشتركة للتجارة العامة ذ.م.م.
99%	99%	التطوير العقاري	الكويت	شركة الكويتية الأولى لإدارة المشاريع ذ.م.م.
98%	98%	التطوير العقاري	الكويت	شركة المزاي العقارية المنطقة الحرة/ ذ.م.م.
100%	100%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	شركة Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi (Ritim) *
90%	90%	التطوير العقاري	تركيا	شركة اليمار الزراعية الكويتية ذ.م.و.
100%	100%	التطوير العقاري	الكويت	شركة مزاي الامارات للتطوير العقاري ذ.م.و.
100%	100%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	شركة Mazaya Real Estate Turkey Gayrimenkul Yatirimlari Anonim Sirketi (Ritim)
100%	100%	التطوير العقاري	تركيا	شركة ادفانتج للتجارة العامة ذ.م.م.
99%	99%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	شركة المزاي لبنان - ش.م.ل. (القابضة)
99.85%	99.85%	التطوير العقاري	لبنان	شركة المزاي الكبرى العقارية ذ.م.م.
99%	99%	التطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	شركة المزاي للتطوير العقاري ذ.م.م.
100%	100%	التطوير العقاري	عمان	شركة المزاي للتطوير العقاري ذ.م.م.
100%	100%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	Al Murooj Al Khadraa Real Estate LLC
100%	100%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	Al Telal Al Khadraa Real Estate LLC

5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال والشهرة

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

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

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

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

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

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

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

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

الأدوات المالية – التحقق المبدئي والقياس اللاحق

I) الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

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

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

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

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

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

نقد وأرصدة لدى البنوك

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

قروض ومدنيين

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

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

تصنف الوديعة لدى البنوك والمدنيون ضمن "قروض ومدنيين".

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبني والقياس اللاحق (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

موجودات مالية متاحة للبيع

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

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

عدم التحقق

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

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

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

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

ربح بيع استثمارات في موجودات مالية متاحة للبيع

يتم قياس ربح بيع الاستثمار بالفرق بين متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في تاريخ البيع ويسجل في وقت البيع.

2) انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

الموجودات المالية المتاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ البيانات المالية المجمعة بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً متاحاً للبيع أو مجموعة موجودات مالية متاحة للبيع تعرضت لانخفاض في القيمة. بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كممتاحة للبيع، قد يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم دون تكلفته. إن تقييم ما إذا كان الانخفاض "كبيراً" يتم مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"متواصل" مقابل الفترة التي تكون فيها القيمة العادلة أقل من التكلفة. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة تلك الموجودات المالية المتاحة للبيع مدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في الأسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادة اللاحقة في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(2) انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة المدينين

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

(3) المطلوبات المالية

التحقق المبني والقياس

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

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

تشمل المطلوبات المالية على المجموعة دائني التورق والإجارة والقروض محددة الأجل والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

القروض محددة الأجل والقروض البنكية

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

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

دائنو تورق

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

دائنو إجارة

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

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

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

عدم التحقق

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

(4) مقاصة الأدوات المالية

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

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5

قياس القيمة العادلة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

استثمار في شركة زميلة

الشركة الزميلة هي شركة تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. ويتمثل التأثير الملموس في القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. إن الاعتبارات التي يتم الاستناد إليها لتحديد التأثير الملموس مماثلة لتلك المستخدمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم تحقق الاستثمار في الشركة الزميلة ضمن بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة زاندا تغييرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة. ويتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة مقابل الحصة في الشركة الزميلة.

5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5

استثمار في شركة زميلة (تتمة)
تسجل المجموعة في بيان المركز المالي حصتها في اجمالي الأرباح أو الخسائر المحققة للشركة الزميلة اعتباراً من تاريخ بدء ممارسة التأثير الملموس أو نقل الملكية فعلياً وحتى تاريخ توقفها. إن التوزيعات المستلمة من الشركة الزميلة تؤدي إلى تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار. وقد يكون من الضروري إجراء تعديلات على القيمة المدرجة بالدفاتر للتغيرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة الناتجة من التغيرات في حقوق الملكية بالشركة الزميلة المحققة في بيان الدخل الشامل للشركة الزميلة.

تسجل حصة المجموعة في هذه التغييرات مباشرة ضمن حقوق الملكية. ويتم استبعاد الأرباح غير المحققة على المعاملات مع الشركة الزميلة مقابل حصة المجموعة في الشركة الزميلة. كما يتم استبعاد الخسائر ما لم تقدم المعاملات دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول.

يتم إجراء تقييم للاستثمار في الشركة الزميلة عندما يوجد مؤشر على انخفاض قيمة الأصل، أو أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة في السنوات السابقة لم يعد موجوداً. عندما تشير متطلبات انخفاض القيمة ضمن معيار المحاسبة الدولي 36 إلى أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد يتعرض للانخفاض في القيمة، يتم اختبار القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار بالكامل من خلال مقارنة قيمته الممكن استردادها مع قيمته المدرجة بالدفاتر.

إن الفرق في تاريخ البيانات المالية للشركات الزميلة والمجموعة لا يتجاوز ثلاثة أشهر. ويتم إجراء التعديلات اللازمة بحيث تعكس الآثار المترتبة على المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تحدث بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تتوافق السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة بالنسبة للمعاملات والأحداث المماثلة في ظروف مماثلة.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمه العادلة. يدرج الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

عقارات استثمارية

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

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

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

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

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

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

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المترام وأي انخفاض في القيمة.

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

3 سنوات

5 سنوات

5 سنوات

أجهزة وبرامج كمبيوتر

أثاث وتركيبات

سيارات

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

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار، إن وجدت.

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

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

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

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

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

تُصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

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

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

عقارات محتفظ بها للمتاجرة

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

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

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

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

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

معاملات المدفوعات بالأسهم

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

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

أسهم الخزينة

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

احتياطيات أخرى

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

المخصصات

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

تحقق الإيرادات

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

بيع عقار محتفظ به للمتاجرة

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

5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

مبيعات العقارات قيد التطوير

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

1- عقد لإنشاء عقار أو

2- عقد لبيع عقار مكتمل.

عندما يعتبر العقد أنه عقد لإنشاء عقار، تحتسب الإيرادات باستخدام طريقة نسبة الإتمام أثناء إنجاز عملية الإنشاء.

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

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

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

إيرادات تأجير

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي على العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

إيرادات توزيعات الأرباح

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

أتعاب الإدارة

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

إيرادات تمويل

تسجل إيرادات التمويل عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

عقود التأجير

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

المجموعة كمؤجر

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

المجموعة كمستأجر

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

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

ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف الاقتراض

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

المطلوبات والموجودات المحتملة

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

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

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

الزكاة

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

معلومات القطاعات

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

تحويل العملات الأجنبية

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

المعاملات والأرصدة

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

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

5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية (تتمة)

شركات المجموعة

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

6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأحكام

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

تصنيف الممتلكات

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

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

التقديرات والافتراضات

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

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

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار المحتفظ به للمتاجرة

يُدرج العقار المحتفظ به للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار المكتمل المحتفظ به لغرض المتاجرة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحدده المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار قيد الإنشاء المحتفظ به للمتاجرة بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية لعقارات مكتملة مشابهة ناقصاً التكاليف المقدرة لإتمام الإنشاء وناقصاً تقدير القيمة الزمنية للأموال حتى تاريخ الإتمام.

تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبينة في الإيضاحين 10 و30.

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

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

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

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

انخفاض قيمة المدينين التجاريين

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

انخفاض قيمة الشهرة

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

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات بما في ذلك الموجودات غير الملموسة

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

دمج الأعمال 7

خلال السنة السابقة، قامت الشركة الأم بحيازة حصة ملكية إضافية بنسبة 50% في شركة Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi من المساهمين الآخرين بالشركة. وحيث إن هذه المعاملة استوفت بالمعايير الواردة ضمن "المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - دمج الأعمال" حول دمج الأعمال الذي يتم تحقيقه على مراحل، أعادت المجموعة تصنيف استثمارها في شركة Ritim من استثمار في شركة محاصة إلى استثمار في شركة تابعة وقامت بتجميع شركة Ritim من تاريخ السيطرة الفعلية.

تمت المحاسبة عن عمليات الحيازة استناداً إلى القيم العادلة المنسوبة للموجودات المحددة والمطلوبات المفترضة للشركة المشتراة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

7 دمج الأعمال (تتمة)

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

2016 دينار كويتي	
13,825,998	الموجودات
12,309,657	عقارات استثمارية (إيضاح 10)
7,095,308	عقارات محتفظ بها للمتاجرة (إيضاح 13)
3,582,920	موجودات ضريبية مؤجلة (مدرجة ضمن مدينين وأرصدة مدينة أخرى)
418,183	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
<u>37,232,066</u>	نقد وأرصدة لدى البنوك
	المطلوبات
10,023,718	قروض محددة الأجل
1,041,594	دفعات مقدمة من عملاء
13,570,939	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
<u>24,636,251</u>	
12,595,815	إجمالي صافي الموجودات المحددة وفقاً للقيمة العادلة
(1,502,303)	المقابل النقدي للحيازة
(1,547,333)	نسبة الحصص غير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة
(6,189,334)	القيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها سابقاً للمشتري
(3,000,000)	تسوية علاقة قائمة مسبقاً *
356,845	ربح الشراء بسعر مغري عند الحيازة
2,068,376	ربح إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً **
<u>2,425,221</u>	صافي الربح الناتج من دمج الأعمال
(1,502,303)	المقابل المدفوع
418,183	النقد والنقد المعادل في شركة تابعة مشتراة
<u>(1,084,120)</u>	صافي التدفقات النقدية الصادرة عند الحيازة

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

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

في حالة تنفيذ عملية دمج الأعمال في بداية السنة، لأدى ذلك إلى زيادة إيرادات المجموعة والربح الخاص بمساهمي الشركة الأم بمبلغ 29 مليون دينار كويتي و1.4 مليون دينار كويتي على التوالي.

تم إدراج حصة في النتائج من شركة المحاصة في بيان الدخل المجمع لسنة 2016 بمبلغ 1,052,805 دينار كويتي.

8 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

الأساسية:

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

2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
7,222,003	10,253,235	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم	سهم	
688,278,956	688,278,956	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
(65,444,157)	(67,272,742)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
622,834,799	621,006,214	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والمعدل بما يعكس أسهم الخزينة
11.60	16.51	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

المخفضة:

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

2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
7,222,003	10,253,235	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم	سهم	
622,834,799	621,006,214	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة المعدل وفقاً لاسهم الخزينة
5,233,581	4,429,914	يضاف: تأثير خيارات الأسهم عند الإصدار
628,068,380	625,436,128	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والمعدل بما يعكس تأثير التخفيف
11.50	16.39	ربحية السهم المخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

9 الشهرة

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 أي مؤشر على انخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2017.

يتم اختبار القيمة المدرجة بالدفاتر للشهرة لغرض تحديد الانخفاض في القيمة سنوياً (أو بصورة أكثر تكراراً في حالة وجود دليل على أن الشهرة قد تعرضت لانخفاض في القيمة) عن طريق تقدير المبلغ الممكن استرداده لوحدته إنتاج النقد استناداً إلى القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والذي يزيد عن القيمة المدرجة بالدفاتر لوحدته إنتاج النقد.

2016	2017	10 عقارات استثمارية
دينار كويتي	دينار كويتي	
115,006,585	129,286,975	الرصيد في بداية السنة
2,410,200	2,901,696	إضافات
13,825,998	-	الناتج من دمج الأعمال (إيضاح 7)
(1,469,252)	-	مستبعدات
-	(3,096,588)	المحول الى عقارات محتفظ بها للمتاجرة (إيضاح 13)
(965,641)	5,242,918	صافي الربح (الخسارة) من التغير في القيمة العادلة
479,085	(2,669,762)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>129,286,975</u>	<u>131,665,239</u>	الرصيد في نهاية السنة

تتكون العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية مما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,948,252	10,663,948	أراضي
8,959,695	-	عقارات قيد التطوير
109,379,028	121,001,291	عقارات مطورة محتفظ بها للحصول على إيرادات تأجير
<u>129,286,975</u>	<u>131,665,239</u>	

إن بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 54,960,610 دينار كويتي (2016: 45,790,665 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني تورق بقيمة 41,444,839 دينار كويتي (2016: 39,322,973 دينار كويتي) (إيضاح 19).

كما تم رهن بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 34,274,669 دينار كويتي (2016: 33,060,275 دينار كويتي) مقابل دائني إجارة بمبلغ 17,590,800 دينار كويتي (2016: 18,753,945 دينار كويتي) (إيضاح 19).

كما تم رهن بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 14,615,323 دينار كويتي (2016: 13,825,998 دينار كويتي) مقابل قروض محددة الأجل بمبلغ 11,066,215 دينار كويتي (2016: 9,793,588 دينار كويتي) (إيضاح 20).

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

لأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين (2016: القيمة الأقل من بين التقييمين) طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال. واستناداً إلى هذه التقييمات، سجلت المجموعة أرباح القيمة العادلة بمبلغ 5,242,918 دينار كويتي (2016: خسائر القيمة العادلة بمبلغ 965,641 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

تم تحديد القيمة العادلة وفقاً للطرق القطاعية المتعارف عليها للتقييم والتي تعتمد على بيانات السوق بما في ذلك طريقة المقارنة بين المبيعات الحديثة، وطريقة رسملة الإيرادات، وطريقة التدفقات النقدية المخصومة، وطريقة القيمة السوقية للعقار. يعرض الإيضاح رقم 30 المزيد من التفاصيل. إن المصروفات التشغيلية المتكبدة على الإيرادات غير التأجيرية المتولدة من العقار الاستثماري تعتبر غير مادية.

تحليل الحساسية

إن الارتفاع (الانخفاض) في متوسط الأيجار للمتر المربع، ومعدل العائد وسعر المتر المربع بمفرده قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

10 عقارات استثمارية (تتمة)

تحليل الحساسية (تتمة)

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم الى التغييرات في أغلب الافتراضات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة في دولة الكويت، والامارات العربية المتحدة ومملكة البحرين والمملكة العربية السعودية ولبنان وتركيا.

التغيرات في افتراضات التقييم

التأثير على ربح السنة			
2016	2017		
دينار كويتي	دينار كويتي		
4,724,225	2,107,872	+/- 5%	متوسط الأيجار
5,975,287	2,364,175	+/- 50 نقطة أساسية	معدل العائد
691,300	1,731,527	+/- 5%	السعر للمتر المربع

11 استثمار في شركة زميلة

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية %		بلد التأسيس
	2016	2017	
خدمات التطوير العقاري	17.53	17.53	الكويت

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

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

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,293,012	9,352,843	الرصيد في بداية السنة
2,267	339,582	حصة في نتائج شركة زميلة وشركة محاصة
57,564	(21,838)	حصة في احتياطي تحويل عملات اجنبية للشركة الزميلة
9,352,843	9,670,587	الرصيد في نهاية السنة

على الرغم من أن المجموعة تحتفظ بأقل من نسبة 20% من حصة الملكية وحقوق التصويت للشركة الزميلة، لدى المجموعة القدرة على ممارسة تأثير ملموس من خلال مشاركة أعضاء مجلس إدارتها المعينين في مجلس إدارة الشركة الزميلة. إن الاستثمار في الشركة الزميلة الذي تبلغ قيمته المدرجة بالدفاتر 9,670,587 دينار كويتي (2016: 9,352,843 دينار كويتي) مرهون مقابل بعض أرصدة دائني التورق (إيضاح 19).

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
69,813,134	89,769,411	فيما يلي الحركة على القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة:
(16,459,780)	(34,603,486)	الموجودات
53,353,354	55,165,925	المطلوبات
17.53%	17.53%	حقوق الملكية
9,352,843	9,670,587	نسبة ملكية المجموعة
		القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار
75,045	42,796	الحصة في نتائج السنة للشركة الزميلة:
12,930	1,937,148	الإيرادات
2,267	339,582	ربح السنة
		حصة المجموعة في ربح السنة

12 موجودات مالية متاحة للبيع

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
60,013	-	مسعرة: أسهم
1,863,879	1,833,956	غير مسعرة: أسهم
7,203,068	6,474,111	صناديق ومحافظ مداراة
9,126,960	8,308,067	

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع التي تبلغ قيمتها العادلة 5,725,093 دينار كويتي (2016: 6,081,296 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل بعض أرصدة دائني التورق (إيضاح 19).

تدرج بعض الأسهم غير المسعرة بمبلغ 1,833,956 دينار كويتي (2016: 1,863,879 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، إن وجد، نظراً لعدم توفر قياسات موثوق منها لقيمتها العادلة. راجعت الإدارة استثماراتها في الأسهم غير المسعرة لتقييم مدى انخفاض قيمة هذه الاستثمارات وسجلت خسائر انخفاض قيمة بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2016: 76,000 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع. واستناداً إلى أحدث المعلومات المالية المتاحة ترى الإدارة لا يوجد ضرورة لتسجيل خسارة إضافية للانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2017 فيما يتعلق بهذه الاستثمارات. تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 326,445 دينار كويتي (2016: 148,672 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع للصناديق والمحافظ المداراة.

13 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
71,653,133	69,036,258	الرصيد في بداية السنة
16,977,740	15,963,208	إضافات
-	3,096,588	المحول من عقارات استثمارية (إيضاح 10)
12,309,657	-	النتائج من نمج الأعمال (إيضاح 7)
(31,627,409)	(54,355,105)	استيعادات
(296,282)	2,379,486	استرداد (مخصص) خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
19,419	(1,848,904)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
69,036,258	34,271,531	الرصيد في نهاية السنة

تم تقييم العقارات المحتفظ بها للمتاجرة من قبل اثنين من المقيمين المستقلين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة بموقع وفئة العقارات التي يجري تقييمها. تم حساب عكس مخصص الانخفاض في القيمة استناداً إلى الأقل من هذين التقييمين.

تتكون العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بشكل رئيسي من التالي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,863,578	-	أرض
58,285,730	27,199,333	عقارات قيد التطوير
1,886,950	7,072,198	عقارات مطورة
69,036,258	34,271,531	

13 عقارات محتفظ بها للمتاجرة (تنمة)

كما في 31 ديسمبر 2017، تم بيع بعض العقارات قيد التطوير بمبلغ 3,460,700 دينار كويتي (2016: 23,201,640 دينار كويتي)، وعقارات مطورة بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2016: 674,749 دينار كويتي). على الرغم من ذلك، وأخذاً في الاعتبار عدم الانتهاء من الإجراءات القانونية وإتمام أعمال نقل الملكية، فمازالت هذه العقارات مسجلة في دفاتر المجموعة. حصلت المجموعة على دفعات مقدمة بمبلغ 3,104,626 دينار كويتي (2016: 27,571,990 دينار كويتي) ومبلغ لا شيء دينار كويتي (2016: 217,267 دينار كويتي) فيما يتعلق بالعقارات قيد التطوير والعقارات المطورة على التوالي.

إن بعض العقارات المحتفظ بها للمتاجرة وتبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 5,838,250 دينار كويتي (2016: 12,309,657 دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل قرض محدد الاجل بمبلغ 11,066,215 دينار كويتي (2016: 9,793,587 دينار كويتي) (إيضاح 20).

14 مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
5,693,880	4,331,721	مدينون تجاريون
4,119,062	7,911,460	دفعات مقدمة
16,356	20,447	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 25)
8,951,953	7,116,737	مدينون آخرون
18,781,251	19,380,365	
(1,342,833)	(1,835,858)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
17,438,418	17,544,507	

انخفضت قيمة مجمل المبلغ المستحق والبالغ 1,835,858 دينار كويتي (2016: 1,342,833 دينار كويتي) لقاء مخصص بمبلغ 1,835,858 دينار كويتي (2016: 1,342,833 دينار كويتي). فيما يلي الحركة على رصيد المخصص خلال السنة:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
1,800,670	1,342,833	الرصيد في بداية السنة
154,490	594,139	المحمل خلال السنة
(612,327)	(101,114)	المعكوس خلال السنة
1,342,833	1,835,858	الرصيد في نهاية السنة

15 نقد وأرصدة لدى البنوك

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
9,796,605	10,919,475	نقد في الصندوق ولدى البنوك
388,847	12,275	نقد في محافظ
10,185,452	10,931,750	
(4,161,562)	(1,999,825)	أرصدة محتجزة لدى البنوك
6,023,890	8,931,925	

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

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

أ- رأس المال:

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل	
2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
68,827,896	68,827,896

688,278,956 سهم بقيمة 0.100 دينار كويتي للسهم

ب- علاوة إصدار الأسهم:

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

ج- توزيعات الأرباح والجمعية العمومية السنوية:

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة 8% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: 8%) ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية.

وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد في 28 مارس 2017 على توزيع ارباح نقدية بنسبة 8% للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

د) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة:

اقترح مجلس الإدارة مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 بمبلغ 185,000 دينار كويتي ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية.

وافقت الجمعية العمومية السنوية في اجتماعها المنعقد في 28 مارس 2017، على اقتراح دفع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 185,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

17 الاحتياطات

أ- احتياطي إجباري

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

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

ب- احتياطي اختياري

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

18 أسهم خزينة

2016	2017	عدد الأسهم
67,185,771	65,282,510	نسبة الأسهم المصدرة (%)
9.76	9.48	القيمة السوقية (دينار كويتي)
7,256,063	7,246,359	

قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة برهن أسهم من أسهم الشركة الأم، والمدرجة في أسهم الخزينة أعلاه مقابل دانتي تورق بمبلغ 2,684,535 دينار كويتي (2016: 2,611,980 دينار كويتي) (إيضاح 19) كما هو مبين بالتفصيل أدناه:

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	18 أسهم خزينة (تتمة)
24,185,000	24,185,000	عدد الأسهم
7,671,327	7,671,327	التكلفة (دينار كويتي)
2,611,980	2,684,535	القيمة السوقية (دينار كويتي)

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

2016	2017	19 دائنو تورق وإجارة
دينار كويتي	دينار كويتي	
58,088,667	63,462,759	دائنو تورق
18,753,945	17,590,800	دائنو إجارة
76,842,612	81,053,559	
2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
66,731,206	73,168,846	(أ) دائنو التورق:
(8,642,539)	(9,706,087)	مجمل المبلغ
58,088,667	63,462,759	ناقصا: ارباح مؤجلة مستحقة
48,896,174	43,803,758	غير متداولة
9,192,493	19,659,001	متداولة
58,088,667	63,462,759	
22,250,721	21,127,795	(ب) دائنو الاجارة:
(3,496,776)	(3,536,995)	مجمل المبلغ
18,753,945	17,590,800	ناقصا: ارباح مؤجلة مستحقة
17,626,797	16,253,453	غير متداولة
1,127,148	1,337,347	متداولة
18,753,945	17,590,800	

يمثل متوسط معدل التكلفة الخاص بدائني التورق 5.13% سنويا (2016: 4.70%). كما يبلغ معدل التكلفة الخاص بدائني الاجارة 4.50% سنويا (2016: 3.75%).

إن بعض الموجودات بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 61,792,290 دينار كويتي (2016: 60,502,340 دينار كويتي) مقدمة كضمان مقابل دائني تورق (الإيضاحات 10 و 11 و 12).

تم رهن بعض الأسهم في شركة تابعة وتبلغ قيمتها العادلة 27,560,043 دينار كويتي (2016: 41,819,968 دينار كويتي) كضمان مقابل أرصدة دائني تورق تستحق في 31 ديسمبر 2018. فضلا عن ذلك، فقد تم رهن بعض أسهم الخزينة كضمان مقابل دائني تورق (إيضاح 18).

تم رهن بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 34,274,669 دينار كويتي (2016: 33,060,275 دينار كويتي) مقابل دائني إجارة (إيضاح 10).

20 قروض محددة الأجل

تم إدراج القروض محددة الأجل باليورو والدولار الأمريكي واللييرة التركية وتحمل معدل فائدة فعلي يتراوح بين 5.56% إلى 6.67% لليورو والدولار الأمريكي، وما بين 16.48% إلى 18% للييرة التركية (2016: يتراوح بين 5.6% إلى 5.98% لليورو والدولار الأمريكي، و 16% للييرة التركية).

تم رهن بعض العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة والتي تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 5,838,250 دينار كويتي (2016: 12,309,657 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض محددة الأجل (إيضاح 13).

تم رهن بعض العقارات الاستثمارية والتي تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 14,615,323 دينار كويتي (2016: 13,825,998 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض محددة الأجل (إيضاح 10).

21 التغييرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

التدفقات	التدفقات	التدفقات	التدفقات	1 يناير 2017	
النقدية الواردة	النقدية الصادرة	أخرى	2017 ديسمبر	دينار كويتي	دينار كويتي
13,466,531	(9,255,584)	-	81,053,559	76,842,612	دائنو اجارة وتورق
225,953	(1,344,522)	2,391,197	11,066,215	9,793,587	قروض محددة الأجل
13,692,484	(10,600,106)	2,391,197	92,119,774		
التدفقات	التدفقات	أخرى	31 ديسمبر 2016	1 يناير 2016	
النقدية الواردة	النقدية الصادرة	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,629,925	(8,153,759)	-	76,842,612	80,366,446	دائنو اجارة وتورق
-	-	-	9,793,587	9,793,587	قروض محددة الأجل
4,629,925	(8,153,759)	-	86,636,201	90,160,033	

22 دائنون ومطلوبات أخرى

2017	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,933,755	14,164,663	دائنون تجاريون
3,950,456	2,136,448	دائنو محتجزات
-	59,973	تكاليف تطوير مستحقة
272,273	246,961	توزيعات أرباح مستحقة
-	761,101	المستحق الى أطراف ذات علاقة (إيضاح 25)
1,002,453	1,004,131	التزام ضريبة مؤجلة
4,309,954	3,430,735	دائنون آخرون ومصروفات مستحقة
14,468,891	21,804,012	

23 صافي إيرادات أتعاب الإدارة والعمولات

2017	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
257,807	304,639	إيرادات أتعاب الإدارة والعمولات
(75,151)	(59,096)	تكلفة إيرادات أتعاب الإدارة والعمولات
182,656	245,543	

2016	2017	24 صافي إيرادات استثمار
دينار كويتي	دينار كويتي	
628,888	256,681	ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
382,613	358,300	إيرادات توزيعات أرباح
(45,003)	(40,056)	أتعاب إدارة محافظ
(224,672)	(326,445)	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 12)
<u>741,826</u>	<u>248,480</u>	

25 معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

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

2016	2017	الإدارة العليا	المساهمون	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
16,356	20,447	-	20,447	بيان المركز المالي المجموع:
761,101	-	-	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح 14)
-	15,608	-	15,608	دائنون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 22)
				دفعات مقدمة من عملاء
-	145,190	145,190	-	بيان الدخل المجموع:
-	(124,108)	(124,108)	-	إيرادات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
1,184,979	-	-	-	تكلفة بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
				ربح بيع شركة تابعة (إيضاح 33)

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

فيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا الآخرين خلال السنة:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
977,461	573,225	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
59,830	34,399	مكافأة نهاية الخدمة
272,682	342,996	مدفوعات الأسهم
<u>1,309,973</u>	<u>950,620</u>	

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

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، سجلت الشركة الام مصروفاً بمبلغ 342,996 دينار كويتي (2016: 272,682 دينار كويتي) يتعلق بمعاملات المدفوعات بالأسهم لموظفيها. وقام بعض الموظفين بممارسة خيارات الأسهم الممنوحة لهم بعدد 1,903,549 سهم (2016: 1,504,708 سهم) والتي تم إصدارها من أسهم الخزينة المحتفظ بها من قبل المجموعة.

26 (مصرفات) إيرادات أخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,204,730	2,000,000	عكس مخصص انتفت الحاجة اليه
2,011,531	400,000	عكس مخصصات دعاوى قضائية
(562,718)	(3,098,975)	مصرفات أخرى وفروق تحويل عملات اجنبية
<u>2,653,543</u>	<u>(698,975)</u>	

27 الحصص غير المسيطرة الجوهرية

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

نسبة الملكية المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة:

النسبة		بلد التأسيس	
2016	2017		
9.58%	9.58%	الكويت	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.
10%	10%	تركيا	Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi (Ritim)
			شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.
			دينار كويتي
			ملخص بيان الدخل:
			الإيرادات
			المصرفات
			ربح السنة
			الخاص بالحصص غير المسيطرة

النسبة		بلد التأسيس	
2016	2017		
			شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.
			دينار كويتي
			ملخص بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر:
			موجودات متداولة
			موجودات غير متداولة
			مطلوبات متداولة
			مطلوبات غير متداولة
			إجمالي حقوق الملكية
			الخاص بـ:
			الحصص غير المسيطرة

ملخص بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في

31 ديسمبر:

(4,271,429)	12,470,952	4,267,462	8,203,490	تشغيلية
(1,485,771)	(4,739,836)	(116,794)	(4,623,042)	استثمارية
6,062,287	(3,836,940)	(791,480)	(3,045,460)	تمويلية
305,087	3,894,176	3,359,188	534,988	صافي الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

معلومات القطاع 28

1- معلومات القطاع الأساسية
لأغراض الإدارة، يتم تقسيم المجموعة إلى خمسة قطاعات جغرافية رئيسية وهي دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وتركيا ودول أخرى، حيث تمارس المجموعة نشاطها بشكل رئيسي في القطاع العقاري. لا توجد معاملات يتولد عنها إيرادات بين قطاعات المجموعة.

	2016					2017						
	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	أخرى	المجموع	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	أخرى	المجموع		
المجموع	55,172,225	357,888	9,566,732	1,178,239	40,706,002	3,363,364	68,610,246	1,002,852	7,446,170	1,164,293	55,477,645	3,519,286
دينار كويتي	(41,185,474)	(99,961)	(8,113,936)	(180,530)	(32,008,454)	(782,593)	(58,466,180)	(562,118)	(5,816,926)	-	(49,496,436)	(2,590,700)
	(965,641)	(723,390)	-	(490,831)	307,933	(59,353)	5,242,918	(94,751)	2,497,979	324,080	1,709,201	806,409
	2,425,221	-	2,425,221	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1,055,072	-	-	-	-	1,055,072	339,582	-	-	-	-	339,582
	(303,633)	-	-	-	(303,633)	-	-	-	-	-	-	-
	1,184,979	-	1,184,979	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(296,282)	-	-	-	(296,282)	2,379,486	768,269	(69,968)	(658,065)	(64,473)	(2,868,793)	(1,157,615)
	(4,634,002)	-	-	-	(3,001,038)	(4,818,914)	(69,968)	(658,065)	(64,473)	(2,868,793)	(1,157,615)	-
	2,653,543	-	(221,813)	-	585,624	2,289,732	(698,975)	(188,853)	(2,670,732)	-	2,276,747	(116,137)
	(4,062,517)	-	(497,878)	-	(2,464,710)	(1,099,929)	(4,275,691)	-	(797,413)	-	(872,219)	(2,606,059)
	278,414	-	-	-	-	278,414	(28,345)	-	-	-	-	(28,345)
	11,321,905	(465,463)	4,343,305	506,878	3,525,442	3,411,743	8,284,127	855,431	1,013	1,423,900	7,837,362	(1,833,579)

* تم احتساب نتائج القطاع بعد توزيع التكاليف العامة على القطاعات الجغرافية استناداً إلى قاعة موزونات القطاع.

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 كما في 31 ديسمبر 2017

معلومات القطاع (تتمة) 28
 1- معلومات القطاع الأساسية (تتمة)

	2016						2017					
	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	الجمهورية العربية السورية	تركيا	أخرى	المملكة العربية السعودية	الإمارات العربية المتحدة	الكويت	الجمهورية العربية السورية	تركيا	أخرى
ديار كويتي	10,841,921	35,245,806	16,323,350	113,559,934	78,810,934	229,810,739	14,330,881	27,796,452	16,235,027	89,734,631	81,713,748	254,783,945
الجموع	464,453	26,687,634	176,822	51,242,961	58,531,395	110,702,858	2,135,082	14,000,856	174,750	29,460,969	64,931,201	137,103,265
مجموع موجودات القطاع												
مجموع مطلوبات القطاع												

28 معلومات القطاع (تتمة)

2- معلومات القطاع الثانوية:

2017			
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	تجاري دينار كويتي	سكني دينار كويتي
68,610,246	-	8,638,463	59,971,783
إجمالي إيرادات القطاع			
167,062,951	20,741,783	109,011,552	37,309,616
إجمالي موجودات القطاع غير المتداولة			
2016			
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	تجاري دينار كويتي	سكني دينار كويتي
55,172,225	-	5,463,329	49,708,896
إجمالي إيرادات القطاع			
158,123,817	21,341,757	97,668,503	39,113,557
إجمالي موجودات القطاع غير المتداولة			

29 التزامات رأسمالية

قامت المجموعة بالتوقيع على عقود إنشاء مع أطراف أخرى، وبالتالي، التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية تتعلق بعقارات قيد الإنشاء بمبلغ 8,237,746 دينار كويتي (2016: 13,191,774 دينار كويتي).

لدى المجموعة التزامات بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2016: 5,218,925 دينار كويتي) تتعلق بشراء أرض من طرف آخر.

30 قياس القيمة العادلة

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

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

إن الأساليب والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات مبينة في قسم القيمة العادلة من إيضاح 6؛ السياسات المحاسبية الهامة.

الأدوات المالية

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

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	
6,474,111	6,474,111	-	2017 موجودات مالية متاحة للبيع
7,263,081	7,203,068	60,013	2016 موجودات مالية متاحة للبيع

30 قياس القيمة العادلة (تتمة)

تم ادراج بعض الاستثمارات غير المسعرة وتبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 1,833,956 دينار كويتي (2016: 1,863,879 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصا خسائر انخفاض القيمة.

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

موجودات مالية متاحة للبيع: صناديق ومحافظ مدارة	في 1 يناير 2017	إعادة التصنيف من المستوى 1 إلى المستوى 3	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجموع	الخسارة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	في 31 ديسمبر 2017
7,203,068	-	(326,445)	(241,047)	(161,465)	6,474,111	
موجودات مالية متاحة للبيع: صناديق ومحافظ مدارة	في 1 يناير 2016	إعادة التصنيف من المستوى 1 إلى المستوى 3	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجموع	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	في 31 ديسمبر 2016
7,146,012	1,961,956	(148,672)	92,046	(1,848,274)	7,203,068	

وصف المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:

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

الموجودات غير المالية

تم تصنيف العقارات الاستثمارية ضمن المستويين 2 و3 للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة كما يلي:

عقارات استثمارية	المستوى 2	المستوى 3	المجموع
2017	38,031,686	93,633,553	131,665,239
2016	20,973,946	108,313,029	129,286,975

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

عقارات استثمارية	في 1 يناير 2017	إعادة التصنيف من المستوى 2 إلى المستوى 3	إعادة التصنيف من المستوى 3 إلى المستوى 2	الربح المسجل في بيان الدخل المجموع	الخسارة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	في 31 ديسمبر 2017
108,313,029	14,920,665	(33,872,179)	3,825,668	(2,099,563)	2,545,933	93,633,553	
عقارات استثمارية	في 1 يناير 2017	إعادة التصنيف من المستوى 2 إلى المستوى 3	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجموع	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	في 31 ديسمبر 2017	
64,452,915	31,463,371	(603,427)	472,064	12,528,106	108,313,029		

30 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الموجودات غير المالية (تتمة)

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

إن طريقة رسملة الإيرادات الإيجارية تفترض رسملة إيرادات التأجير السنوية. وتتمثل مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في معدل الرسملة الذي يتراوح بين 7% و9% (2016: 5.8% و9.5%). وتؤدي زيادة المدخلات بنسبة 5% إلى انخفاض مكافئ في القيمة العادلة.

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

31 إدارة المخاطر

مقدمة

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

هيكل إدارة المخاطر

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

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

التركيزات الشديدة للمخاطر

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

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

31.1 مخاطر الائتمان

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

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

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

نتيجة لطبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحصل المجموعة على ضمانات مقابل الأرصدة المدينة.

31 إدارة المخاطر (تتمة)

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

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

تم توزيع الموجودات المالية للمجموعة التي تخضع لمخاطر الائتمان على فئات الموجودات الآتية:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
16,652,874	16,684,609	مدينون (باستثناء المدفوعات مقدما)
10,170,674	10,869,837	ارصدة لدى البنوك (باستثناء نقد في الصندوق)
<u>26,823,548</u>	<u>27,554,446</u>	

تتعلق المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بقطاعات العقارات والإنشاءات.

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

31.1.2 الجدارة الائتمانية للموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

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

31.1.3 الموجودات المالية المتأخرة ومنخفضة القيمة

ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2017 و2016.

31.2 مخاطر السيولة

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

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

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

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنتين دينار كويتي	سنة إلى سنتين دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2017
13,004,177	8,079,721	1,822,472	3,101,984	قروض محددة الأجل
94,296,641	55,323,500	13,941,291	25,031,850	دائنتو توريق وإجارة
14,468,891	3,950,455	4,461,738	6,056,698	دائنتون وأرصدة دائنة أخرى
<u>121,769,709</u>	<u>67,353,676</u>	<u>20,225,501</u>	<u>34,190,532</u>	إجمالي المطلوبات غير المخصصة
<u>8,237,746</u>	-	<u>702,106</u>	<u>7,535,640</u>	التزامات رأسمالية

31 إدارة المخاطر (تتمة)

31.2 مخاطر السيولة (تتمة)
31 ديسمبر 2016

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنتين دينار كويتي	سنة إلى سنتين دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
11,562,038	6,779,524	1,870,280	2,912,234	قروض محددة الاجل
88,981,927	59,427,931	15,912,055	13,641,941	دائنو توريق وإجارة
21,804,012	3,073,984	5,144,724	13,585,304	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
122,347,977	69,281,439	22,927,059	30,139,479	إجمالي المطلوبات غير المخصومة
18,410,699	10,125,884	4,602,675	3,682,140	التزامات رأسمالية

31.3 مخاطر السوق

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

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

31.3.1 مخاطر أسعار الفائدة/ معدلات الربح

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

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدرة في أسعار الفائدة / معدلات الربح على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات المالية والمطلوبات المالية ذات معدلات الفائدة المتغيرة المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2017. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

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

زيادة بعدد 50 نقطة أساسية
التأثير على ربح السنة

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
433,181	460,599

دينار كويتي

31.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية للبنود النقدية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على المعاملات المدرجة بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي.

31 إدارة المخاطر (تتمة)

31.3 مخاطر السوق (تتمة)

31.3.2 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

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

التأثير على ربح السنة		
2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(101,293)	(217,878)	درهم إماراتي (± 5%)
	501,831	ليرة تركية (± 15%)

32 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة وتعديل هيكل رأس المال في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة والحصول على تسهيلات بنكية أو تسويتها. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2017 و31 ديسمبر 2016.

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

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
86,636,199	92,119,774	ديون
(6,023,890)	(8,931,925)	ناقصاً: النقد والارصدة لدى البنوك
80,612,309	83,187,849	صافي الدين
117,680,680	119,107,881	حقوق الملكية
198,292,989	202,295,730	حقوق الملكية وصافي الدين
40.65%	41.12%	معدل الاقتراض

33 بيع شركة تابعة

خلال السنة السابقة، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة ببيع حصة ملكيتها بنسبة 100% في شركة Gulf Turkey Gayimencul Yatirimlarianonim Sirketi ("GTGYS") لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 16,364,294 دينار كويتي إلى شركة Ritim. وأدى بيع شركة GTGYS إلى ربح بمبلغ 1,184,979 دينار كويتي بالصافي بعد الاستبعاد التنازلي المحقق في بيان الدخل المجمع.

34 المعلومات المقارنة

تم إعادة ادراج المعلومات المالية في بيان المركز المالي المجمع كما في 1 يناير 2016 و 31 ديسمبر 2016، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 بحيث تعكس أثر إعادة ادراج البيانات المالية لشركة زميلة للمجموعة بغرض إجراء بعض التعديلات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8- السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والاطعاء. نتيجة لذلك، تم تخفيض الأرباح المرحلة في 1 يناير و 31 ديسمبر 2016 لتبلغ 1,927,597 دينار كويتي، وزيادة الدائنين والارصدة الدائنة الأخرى بنفس المبلغ.