

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.  
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2019

تقرير مراقب الحسابات المستقل  
إلى حضرات السادة المساهمين  
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة به للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 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 (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) (ميثاق 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 تقديرنا 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 وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تعتبر العقارات الاستثمارية جوهرية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تتكون العقارات الاستثمارية من الأراضي لغرض التطوير والعقارات قيد الإنشاء والعقارات المطورة. تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقومي عقارات خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2019. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل متوسط صافي العائد المبدئي والعائد القابل للاسترداد ومعدل التضخم ومعدلات الشغور ومعدلات النمو للإيجارات والخبرة بالسوق والمعاملات التاريخية. ونظرا لعدم التأكد من التقديرات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية. تم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بالتقييم العادل للعقارات الاستثمارية في الإيضاحين 2.5 و 9 حول البيانات المالية المجمعة.

جزء من إجراءات التدقيق، قمنا بتقييم جودة وموضوعية إجراء التقييم واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة البيانات المتعلقة بالعقار المقدمة من قبل المجموعة إلى المقيمين الخارجيين والتي تم استخدامها كمداخلات لغرض التقييمات. قمنا بتقييم مدى ملائمة ومعقولة منهجيات التقييم والافتراضات والتقدير الرئيسية المستخدمة في التقييمات على أساس العينة استناداً إلى الدليل على المعاملات السوقية التي يمكن مقارنتها والمعلومات المعلنة الأخرى المتاحة والمتعلقة بقطاع العقار. كما قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتيتن من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية حول القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. قمنا أيضا بتقييم إدراج الافتراضات الرئيسية وأوجه عدم التأكد ذات الصلة بصورة ملائمة في الإفصاح المتعلق بالحساسية ضمن الإيضاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، 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 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن 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 والتي 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 العقارات المتحدة 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 العقارات المتحدة 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 يؤثر 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 العقارات المتحدة 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 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبد الجادر

العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ  
**EY**

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

2 أبريل 2020

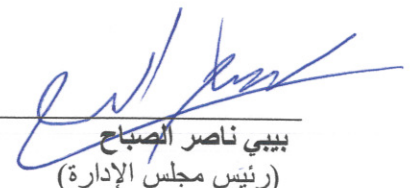
الكويت



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع  
كما في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
137,474,540	136,525,567	11	ممتلكات ومعدات
278,622,370	277,497,332	10	عقارات استثمارية
50,445,326	57,085,131	9	استثمار في شركات زميلة
4,349,142	3,989,275	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
16,898,333	18,474,047	9	قرض إلى شركة زميلة
2,037,433	1,924,658		موجودات غير ملموسة
<u>489,827,144</u>	<u>495,496,010</u>		
			<b>موجودات متداولة</b>
57,802,898	61,081,729	7	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
49,764,833	56,368,740	6	مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
19,436,714	9,806,327	4	النقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
<u>127,004,445</u>	<u>127,256,796</u>		
<u>616,831,589</u>	<u>622,752,806</u>		
			<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
94,930,719	139,614,289	13	قروض وسلف تحمل فائدة
30,097,090	31,970,159	21	مطلوبات الضريبة المؤجلة
60,000,000	60,000,000	14	سندات
<u>185,027,809</u>	<u>231,584,448</u>		
			<b>مطلوبات متداولة</b>
145,679,981	97,651,310	13	قروض وسلف تحمل فائدة
69,240,888	82,996,673	12	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>214,920,869</u>	<u>180,647,983</u>		
<u>399,948,678</u>	<u>412,232,431</u>		
			<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
118,797,442	118,797,442	15	رأس المال
15,550,698	15,550,698	15	علاوة إصدار أسهم
20,511,526	20,511,526	16	احتياطي إجباري
2,582,767	2,582,767	17	احتياطي اختياري
(14,478,743)	(14,478,743)	18	أسهم خزينة
491,325	491,325		احتياطي أسهم خزينة
(16,357,247)	(16,357,247)		احتياطي آخر
(1,099,697)	(1,430,420)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(16,409,854)	(16,839,291)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
37,796,520	38,559,952		فائض إعادة تقييم
46,497,681	39,526,685		أرباح مرحلة
<u>193,882,418</u>	<u>186,914,694</u>		
23,000,493	23,605,681		<b>حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
<u>216,882,911</u>	<u>210,520,375</u>		<b>الحصص غير المسيطرة</b>
<u>616,831,589</u>	<u>622,752,806</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>مجموع المطلوبات وحقوق الملكية</b>

  
بيبي ناصر الصباح  
(رئيس مجلس الإدارة)

# شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			<b>الإيرادات</b>
21,200,584	21,170,781		مجمّل إيرادات التّأجير
17,855,647	17,488,643		إيرادات فنادق
54,739,268	69,150,630		إيرادات مقاولات وخدمات
5,554,332	2,347,569		بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
4,126,878	3,685,725		إيرادات تشغيل أخرى
103,476,709	113,843,348		
			<b>تكلفة الإيرادات</b>
(6,124,805)	(4,663,427)		تكاليف تشغيل عقارات
(2,046,649)	(1,993,733)		مصروفات تأجير لعقارات مستأجرة
(11,881,194)	(11,724,241)		تكاليف فنادق
(3,479,217)	(3,294,077)	11	استهلاك موجودات فنادق
(52,395,820)	(65,836,512)		تكاليف مقاولات وخدمات
(5,788,482)	(1,845,567)	7	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباعه
(81,716,167)	(89,357,557)		
21,760,542	24,485,791		<b>مجمّل الربح</b>
10,205	5,655	19	إيرادات استثمار
(7,734,773)	(7,166,302)	20	مصروفات عمومية وإدارية
(313,641)	(316,279)	11	استهلاك ممتلكات ومعدات
(103,547)	(110,644)		إطفاء موجودات غير ملموسة
1,322,840	(96,134)		(خسارة) ربح من بيع عقارات استثمارية
(936,425)	(5,409,224)	5	مخصص دعوى قضائية
-	(300,820)	7	انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(3,285,384)	(942,746)	10	خسارة تقييم عقارات استثمارية
(264,000)	(264,000)		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(1,504,915)	(1,146,927)		مخصص خسائر ائتمان متوقعة
8,950,902	8,738,370		<b>ربح التشغيل</b>
167,723	-	9	ربح بيع استثمار في شركة زميلة وشركة تابعة
17,229	11,376		ربح بيع ممتلكات ومعدات
339,510	265,418		إيرادات فوائد
542,089	1,660,563	26 (d)	إيرادات أخرى
(16,878,659)	(15,825,261)		تكاليف تمويل
(1,630,074)	(4,054)	9	حصة في نتائج شركات زميلة
12,494	(246,850)		(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
(8,478,786)	(5,400,438)		<b>الخسارة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>
(392,462)	(1,524,376)	21	مصروفات ضرائب
(42,000)	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(8,913,248)	(6,924,814)		<b>خسارة السنة</b>
			الخاص بـ:
(8,994,266)	(7,222,196)		مساهمي الشركة الأم
81,018	297,382		الحصص غير المسيطرة
(8,913,248)	(6,924,814)		
			<b>خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم</b>
(8.37) فلس	(6.72) فلس	22	خسارة السهم الأساسية
(8.37) فلس	(6.72) فلس	22	خسارة السهم المخففة

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



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
(8,913,248)	(6,924,814)	خسارة السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
(4,564,718)	(219,140)	بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(4,564,718)	(219,140)	صافي الخسائر الشاملة الأخرى التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
(3,395)	(330,723)	التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
58,163,680	1,364,390	ربح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 11)
(13,062,383)	(252,249)	ضريبة مؤجلة على ربح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 21)
45,097,902	781,418	صافي الإيرادات الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
40,533,184	562,278	الإيرادات الشاملة الأخرى
31,619,936	(6,362,536)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
26,834,966	(6,967,724)	مساهمي الشركة الأم
4,784,970	605,188	الحصص غير المسيطرة
31,619,936	(6,362,536)	

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم														
مجموع	الحصص			احتياطي	التغيرات	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	رأس
حقوق الملكية	غير	الإجمالي الفرعي	أرباح	تحويل	المتراكمة في	فائض إعادة	احتياطي	الاحتياطي	أسم	أسم	اختياري	اختياري	إصدار	دينار كويتي
دينار كويتي	المسيطر	دينار كويتي	مرحلة	عملات أجنبية	القيمة العادلة	تقييم	دينار كويتي	آخر	الاحتياطي	الاحتياطي	الاحتياطي	الاحتياطي	أسم	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
216,882,911	23,000,493	193,882,418	46,497,681	(16,409,854)	(1,099,697)	37,796,520	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	كما في 1 يناير 2019
(6,924,814)	297,382	(7,222,196)	(7,222,196)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(خسارة) ربح السنة
562,278	307,806	254,472	-	(429,437)	(330,723)	1,014,632	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
(6,362,536)	605,188	(6,967,724)	(7,222,196)	(429,437)	(330,723)	1,014,632	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
-	-	-	251,200	-	-	(251,200)	-	-	-	-	-	-	-	تحويل استهلاك متعلق بممتلكات ومعدات مدرجة بإعادة التقييم
<b>210,520,375</b>	<b>23,605,681</b>	<b>186,914,694</b>	<b>39,526,685</b>	<b>(16,839,291)</b>	<b>(1,430,420)</b>	<b>38,559,952</b>	<b>(16,357,247)</b>	<b>491,325</b>	<b>(14,478,743)</b>	<b>2,582,767</b>	<b>20,511,526</b>	<b>15,550,698</b>	<b>118,797,442</b>	<b>في 31 ديسمبر 2019</b>

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

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع (تتمة)  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم													
مجموع	الحصص	الإجمالي	أرباح	احتياطي	التغيرات	احتياطي	احتياطي	احتياطي	أسهم	احتياطي	علاوة	رأس	
حقوق الملكية	غير	الفرعي	مرحلة	تحويل	المترجمة في	احتياطي	احتياطي	الخزينة	الخزينة	اختياري	إصدار	المال	
دينار كويتي	المسيطرة	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	القيمة العادية	إعادة تقييم	آخر	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	أسهم	دينار كويتي	
231,134,982	44,408,430	186,726,552	57,485,872	(14,445,961)	79,553	-	152,073	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442
(3,169,780)	-	(3,169,780)	(1,993,925)	-	(1,175,855)	-	-	-	-	-	-	-	-
227,965,202	44,408,430	183,556,772	55,491,947	(14,445,961)	(1,096,302)	-	152,073	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442
(8,913,248)	81,018	(8,994,266)	(8,994,266)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40,533,184	4,703,952	35,829,232	-	(1,963,893)	(3,395)	37,796,520	-	-	-	-	-	-	-
31,619,936	4,784,970	26,834,966	(8,994,266)	(1,963,893)	(3,395)	37,796,520	-	-	-	-	-	-	-
(42,702,227)	(26,192,907)	(16,509,320)	-	-	-	-	(16,509,320)	-	-	-	-	-	-
216,882,911	23,000,493	193,882,418	46,497,681	(16,409,854)	(1,099,697)	37,796,520	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442

كما في 1 يناير 2018  
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير  
المالية 9 في 1 يناير 2019

كما في 1 يناير 2018 (معاد  
إدراجه)  
(خسارة) ربح السنة  
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة  
للسنة  
حيازة حصص غير مسيطرة دون  
فقد السيطرة (إيضاح 9)

في 31 ديسمبر 2018

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

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة العمليات
(8,913,248)	(6,924,814)		خسارة السنة تعديلات لـ: استهلاك إطفاء
4,343,619	4,746,190	11	خسارة تقييم عقارات استثمارية
103,547	110,644		(ربح) خسارة بيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
3,285,384	942,746	10	ربح بيع ممتلكات ومعدات
234,150	(502,002)		خسارة (ربح) بيع عقارات استثمارية
(17,229)	(11,376)		ربح بيع استثمار في شركة زميلة وشركة تابعة
(1,322,840)	96,134		مخصص دعوى قضائية
(167,723)	-		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
936,425	5,409,224	5	مخصص خسائر ائتمان متوقعة
264,000	264,000		إيرادات توزيعات أرباح
1,504,915	1,146,927	19	خسائر استثمار
(22,125)	(6,374)		إيرادات فوائد
11,920	719		تكاليف تمويل
(339,510)	(265,418)		حصة في نتائج شركات زميلة
16,878,659	15,825,261		خسارة (ربح) تحويل عملات أجنبية
1,630,074	4,054	9	مكافأة نهاية الخدمة المحملة للسنة
(12,494)	246,850		
706,294	882,304		
19,103,818	21,965,069		
(5,410,378)	(9,072,826)		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل: مدينون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
1,573,622	(1,163,922)		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
2,226,554	9,258,591		دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(255,551)	(437,514)		مكافأة نهاية خدمة مدفوعة
17,238,065	20,549,398		صافي النقد الناتج من أنشطة العمليات
(5,759,525)	(6,874,112)	9	أنشطة الاستثمار
(194,577)	(30,350)	10	إضافات ومساهمة رأسمالية في استثمار في شركات زميلة
(582,907)	(302,557)	10	إضافات إلى أراضي لغرض التطوير
(206,112)	(9,155)	10	إضافات إلى عقارات مطورة
(3,450,992)	(2,701,676)	11	مدفوعات لعقارات قيد الإنشاء
(553,373)	-		شراء ممتلكات ومعدات
(1,784,672)	(1,483,974)		إضافات إلى موجودات غير ملموسة
(8,572,100)	-	9	إضافات إلى قرض إلى شركة زميلة
769,290	28,222		حيازة حصة ملكية إضافية في شركة تابعة
15,839,322	739,337		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
15,887	-		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
22,125	6,374		إيرادات فوائد مستلمة
(4,457,634)	(10,627,891)		توزيعات أرباح مستلمة
			صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
55,881,324	67,664,317		أنشطة التمويل
(46,886,671)	(72,316,978)		متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
60,000,000	-		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
(60,000,000)	-		متحصلات من إصدار سندات
(16,878,659)	(15,800,664)		سداد سندات
(7,884,006)	(20,453,325)		تكاليف تمويل مدفوعة
4,896,425	(10,531,818)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(939,236)	(406,129)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
3,742,577	7,699,766		تعديلات تحويل عملات أجنبية
7,699,766	(3,238,181)	4	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
			النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

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

## 1- معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر عام 1973 وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 2 أبريل 2020. ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

يتم تنفيذ أنشطة الشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي. إن الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم هي:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الاتجار في قسامم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء وكل ما يتعلق بأعمال الصيانة بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدايق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الاصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل الكويت وخارجها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الانظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الاسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في الصناديق العقارية سواء بالكويت أو خارج الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنى الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة الأم مباشرة تلك الاعمال في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة لصالح أطراف أخرى.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والأرض ملك حر والمباني المصنفة ضمن فئة ممتلكات ومعدات التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

### 2.2 بيان الالتزام

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

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير.

## تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتقوم لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 بتحديد 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 المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، وينتطلب من المستأجر المحاسبة عن معظم عقود التأجير باستخدام نموذج الموازنة الفردي.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 إما إلى عقود التأجير التشغيلي أو التمويلي. وبالتالي، لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي، وبالتالي، فلم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019. اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير تقوم بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي.

تم عرض السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بموجودات حق التأجير ومطلوبات التأجير في الإيضاح 2.5.

لدى المجموعة عقود تأجير لعدة بنود من الأرض والمبنى والسيارات والمعدات الأخرى. قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف كل عقد من عقود تأجيرها في تاريخ البدء إما كعقود تأجير تمويلي أو عقد تأجير تشغيلي. تم تصنيف العقد كعقد تأجير تمويلي في حالة تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية البند المستأجر إلى المجموعة وإلا يتم تصنيفه كعقد تأجير تشغيلي. وتم رسملة عقود التأجير التمويلي في بداية عقد التأجير وفقاً للقيمة العادلة للعقار المستأجر في تاريخ البدء أو القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير، أيهما أقل. وتم توزيع مدفوعات التأجير بين الفائدة (المسجلة كتكاليف تمويل) وتخفيض التزام عقد التأجير. في حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار ضمن بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن "المدنيين والمدفوعات مقدماً والموجودات الأخرى" و"الدائنين والمصروفات المستحقة والأرصدة الدائنة الأخرى" على التوالي.

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود التأجير قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار الشراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف للعقود منخفضة القيمة بالنسبة لعقود التأجير التي تعتبر منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

توصلت المجموعة إلى عدم وجود أي تأثير من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على البيانات المالية المجمعة نظراً لقيام المجموعة بتطبيق المبررات العملية المتاحة والتي استفادت بموجبها من عقود التأجير قصيرة الأجل واعفاء الموجودات منخفضة القيمة لترتيبات عقود التأجير الخاصة بها، وبالتالي لم تقم المجموعة بتسجيل أي مطلوبات تأجير لسداد مدفوعات التأجير أو موجودات حق الاستخدام بما يمثل الحق في استخدام الموجودات ذات الصلة

## تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9: مزايا السداد مقدماً والتعويضات السالبة

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يمكن قياس أداة الدين وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، شريطة أن تتمثل التدفقات النقدية التعاقدية في "مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم" ("معيار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط") والاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج الأعمال المناسب لذلك التصنيف. وتوضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أن الأصل المالي يفي بمعيار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة بغض النظر عن الحالة أو الظروف التي قد تتسبب في الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن قيام الطرف المتعاقد بسداد أو استلام تعويض معقول نظير الإنهاء المبكر للعقد. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.



## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

**تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28: الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المحاصة**  
توضح التعديلات أن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على حصص الملكية طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن تشكل في جوهرها جزءاً من صافي الاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصة (حصص ملكية طويلة الأجل). إن هذا الإيضاح يتصل بالمجموعة حيث ينطوي على أن نموذج خسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ينطبق على هذه الحصص طويلة الأجل.

كما أوضحت التعديلات أيضاً في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أن المنشأة لا تأخذ في اعتبارها أي خسائر للشركة الزميلة أو شركة المحاصة أو أي خسائر للانخفاض في قيمة صافي الاستثمار والمسجلة كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والنتيجة من تطبيق معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة.

**دورة التحسينات السنوية 2015-2017****معيار المحاسبة الدولي 12: ضرائب الدخل**

توضح التعديلات أن نتائج ضريبة الدخل بالنسبة لتوزيعات الأرباح ترتبط بالمعاملات أو الأحداث السابقة التي أدت إلى أرباح قابلة لتوزيعها بصورة مباشرة أكبر من كونها مرتبطة بالتوزيعات إلى المساهمين. وبالتالي، تدرج المنشأة نتائج ضريبة الدخل المتعلقة بتوزيعات الأرباح ضمن الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى أو حقوق الملكية حسب البند الذي قامت فيه المنشأة في الأساس بتسجيل تلك المعاملات أو الأحداث السابقة.

تطبق المنشأة تلك التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. وفي حالة أن تقوم المنشأة لأول مرة بتطبيق تلك التعديلات، تقوم بتطبيقها على نتائج ضريبة الدخل المتعلقة بتوزيعات الأرباح المدرجة في أو بعد بداية الفترة المقارنة الأسبق.

حيث أن سياسة المجموعة الحالية تتفق مع هذه التعديلات، فإنها ليس لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**معيار المحاسبة الدولي 23: تكاليف الاقتراض**

توضح التعديلات أن المنشأة تتعامل مع أي قروض هدفها الأساسي هو تطوير أصل مؤهل كجزء من القروض العامة للمنشأة في حالة استكمال كافة الأنشطة الهامة الضرورية لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع.

تقوم المنشأة بتطبيق التعديلات على تكاليف القروض المتكبدة في أو بعد فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة لأول مرة بتطبيق تلك التعديلات. تقوم المنشأة بتطبيق هذه التعديلات لفترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر.

حيث إن الممارسات الحالية للمجموعة تتفق مع هذه التعديلات، لم يكن لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد**

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

**تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال**

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

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

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

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

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

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

## أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها والتي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة الأم) بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. تنشأ 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 لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
  - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها
- بشكل عام، يوجد افتراض بأن الحصول على أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى ممارسة السيطرة. 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

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

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة في نفس فترة التقارير المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لضمان التوافق بين السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح فيما بين أعضاء المجموعة بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

تمثل الحصص غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. وتعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات الخاصة بالحصص غير المسيطرة بصورة مستقلة في بيانات المركز المالي والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية المجمعة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة في بيان الدخل المجموع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	حصة الملكية		اسم الشركة
		كما في 31 ديسمبر 2018	2019	
<b>محتفظ بها مباشرة</b>				
تطوير العقارات	الكويت	98%	98%	شركة المباني المتحدة - ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	92.17%	92.17%	سوق المتحدة بالصالحية - محاصة الصالحية
تطوير العقارات	الكويت	99%	99%	شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م.
إدارة مشاريع	الكويت	96%	96%	الشركة المتحدة الولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.
إدارة المرافق	الكويت	96.8%	96.8%	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	63.5%	63.5%	الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة المباني المتحدة مصر - شركة مساهمة مصرية
شركة قابضة	مصر	100%	100%	شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م.
تطوير العقارات	سوريا	70%	70%	شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.
تطوير العقارات	سوريا	95%	95%	الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م.
قابضة	لبنان	99.9%	99.9%	الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (قابضة)
تطوير العقارات	عمان	100%	100%	شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)
قابضة	الكويت	81.07%	81.07%	شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	63%	63%	شركة يونيفرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.
قابضة	جزيرة مان	100%	100%	الداو القابضة المحدودة
تطوير العقارات	جزيرة مان	100%	100%	شركة جرينتش كوي المحدودة
<b>محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة القابضة للاستثمارات المالية ش.م.م.</b>				
التطوير السياحي	مصر	100%	100%	شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م. (مقفلة)
تطوير العقارات	مصر	91.49%	91.49%	شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري - ش.م.م. (إيضاح 26 (أ))
زراعة	مصر	100%	100%	شركة اريج المتحدة للاستثمار الزراعي
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	شركة أسوار المتحدة العقارية - ش.م.م.
<b>المحتفظ بها من خلال الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.</b>				
إدارة مشاريع	مصر	100%	100%	الشركة المصرية المتحدة لإدارة المشاريع ذ.م.م.
<b>محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)</b>				
قابضة	لبنان	100%	100%	شركة الضيافة - لبنان - ش.م.ل. (شركة قابضة)
تطوير العقارات	مصر	85.9%	85.9%	شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م. (2)
إدارة الفنادق	لبنان	75%	75%	شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. (1)
قابضة	لبنان	55%	55%	شركة الروشة القابضة - ش.م.ل. (1)
تطوير العقارات	لبنان	100%	100%	الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (مملوكة من خلال الروشة القابضة ش.م.ل.)
<b>محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.</b>				
تطوير العقارات	الأردن	100%	100%	شركة مول العبدلي المساهمة الخاصة
<b>محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.</b>				
إدارة المرافق	عمان	100%	100%	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.
إدارة المرافق	الأردن	100%	100%	الشركة المتحدة العربية لإدارة المرافق - محدودة المسؤولية
خدمات فنية وتنظيف	الامارات	100%	100%	شركة يو اف ام للتنظيف والخدمات الفنية ش.ذ.م.م.
خدمات وإدارة منشآت	الامارات	100%	100%	شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ش.ذ.م.م.
خدمات مباني	الامارات	100%	100%	إب إم 1 لصيانة المباني ش.ذ.م.م.

(1) تحتفظ الشركة الام بنسبة 45% في شركة الروشة القابضة ش.م.ل. و 25% في شركة بحدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. من خلال الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (قابضة).

(2) تحتفظ الشركة الأم مباشرة بحصة ملكية بنسبة 14.1% في شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيافة. تقاس تكلفة الحيافة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترية. تدرج تكاليف الحيافة المتكبدة في المصروفات العمومية والإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيافة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدره لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيافة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشترية.

إذا تم الاعتراف بدمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشترية بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة وتسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع.

يتم تسجيل أي مقابل محتمل محول من قبل المشتري بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام ويمثل أداة مالية ويقع في نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مالي مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن بيان الدخل المجموع.

يتم قياس الشهرة ميدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأية حصة سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدره. إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدره وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيافة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجموع.

بعد الاعتراف 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 الحيافة، على كل وحدة من وحدات المجموعة لإنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى تلك الوحدات.

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

## الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة أو التزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

## تاريخ الاعتراف

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية ميدئياً في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك المتاجرة بالطريقة المعتادة: مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات في الإطار الزمني السائد في السوق.

## القياس المبدئي للأدوات المالية

يعتمد تصنيف الأدوات المالية عند الاعتراف المبدئي على شروطها التعاقدية ونموذج الأعمال المستخدم في إدارة الأدوات. وتقاس الأدوات المالية ميدئياً وفقاً لقيمتها العادلة باستثناء في حالة الموجودات والمطلوبات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم إضافة أو اقتطاع تكاليف المعاملة من هذا المبلغ. يتم قياس الأرصدة التجارية المدينة وفقاً لسعر المعاملة.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الأدوات المالية (تتمة)

## فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الاعمال المختص لإدارة الموجودات والشروط التعاقدية للأصل ويتم قياسه وفقاً للفئات الآتية:

- التكلفة المطفأة،
- القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس المطلوبات المالية بخلاف الالتزامات والضمانات بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة، والأدوات المشتقة عند تطبيق تصنيف القيمة العادلة.

## (1) الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية بناءً على نموذج الاعمال الذي تستخدمه لإدارة الموجودات المالية وسمات التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

## تقييم نموذج الاعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. ويقصد بذلك ما إذا كان هدف المجموعة يقتصر على تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كلا من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. وإذا لم ينطبق أي من الغرضين (مثل الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة) يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج عملية "البيع" ويتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، على مستوى أعلى من المحافظ الإجمالية، ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال ورفع التقارير إلى موظفي الإدارة العليا للمنشأة.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛ بالإضافة إلى
- كيفية مكافأة مديري الأعمال (على سبيل المثال أن تستند المكافأة إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها).
- إن معدل التكرار وقيمة وتوقيت المبيعات المتوقع يعد أيضاً من العوامل المهمة في تقييم المجموعة.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون وضع نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبدي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة من تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، ولكنها ستدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحقة أو المشتراة مؤخراً.

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

عندما يتم تخصيص نموذج الاعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن البيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فحسب ("الاختبار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدي وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات لأصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان. ولاختبار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة الاعتراف بمعدل الفائدة عن هذا الأصل.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

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

على النقيض، فإن الشروط التعاقدية التي تسمح بالتعرض لأكثر من الحد الأدنى من الانكشاف للمخاطر أو التقلب في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب إقراض أساسي لا تتيح تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والربح عن المبلغ القائم فقط. وفي مثل هذه الحالات، ينبغي أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حالة وقوع أي تغييرات في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. ويتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة البيانات المالية التالية لحدوث التغيير. ومن المتوقع أن تكون مثل هذه التغييرات غير متكررة بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي إلى الفئات التالية:

- أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة
- أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي الذي يتمثل في أداة دين وفقاً للتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية وعدم تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

يتم تصنيف الأرصدة لدى البنوك والمدينين والقرض إلى شركة زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

يتم قياس أدوات الدين المصنفة بالتكلفة المطفأة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة العائد الفعلي بعد تعديله لكي يعكس عمليات التغطية الفعلية للقيمة العادلة وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. وتسجل إيرادات الأرباح وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. كما تسجل أي أرباح أو خسائر من الاستبعاد في بيان الدخل المجمع.

أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المناجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم لاحقاً قياس الاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة. وتسجل التغييرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند أسعار تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، وتعرض ضمن التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المدرجة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. يتم تسجيل توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجمع عندما يثبت الحق في استلام الدفعات باستثناء أن تستفيد المجموعة من مثل هذه المتحصلات كأن يتم استرداد جزء من تكلفة الأداة وفي تلك الحالة يتم تسجيل الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. ولا تخضع أدوات حقوق الملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.



2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأدوات التي لا تستوفي خصائص التدفقات النقدية المتعلقة بها معايير اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة والتي لا يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يستهدف إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل كلاً من التدفقات النقدية التعاقدية والبيع معاً.

حددت المجموعة تصنيف وقياس موجوداتها المالية كما يلي:

أ. قرض إلى شركة زميلة وطرف ذي علاقة

إن القرض إلى شركة زميلة يمثل أصل مالي غير مشتق ذي مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديده وهو غير مسعر في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم لاحقاً قياس القرض إلى شركة زميلة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ويخضع لانخفاض القيمة. ويتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع عند استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

ب. مدينون ومبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة

تدرج الأرصدة المدينة والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة، وتقاس بالتكلفة المطفأة.

ج. ارصدة لدى البنوك ونقد وودائع

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد والودائع في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل. ويتم ادراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في البنك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل بالصافي بعد الحساب المكشوف لدى البنك.

د. موجودات متداولة أخرى

تدرج الموجودات المتداولة الأخرى بتكلفتها ناقصاً انخفاض القيمة - إن وجد.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

لا تقوم المجموعة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية لاحقاً للاعتراف المبدئي إلا في الظروف الاستثنائية التي تقوم فيها المجموعة بشراء أو بيع أو إنهاء أحد خطوط الأعمال.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم استبعاد الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تلتزم بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيبات القبض والدفع، وإما أن (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية أو الدخل في ترتيبات القبض والدفع، فإنها تقوم بتقييم ما إذا ما زالت تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية، وإلى أي مدى ذلك. وإذا لم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر ومزايا الأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرار المجموعة في السيطرة على الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذات الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداه أيهما أقل.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(2) المطلوبات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسلف أو دائنين أو مشتقات مصنفة كأدوات تغطية في معاملة تغطية فعالة... كلما كان ذلك مناسباً. تسجل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصادفي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة القروض والسلف والدائنين.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والارصدة الدائنة الأخرى والقروض التي تحمل فائدة.

حددت المجموعة تصنيف وقياس مطلوباتها المالية كما يلي:

(أ) المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المطلوبات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والمطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تصنف المطلوبات المالية كمحتفظ بها لأغراض المتاجرة، إذا تم تكبيدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب. تتضمن هذه الفئة مشتقات الأدوات المالية التي تبرمها المجموعة والتي لا يتم تصنيفها كأدوات تغطية في علاقات تغطية وفقاً لما يحدده المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تصنف المشتقات المستقلة المتضمنة أيضاً كمحتفظ بها للمتاجرة إلا إذا تم تصنيفها كأدوات تغطية فعالة.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من المطلوبات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة في بيان الدخل المجموع.

تصنف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في تاريخ الاعتراف المبدئي وذلك فقط عند استيفاء متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9. لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

(ب) قروض تحمل فائدة

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس القروض التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر عند استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجموع.

تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. وتسجل الفوائد كمصروف عند استحقاقها في بيان الدخل المجموع مع إدراج المبالغ غير المدفوعة كمصروفات مستحقة تحت بند "دائنين تجاريين وارصدة دائنة أخرى".

(ج) دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء للاعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## الأدوات المالية (تتمة)

## (3) مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حاليًا لمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية السداد على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

## انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

## الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين المالية غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان والتي لا تتعرض لزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة عن خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى اثني عشر شهراً). وبالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان التي تتعرض لزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، ينبغي احتساب مخصص خسائر يتضمن خسائر الائتمان على مدى العمر المتبقي من الانكشاف للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

أ) تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة المدينة والأرصدة لدى البنوك تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالأرصدة المدينة. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغييرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص للخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل تقرير مالي. وقامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالمقترضين والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك حيث يتم اعتبار هذه الأرصدة منخفضة المخاطر ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمان من هذه الأدوات.

## ب) تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العامة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. وفقاً للطريقة العامة، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تتعرض لزيادة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهر التالية (خسائر الائتمان المتوقعة خلال 12 شهر - المرحلة 1). بالنسبة للمخاطر التي تعرضت لزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى الأعمار المتبقية للتعرض دون النظر توقيت إلى التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - المرحلة 2). بالإضافة إلى ذلك، تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان على مدى عمر الأداة التي انخفضت قيمتها الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوع لانخفاض في القيمة (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 3). إن الطرف المقابل الذي يكون لديه طاقة كبيرة لاستيفاء التزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب يتم اعتبار تعرضه لمخاطر الائتمان منخفض.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

## الموجودات المالية (تتمة)

(ب) تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (تتمة)

## 1. تحديد مرحلة خسائر الائتمان المتوقعة

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد ملحوظ في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي من خلال إجراء مقارنة بين مخاطر التعثر التي تحدث على العمر الباقي المتوقع اعتباراً من تاريخ البيانات المالية ومخاطر التعثر في تاريخ الاعتراف المبدئي للأداة المالية. تستعين المجموعة بمزيج من المعايير النوعية والكمية لتحديد الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان. يتم تحويل القرض إلى شركة زميلة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة إلى المرحلة 2 بمجرد تحديد وجود ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة أيضاً بتقييم ما إذا كانت المبالغ المستحقة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. تتعامل المجموعة مع المبالغ المستحقة باعتبارها تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر يكون له تأثير جوهري على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لهذه الأدوات. يتم تصنيف جميع المبالغ المستحقة منخفضة القيمة الائتمانية ضمن المرحلة 3 لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة. ويتضمن الدليل على انخفاض قيمة الائتمان البيانات الملحوظة بشأن ما يلي:

- الصعوبات المالية الجوهريّة للطرف المقابل،
- مخالفة الشروط التعاقدية،
- منح المقرض امتياز لم يكن في حسابان المجموعة في الأحوال العادية، نظراً للأسباب الاقتصادية أو التعاقدية المتعلقة بالصعوبات المالية التي يواجهها الطرف المقابل،

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، في حالة عدم ازدياد مخاطر الائتمان على المبالغ المستحقة بصورة جوهريّة منذ الاعتراف المبدئي أو تعرضها للانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تصنيف هذه المخاطر ضمن المرحلة 1.

## 2. قياس خسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات المستقبلية

خسارة الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان وتقاس بالقيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي مخصومة بمعدل الربح الفعلي المتعلق بالمبالغ المستحقة. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة والتدفقات النقدية التي من المتوقع استلامها. بالنسبة للأرصدة المستحقة عند الطلب، لا تراعي المجموعة تأثير خصم أوجه العجز النقدي الذي يكون مادياً حيث من المتوقع تسوية هذه الأرصدة في فترة زمنية قصيرة. تشمل العناصر الرئيسية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة احتمالات التعثر والخسائر الناتجة من التعثر والمخاطر في حالة التعثر. إن تحديد هذه العناصر يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام جوهريّة.

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية المتوقع أن تؤثر على المخاطر الائتمانية وخسائر الائتمان المتوقعة لغرض إدراج التعديلات المستقبلية في خسارة الائتمان المتوقعة المحددة. ويعكس ذلك بصورة أساسية التوقعات المعقولة والمؤيدة لظروف الاقتصاد الكلي في المستقبل. تقوم الإدارة بمراجعة وتقييم هذه التقديرات على أساس منظم.

## الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات المجموعة غير المالية، باستثناء العقارات الاستثمارية والمخزون في تاريخ كل تقرير مالي لاختبار ما إذا كان هناك مؤشر على الانخفاض في القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده لأصل. بالنسبة للشهرة والموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة أو غير المتاحة بعد للاستخدام، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده كل سنة في الوقت نفسه.

إن المبلغ الممكن استرداده لأصل أو وحدة إنتاج النقد هو القيمة من الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى إتمام البيع أيهما أكبر. عند تقييم القيمة من الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب ويعكس هذا المعدل التقييمات الحالية السائدة في السوق للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المرتبطة بأصل ما. لغرض اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات إلى أصغر مجموعة موجودات تؤدي إلى إنتاج التدفقات النقدية من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن تلك التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

الموجودات غير المالية (تتمة)

لأغراض اختبار انخفاض القيمة، فإن الشهرة التي تم اقتناؤها في دمج الأعمال من تاريخ الاقتناء يتم توزيعها على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد بالمجموعة أو مجموعات وحدات إنتاج النقد المتوقع أن تستفيد من نماذج الدمج بصرف النظر عن تخصيص الموجودات والمطلوبات الأخرى للمجموعة لتلك الوحدات أو مجموعات الوحدات.

إن كل وحدة أو مجموعة وحدات تتوزع عليها الشهرة:

- تمثل المستوى الأدنى ضمن المجموعة الذي تتم مراقبة الشهرة من خلاله لأغراض الإدارة الداخلية؛ و
- لا تزيد عن شريحة تستند إلى صيغة تقرير المجموعة التي يتم تحديدها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 8: قطاعات التشغيل.

لا يتم رد خسارة الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة. فيما يتعلق بالموجودات الأخرى، يتم تقييم خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة في الفترات السابقة في تاريخ كل تقرير مالي لتحديد أي مؤشر على انخفاض الخسارة أو عدم وجودها. يتم رد خسارة الانخفاض في القيمة في حالة حدوث تغير في التقديرات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده. يتم رد خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز معه صافي القيمة الدفترية للأصل، بعد الاستهلاك والإطفاء، القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها ما لم يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.

يتم إدراج خسارة الانخفاض في القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد لهذا الأصل المبلغ المقدر الممكن استرداده. تدرج خسائر الانخفاض في القيمة ضمن بيان الدخل المجمع. يتم توزيع خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة فيما يتعلق بوحدات إنتاج النقد أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأية شهرة موزعة على الوحدات ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى التي تنتمي للوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس نسبي.

القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقارير مالية.

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة ببيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين 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. تم إدراج تحليل للقيم العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية وتفاصيل إضافية حول كيفية قياسها في الإيضاحات 10 و 11 و 28.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح كما يلي استناداً إلى أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## القيمة العادلة (تتمة)

المستوى 1 – أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة  
المستوى 2 – أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرى لقياس القيمة العادلة ملحوظا بشكل مباشر أو غير مباشر  
المستوى 3 – أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرى لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

تحدد ادارة المجموعة سياسات وإجراءات القياس المتكرر للقيمة العادلة مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية غير المسعرة المتاحة للبيع؛ وكذلك للقياس غير المتكرر مثل الموجودات المحتفظ بها للتوزيع في العمليات غير المستمرة.

يقوم مقيمون خارجيون بالاشتراك في عملية تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات لدى المجموعة المدرجة وفقاً لنموذج التقييم. وتتخذ الادارة قرار إشراك المقيمين الخارجيين على اساس سنوي. وتتضمن معايير الاختيار المتطلبات القانونية والمعرفة بالسوق وحسن السمعة والاستقلالية ومدى الاعتراف بالمعايير المهنية. وتتخذ الادارة قرارها بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين للمجموعة لتحديد مدخلات وتقنيات التقييم المستخدمة في كل حالة.

كما تقوم الادارة بالتعاون مع المقيمين الخارجيين للمجموعة بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مقابل المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغير في القيمة العادلة في مستوى معقول.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى صافي قيمة الموجودات الأخير الذي تم الإعلان عنه.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الملائمة الأخرى أو أسعار الوسطاء.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

تقوم الادارة في تاريخ كل تقرير مالي بتحليل التحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي تتطلب السياسات المحاسبية للمجموعة إعادة قياسها أو إعادة تقييمها. ولغرض هذا التحليل، تتحقق الادارة من اهم المدخلات التي تم تطبيقها في أحدث عملية تقييم من خلال الموافقة على المعلومات المستخدمة في احتساب تقييم العقود وغيرها من المستندات ذات الصلة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

## عقارات محتفظ بها للمتاجرة

تمثل العقارات التي تم حيازتها أو إنشائها بغرض بيعها في سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية عقارات محتفظ بها للمتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق الملكية الحرة وحقوق الاستئجار للأراضي، والمبلغ المدفوع للمقاولين لقاء الإنشاء، وتكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يتمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية مخصومة للقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية ناقصة تكاليف الإتمام والتكلفة المقدرة للبيع. يتم تحميل صافي العمولات غير القابلة لاستردادها والمدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.



2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات محتفظ بها للمتاجرة (تتمة)

يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة والمسجلة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة عن العقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. يتم تحميل شطب العقارات المحتفظ بها للمتاجرة على مصروفات التشغيل الأخرى.

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. والتأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة - التي تتمتع المجموعة بتأثير ملموس عليها - باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة.

يتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير يتم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغيرات ويتم الإفصاح عن هذه الحصة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع متى كان ذلك مناسباً. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل وهو يمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لفترة تقارير مالية مختلفة عن المجموعة والتي تبلغ ثلاثة أشهر. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لكي تصبح السياسات المحاسبية متسقة مع تلك التي تستخدمها المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة إضافية بشأن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ كل تقارير مالية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر ويتم تسجيل الخسارة "كخسارة انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. تدرج أي فروق 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 المكتملة أو العقارات قيد الإنشاء أو أعمال إعادة التطوير المنجزة لغرض كسب إيرادات إيجارات أو لزيادة قيمة رأس المال أو للغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير كعقارات استثمارية عند استيفاء تعريف العقار الاستثماري.

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

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## عقارات استثمارية (تتمة)

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بصورة دورية باستخدام أساليب تقييم متفككة مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها. ولأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تخضع القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

- تخفيض القيمة العادلة بمقدار القيمة المدرجة بالدفاتر لأي إيرادات مستحقة ناتجة من توزيع الدفعات التحفيزية لعقود التأجير و/أو الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
- زيادة القيمة العادلة بمقدار القيمة المدرجة بالدفاتر لأي التزام إلى المستأجر أو المالك المتضمن في بيان المركز المالي المجمع كالتزام عقود تأجير تمويلي.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من سحب العقارات الاستثمارية أو بيعها في بيان الدخل المجمع في السنة التي يتم فيها السحب أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقارات الاستثمارية بالفرق ما بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل في البيانات المالية المجمعة السابقة للفترة الكاملة.

لا يتم إجراء التحويل إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغيير في طريقة استخدام العقار، مثبتاً بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً ببدء إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

## ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة، إن وجد، باستثناء الأرض ملك حر والمباني التي يتم قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتعرف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. لا يتم استهلاك الأرض ملك حر.

تشتمل التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات على التكلفة وأي تكاليف مباشرة تتطلبها عملية تجهيز أحد بنود الممتلكات والمعدات إلى الحالة التي يصبح بها جاهزاً للتشغيل في موقعه. يتم عادة إدراج المصروفات المنكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل الإصلاح والصيانة والتكاليف غير المباشرة، في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم خلالها تكبد هذه التكاليف. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصروفات قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى بنود الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصروفات كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

فيما يتعلق بالأرض ملك حر والمباني، يتم إجراء تقييمات بشكل سنوي لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه بشكل مادي عن قيمته العادلة.

يتم تسجيل أي تغييرات من إعادة التقييم في فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية، باستثناء إلى الحد الذي تعكس معه هذه التغييرات النقص الناتج عن إعادة التقييم لنفس الأصل والمدرج سابقاً في بيان الدخل المجمع. وفي هذه الحالة، تدرج الزيادة في بيان الدخل المجمع. ويدير العجز الناتج من إعادة التقييم في بيان الدخل المجمع باستثناء في حالة العجز الذي يتم مقاصته مع أي فائض حالي لنفس الأصل والمدرج في فائض إعادة تقييم الأصل.

يتم إجراء تحويل سنوي من فائض إعادة تقييم الأصل إلى الأرباح المرحلة بخصوص الفارق بين الاستهلاك على أساس القيمة المدرجة بالدفاتر المعاد تقييمها للموجودات والاستهلاك على أساس التكلفة الأصلية للموجودات. بالإضافة إلى ذلك، فإنه يتم استبعاد الاستهلاك المتراكم كما في تاريخ إعادة التقييم مقابل إجمالي القيمة المدرجة بالدفاتر للأرض ملك حر والمباني ويتم إعادة إدراج صافي المبلغ وفقاً للقيمة المعاد تقييمها للأصل. عند البيع، يتم تحويل أي احتياطي لإعادة التقييم متعلق بالأصل المحدد المباع إلى الأرباح المرحلة.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## ممتلكات ومعدات (تتمة)

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات الأخرى إلى قيمتها التخريدية كما يلي:

مباني	20 – 50 سنة
أدوات ومعدات	3-5 سنوات
أجهزة وبرامج كمبيوتر	3-5 سنوات
أثاث وتجهيزات	3-5 سنوات
سيارات	4-5 سنوات

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وزيادة القيمة المدرجة بالدفاتر عن المبلغ المقدر والممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استرداده، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام، أيهما أعلى.

إن بند الممتلكات والمعدات يتم عدم الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل) في بيان الدخل المجمع عند عدم الاعتراف بالأصل. يتم مراجعة القيمة المتبقية للأصل والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها في المستقبل - عندما يكون ذلك ملائماً.

## مكافأة نهاية الخدمة

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين والقوانين المعمول بها في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذه الالتزامات غير الممولة تمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ التقارير المالية.

إضافةً إلى ذلك، وبالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم الشركة الأم أيضاً بتقديم مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين، إن التزامات الشركة الأم محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

## أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم الخاصة المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة")، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجمالي. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أية خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

## احتياطي آخر

يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

## الاعتراف بالإيرادات

تقدم المجموعة بصورة رئيسية الخدمات الآتية:

## خدمات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات التأجير من العقارات المؤجرة إلى عملائها ضمن عقد التأجير التشغيلي. تستثنى إيرادات التأجير إيرادات التأجير المحتملة ويتم تسجيلها على مدار الوقت استناداً إلى فترة عقد التأجير، باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة.

يتم تسجيل التكاليف المباشرة المبدئية المنكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي وترتيبه كمصروفات على مدار فترة عقد التأجير على نفس الأساس كإيرادات تأجير.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

خدمات الفنادق

تحقق المجموعة إيرادات الفنادق من الفنادق المملوكة لها. وتشمل تلك الإيرادات إيرادات من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات. تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات الناتجة من هذه العمليات على أن يستمر الاعتراف بالإيرادات عندما يتم أداء تلك الالتزامات، أي عندما يتم إشغال الغرف وبيع المأكولات والمشروبات.

خدمات مقاولات

تحقق المجموعة إيرادات المقاولات والخدمات من عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات التي تقوم بها في عقارات الطرف الأخر وخدمات إدارة مختلف المرافق مثل خدمات الصيانة والنظافة والأمن التي تعتبر مععادة أو متكررة بطبيعتها.

(1) عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات الإنشاءات وتطوير العقارات على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات بالرجوع إلى طريقة نسبة الإتمام لقياس التقدم في أداء الخدمة.

(2) عمليات إدارة المرافق

يتم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات إدارة التسهيلات على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة.

بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة عندما يحصل العميل (المشتري) على السيطرة على الأصل، أي الالتزام بتوجيه استخدام الأصل والحصول على كافة الفوائد المتبقية الجوهرية من ذلك الأصل ويكون ذلك عادة بالتبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة لعمليات التبادل المشروطة، يتم الاعتراف بالأصل فقط عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية ويتم التحديد بأن يتم تحويل السيطرة على الأصل إلى العميل.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية الذي يمثل معدل خصم المستلمات النقدية المقدرة خلال العمر المتوقع للأداة المالية إلى صافي القيمة الدفترية للموجودات المالية.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات.

تم عرض تفاصيل الأحكام المحاسبية الجوهرية المتعلقة بالإيرادات من عقود مع العملاء في الإيضاح 2.6.

أرصدة العقد

موجودات العقد

يمثل أصل العقد الحق في المقابل لقاء نقل البضائع والخدمات إلى العميل. في حالة قيام المجموعة بالأداء من خلال تحويل الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بسداد المقابل أو قبل استحقاق الدفع، يتم الاعتراف بموجودات العقد لقاء المقابل المحقق المشروط استناداً إلى الشروط المتعاقد عليها.

مطلوبات العقد

يتمثل التزام العقد بالالتزام بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل التي تقوم المجموعة باستلام مقابل لها من العميل. عندما يقوم العميل بسداد مقابل قبل قيام المجموعة بتحويل الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالالتزام بالعقد عندما يتم السداد. يتم الاعتراف بمطلوبات العقد كإيرادات عندما تقوم المجموعة بأداء التزاماتها بموجب العقد.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## المخصصات

يقيد المخصص عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، يكون المبلغ المقيّد كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقع تكبدها لتسوية الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد تأمين، يتحقق الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

## تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج تجهيزه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

## المطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج الشركة 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 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 النقدية 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 لسنة 2007.

## ضريبة على الشركات التابعة الخارجية

يتم احتساب ضريبة الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة ووفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة. تدرج ضريبة الدخل على الربح الخاضع للضريبة (الضريبة الحالية) كمصروفات في الفترة التي تتحقق فيها الأرباح وفقاً للوائح المالية المعمول بها في البلدان المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم احتساب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها المدرجة بالدفاتر لأغراض التقارير المالية في تاريخ التقارير المالية.

تدرج موجودات الضريبة المؤجلة عن كافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة، إلى حد احتمالية توفر الأرباح الخاضعة للضريبة ليتم الاستفادة من الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة باستثناء أن تنشأ موجودات ضريبة الدخل المتعلقة بالفروق المؤقتة القابلة للخصم عن الاعتراف المبني لأصل أو التزام في معاملة لا تمثل دمجا للأعمال في وقت المعاملة علاوة على أنها لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضرائب.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر لموجودات الضرائب المؤجلة بتاريخ كل تقارير مالية ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لا يعد عنده من الممكن أن يسمح الربح الخاضع للضريبة الكافي باستخدام كل أو جزء من موجودات الضرائب المؤجلة.

يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المحققة في تاريخ كل تقارير مالية وتحقق إلى الحد الذي يصبح عنده من المحتمل أن يسمح الربح المستقبلي الخاضع للضريبة باسترداد موجودات الضريبة المؤجلة.

يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يوجد حق قانوني ملزم بتسوية موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات ضريبة الدخل الحالية وعندما تتعلق الضرائب المؤجلة بالمنشأة نفسها الخاضعة للضريبة ونفس الهيئة الضريبية.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبية والتشريعات المعمول بها في تاريخ التقارير المالية.

معلومات القطاعات

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

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة، كما تحول الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي في تاريخ التقارير المالية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. وتدرج كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتحقق التغيير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي تتحقق مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغيير في قيمتها العادلة في بيان الدخل المجمع، يتم تسجيل الفروق في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل الموجودات (وتتضمن الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. يتم تحويل نتائج التشغيل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف لفترة عمليات الشركة الأجنبية، ويتم إدراج الفروق الناتجة عن التحويل في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى تاريخ بيع الشركة الأجنبية. عند بيع شركة أجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك الشركة الأجنبية المحددة في بيان الدخل المجمع.

عقود التأجير

في بداية العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هذا العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار، وذلك إذا كان العقد ينقل الحق في السيطرة على استخدام أصل معين خلال فترة زمنية محددة لقاء مقابل.

المجموعة كمؤجر

إن عقود الإيجار التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في بيان الدخل المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على ذات أساس إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## عقود التأجير (تتمة)

## المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة الاعتراف والقياس الفردية لكافة عقود الإيجار باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تقوم المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير لسداد مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل الموجودات الأساسية لحق الاستخدام.

## أ) موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بتسجيل موجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد الإيجار (أي تاريخ توافر الأصل ذو الصلة للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديله لقاء إعادة قياس مطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل، والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة، ومدفوعات التأجير المؤداة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار و الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات أيهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل إلى المجموعة في نهاية مدة عقد الإيجار، أو تعكس التكلفة ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

كما تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة وفقاً لسياسة المجموعة المتعلقة بانخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

## ب) مطلوبات عقود التأجير

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي سيتم دفعها على مدى فترة الإيجار. تتضمن مدفوعات التأجير مبالغ ثابتة (تمثل في جوهرها مدفوعات ثابتة) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة، ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل معين، والمبالغ المتوقعة سدائها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تتضمن مدفوعات الإيجار سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته بصورة معقولة من قبل المجموعة، وغرامات إلغاء عقد التأجير إذا عكست مدة العقد ممارسة المجموعة لخيار إلغاء العقد. إن مدفوعات التأجير المتنوعة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل يتم تسجيلها كمصروف (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة أو الظروف التي تستدعي تكبد المدفوعات.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الفائدة المتزايد في بداية عقد الإيجار إذا كان معدل الفائدة الذي ينطوي عليه العقد غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتزايد مبلغ مطلوبات التأجير بحيث يعكس تراكم الفائدة، وينخفض مقابل مدفوعات التأجير المؤداة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغيير في مدة الإيجار أو تغيير جوهر مدفوعات الإيجار الثابتة، أو تغيير في تقييم شراء الأصل ذي الصلة.

## ج) عقود التأجير قصيرة الأجل والموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود التأجير قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق إعفاء الاعتراف بعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود التأجير التي تعتبر منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

يمكن تصنيف العقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي والمحاسبية عنه كعقار استثماري عندما يفى العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة واستناداً إلى نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل ويتم تسجيل مبلغ معادل كمطلوبات.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ التقارير المالية. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

**الأحكام**

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

**إيرادات من عقود مع العملاء**

قامت الإدارة بتطبيق الأحكام التالية التي تؤثر بصورة جوهرية في تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء:

**أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع**

تقدم المجموعة خدمات المقاولات والفنادق إلى عملاءها كجزء من الترتيب الفردي ومن المحتمل أن تتضمن هذه الترتيبات مختلف التزامات الأداء التي تمثل تنفيذ مهام متفق عليها مسبقاً للعميل. حددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء يمكن أن يمثل التزام منفصل لهذه الخدمات يمكن تحديده بصورة مستقلة عن الالتزامات الأخرى المدرجة في العقد ويمكن للعميل أن يستفيد من كل خدمة على حدة.

إضافة إلى ذلك، حددت المجموعة أيضاً أن التعهدات بتقديم تلك الخدمات تعتبر منفصلة في نطاق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بصورة مستقلة بناءً على كل التزام على حدة، وتعتمد تلك الخدمات على بعضها البعض إلى حد كبير، أو تكون مستقلة إلى حد كبير.

يتم تحديد أسعار المعاملات لكل التزام أداء على حدة استناداً إلى أسعار البيع الفردية. وفي حالة عدم إمكانية ملاحظة هذه الأسعار بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة لكل التزام أداء استناداً إلى التكلفة المتوقعة زائداً الهامش.

**ب. تحديد سعر المعاملة**

يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الملزم والذي تتوقع المجموعة إحققتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات التي تعهدت المجموعة بتقديمها إلى العميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة أخذاً في الاعتبار شروط العقد وممارسات الأعمال المعتادة

**ج. تحديد توقيت أداء الخدمات****(1) إيرادات فنادق**

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات المقدمة إلى عملاءها يتم تسجيلها على مدار الوقت عندما يتم الوفاء بهذه الالتزامات عند تقديم تلك الخدمات أو المبيعات. يحق للمجموعة عرض حق السداد مقابل الخدمة أو البيع. علاوة على ذلك، يحصل العميل على التزام بتوجيه استخدام الخدمات أو المبيعات والحصول على كافة المزايا الجوهرية المتبقية منها.

**(2) عمليات الإنشاءات تطوير والعقارات**

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من المقاولات فيما يتعلق بخدمة الإنشاءات وتطوير العقارات المقدمة إلى عملاءها يتم تسجيلها على مدار الوقت، حيث يقوم العملاء باستلام الخدمات والاستفادة من المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. وحقيقة أن أي منشأة أخرى لن تحتاج إلى تقديم هذه الخدمات التي قدمتها المجموعة حتى تاريخه يوضح أن العميل يتلقى الخدمات ويستفيد من المزايا التي تقدمها المجموعة كما هي وذلك بشكل متزامن. ويحق للمجموعة الحصول على المدفوعات المتعلقة بالخدمات المقدمة حتى تاريخه بموجب الاتفاقات التعاقدية مع العميل، حيث يحق للمجموعة الحصول على مبلغ يمثل على أقل تقدير تعويض للمجموعة عن الخدمات التي تم إنجازها حتى تاريخه في حالة إنهاء العميل للعقد لأسباب بخلاف إخفاق المجموعة في تقديم الخدمات التي تعهدت بها. علاوة على ذلك، تم إيجاد بعض الموجودات من خلال أداء المجموعة للالتزامات المقاولات. ولكن هذه الموجودات يتم التحديد بأنها مقيدة بشروط من التوجيه الفعلي لاستخدام تلك الموجودات لغرض آخر من قبل العميل خلال عملية إيجاد أو تعزيز الموجودات ذات الصلة.



## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

**الأحكام (تتمة)**

إيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات (تتمة)

2) عمليات الانشاءات تطوير والعقارات (تتمة)

قررت المجموعة أن تقوم بتطبيق طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء تلك الخدمات نظراً للعلاقة المباشرة بين جهود المجموعة وتقديم الخدمات الى العميل. فيما يتعلق بخدمات الشحن والمناولة وخدمات المشروعات، باستثناء خدمات الوساطة، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات من هذه الخدمات على أساس التكلفة المتكبدة بالتناسب مع إجمالي التكاليف المتوقعة لإنجاز التزامات الأداء. قامت المجموعة بتقدير نسبة التكاليف المتكبدة كجزء من إجمالي التكاليف المقدرة بالنسبة لكل عقد لتحديد الإيرادات التي يتم الاعتراف بها حتى تاريخه والمحاسبة عن هامش فترة العقد بالكامل.

**3) عمليات إدارة المرافق**

انتهت المجموعة إلى أنه يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود فيما يتعلق بخدمات إدارة المرافق المقدمة إلى عملائها على مدار الوقت حيث يقوم العميل باستلام واستهلاك المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. إن المجموعة لديها الحق في المدفوعات مقابل الأداء الذي تم استكماله حتى الآن حيث يكون من حق المجموعة وفقاً لكل اتفاقية عقد مبرمة مع العميل الحصول على المبلغ الذي يعوض المجموعة على الأقل مقابل الأداء الذي تم إتمامه حتى الآن في حالة قيام العميل بفسخ العقد لأية أسباب خلاف عجز المجموعة عن الأداء كما تعهدت. إضافة إلى ذلك، لا يؤدي أداء المجموعة إلى إيجاد أصل ذات استخدام بديل للمنشأة.

قررت المجموعة استخدام طريقة المخرجات لقياس انجاز تلك الخدمات على أساس القياسات المباشرة لقيمة الخدمات التي يتم تقديمها إلى العميل حتى الآن بالنسبة والتناسب مع الخدمات المتبقية التي تم التعهد بها وفقاً لذلك العقد. لدى المجموعة الحق في الحصول على مقابل من العميل بمبلغ يقابل مباشرة قيمة أداء المجموعة الذي تم إنجازه للعميل حتى الآن. وفيما يتعلق بعقود الخدمات التي تم أدائها بنفس نموذج الاستهلاك على مدار الوقت والتي يشمل مقابلها مبلغ ثابت على مدار مدة العقد، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على أساس القسط الثابت حيث تبذل المجموعة جهودها على مدار فترة الأداء. أما بالنسبة لعقود الخدمة التي لها مقابل يعتمد على قياس الخدمة التي تم أدائها مثل عدد الساعات، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على أساس الأداء الذي تم استكماله حتى الآن.

**د. اعتبارات الملتمزم الرئيسي والوكيل**

خلال تقديم خدمات المقاولات الى عميلها، يشارك مع المجموعة أطراف أخرى في تقديم بعض الخدمات. وقد قررت المجموعة أنها الملتمزم الرئيسي في هذه الترتيبات حيث تحتفظ المجموعة بالحق في تقديم الخدمة من خلال طرف آخر، ما يتيح للمجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة الى العميل نيابة عن المجموعة والمجموعة مسؤولة بصورة رئيسية عن الوفاء بكل التزام الى العميل.

**هـ. مكون التمويل الجوهري في العقد**

لا تتوقع المجموعة أن يكون لديها أي عقود تكون فيها الفترة بين تقديم الخدمات التي تعهدت بها المجموعة الى العميل وقيام العميل بدفع المقابل أكثر من سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تقوم المجموعة بتعديل أي من أسعار المعاملات مقابل القيمة الزمنية للأموال.

**تصنيف الموجودات المالية**

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

**تصنيف العقارات**

تحدد المجموعة تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- تتضمن العقارات الاستثمارية الأرض والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة العقار المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

**التزامات تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر**

قامت المجموعة بالدخول في عقود تأجير عقار تجاري على محفظتها العقارية الاستثمارية. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات والتي توضح على سبيل المثال أن فترة الإيجار لا تمثل جزءاً جوهرياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري وأن القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير لا يعتبر جوهرياً بالنسبة للقيمة العادلة للعقار التجاري، قررت المجموعة إلى أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهرية المرتبطة بملكية هذه العقارات ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

**الأحكام (تتمة)**

تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء- المجموعة كمستأجر تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد من ممارسته.

لدى المجموعة عدد من عقود التأجير التي تتضمن خيارات التمديد والإلغاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إلغاء عقد التأجير أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو خيار الإنهاء. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف التي يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإلغاء.

**التقديرات والافتراضات**

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها تنطوي على مخاطر جوهريّة تؤدي إلى تعديل مادي على القيم المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

**تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة**

تدرج العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحددها المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

**تقييم العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني**

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني – وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى وهي مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم الصفقات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات مماثلة لها بالنسبة للموقع والحالة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

تم تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء أيضاً وفقاً للقيمة العادلة كما هي محددة من قبل خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه القيم بصورة موثوق فيها. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إما باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة القيمة المتبقية.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني مبينة في الإيضاحين 10 و 11.

## 2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

## التقديرات والافتراضات (تتمة)

## الأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

تشتمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة على التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما فيما يتعلق بعقار عامل أو عقار للتطوير. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم ملائم مستقى من السوق، لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالعقار. تُقدر التدفقات النقدية الدورية المحسوبة عادة بإجمالي إيرادات التأجير ناقصاً الشغور وخسائر التحصيل وناقصاً مصروفات / مدفوعات التشغيل. ويتم خصم سلسلة من إيرادات التشغيل الدورية بالصافي، بالإضافة إلى تقدير قيمة العكس/الإنهاء/البيع (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولاً إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيم الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيم المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيم المتبقية على أنها: "طريقة تحديد قيمة العقار الذي من المحتمل أن يخضع للتطوير أو إعادة التطوير أو التجديد. ويتم خصم إجمالي تكلفة العمل المقدر بما في ذلك الرسوم والمصروفات الأخرى ذات الصلة زائداً مخصص الفائدة ومخاطر وأرباح القائم بأعمال التطوير من إجمالي قيمة المشروع المكتمل. يتم بعد ذلك تعديل المبلغ الناتج رجوعاً إلى تاريخ التقييم للوصول إلى القيمة المتبقية".

## تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

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

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

## عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على أن يتم الاقتراض لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداً، والذي يتطلب تقديراً عند عدم توافر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام المدخلات الملحوظة (مثل معدلات الفائدة السوقية) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمجموعة (مثل معدل الائتمان المستقل للشركة التابعة).

## شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

### 3- شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

توصلت المجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة إلى أن شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("الضيافة") هي الشركة التابعة الوحيدة التي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية للمجموعة. فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بشركة الضيافة قبل الاستبعاد من بين شركات المجموعة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		<b>ملخص بيان الدخل</b>
13,665,316	<b>13,028,179</b>	الإيرادات
(62,748)	<b>1,591,205</b>	ربح (خسارة) السنة
(150,988)	<b>(2,095)</b>	الخسارة الخاصة بالحصص غير المسيطرة
		<b>ملخص بيان المركز المالي</b>
107,478,677	<b>108,446,487</b>	إجمالي الموجودات
(47,846,697)	<b>(47,331,447)</b>	إجمالي المطلوبات
59,631,980	<b>61,115,040</b>	إجمالي حقوق الملكية
19,239,857	<b>19,511,686</b>	الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة
		<b>ملخص معلومات التدفقات النقدية</b>
7,910,649	<b>1,616,523</b>	تشغيل
528,935	<b>644,353</b>	استثمار
(6,532,611)	<b>(7,120,939)</b>	تمويل
1,906,973	<b>(4,860,063)</b>	صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل

### 4- النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,557,205	<b>9,420,826</b>	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
1,879,509	<b>385,501</b>	ودائع قصيرة الأجل
19,436,714	<b>9,806,327</b>	النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
(11,736,948)	<b>(13,044,508)</b>	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 13)
7,699,766	<b>(3,238,181)</b>	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وتكتسب فائدة بالمعدلات ذات الصلة للودائع قصيرة الأجل.

تم إيداع نقد وودائع قصيرة الأجل بمبلغ 1,322,615 دينار كويتي (2018: 8,664,419 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24).

5- مخصص دعوى قضائية

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 5,409,224 دينار كويتي وتم تحميلها على بيان الدخل المجموع فيما يتعلق بمنازعة قضائية بين الشركة التابعة للمجموعة وهي شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة) ومقاولها حول النزاع في عدة مطالبات والتسويات ذات الصلة (إيضاح 26 ج)).

6- مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
43,706,849	49,694,010	مدينون
371,551	1,114,497	إيرادات تأجير وفنادق مستحقة
4,554,092	4,036,828	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
1,031,245	761,315	مدفوعات مقدماً
5,377,088	5,864,890	مدينون آخرون
55,040,825	61,471,540	
(5,275,992)	(5,102,800)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
49,764,833	56,368,740	

إن الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين كانت كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
2,135,313	5,275,992	كما في 1 يناير
1,635,764	-	تأثير الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية في 1 يناير
3,771,077	5,275,992	كما في 1 يناير (معاد إدراجه)
1,504,915	1,146,927	خسائر الائتمان المتوقعة للسنة
-	(1,320,119)	شطب
5,275,992	5,102,800	كما في 31 ديسمبر

7- عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
58,639,720	57,802,898	كما في 1 يناير
3,980,710	3,511,491	الإضافات خلال السنة
-	(300,820)	انخفاض قيمة ممتلكات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(5,788,482)	(1,845,567)	الاستبعادات
970,950	1,913,727	فرق تحويل عملات أجنبية
57,802,898	61,081,729	كما في 31 ديسمبر

تبلغ تكاليف التمويل المرسمة المدرجة في القيمة المدرجة بالدفاتر للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (قيد الإنشاء) 161,893 دينار كويتي (2018: 2,696,651 دينار كويتي). أن المعدل المستخدم لتحديد مقدار تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسمة كان 14% (2018: 5.86%). خلال السنة الحالية، تم رسمة تكاليف التمويل بمبلغ 24,597 دينار كويتي إلى العقارات المحتفظ بها للمتاجرة (2018: لا شيء)

8- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
140,070	158,848	أسهم مسعرة
4,209,072	3,830,427	أسهم غير مسعرة
4,349,142	3,989,275	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 2,352,577 دينار كويتي (2018: 2,379,285 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24) وتدار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 1,441,209 دينار كويتي (2018: 1,664,032 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 24).

9- استثمار في شركات زميلة

القيمة المدرجة بالدفاتر		حصة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة
2018	2019	2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي				
1,552,023	1,361,060	29.97%	29.97%	الكويت	شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك. (أ) شركة دار إس إس انتش الدولية للاستشارات الهندسية ذ.م.م.
253,665	-	29.03%	29.03%	البحرين	شركة الثانية العقارية ش.م.خ.
9,133	7,600	50.00%	50.00%	الأردن الإمارات العربية المتحدة	شركة الفجيرة العقارية المحدودة شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك. (مقفلة)
6,266,294	6,527,675	50.00%	50.00%	الكويت	شركة ميناء هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
26,198,360	27,416,839	40.08%	40.08%	الكويت	شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة) شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
708,151	713,898	20.00%	20.00%	الكويت	شركة إس إف بي في
-	-	49.00%	49.00%	هولندا	شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة)
5,885,985	6,249,799	40.00%	40.00%	الكويت	شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
9,571,715	14,808,260	33.33%	33.33%	الكويت	(ب)
50,445,326	57,085,131				

(أ) إن الشركة الزميلة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية بقيمة سوقية بمبلغ 1,691,024 دينار كويتي (2018: 2,056,304 دينار كويتي).

(ب) خلال السنة، قامت شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز")، وهي شركة زميلة، بزيادة رأسمالها من خلال مساهمة رأسمالية إضافية ساهمت فيها المجموعة بمبلغ 6,874,112 دينار كويتي.

(ج) قامت المجموعة في خلال السنة السابقة بإبرام اتفاقية شراء أسهم ("الاتفاقية") مع شركة العبدلي للاستثمار والتطوير ش.م.خ. مقابل بيع حصة ملكيتها بنسبة 40% في الشركة الزميلة شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ. واقتناء حصة ملكية بنسبة 40% في شركة مول العبدلي بمقابل نقدي إضافي بمبلغ 8,572,100 دينار كويتي.

تم تحديد قيمة الاستثمار في شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ. بمبلغ 33,859,795 دينار كويتي ونتج عن ذلك خسارة بمبلغ 270,332 دينار كويتي تمثل الفرق بين القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة والقيمة العادلة لحصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة في تاريخ البيع. عند بيع الاستثمار في شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ.، قامت المجموعة بإعادة تصنيف الأرباح من تحويل عملات أجنبية ذات صلة بمبلغ 438,055 دينار كويتي من الاحتياطي إلى بيان الدخل المجمع، وبالتالي قامت المجموعة بإدراج صافي ربح من بيع الاستثمار في الشركة الزميلة بمبلغ 167,723 دينار كويتي.

علاوة على ذلك، ونتيجة للمعاملة المذكورة أعلاه، قامت المجموعة بحيازة حصة ملكية إضافية بنسبة 40% في شركة مول العبدلي. وقامت المجموعة عند حيازة حصة الملكية الإضافية بنسبة 40% في شركة مول العبدلي بإدراج مبلغ 16,509,320 دينار كويتي ضمن الاحتياطيات الأخرى يمثل المقابل الزائد عن الحصص غير المسيطرة في شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ.

9- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
77,960,687	50,445,326	في بداية السنة
(358,161)	-	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من قبل شركة زميلة في 1 يناير 2019
77,602,526	50,445,326	كما في 1 يناير (معاد إدراجه)
5,759,525	6,874,112	إضافات ومساهمات رأسمالية خلال السنة (ب)
3,951,114	-	المحول من المدينين والمدفوعات مقدماً والموجودات الأخرى
(34,130,128)	-	الاستيعادات خلال السنة (ج)
(1,630,074)	(4,054)	حصة في النتائج
(1,107,637)	(230,253)	فروق تحويل عملات أجنبية
50,445,326	57,085,131	في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر 2019، يبلغ القرض الذي يحمل فائدة المقدم من قبل المجموعة لشركة اسوفيد بي في 18,474,047 دينار كويتي (2018: 16,898,333 دينار كويتي) (إيضاح 24) ويتم استحقاقه في 1 يناير 2036.

9- استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

توصلت المجموعة إلى أن شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("أبراج المتحدة") وشركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز") يعتبران شركتان زميلتان جوهريتان للمجموعة ويوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

أخرى		مينا هومز		أبراج المتحدة		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
92,054,027	<b>137,259,426</b>	87,666,389	<b>81,219,083</b>	129,411,504	<b>132,533,597</b>	ملخص بيان المركز المالي
19,874,375	<b>32,449,814</b>	49,352,182	<b>46,291,964</b>	2,962,490	<b>1,704,089</b>	موجودات غير متداولة
(59,410,849)	<b>(128,334,376)</b>	(53,962,902)	<b>(70,146,178)</b>	(66,474,261)	<b>(61,637,693)</b>	موجودات متداولة
(12,745,174)	<b>(6,316,219)</b>	(54,340,366)	<b>(12,940,089)</b>	(501,929)	<b>(4,197,755)</b>	مطلوبات غير متداولة
						مطلوبات متداولة
<b>39,772,379</b>	<b>35,058,645</b>	28,715,303	<b>44,424,780</b>	65,397,804	<b>68,402,238</b>	حقوق الملكية
		33.33%	<b>33.33%</b>	40.08%	<b>40.08%</b>	حصة ملكية المجموعة
14,675,251	<b>14,860,032</b>	9,571,715	<b>14,808,260</b>	26,198,360	<b>27,416,839</b>	حصة المجموعة في صافي الموجودات
53,413,666	<b>57,109,623</b>	10,962	<b>118,969</b>	6,797,627	<b>8,327,539</b>	ملخص بيان الدخل
(3,751,384)	<b>(3,272,923)</b>	1,921,032	<b>(4,912,858)</b>	1,969,099	<b>3,011,210</b>	الإيرادات
(1,682,015)	<b>209,239</b>	640,280	<b>(1,420,237)</b>	788,821	<b>1,206,944</b>	ربح (خسارة) السنة
						حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة



شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2019

10- عقارات استثمارية

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
74,721,807	72,918,294	أرض لغرض التطوير (أ)
11,444,211	11,479,339	عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)
192,456,352	193,099,699	عقارات مطورة (ج)
<u>278,622,370</u>	<u>277,497,332</u>	

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2019 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو القيمة السوقية للعقار للعقارات المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقاً لما يتناسب مع طبيعة واستخدام العقار. تم تحديد القيمة العادلة للأراضي لغرض التطوير والعقار الاستثماري قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة السوقية أو طريقة استبدال تكلفة الاستهلاك.

(أ) أرض لغرض التطوير

إن الحركة في الأراضي لغرض التطوير خلال السنة كانت كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
74,816,622	74,721,807	كما في 1 يناير
194,577	30,350	إضافات
(718,900)	(835,471)	استبعادات
170,992	(1,402,100)	(خسارة) ربح التقييم
258,516	403,708	فروقات تحويل عملات أجنبية
<u>74,721,807</u>	<u>72,918,294</u>	كما في 31 ديسمبر

تشمل الأرض لغرض التطوير قطعة أرض في شرم الشيخ، مصر بمبلغ 15,741,876 دينار كويتي (2018): 15,721,738 دينار كويتي) ولم يتم تسجيلها بعد باسم الشركة التابعة (الخليج مصر) ولن يتم السماح بتسجيل الشركة التابعة حتى استكمال مشروع الإنشاء في هذه الأرض.

(ب) عقارات استثمارية قيد الإنشاء

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
11,199,212	11,444,211	كما في 1 يناير
206,112	9,155	إنفاق رأسمالي
25,017	31,459	فروق تحويل عملات أجنبية
13,870	(5,486)	(خسارة) ربح التقييم
<u>11,444,211</u>	<u>11,479,339</u>	كما في 31 ديسمبر

10- عقارات استثمارية (تتمة)

ج) عقارات مطورة

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
98,885,610	99,285,698	أراضي ومباني مطورة:
93,570,742	93,814,001	أراضي ومباني مطورة
192,456,352	193,099,699	مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة

تتراوح فترات الاستئجار للأراضي المستأجرة من حكومة الكويت ومن الغير بين أكثر من سنة و50 سنة.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
208,611,771	192,456,352	كما في 1 يناير
582,907	302,557	إضافات
(13,797,582)	-	استبعاد عقارات استثمارية
(3,470,246)	464,840	ربح (خسارة) التقييم
529,502	(124,050)	فروق تحويل عملات أجنبية
192,456,352	193,099,699	كما في 31 ديسمبر

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 لقياس القيمة العادلة استناداً إلى المدخلات لأسلوب التقييم المستخدم. يبين الجدو التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية بالأرصدة الختامية لقياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
294,627,605	278,622,370	الرصيد الافتتاحي
983,596	342,062	إضافات وإنفاق راس مالي
(14,516,482)	(835,471)	الاستبعادات والتحويلات
(3,285,384)	(942,746)	خسارة التقييم
813,035	311,117	فروق تحويل عملات أجنبية
278,622,370	277,497,332	الرصيد الختامي

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية بنفس السمات:

2018	2019	
%	%	
9.50	9.50	متوسط صافي العائد المبدئي
10.75	10.75	متوسط العائد المتوقع
3.50	3.50	متوسط معدل التضخم
10.00	10.00	معدل الشغور طويل الأجل
3.25	3.25	معدل النمو طويل الأجل في معدلات الإيجارات الفعلية

## 10- عقارات استثمارية (تتمة)

## تحليل الحساسية

يبين الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر أهمية بالنسبة لتقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على القيمة العادلة		الحساسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,630,210 (1,594,472)	<b>1,420,330</b> <b>(1,374,830)</b>	+/- 1%	متوسط صافي العائد المبدئي
3,104,556 (2,908,473)	<b>2,968,468</b> <b>(2,798,640)</b>	+/- 1%	متوسط العائد المتوقع
1,648,376 (1,237,340)	<b>1,523,792</b> <b>(1,098,720)</b>	+/- 25 نقطة أساسية	متوسط معدل التضخم
1,832,539 (1,789,285)	<b>1,775,820</b> <b>(1,656,730)</b>	+/- 1%	معدل الشغور طويل الأجل
1,734,659 (1,935,729)	<b>1,635,920</b> <b>(1,834,640)</b>	+/- 1%	معدل النمو طويل الأجل في الإجراءات الفعلية

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2019

11- ممتلكات ومعدات

المجموع دينار كويتي	أعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	أجهزة وبرامج كمبيوتر دينار كويتي	أدوات ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي ملك حر دينار كويتي	
								التكلفة:
175,184,201	2,719,977	1,351,362	8,004,773	3,417,479	12,495,600	91,742,720	55,452,290	كما في 1 يناير 2019
2,701,676	127,635	481,708	269,829	241,460	1,285,871	295,173	-	الإضافات
1,364,390	-	-	-	-	-	1,364,390	-	تعديل إعادة التقييم
(152,535)	-	(68,229)	(1,488)	(53,031)	(29,787)	-	-	المستبعدات
(405,335)	-	(4,175)	(37,824)	(22,511)	(34,917)	(137,361)	(168,547)	تعديل تحويل عملات أجنبية
<b>178,692,397</b>	<b>2,847,612</b>	<b>1,760,666</b>	<b>8,235,290</b>	<b>3,583,397</b>	<b>13,716,767</b>	<b>93,264,922</b>	<b>55,283,743</b>	كما في 31 ديسمبر 2019
								الاستهلاك:
(37,709,661)	-	(517,659)	(7,377,298)	(3,273,462)	(7,398,493)	(19,142,749)	-	كما في 1 يناير 2019
(4,746,190)	-	(273,298)	(923,166)	(237,641)	(1,048,194)	(2,263,891)	-	المحمل للسنة
135,689	-	60,289	1,488	44,125	29,787	-	-	المستبعدات
153,332	-	1,930	64,045	19,606	32,945	44,806	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
<b>(42,166,830)</b>	<b>-</b>	<b>(728,738)</b>	<b>(8,234,931)</b>	<b>(3,447,372)</b>	<b>(8,383,955)</b>	<b>(21,341,834)</b>	<b>-</b>	كما في 31 ديسمبر 2019
<b>136,525,567</b>	<b>2,847,612</b>	<b>1,031,928</b>	<b>359</b>	<b>136,025</b>	<b>5,332,812</b>	<b>71,903,088</b>	<b>55,283,743</b>	صافي القيمة المدرجة بالدفاتر: كما في 31 ديسمبر 2019

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2019

11- ممتلكات ومعدات (تتمة)

أراضي ملك حر دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أدوات ومعدات دينار كويتي	أجهزة وبرنامج كمبيوتر دينار كويتي	أثاث وتراكيبات دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	
10,146,556	78,511,971	10,925,463	3,134,465	7,474,424	962,875	2,059,148	113,214,902	التكلفة:
-	209,987	1,450,011	254,558	462,873	438,646	634,917	3,450,992	كما في 1 يناير 2018
45,939,496	12,224,184	-	-	-	-	-	58,163,680	الإضافات
(751,815)	-	-	(270)	(4,655)	(55,611)	-	(812,351)	تعديل إعادة التقييم
118,053	796,578	120,126	28,726	72,131	5,452	25,912	1,166,978	المستبعدات
55,452,290	91,742,720	12,495,600	3,417,479	8,004,773	1,351,362	2,719,977	175,184,201	تعديل تحويل عملات أجنبية
-	(17,063,689)	(6,479,672)	(3,010,961)	(6,178,521)	(377,609)	-	(33,110,452)	كما في 31 ديسمبر 2018
-	(1,927,073)	(848,504)	(236,618)	(1,137,803)	(193,621)	-	(4,343,619)	الاستهلاك:
-	-	-	270	4,410	55,610	-	60,290	كما في 1 يناير 2018
-	(151,987)	(70,317)	(26,153)	(65,384)	(2,039)	-	(315,880)	المحمل للسنة
-	(19,142,749)	(7,398,493)	(3,273,462)	(7,377,298)	(517,659)	-	(37,709,661)	المستبعدات
55,452,290	72,599,971	5,097,107	144,017	627,475	833,703	2,719,977	137,474,540	تعديل تحويل عملات أجنبية
-	-	-	-	-	-	-	-	كما في 31 ديسمبر 2018
55,452,290	72,599,971	5,097,107	144,017	627,475	833,703	2,719,977	137,474,540	صافي القيمة المدرجة بالدفاتر:
								كما في 31 ديسمبر 2018

تم تحديد القيمة العادلة للأرض ملك حر والمباني باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. تم إجراء هذه التقييمات من قبل مقيم مستقل وتستند إلى قواعد بيانات أسعار المعاملات للعقارات ذات الطبيعة والموقع والحالة المتماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم إدراج الربح من إعادة تقييم الأرض ملك حر والمباني بمبلغ 1,364,390 دينار كويتي (2018: 58,163,680 دينار كويتي) وتعديل الضرائب المؤجلة ذات الصلة الناتجة من ربح إعادة التقييم بمبلغ 252,249 دينار كويتي (2018: 13,062,383 دينار كويتي) وحصص في الحصص غير المسيطرة بمبلغ 88,465 دينار كويتي (2018: 7,304,775 دينار كويتي) وفروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية بمبلغ 9,044 دينار كويتي (2018: لا شيء) ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

كما في 31 ديسمبر 2019، يبلغ نطاق متوسط سعر السوق للأرض ملك حر والمباني (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيم 1,025 دينار كويتي (2018: 1,020 دينار كويتي). إن الزيادات (الانخفاضات) الجوهرية في السعر المقدر لكل متر مربع كل على حده تؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة على أساس خطي.

**11- ممتلكات ومعدات (تتمة)**

تم توزيع الاستهلاك في بيان الدخل المجمع كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
550,761	1,135,834	تكاليف إيرادات
3,479,217	3,294,077	تكاليف مقاولات وخدمات استهلاك الفنادق
313,641	316,279	مصروفات تشغيلية استهلاك الممتلكات والمعدات
<u>4,343,619</u>	<u>4,746,190</u>	

**12- دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى**

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
915,708	1,001,900	إيجار مستلم مقدماً
42,326,798	54,394,573	دائنون
5,574,693	5,546,118	تأمينات مستردة
1,365,691	2,152,214	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
19,057,998	19,901,868	دائنون آخرون
<u>69,240,888</u>	<u>82,996,673</u>	

**13- قروض وسلف تحمل فائدة**

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
228,873,752	224,221,091	قروض
11,736,948	13,044,508	حسابات مكشوفة لدى البنوك
<u>240,610,700</u>	<u>237,265,599</u>	

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2018 دينار كويتي	المجموع 2019 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
11,736,948	13,044,508	-	13,044,508	حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 4)
110,236,763	56,790,218	-	56,790,218	قروض قصيرة الأجل
118,636,989	167,430,873	139,614,289	27,816,584	قروض محددة الأجل
<u>240,610,700</u>	<u>237,265,599</u>	<u>139,614,289</u>	<u>97,651,310</u>	

يتم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات تتراوح بين سنة واحدة وعشر سنوات، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 4% إلى 16.85% (2018: 4% إلى 19.07%)

كما في 31 ديسمبر 2019، تعتبر القروض قصيرة الأجل والحسابات المكشوفة التي حصلت عليها المجموعة بمبلغ 69,834,726 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 121,973,711 دينار كويتي) قابلة للتجديد على أساس سنوي.

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 59,350,416 دينار كويتي (2018: 46,435,422 دينار كويتي) إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 24).

## 13- قروض وسلف تحمل فائدة (تتمة)

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول (تم تحليله حسب العملة) من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2018 دينار كويتي	المجموع 2019 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
39,592,719	34,451,391	27,900,947	6,550,444	دولار أمريكي
4,114,736	11,269,723	10,656,083	613,640	ريال عماني
1,876,509	94,603	-	94,603	جنيه مصري
195,026,736	191,449,882	101,057,259	90,392,623	دينار كويتي
240,610,700	237,265,599	139,614,289	97,651,310	

تتضمن القروض التي تحمل فائدة قروض بمبلغ 57,025,329 دينار كويتي (2018: 56,295,985 دينار كويتي) تم الحصول عليها والاستفادة منها من قبل شركات تابعة في المجموعة.

## 14- سندات

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
32,150,000	32,150,000	في 19 أبريل 2019، أصدرت الشركة الأم سندات غير مكفولة بضمان بمبلغ أصلي 60,000,000 دينار كويتي تتضمن سندات في شكل مجموعتين كما يلي:
		• تستحق السداد في 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75% سنوياً تستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات
27,850,000	27,850,000	• تستحق السداد في 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 2.50% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات
60,000,000	60,000,000	

## 15- رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2019، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2018: 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس) مدفوعة نقداً بالكامل.

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

## 16- احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والتعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، فإنه يجب تحويل ما لا يقل نسبته عن 10% من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة الاحتياطي الإجباري. يجوز أن تقرر الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف تلك التحويلات عندما يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر أو لدفع توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين هذا الحد بسبب غياب احتياطات قابلة للتوزيع. إن أي مبالغ يتم اقتطاعها من هذا الاحتياطي يجب أن يعاد تحويلها عندما تكون الأرباح في السنوات القادمة كافية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء هذا الاقتطاع في 31 ديسمبر 20148 نظراً للخسائر التي تكبدتها الشركة الأم.

## 17- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. وتم إيقاف هذا التحويل السنوي بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.

## 18- أسهم الخزينة

2018	2019	
113,669,873	113,669,873	عدد أسهم الخزينة
9.568%	9.568%	نسبتها إلى الأسهم المصدرة
6,820,192	6,990,697	القيمة السوقية بالدينار الكويتي
14,478,743	14,478,743	التكلفة بالدينار الكويتي

إن الاحتياطات والأرباح المرحلة وعلاوة إصدار الاسهم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال الفترة التي تحتفظ فيها المجموعة بهذه الأسهم.

## 19- إيرادات استثمار

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
22,125	6,374	إيرادات توزيعات أرباح
(11,920)	(719)	خسائر استثمار أخرى
<u>10,205</u>	<u>5,655</u>	

## 20- مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,589,791	3,548,906	أجور ورواتب
770,204	642,000	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>4,359,995</u>	<u>4,190,906</u>	

تم تحميل الأجر والرواتب ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 15,519,242 دينار كويتي (2018: 13,457,963 دينار كويتي) على تكلفة الإيرادات.

## 21- ضرائب

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	-	الزكاة
123,133	244,371	ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
269,329	1,280,005	الضريبة الحالية
<u>392,462</u>	<u>1,524,376</u>	الضريبة المؤجلة

إن معدل الضريبة المطبق على الشركات التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 10% إلى 22.5% (2018: 10% إلى 22.5%). لغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات التابعة الأجنبية للأغراض الضريبية. تتضمن التعديلات للأغراض الضريبية بنود تتعلق بكل من الإيرادات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات. تستند التعديلات الحالية للقوانين واللوائح والممارسات المطبقة للمناطق التي تقع فيها الشركات التابعة الأجنبية.



## 21- ضرائب (تتمة)

تتعلق مطلوبات الضريبة المؤجلة بما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
(11,705,103)	(11,853,006)	إعادة تقييم عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
(13,062,383)	(13,141,639)	إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة
(5,329,604)	(6,975,514)	ضريبة مؤجلة - تتعلق بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
<u>(30,097,090)</u>	<u>(31,970,159)</u>	<b>مطلوبات الضريبة المؤجلة</b>

فيما يلي تفصيل مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
(16,740,732)	(30,097,090)	كما في 1 يناير
(269,329)	(1,280,005)	مصروفات السنة
(13,062,383)	(252,249)	تعديل الضريبة المؤجلة من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة
(24,646)	(340,815)	مأخوذاً إلى الإيرادات الشاملة الأخرى
<u>(30,097,090)</u>	<u>(31,970,159)</u>	فروقات تحويل عملات أجنبية
		كما في 31 ديسمبر

## 22- خسارة السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية عن طريق قسمة خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة، ناقصاً أسهم الخزينة.

يتم احتساب خسارة السهم المخفضة من خلال قسمة خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عن تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. يوجد لدى الشركة الأم خيارات شراء أسهم للموظفين قائمة تم إصدارها بموجب برنامج خيار شراء أسهم للموظفين، والتي لها تأثير مخفف على الخسارة.

## خسارة السهم الأساسية

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
(8,994,266)	(7,222,196)	<b>الخسائر:</b>
<u>(8,994,266)</u>	<u>(7,222,196)</u>	خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
		عدد الأسهم القائمة:
1,187,974,420	1,187,974,420	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
(113,669,873)	(113,669,873)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
<u>1,074,304,547</u>	<u>1,074,304,547</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
<u>(8.37) فلس</u>	<u>(6.72) فلس</u>	خسارة السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

22- خسارة السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

خسارة السهم المخفضة

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	الخصائر
(8,994,266)	(7,222,196)	خسارة السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
أسهم	أسهم	
1,074,304,547	1,074,304,547	عدد الأسهم القائمة:
12,000	-	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
1,074,316,547	1,074,304,547	تأثير خيارات الأسهم
فلس (8.37)	فلس (6.72)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم المخفضة
		خسارة السهم المخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

23- توزيعات أرباح

لم يقترح مجلس إدارة الشركة الأم خلال اجتماعه المنعقد بتاريخ 2 أبريل 2020 أية توزيعات أرباح نقدية لتوزيعها على المساهمين. يخضع الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 29 أبريل 2019 البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. كما اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين عدم توزيع أي أرباح أو أسهم منحة (31 ديسمبر 2017: لا شيء).

24- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركة الأم الكبرى والمساهمون الرئيسيون والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة 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 الشركة الأم. إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	بيان المركز المالي المجموع
8,664,419	1,322,615	1,322,615	-	-	النقد والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4)
4,554,092	4,036,828	3,313,564	536,591	186,673	مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 6)
2,379,285	2,352,577	2,352,577	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 8)
16,898,333	18,474,047	-	18,474,047	-	قرض إلى شركة زميلة (إيضاح 9)
1,365,691	2,152,214	2,141,864	-	10,350	دائنون ومصرفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 12)
46,435,422	59,350,416	59,350,416	-	-	قروض وسلف تحمل فائدة (إيضاح 13)

بيان الدخل المجموع

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	بيان الدخل المجموع
109,767	89,005	89,005	-	-	تكاليف تشغيل عقارات
255,810	304,456	96,772	207,684	-	مصرفات عمومية وإدارية
1,081,333	2,661,179	2,661,179	-	-	تكاليف تمويل
2,400	2,400	-	2,400	-	إيرادات تأجير
165,052	169,799	-	169,799	-	إيرادات فوائد
1,201,770	941,687	-	941,687	-	إيرادات تشغيل أخرى
1,170,214	1,221,079	-	1,221,079	-	إيرادات مقاولات وخدمات

تدار بعض الاستثمارات ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,441,209 دينار كويتي (2018: 1,664,032 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 8).

## 24- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

## مكافأة موظفي الإدارة العليا

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
714,744	684,006
96,235	92,930
<u>810,979</u>	<u>776,936</u>

رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين  
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

## 25- مطلوبات محتملة والتزامات

## مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2019، كان على المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ضمن النشاط العادي للأعمال بمبلغ 10,915,204 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 14,935,789 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

## التزامات رأسمالية

أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 525,961 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 2,817,203 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به لغرض المتاجرة بمبلغ 5,915,898 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 2,993,112 دينار كويتي).

## التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير المدينة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
21,342,920	30,728,486
37,786,517	55,165,961
<u>59,129,437</u>	<u>85,894,447</u>

خلال سنة واحدة

بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات

## التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمستأجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير الدائنة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
1,994,015	1,994,705
1,287,699	1,291,821
<u>3,281,714</u>	<u>3,286,526</u>

خلال سنة واحدة

بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات

## 26- دعاوى قضائية

(أ) قامت المجموعة في 16 أبريل 2014 بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا ("المشتري") تنص على بيع بعض الأسهم في شركة تابعة وهي شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارية (ش.م.م.) ("منازل"). ولكن لم يتم سداد أي مقابل من قبل المشتري بموجب هذه الاتفاقية. وبالتالي، تم اعتبار هذه الاتفاقية باطلة من قبل المجموعة.

لاحقاً، تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد المجموعة والمساهمين الآخرين لدى منازل فيما يتعلق بتلك المنازعة للمطالبة بحقوقهم في أسهم شركة منازل. وخلال السنوات السابقة، كانت الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة لصالح المجموعة والمساهمين الآخرين لمنازل. ولكن خلال السنة السابقة، تم إلغاء الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة من قبل محكمة التمييز بشأن حصة ملكية المجموعة بنسبة 71.3% في شركة منازل.

ولكن وفقاً للمستشار القانوني لدى المجموعة، فإن الحكم بالبطان ومدى صحة ونفاذ عقود البيع الصادر عن محكمة التمييز يتعارض مع الأحكام السابقة الصادرة عن محكمة الاستئناف نفسها في قضايا مماثلة. علاوة على ذلك، قد يتم إعادة النظر في الحكم الذي يشمل الأحكام النهائية حيث أن المجموعة ترى وجود أدلة كافية على تزيف الوثائق التي تم تقديمها من جانب الطرف المقابل، وبالتالي يرى المستشار القانوني أنه سوف يتم الحكم ببطان الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز.

وعلى الرغم من الوارد أعلاه، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,982,349 دينار كويتي تتعلق بالخسارة المحتملة لحصة الملكية في شركة منازل كما في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: 1,982,349 دينار كويتي). يرى المستشار القانوني للمجموعة أن هذا الأمر لن يكون له أي تأثير عكسي جوهري على البيانات المالية المجمعة.

فضلاً عن ذلك، ووفقاً للمستشار القانوني للمجموعة، بالرغم من خسارة جزء جوهري من حصة الملكية في شركة منازل، تستمر سيطرة المجموعة على شركة منازل حيث لم يتم بعد نقلها إلى المشتري.

(ب) لدى المجموعة بعض الموجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: لا شيء) ما يمثل مشروعات بنظام البوت (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أرض مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بناء على انتهاء مدة الإيجار القابلة للتجديد، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعوى قضائية ضد المجموعة لإخلاء العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. طبقاً للمستشار القانوني، يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناءً على الشروط الأصلية للعقود المبرمة مع وزارة المالية. مازالت المجموعة تتولى إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. أوضح المستشار القانوني أهمية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى يصدر الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناءً عليه، تم تسجيل الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها من قبل المجموعة في بيان الدخل المجمع بمبلغ 3,221,394 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 3,036,488 دينار كويتي) و2,437,888 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 1,954,502 دينار كويتي) على التوالي.

(ج) قامت شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)، شركة تابعة للمجموعة، بالدخول في منازعة قضائية ضد مقاول فيما يتعلق بمطالبات وتعديلات بين الطرفين. وفي 29 أبريل 2019، أعلنت محكمة أول درجة النتيجة لصالح المقاول وتم الطعن عليها من قبل المجموعة ولاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة في 2 فبراير 2020، قامت محكمة ثاني درجة بتأييد الحكم الصادر لصالح المقاول وتم إصدار أمر تحكيم نهائي ضد المجموعة يلزمها بسداد مبلغ 7,815,464 ريال عماني (ما يعادل مبلغ 6,164,472 دينار كويتي) إلى المقاول وفائدة بنسبة 7% حتى تاريخ السداد.

وبالتالي قامت المجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، بتسجيل التزام بقيمة 7,122,141 دينار كويتي يمثل التزام بقيمة 5,409,224 دينار كويتي تم تحميله في بيان الدخل المجمع والتزام بمبلغ 1,712,917 دينار كويتي يمثل التزام تم تسجيله في السنوات السابقة بما يمثل مطالبة المجموعة في خطاب ضمان ومحجوز الضمان.

علاوة على ذلك، ولاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت المجموعة بتوقيع اتفاقية تسوية بالتراضي مع المقاول لقاء مبلغ 8 مليون ريال عماني بتاريخ لا يتعدى 5 أبريل 2020.

**26- دعاوى قضائية (تتمة)**

د) بدأت منازعة قانونية خلال الفترات السابقة مع مشغل فندق لمخالفته بعض بنود اتفاقية الإدارة المبرمة بين الطرفين فيما يتعلق بإدارة عمليات الضيافة في مصر. خلال السنة الحالية تم الاتفاق بين الطرفين على تسوية النزاع القانوني القائم بينهما وديا بموجب اتفاق يقضي بسداد مبلغ 3,750 ألف دولار أمريكي (ما يعادل مبلغ 1,137 ألف دينار كويتي) وقد تم استلامه بالكامل وتسجيله ضمن إيرادات أخرى في بيان الدخل المجموع للمجموعة.

**27- معلومات القطاعات**

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بهذا القطاع.

لدى المجموعة قطاعات التشغيل الآتية التي يتم اعداد التقارير بشأنها:

- عمليات التأجير: تتضمن تأجير العقارات.
- أنشطة عمليات الفنادق: خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق هيلتون وفندق بحمدون وفندق صلالة.
- تجارة العقارات: شراء وبيع العقارات.
- المقاولات والخدمات: تتضمن ادارة العقارات للغير.
- تطوير قارات: تتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2019

27- معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل لدى المجموعة:

المجموع دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	مقاولات وخدمات دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	عمليات الفنادق دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي	
113,843,348	-	69,150,630	2,347,569	17,488,643	24,856,506	31 ديسمبر 2019 إيرادات القطاعات
(5,400,438)	(3,282,677)	1,681,783	201,182	1,418,984	(5,419,710)	نتائج القطاعات مصروفات غير موزعة
(1,524,376)						خسارة السنة
(6,924,814)						
588,772,459	103,209,176	51,132,450	61,081,729	137,930,691	235,418,413	موجودات القطاع موجودات غير موزعة
33,980,347						إجمالي الموجودات
622,752,806						
319,901,994	5,272,265	40,166,886	5,916,882	13,734,463	254,811,498	مطلوبات القطاع مطلوبات غير موزعة
92,330,437						إجمالي المطلوبات
412,232,431						
(942,746)	(1,407,586)	-	-	-	464,840	معلومات القطاع الأخرى:
(4,054)	(1,673,902)	363,815	-	(165,183)	1,471,216	(خسارة) ربح تقييم عقارات استثمارية
57,085,131	14,808,260	6,249,799	-	1,361,060	34,666,012	حصة في نتائج شركات زميلة
						استثمار في شركات زميلة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2019

27- معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	مقاولات وخدمات دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	عمليات الفنادق دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي	
103,476,709	-	54,739,268	5,554,332	17,855,647	25,327,462	31 ديسمبر 2018 إيرادات القطاعات
(7,552,569) (1,360,679)	(713,408)	2,271,973	(227,858)	570,758	(9,454,034)	نتائج القطاعات مصروفات غير موزعة
(8,913,248)						خسارة السنة
534,402,119 82,429,470	95,737,731	48,554,555	57,802,898	138,266,853	194,040,082	موجودات القطاع موجودات غير موزعة
616,831,589						إجمالي الموجودات
280,070,687 119,877,991	20,082,807	37,007,269	6,343,839	28,207,320	188,429,452	مطلوبات القطاع مطلوبات غير موزعة
399,948,678						إجمالي المطلوبات
(3,285,384)	169,817	-	-	-	(3,455,201)	معلومات القطاع الأخرى: (خسارة) ربح تقييم عقارات استثمارية
(1,630,074)	(229,867)	209,038	-	(48,484)	(1,560,761)	حصة في نتائج شركات زميلة
50,445,326	262,798	5,885,985	-	1,552,023	42,744,520	استثمار في شركات زميلة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في 31 ديسمبر 2019

27- معلومات القطاعات (تتمة)

تحليل معلومات الإيرادات

يعرض الجدول التالي تحليل إيرادات المجموعة:

المجموع دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	مقاولات وخدمات دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	عمليات الفنادق دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي	
						<b>31 ديسمبر 2019</b>
						توقيت الاعتراف بالإيرادات
23,521,937	-	-	2,347,569	17,488,643	3,685,725	الخدمات المقدمة في نقطة زمنية معينة
90,321,411	-	69,150,630	-	-	21,170,781	الخدمات المقدمة على مدار الوقت
<b>113,843,348</b>	<b>-</b>	<b>69,150,630</b>	<b>2,347,569</b>	<b>17,488,643</b>	<b>24,856,506</b>	<b>اجمالي الإيرادات من عقود مع العملاء</b>
						<b>31 ديسمبر 2018</b>
						توقيت الاعتراف بالإيرادات
27,536,857	-	-	5,554,332	17,855,647	4,126,878	الخدمات المقدمة في نقطة زمنية معينة
75,939,852	-	54,739,268	-	-	21,200,584	الخدمات المقدمة على مدار الوقت
<b>103,476,709</b>	<b>-</b>	<b>54,739,268</b>	<b>5,554,332</b>	<b>17,855,647</b>	<b>25,327,462</b>	<b>اجمالي الإيرادات من عقود مع العملاء</b>



**27- معلومات القطاعات (تتمة)**

**تحليل معلومات الإيرادات (تتمة)**  
الأسواق الجغرافية

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
77,907,071	90,900,422	الكويت
17,239,285	15,207,918	مصر
1,057,662	167,829	لبنان
-	27,113	الإمارات العربية المتحدة
4,999,144	4,249,864	عمان
2,235,119	3,251,444	الأردن
38,428	38,758	أوروبا
<b>103,476,709</b>	<b>113,843,348</b>	

تستند معلومات الإيرادات أعلاه إلى موقع الشركات التابعة.

**معلومات جغرافية أخرى**

يعرض الجدول التالي معلومات تتعلق بالموجودات غير المتداولة لدى المجموعة استناداً إلى قطاعاتها الجغرافية

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	موجودات غير متداولة
107,786,655	106,369,807	الكويت
158,605,040	158,394,151	مصر
6,373,102	6,365,960	لبنان
14,766,037	13,127,329	الإمارات العربية المتحدة
3,257,834	3,251,424	سوريا
69,664,532	75,032,868	عمان
342,851	122,617	البحرين
109,376,111	111,583,808	الأردن
16,898,332	18,174,046	المغرب
1,026,650	1,044,000	أوروبا
1,730,000	1,730,000	المملكة العربية السعودية
<b>489,827,144</b>	<b>495,196,010</b>	

**28- القيمة العادلة للأدوات المالية**

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن تعريف القيمة العادلة هو افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستثمارية دون وجود أي نية أو حاجة إلى التصفية أو تخفيض نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو إتمام معاملة وفقاً لشروط محففة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لتسوية التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

28- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة:

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:  
 المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات ومطلوبات مماثلة.  
 المستوى 2: أساليب أخرى تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة: و  
 المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب المستوى بالجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

2019		
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 8):		
158,848	-	158,848
-	3,830,427	3,830,427
<u>158,848</u>	<u>3,830,427</u>	<u>3,989,275</u>
2018		
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 8):		
140,070	-	140,070
-	4,209,072	4,209,072
<u>140,070</u>	<u>4,209,072</u>	<u>4,349,142</u>

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5%.

يعرض الجدول التالي مطابقة الرصيد الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	كما في 1 يناير
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
737,150	4,209,072	تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على إعادة التصنيف
4,563,198	-	تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على إعادة القياس
(1,175,855)	-	
<u>4,124,493</u>	<u>4,209,072</u>	
25,853	(349,501)	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
58,726	(29,144)	أخرى متضمنة صافي (المبيعات) المشتريات والتحويل
<u>4,209,072</u>	<u>3,830,427</u>	كما في 31 ديسمبر

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى  
 يتم تحديد قياس القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام آليات تقييم لا تستند إلى الأسعار أو المعدلات المعلنة بالسوق. يتم تقييم الأسهم غير المسعرة على أساس طريقة السعر مقابل القيمة الدفترية بالاستعانة بأحدث بيانات مالية متاحة للشركات المسثمر فيها.

**29- إدارة المخاطر**

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. تتكون المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة من القروض التي تحمل فائدة والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو الحصول على تمويل لعمليات المجموعة. تتكون الموجودات المالية لدى المجموعة من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق إلى أطراف ذات علاقة والنقد والودائع قصيرة الأجل. تحتفظ المجموعة أيضاً بموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وقرض إلى شركة زميلة.

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

**هيكل إدارة المخاطر**

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

**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 قدرة هؤلاء الأطراف على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعية لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

**29.1 مخاطر الائتمان**

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

تتعامل المجموعة مع الأطراف الأخرى المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في الدولة التي تنتمي إليها وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة المدرجة بالدفاتر للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المدينة. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر الائتمان على قرضها إلى شركة زميلة. نتيجة طبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بحيازة الضمانات.

## 29- إدارة المخاطر (تتمة)

## 29.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

## 29.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية قبل تخفيف مخاطر الائتمان.

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
19,436,714	9,806,327	أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
48,733,588	60,710,225	مديون وموجودات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدماً)
16,898,333	18,474,047	قرض إلى شركة زميلة
<u>85,068,635</u>	<u>88,990,599</u>	

كما في 31 ديسمبر 2019، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 18,474,047 دينار كويتي (2018: 16,898,333 دينار كويتي).

يتم توزيع الموجودات المالية المذكورة أعلاه للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2018	2019	المناطق الجغرافية
دينار كويتي	دينار كويتي	
73,461,806	76,832,666	الكويت
4,641,409	4,385,875	الأردن
4,391,571	4,449,957	مصر
47,020	125,571	لبنان
2,329,721	3,161,542	عمان
172,916	32,610	اوروبا
21,789	-	الامارات العربية المتحدة
2,403	2,378	البحرين
<u>85,068,635</u>	<u>88,990,599</u>	

يرتبط تعرض المجموعة للمخاطر بصورة كبيرة بقطاعات العقارات والإنشاءات. لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمديني العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

## الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

إن التعرض لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك لا يعتبر جوهرياً، حيث إن الأطراف المقابلة هي بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وملاءة ائتمانية مرتفعة.

## المديون

لا تتعامل المجموعة إلا مع الأطراف المعروفة وذوي الملاءة الائتمانية. تقوم المجموعة بوضع سياسات وإجراءات للحد من قيمة التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لأي طرف مقابل. وتسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالعملاء من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدنين القائمة.

بالنسبة للمدنيين التجاريين، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستخدم معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد وقطاعات العملاء ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي نوع المنتجات والعملاء وغيرها). يعكس الاحتساب المعلومات المؤيدة والمعقولة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بصورة عامة، يتم شطب المدنين التجاريين في حالة ألا تخضع الأرصدة المتأخرة لأكثر من سنة واحدة لإجراء إنفاذ القانون. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل رصيد من أرصدة المدنين التجاريين. ليس لدى المجموعة أية سياسة للحصول على ضمانات مقابل المدنين.

29- إدارة المخاطر (تتمة)

29.2 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 على أساس دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المضمومة. تعكس قائمة سيولة المطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

خلال سنة واحدة

31 ديسمبر 2019	خلال شهر	خلال 3 أشهر	3 إلى 12 شهراً	الإجمالي الفرعي	1 إلى 5 سنوات	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	585,213	3,106,906	79,304,554	82,996,673	-	82,996,673
قروض وسلف تحمل فوائد سندات	54,595	7,167,732	127,295,569	134,517,896	173,468,059	307,985,955
	137,948	551,792	2,621,012	3,310,752	67,587,133	70,897,885
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>777,756</b>	<b>10,826,430</b>	<b>209,221,135</b>	<b>220,825,321</b>	<b>241,055,192</b>	<b>461,880,513</b>

خلال سنة واحدة

31 ديسمبر 2018	خلال شهر	خلال 3 أشهر	3 إلى 12 شهراً	الإجمالي الفرعي	1 إلى 5 سنوات	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	439,152	11,004,141	57,797,595	69,240,888	-	69,240,888
قروض وسلف تحمل فوائد سندات	1,012,865	6,272,121	150,391,007	157,675,993	128,260,406	285,936,399
	281,698	563,396	2,535,281	3,380,375	71,831,313	75,211,688
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>1,733,715</b>	<b>17,839,658</b>	<b>210,723,883</b>	<b>230,297,256</b>	<b>200,091,719</b>	<b>430,388,975</b>

إن القروض والسلف التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الاجل وحساب مكشوف بقيمة 69,834,726 دينار كويتي (2018: 121,973,711 دينار كويتي). يستحق هذا الرصيد السداد خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية، وقابل للتجديد عند الاستحقاق.

29.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الموجودات نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي 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 وتنويع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

29.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشؤون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والقروض والسلف والسندات) نتيجة لعدم توافق تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.

## 29- إدارة المخاطر (تتمة)

## 29.3 مخاطر السوق (تتمة)

## 29.3.1 مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدرّة في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدل المتغير المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

زيادة 50 نقطة أساسية  
التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء  
مجلس الإدارة والضرائب

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
(197,964)	(172,257)
(975,134)	(957,249)
(20,574)	(56,349)
(9,383)	(473)

دولار أمريكي  
دينار كويتي  
ريال عماني  
جنيه مصري

إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلاً لتأثير زيادة النقاط الأساسية.

## 29.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق إقليمية للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على حقوق الملكية

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
2,544	3,393
4,459	6,131

مؤشرات السوق

الكويت  
أخرى

إن التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب يمثل النقص في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل لتأثير الزيادة في أسعار الأسهم.

## 29.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

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

29- إدارة المخاطر (تتمة)

29.3 مخاطر السوق (تتمة)

29.3.3 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير في أسعار العملات بنسبة 1%، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

الزيادة بنسبة 1%  
التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء  
مجلس الإدارة والضرائب

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
513,484	475,538	الدولار الأمريكي
168,983	184,740	اليورو
149,758	151,011	الجنيه المصري
3,600	1	الجنيه الاسترليني
61,644	195,370	الريال العماني
6,694	676	الدينار الأردني

إن تأثير النقص في سعر العملة بنسبة 1% سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

30- إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه 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. خلال السنة الحالية، عند إصدار بعض السندات غير المكفولة بضمان (إيضاح 14)، تم إجراء بعض التغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية (31 ديسمبر 2018): صافي الدين مقسوماً على حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة (الأم). وبالتالي، قامت المجموعة بإعادة إدراج معدل الاقتراض المقارن وفقاً للتغيرات التي تم إجراؤها على شروط الدين.

إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الاقتراض أقل من 150%. وتماشياً مع تعهدات الدين لقروض المجموعة، تُدرج المجموعة القروض والسلف والسندات التي تحمل فائدة ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين.

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
240,610,700	237,265,599	قروض وسلف تحمل فوائد
60,000,000	60,000,000	سندات
(19,436,714)	(9,806,327)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
281,173,986	287,459,272	صافي الدين
216,882,911	210,520,375	إجمالي حقوق الملكية
129.64%	136.55%	معدل الاقتراض

**31- حدث لاحق**

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، تم الإعلان عن تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19) في الكويت وعلى المستوى الدولي. كما أعلنت منظمة الصحة العالمية أن تفشي هذا الفيروس يشكل "حالة الطوارئ الصحية العامة ذات الاهتمام الدولي". وقد أدى تفشي كوفيد 19 إلى تراجع أداء الأعمال نتيجة وقف الأنشطة التجارية من قبل الجهات الحكومية سواء بشكل اختياري أو الزامي. وبالرغم من التوقع في الوقت الحالي بأن تراجع الأعمال قد يكون مؤقتاً، إلا أنه قد نشأت حالات عدم التأكد من الأثر الاقتصادي. ومن المتوقع أن تستمر التأثيرات القائمة والمتوقعة لانتشار كوفيد 19 على الاقتصاد في التطور. ولا يزال مقدار ومدة هذه التطورات غير مؤكدة في هذه المرحلة ولكن من المرجح أن يكون لها تأثيراً سلبياً على نتائج التشغيل لدى المجموعة. ونظراً لعدم التأكد من الأثر الاقتصادي القائم، فإنه لا يمكن تقدير مدى تأثير كوفيد 19 على الموقف المالي أو نتائج التشغيل بصورة موثوق منها في الوقت الحالي.