

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة



الكويت

البيانات المالية المجمعة

وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

31 ديسمبر 2019

الصفحة	الفهرس
3 – 1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الدخل المجمع
6	بيان الدخل الشامل المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
36 – 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ

مسابون قانونيون  
صندوق: رقم ٧٤ الصفاة  
الكويت الصفاة ١٣٠٠١  
ساحة الصفاة  
برج بيتك الطابق ١٨ ٢١  
شارع أحمد الجابر

هاتف: 2245 2880 / 2295 5000  
فاكس: 2245 6419  
kuwait@kw.ey.com  
www.ey.com/me

**Deloitte.**

ديلويت وتوش  
الوزان وشركاه  
شارع أحمد الجابر، الشرق  
مجمع دار العوضي - الدور السابع والتاسع  
ص.ب: 20174 الصفاة 13062  
الكويت  
هاتف: +965 2240 8844 - 2243 8060  
فاكس: +965 2240 8855 - 2245 2080  
www.deloitte.com

المحترمين  
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع  
الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة  
الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019، وبيانات الدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. تم توضيح مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير بشكل أكثر تفصيلاً في فقرة "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" الواردة ضمن تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين (قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا بشأنها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. سيرد فيما يلي تفاصيل عن كيفية معالجتنا لكل أمر من أمور التدقيق الرئيسية في إطار تدقيقنا له.

رسمة التكاليف في العقارات الاستثمارية قيد التطوير

لدى المجموعة نفقات رأسمالية هامة تتعلق ببناء مجمعات تجارية وفنادق جديدة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، بلغ مجموع النفقات المرسمة 53,107,815 دينار كويتي. إن تحديد عناصر التكلفة المؤهلة للرسمة وتحديد وشطب التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ التي قد لا تستوفي ضوابط الرسمة ذات الصلة يتطلب ممارسة أحكام هامة من قبل الإدارة.

نظراً لأهمية النفقات الرأسمالية وأحكام الإدارة الهامة اللازمة لتحديد مدى قابلية التكاليف للرسمة، فقد وجدنا أن هذا الأمر هو أحد أمور التدقيق الرئيسية. إن سياسة الرسمة مبنية ضمن قسم السياسات المحاسبية المدرج ضمن إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

شملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تقييم السياسات والعمليات والإجراءات التي تحكم رسمة تكاليف التطوير. كما قمنا بإجراء فحص تحقيقي يتعلق بكل عنصر من عناصر التكاليف المرسمة باستخدام عينة من التكاليف المرسمة بالرجوع إلى الأدلة المؤيدة لفهم طبيعة التكاليف المرسمة ومراعاة ما إذا كانت متفقة مع السياسات المحاسبية المعمول بها. كما تحققنا من تحديد واحتماب معدل الرسمة على تكاليف الاقتراض المطبق وفقاً للسياسة المحاسبية ذات الصلة وأن تكاليف الاقتراض التي يتم رسمتها تتعلق بشكل مباشر بإنشاء الموجودات المؤهلة. كما تحققنا من أنه لم يعد يتم رسمة تكاليف الاقتراض الخاصة بالمشاريع المكتملة وأن التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ تستوفي ضوابط الرسمة ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بالتحقق من إفصاحات الإدارة المتعلقة بالتكاليف المرسمة المتضمنة في إيضاح 4 من البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع  
المحترمين (تتمة) الكويت

معلومات أخرى واردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، ولا تتضمن البيانات المالية المجمعّة وتقرير مراقبي الحسابات الصادر بشأنها. وقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعّة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعّة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعّة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

وإذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعّة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعّة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعّة خالية من أي أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعّة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، والإفصاح عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، متى كان ذلك مناسباً، ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توافر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعّة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعّة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر بشكل فردي أو مجمع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعّة.

جزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس أحكاماً مهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعّة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

المحترمين (تتمة)

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع

الكويت

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكًا جوهريًا حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق للمجموعة، ونتحمل المسؤولية كاملةً عن رأينا ونتواصل مع المكلفين بالحوكمة، حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظم الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما نزود أيضًا المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضًا بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، عدم الإفصاح عن أحد الأمور في تقريرنا، إذا كان من المتوقع أن يترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة الأم تمسك حسابات 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 دفاتر الشركة الأم. وأنا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب إثباته فيها وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

طلال يوسف المزيني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ

ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 3 فبراير 2020

بدر عادل العبدالجادر

العيان والعصيمي وشركاهم  
إرنست ويونغ

EY

طلال يوسف المزيني

ديلويت وتوش  
الوزان وشركاه

شركة المياني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
الكويت

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019

دينار كويتي		إيضاح	
2018	2019		
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
3,380,499	4,649,241	3	ممتلكات ومعدات
779,016,219	822,343,918	4	عقارات استثمارية
27,729,325	30,658,604	5	استثمارات في شركات زميلة
-	2,234,872	6	أصول حق الاستخدام
1,099,552	8,503,698	7	دفعات مسددة مقدماً
4,370,094	4,318,792	8	استثمارات في أوراق مالية
<u>815,595,689</u>	<u>872,709,125</u>		
			<b>الموجودات المتداولة</b>
2,614,810	248,433	19	مستحقات من شركات زميلة
26,142,681	19,557,940	7	ذمم مدينة ودفعات مسددة مقدماً
18,399,825	72,573,073	9	النقد والنقد المعادل
47,157,316	92,379,446		
<u>862,753,005</u>	<u>965,088,571</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
98,352,970	104,254,148	10	رأس المال
16,505,381	16,505,381	10	علاوة إصدار أسهم
48,726,809	54,687,944	10	احتياطي إجباري
48,726,809	60,965,924	10	احتياطي اختياري
(2,233,474)	-	10	أسهم خزينة
5,257,706	-		احتياطي أسهم خزينة
5,176,249	4,989,024		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,550,623)	(1,361,203)		احتياطي القيمة العادلة
(972,684)	(972,684)		احتياطيات أخرى
207,245,392	233,993,320		أرباح مرحلة
425,234,535	473,061,854		<b>حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم</b>
60,156,783	73,831,413	21	حصص غير مسيطرة
485,391,318	546,893,267		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
1,810,272	2,366,432		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	1,075,617	14	التزامات عقد إيجار
11,656,913	-	19	مستحق لطرف ذي صلة
21,297,448	23,454,231	11	مطلوبات غير متداولة أخرى
11,000,000	7,000,000	12	قروض لأجل
278,041,667	278,104,920	13	دائنو مرابحة
<u>323,806,300</u>	<u>312,001,200</u>		
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
4,000,000	4,000,000	12	قروض لأجل
10,237,645	51,463,487	13	دائنو مرابحة
-	105,854	14	التزامات عقد إيجار
39,317,742	50,624,763	15	ذمم تجارية دائنة وأخرى
53,555,387	106,194,104		
377,361,687	418,195,304		<b>مجموع المطلوبات</b>
<u>862,753,005</u>	<u>965,088,571</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

محمد عبد العزيز الشايح  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

دينار كويتي		إيضاح	
2018	2019		
85,449,945	96,362,123	17	إيرادات من عقارات استثمارية
(17,839,617)	(22,119,911)	18	مصاريف عقارات استثمارية
(8,719,462)	(10,075,321)	4	استهلاك عقارات استثمارية
58,890,866	64,166,891		صافي الإيرادات من العقارات الاستثمارية
246,000	320,276		صافي الربح من الاستثمارات
(2,427,145)	(2,012,274)		مصاريف عمومية وإدارية
(2,379,079)	(4,006,622)		أعباء تمويل
180,640	493,679		إيرادات أخرى
236,066	366,560	5	حصة في نتائج شركات زميلة
54,747,348	59,328,510		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم
(496,916)	(536,107)		العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(1,387,029)	(1,510,876)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(554,812)	(604,350)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(200,000)	(550,000)		مساهمة الزكاة
52,108,591	56,127,177		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			ربح السنة
			العائد لـ:
52,527,554	56,410,017		مساهمي الشركة الأم
(418,963)	(282,840)		حصص غير مسيطرة
52,108,591	56,127,177		
50.57 فلس	54.24 فلس	20	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

دينار كويتي		
2018	2019	
52,108,591	56,127,177	ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى):
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
		التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال
(1,546,512)	100,829	الدخل الشامل الآخر (إيضاح 23)
		بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
398,381	242,251	فروق صرف ناتجة من ترجمة عمليات أجنبية
(1,148,131)	343,080	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
50,960,460	56,470,257	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد لـ:
51,278,562	56,323,621	مساهمي الشركة الأم
(318,102)	146,636	حصص غير مسيطرة
50,960,460	56,470,257	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

مجموع حقوق الملكية	مخصص غير مسيطرة	المجموع الفرعي	أرباح مرصدة	احتياطيات أخرى	احتياطي القيمة العادلة	دينار كويتي						رأس المال		
						احتياطي أرباح	احتياطي أرباح	احتياطي أرباح	احتياطي أرباح	احتياطي أرباح	احتياطي أرباح		احتياطي أرباح	احتياطي أرباح
485,391,318	60,156,783	425,234,535	207,245,392	(972,684)	(1,550,623)	5,176,249	5,257,706	(2,233,474)	48,726,809	48,726,809	16,505,381	98,352,970	كما في 1 يناير 2019 ربح / (خسارة) السنة	
56,127,177	(282,840)	56,410,017	56,410,017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
343,080	429,476	(86,396)	-	-	100,829	(187,225)	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
56,470,257	146,636	56,323,621	56,410,017	-	100,829	(187,225)	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
(11,750,050)	-	(11,750,050)	(11,750,050)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
-	-	-	(88,591)	-	88,591	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
13,527,994	13,527,994	(249,409)	-	-	-	-	-	(249,409)	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
(249,409)	-	(249,409)	-	-	-	-	-	(249,409)	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
3,503,157	-	3,503,157	-	-	-	1,020,274	1,020,274	2,482,883	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
546,893,267	73,831,413	473,061,854	233,993,320	(972,684)	(1,361,203)	4,989,024	-	60,965,924	54,687,944	16,505,381	104,254,148	كما في 31 ديسمبر 2019	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
444,286,817	60,474,885	383,811,932	179,940,229	(972,684)	(175,298)	4,878,729	5,209,387	(1,663,663)	43,210,178	43,210,178	16,505,381	93,669,495	كما في 1 يناير 2018	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
444,286,817	60,474,885	383,811,932	(171,187)	-	171,187	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
52,108,591	(418,963)	52,527,554	52,527,554	-	(4,111)	4,878,729	5,209,387	(1,663,663)	43,210,178	43,210,178	16,505,381	93,669,495	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
(1,148,131)	100,861	(1,248,992)	-	-	(1,546,512)	297,520	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
50,960,460	(318,102)	51,278,562	52,527,554	-	(1,546,512)	297,520	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
(9,334,467)	-	(9,334,467)	(9,334,467)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
256,559	-	256,559	(11,033,262)	-	-	-	-	-	5,516,631	5,516,631	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
(778,051)	-	(778,051)	-	-	-	-	48,319	208,240	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	
485,391,318	60,156,783	425,234,535	207,245,392	(972,684)	(1,550,623)	5,176,249	5,257,706	(2,233,474)	48,726,809	48,726,809	16,505,381	98,352,970	كما في 31 ديسمبر 2018	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

دينار كويتي		إيضاح
2018	2019	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
54,747,348	59,328,510	تعديلات لـ:
9,342,099	10,734,713	3 و 4 و 6 استهلاك
863	-	استبعاد ممتلكات ومعدات
364,523	659,610	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(236,066)	(366,560)	5 حصة في نتائج شركات زميلة
(246,000)	(259,144)	صافي الربح من استثمارات في أوراق مالية
2,379,079	4,006,622	أعباء تمويل
66,351,846	74,103,751	
		<b>الحركة على الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
1,800,244	1,209,817	مستحقات من شركات زميلة
(8,120,800)	4,132,117	ذمم مدينة ودفعات مسددة مقدماً
(1,328,080)	10,067,334	ذمم تجارية دائنة وأخرى
(1,352,281)	2,156,783	مطلوبات غير متداولة أخرى
57,350,929	91,669,802	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(285,741)	(102,489)	المدفوع لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(2,468,961)	(2,424,503)	المدفوع لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
54,596,227	89,142,810	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(472,260)	(211,884)	3 إضافات لممتلكات ومعدات
(45,093,030)	(41,878,353)	إضافات لعقارات استثمارية
815,281	300,736	المحصل من بيع / استرداد استثمارات في أوراق مالية
(674,965)	-	شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(1,475,849)	(1,719,642)	مبلغ إضافي مدفوع مقدماً لشركة زميلة
2,222,980	-	مستحق لطرف ذي صلة
(44,677,843)	(43,509,143)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(4,000,000)	(4,000,000)	قروض لأجل مسددة
83,000,000	63,500,000	تسهيلات مرابحة تم الحصول عليها
(64,362,826)	(22,111,827)	تسهيلات مرابحة مدفوعة
-	(67,197)	سداد التزامات عقد إيجار
-	(8,503,698)	7 المدفوع لأتعايب ترتيب قرض
(9,334,467)	(11,423,275)	10 توزيعات مدفوعة
(778,051)	(249,409)	شراء أسهم خزينة
256,559	3,503,157	المحصل من بيع أسهم خزينة
(10,868,210)	(12,182,632)	أعباء تمويل مدفوعة
(6,086,995)	8,465,119	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
3,831,389	54,098,786	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
39,206	74,462	أثر ترجمة عملات أجنبية
14,529,230	18,399,825	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
18,399,825	72,573,073	9 النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 26 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والأنشطة الرئيسية

إن شركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مؤسسة ومسجلة في الكويت في 1964. فيما يلي أنشطة الشركة الأم:

- 1- إقامة المباني بالوحدات الجاهزة والقيام بالأعمال الإنشائية الأخرى وفي سبيل ذلك فإن للشركة الأم:
    - أن تقيم المصانع والمعامل التي من شأنها تحقيق أغراضها.
    - أن تقوم بالمتاجرة بجميع المواد والعدد والآلات المرتبطة بطبيعة عملها.
    - مباشرة أعمال المقاولات الإنشائية.
    - الاستثمار في عمليات الإنشاء والتعمير والأسكان.
  - 2- إنشاء المباني والأسواق والمعارض التجارية والمخازن والمستودعات المختلفة لحسابها ولحساب الغير وبيعها وتأجيرها وإدارة وصيانة المملوك للغير منها.
  - 3- استيراد وتصدير كافة الأنواع من المواد والعدد والآلات وغيرها مما يرتبط بطبيعة نشاط الشركة الأم.
  - 4- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل الكويت وخارجها وكذا إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
  - 5- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وخارجها.
  - 6- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
  - 7- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق الصحية وإيجارها واستئجارها.
  - 8- القيام بجميع أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك القيام بالأشغال الحديدية والألمنيوم، والقيام بالأعمال الخاصة بالصيانة، وتنفيذ الأعمال المدنية بما في ذلك القيام بالأعمال الصحية والأصباغ والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يشمل ذلك من تمديدات وقطع غيار، وما إلى غير ذلك من الأعمال التكميلية للمباني والإنشاءات بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
  - 9- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات، وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
  - 10- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
  - 11- إقامة المزادات العقارية.
  - 12- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
  - 13- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية فقط دون غيره من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير.
  - 14- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
  - 15- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).
- ويجوز للشركة الأم أن تمارس أعمالاً مشابهة أو مكملة أو لازمة أو مرتبطة بأغراضها، ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة الأم أن تنشئ فروع لها داخل دولة الكويت أو خارجها، ويجوز لها أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت، أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة زميلة لشركة الشايح المتحدة ذ.م.م وشركة الدرة الوطنية العقارية ش.م.ك.م. إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5132، الصفاة 13052، الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 3 فبراير 2020. وتخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

## 2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية للقياس، باستثناء الأدوات المالية المصنفة كاستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة واستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تعرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للمجموعة.

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات قد تؤثر في المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الأمور التي تكون فيها التقديرات والافتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية أو تلك التي تتطلب قدراً أكبر من الأحكام، قد تم الإفصاح عنها في إيضاح 26.

### 2.2 أثر التغييرات في السياسات المحاسبية نتيجة لتطبيق معايير جديدة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار كما هو موضح أدناه. تُطبق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2019 ولم ينتج عنها أي أثر مادي في السياسات المحاسبية أو المركز المالي أو أداء المجموعة.

#### تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود الإيجار، اعتباراً من 1 يناير 2019.

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود الإيجار، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب ينطوي على عقد إيجار، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15 عقود الإيجار التشغيلي "الحوافز" وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد الإيجار. يحدد المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن أغلب العقود وفقاً لنموذج فردي يشتمل على بنود داخل الميزانية العمومية.

لم يطرأ تغيير جوهرى على طريقة محاسبة المؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 مقارنة بمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي باستخدام مبادئ مماثلة كما في معيار المحاسبة الدولي 17. وعليه، لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أثر في عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، طبقت المجموعة منهاجاً واحداً للاعتراف والقياس على جميع عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. وطبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدئي 1 يناير 2019 وبالتالي، لم يتم تعديل معلومات المقارنة.

اختارت المجموعة استخدام الوسائل العملية الانتقالية التي تسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها في وقت سابق كعقود إيجار ينطبق عليها معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً استخدام إعفاءات الاعتراف على عقود الإيجار التي تبلغ مدتها، في تاريخ بدء عقد الإيجار، 12 شهراً أو أقل ولا تنطوي على خيار شراء ("عقود الإيجار قصيرة الأجل") وعقود الإيجار التي يكون فيها الأصل محل العقد منخفض القيمة ("أصول منخفضة القيمة").

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

فيما يلي السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16:

(أ) أصول حق الاستخدام

تعترف المجموعة بأصول حق الاستخدام في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل محل العقد متاحًا للاستخدام). وتقاس أصول حق الاستخدام بالتكلفة ناقصًا أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة بما يعكس أي عمليات إعادة قياس لالتزامات عقد الإيجار. تتضمن تكلفة أصول حق الاستخدام قيمة التزامات عقد الإيجار المعترف بها والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة عقد الإيجار ناقصًا أي حوافز إيجار مستلمة. إذا لم تتأكد المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم استهلاك أصول حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. وتعرض أصول حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

(ب) التزامات عقد إيجار

تعترف المجموعة في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار بالتزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المقرر سدادها خلال مدة عقد الإيجار. وتتضمن دفعات عقد الإيجار الدفعات الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصًا أي حوافز إيجار مستحقة ودفعات عقد إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات عقد الإيجار على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ودفعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد الإيجار. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي تقع فيها الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة سعر الفائدة الإضافي على الافتراض في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار، إذا كان معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بدء مدة العقد، يتم زيادة قيمة التزامات عقد الإيجار كي تعكس تراكم الربح، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقد الإيجار، إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة في جوهرها أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل محل العقد.

(ج) عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل أي عقود الإيجار التي تبلغ مدتها 12 شهرًا أو أقل اعتبارًا من تاريخ بدء العقد ولا تنطوي على خيار شراء. كما تطبق أيضًا إعفاء الاعتراف بعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 1,500 دينار كويتي). يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار الخاصة بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار.

(د) الأحكام الجوهرية لتحديد مدة عقد الإيجار للعقود المشتملة على خيارات التجديد

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

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الحسبان كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي توجد حافزًا اقتصاديًا للمستأجر لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار، إذا كان تمديدها (أو عدم إنهاءها) مؤكدًا بصورة معقولة. يتم مراجعة التقييم، عند وقوع حدث مهم أو تغيير مهم في الظروف التي تقع وتؤثر في هذا التقييم وتكون ضمن سيطرة المستأجر.

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

نتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "دفعات مسددة مقدمًا" بمبلغ 1,099,552 دينار كويتي تم إعادة تصنيفها إلى "أصول حق استخدام" كما في 1 يناير 2019 دون أن ينتج عن ذلك أثر في الأرباح المرحلة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

### 2.3 معايير صادرة لكنها غير سارية المفعول بعد

تم إصدار المعايير الدولية للتقارير المالية التالية ولكن لم يسر مفعولها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة. تعترم المجموعة تطبيقها عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 (تعديلات) بيع أو مشاركة أصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 تعالج الحالات التي تتضمن بيع أو مشاركة أصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك. وتحديداً، تبين التعديلات أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة لا تشمل على أعمال نتيجة معاملة تنطوي على شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنهما باستخدام طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بها في ربح أو خسارة الشركة الأم فقط بمقدار حصص المستثمرين من غير ذوي العلاقة في تلك الشركة الزميلة أو ذلك المشروع المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة والمحتفظ بها في أي شركة تابعة سابقة (والتي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنهما باستخدام طريقة حقوق الملكية) يتم الاعتراف بها في ربح أو خسارة الشركة الأم السابقة فقط بمقدار حصص المستثمرين من غير ذوي العلاقة في الشركة الزميلة الجديدة أو المشروع المشترك الجديد.

لم يحدد مجلس معايير المحاسبة الدولية تاريخ سريان التعديلات حتى الآن. غير أنه يُسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات. تتوقع المجموعة أن تطبيق هذه التعديلات قد يؤثر في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية في حال إبرام مثل هذه المعاملات.

### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 تعريف الأعمال

توضح التعديلات أن الأعمال عادة ما تتضمن مخرجات، غير أنه لا يلزم لمجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول أن تتضمن مخرجات حتى تكون مؤهلة لأن تصبح أعمالاً. إذ أنه لتحقيق هذا الغرض، ينبغي أن تتضمن مجموعة الأنشطة والأصول المكتسبة مدخلاً وآلية جوهرية كحد أدنى يساهمان معاً بشكل كبير في إنتاج مخرجات. تتضمن التعديلات إرشادات إضافية تساعد في تحديد ما إذا كان قد تم الحصول على آلية جوهرية أم لا.

تقدم التعديلات اختبار تركزي اختياري يسمح بإجراء تقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والأصول المكتسبة لا تشكل أعمالاً. استناداً إلى اختبار التركيز الاختياري، لا تعتبر مجموعة الأنشطة والأصول المكتسبة أعمالاً إذا كانت القيمة العادلة لإجمالي الأصول المكتسبة مركزة في أصل فردي قابل للتحديد أو مجموعة من الأصول المماثلة القابلة للتحديد.

ليس من المتوقع أن ينتج عن المعايير أو التعديلات الأخرى الجديدة على المعايير الحالية أثر مادي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه:

#### 2.4.1 أساس التجميع

تقوم المجموعة بتجميع البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة (الشركات المستثمر فيها التي تسيطر عليها) والمنشآت المسيطر عليها من قبل شركاتها التابعة.

تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط في حالة:

- السيطرة على الشركة المستثمر بها (على سبيل المثال: الحقوق القائمة التي تتيح لها قدرتها الحالية على توجيه أنشطة الشركة المستثمر بها)؛
  - التعرض للتغير في العوائد أو امتلاك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها؛ و
  - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر بها للتأثير على مبلغ العائدات.
- إذا كان لدى المجموعة حقوق تصويت أقل من الأغلبية التصويتية أو حقوق مماثلة أخرى في الشركة المستثمر بها، عندها تراعي المجموعة كافة الحقائق والظروف عند تقييم ما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر بها، بما في ذلك:
- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر بها.
  - الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
  - حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة على أساس كل بند على حدة من تاريخ نقل السيطرة للمجموعة وحتى تاريخ توقف هذه السيطرة.

يتم إدراج الحصص غير المسيطرة في الشركة المستثمر بها بمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة في المبالغ المدرجة لصافي الموجودات المحددة للشركة المقننة في تاريخ الإقْتناء وبمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة من التغييرات في حقوق الملكية من تاريخ الاندماج. يتم توزيع مجموع الدخل الشامل على الحصص غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك أن يكون لدى الحصص غير المسيطرة رصيد عجز. إن التغييرات في حصص ملكية الشركة الأم في الشركة التابعة والتي لا ينتج عنها فقد السيطرة يتم المحاسبة عنها كعمولات حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة وذلك لتعكس التغييرات في حصتها في الشركة التابعة ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة التي تم فيها تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم مباشرة في حقوق الملكية وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم. يتم إظهار الحصص غير المسيطرة في بند مستقل في بيان المركز المالي المجموع وبيان الدخل المجموع. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للعمولات المتشابهة والأحداث الأخرى التي تتم في نفس الظروف بناءً على آخر بيانات مالية للشركات التابعة. يتم عند التجميع استبعاد الأرصدة والعمولات والإيرادات والمصاريف والتوزيعات المتبادلة بالكامل بين شركات المجموعة. في حال فقدت الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة، يتم حذف الموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة بقيمتها الدفترية في تاريخ فقدان تلك السيطرة وكذلك يتم حذف الحصص غير المسيطرة. يتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة. يتم تحويل أية فروق ناتجة مع المبالغ المدرجة مباشرة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجموع.

### 2.4.2 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة، وتشتمل التكلفة على سعر الشراء والتكاليف الأخرى المباشرة لإحضار الأصل إلى حالته التشغيلية لاستخدامه المزمع. يتم احتساب الاستهلاك على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات المطبقة على أساس القسط الثابت. يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو بيع الموجودات في بيان الدخل المجموع.

### 2.4.3 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض ومباني محتفظ بها بهدف اكتساب إيجارات و/أو لأغراض زيادة رأس المال وتقاس مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. يدرج أرض ملك حر بالتكلفة ويعتبر أن لديه عمر إنتاجي غير محدد، وبالتالي فهو لا يخضع للاستهلاك.

لاحقاً لتاريخ الاعتراف الأولي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بخلاف الأرض بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة. بتاريخ كل بيان مركز مالي، يتم مراجعة القيم الدفترية على أساس فردي لتقييم ما إذا كانت مسجلة بأكثر من مبالغها القابلة للاسترداد. يتم احتساب مخصصات لخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، حينما تتجاوز القيم الدفترية مبالغها القابلة للاسترداد.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عند البيع أو حينما يتم سحب الانتفاع به بشكل دائم ولا يتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من جراء استخدامه. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة عن عدم الاعتراف بالعقار (يحتسب المبلغ على أنه الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجموع في الفترة التي يتم فيها استبعاد العقار.

يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكلفة هي تلك المصاريف المتكبدة من قبل المجموعة والتي ترتبط مباشرة بإنشاء الموجودات. يتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات قيد التطوير لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. في حال ظهور دليل على وجود انخفاض في القيمة وعندما تزيد القيم الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الاستردادية.

### 2.4.4 استثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة فيها تأثير جوهري، وهي ليست شركة تابعة أو حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الجوهري هو حق المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية ولكن ليس المشاركة في السيطرة الكلية أو المشتركة على هذه السياسات.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

تم إدراج النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركات الزميلة ضمن هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة احتساب حقوق الملكية المحاسبية، إلا إذا تم تصنيف الاستثمار كمحفظ به بغرض البيع وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5 - "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها برسم البيع والعمليات المتوقفة". وفقاً لطريقة حقوق الملكية، تدرج الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بتغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في قيمتها الدفترية. لا يتم إدراج خسائر أي شركة زميلة تزيد عن حصة المجموعة في ملكية هذه الشركة الزميلة (التي تتضمن أي حصة ملكية طويلة الأجل تشكل بصورة جوهرية جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة)، إلا إذا تكبدت المجموعة التزام قانوني أو متوقع أو قامت بسداد دفعات نيابة عن الشركة الزميلة.

تستخدم أحدث البيانات المالية المتاحة للشركة الزميلة في تطبيق طريقة حقوق الملكية. عند إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة المستخدمة في تطبيق طريقة حقوق الملكية بتاريخ يختلف عن ذلك المستخدم من قبل المجموعة، تجرى تعديلات فيما يخص آثار المعاملات أو الأحداث الهامة التي وقعت بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية للمجموعة. لا ينبغي أن يكون الفرق بين نهاية فترات إعداد التقارير ذات الصلة أكثر من ثلاثة أشهر، وينبغي أن يكون طول الفترات ذات الصلة هو نفس الطول من فترة إلى أخرى. إذا استخدمت الشركة الزميلة سياسات محاسبية غير تلك السياسات الخاصة بالمنشأة للمعاملات والأحداث المشابهة في الظروف المماثلة، يتم إجراء تعديلات للسياسات المحاسبية للشركة الزميلة بما يتوافق مع تلك الخاصة بالمجموعة.

يتم إضافة المبالغ المقرضة للشركات الزميلة والتي تمثل الحقوق المتبقية نتيجة التصفية إلى تكلفة الشركات الزميلة.

عند دخول المجموعة في معاملات مع شركة زميلة لها، يتم حذف الأرباح أو الخسائر إلى مقدار قيمة حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة.

### 2.4.5 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيان مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسارة انخفاض القيمة. في حال وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة الاستردادية للأصل من أجل تحديد مقدار خسارة انخفاض القيمة (إن وجدت). وإذا لم يكن بالإمكان تقدير المبلغ الممكن استرداده لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها هذا الأصل. حينما يمكن تحديد أساس معقول وثابت للتوزيع، توزع الموجودات المشتركة أيضاً على وحدات فردية لتوليد النقد أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات توليد النقد والتي يمكن أن يحدد لها أساس معقول وثابت للتوزيع.

إن القيمة الاستردادية هي القيمة العادلة ناقصاً التكاليف اللازمة للبيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقدير قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقتررة على قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المتعلقة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات تدفقاته النقدية المستقبلية.

في حال تقدير القيمة الاستردادية للأصل (وحدة توليد النقد) بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار قيمته الاستردادية. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الدخل المجمع، إلا إذا تم إدراج هذا الأصل بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عن خسارة انخفاض القيمة كإخفاض ناتج عن إعادة التقييم.

في حالة تم رد خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار التقدير المعدل لقيمتها الاستردادية بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال عدم الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف برد خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع مباشرة، إلا إذا تم إدراج الأصل ذي الصلة بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعالج رد خسارة انخفاض القيمة محاسبياً كزيادة ناتجة عن إعادة التقييم.

### 2.4.6 الاعتراف وعدم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية

يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (كليا أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية ولم تعد تحتفظ بسيطرتها عليه. لا يتم الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو عند إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

### 2.4.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم الموجودات المالية استناداً إلى مجموعة من نماذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.



تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارة مجموعة الموجودات المالية لتحقيق هدفها من الأعمال. وذلك سواء كان هدف المجموعة هو فقط تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. إذا لم ينطبق أي من كلاهما (على سبيل المثال الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة)، عندئذ يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يستند نموذج أعمال المجموعة إلى عوامل ملحوظة مثل:

- طريقة تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا النموذج ورفع تقارير عنها لموظفي الإدارة العليا بالمنشأة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- طريقة مكافأة مدراء الأعمال (على سبيل المثال، ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو إلى التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة).

كما أن معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها يعتبر من الجوانب المهمة للتقييم الذي تجريه المجموعة.

تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط (اختبار تحقيق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط)

إذا استهدف نموذج الأعمال الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط (اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط).

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبني وقد يتغير خلال عمر الأصل المالي (على سبيل المثال عند وجود دفعات مسددة من المبلغ الأصلي أو إطفاء القسط / الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان، بخلاف مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الربح. واختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط، تطبق المجموعة أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المقوم بها الأصل المالي والمدة المحدد عنها سعر الفائدة.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبني ضمن الفئات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
- استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة، والتي تتمثل في دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط على المبلغ الأصلي القائم.

يتم تصنيف النقد والأرصدة البنكية وعقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والمستحقات من شركات زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كمحتفظ بها بغرض المتاجرة عند شرائها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح على المدى القريب من خلال أنشطة المتاجرة أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث لتحقيق الأرباح على المدى القريب. إضافة إلى ذلك، قد تلجأ المجموعة عند الاعتراف المبني إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي تباين محاسبي قد ينشأ خلاف ذلك. يدخل ضمن هذا التصنيف بعض أسهم حقوق الملكية التي تم الاستحواذ عليها بشكل رئيسي لغرض البيع أو إعادة الشراء على المدى القريب.

*استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر*

عند الاعتراف المبدي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض استثماراتها في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. لا يعاد إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجموع. ويتم الاعتراف بالتوزيعات في بيان الدخل، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة استفادة المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة، تدرج الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة. وعند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتركمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع.

**2.4.8 انخفاض قيمة الموجودات المالية**

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتم تحديث قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في تاريخ بيان المركز المالي المجموع.

يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأداة المالية بطريقة تعكس المبالغ بشكل غير متحيز ومرجح بالاحتمالات والتي يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة والقيمة الزمنية للأموال والأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. يطبق نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على كافة الأدوات المالية باستثناء الاستثمار في أدوات حقوق الملكية. ويتم بانتظام مراجعة المنهجيات والافتراضات بما في ذلك توقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بموجب المنهج العام. وتطراً لتغيرات على الموجودات تؤدي إلى انتقالها بين المراحل الثلاثة التالية استناداً إلى التغيير في الجودة الائتمانية منذ الاعتراف المبدي.

تتضمن المرحلة 1 الأدوات المالية التي لم ينتج عنها زيادة ملحوظة في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدي أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة كما في تاريخ التقرير. وبالنسبة لتلك الموجودات، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً. تعتبر المجموعة أن الأصل المالي ينطوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون تصنيف المخاطر الائتمانية مساوياً لتعريف "التصنيف الائتماني المرتفع" المتعارف عليه دولياً.

تتضمن المرحلة 2 الأدوات المالية التي نتج عنها زيادة ملحوظة في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدي (ما لم يكن لها مخاطر ائتمانية منخفضة كما في تاريخ التقرير) ولكن لا يوجد لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة. وبالنسبة لتلك الموجودات، يتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمرها. عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأدوات المالية قد زادت بشكل ملحوظ، تراعي الإدارة المعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة من أجل مقارنة مخاطر التعثر التي تحدث في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر التي تحدث عند الاعتراف المبدي للأداة المالية. عندما يتعذر على المجموعة قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس كل أداة على حدة بسبب القيود المتعلقة بالتكلفة والجهد، فإنها تحدد الزيادة الملحوظة في المخاطر الائتمانية على أساس جماعي، ولهذا الغرض يتم تجميع الأدوات المالية على أساس الخصائص المشتركة للمخاطر الائتمانية.

تتضمن المرحلة 3 الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة كما في تاريخ التقرير، استناداً إلى العوامل التي تتضمن صعوبة مالية على العميل أو تعثر أو وقوع حدث انقضاء أجل استحقاق. بالنسبة لتلك الموجودات، يتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية خلال عمر الأداة كالفرق بين مجمل القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الأصلي للموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي 100% من صافي التعرض أي بعد الخصم من مبلغ التعرض وقيمة الضمانات.

يتم الاعتراف بأي تعديلات على القيمة الدفترية للأصل المالي الناتجة عن الخسائر الائتمانية المتوقعة في الربح أو الخسارة كربح أو خسارة ناتجة عن انخفاض القيمة ويتم عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كاستقطاع من مجمل القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة هي الخسائر الائتمانية التي تنتج من أحداث التعثر المحتملة خلال العمر المتوقع للأداة المالية. وتمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة والتي تنتج من أحداث التعثر المحتملة لمدة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الناتج المخصوم من احتمالية التعثر وقيمة التعرض عند التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر. تتمثل احتمالية التعثر في احتمالية تعثر المقرض في الوفاء بالتزاماته المالية إما لمدة 12 شهراً (احتمالية التعثر لمدة 12 شهراً) أو خلال المدة المتبقية من الالتزام (احتمالية التعثر خلال مدة الالتزام). تتمثل قيمة التعرض عند التعثر في قيمة التعرض المتوقعة عند حدوث تعثر. تحدد المجموعة قيمة التعرض عند التعثر من التعرض الحالي للأدوات المالية والتغيرات المحتملة على المبالغ القائمة المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء.

تتمثل قيمة التعرض عند التعثر للأصل المالي إجمالي قيمته الدفترية. يمثل معدل الخسارة عند التعثر الخسارة المتوقعة المشروطة بوقوع حالة تعثر وقيمتها المتوقعة عند حدوثها والقيمة الزمنية للأموال.

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الأرصدة البنكية والذمم المدينة من الشركات الزميلة باستخدام المنهج العام الموضح أعلاه. تطبق المجموعة المنهج المبسط للاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة على عقود الإيجار والمبالغ الأخرى المستحقة من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة كموجودات مالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وعليه، يتم تصنيف عقود الإيجار والمبالغ الأخرى المستحقة من المستأجرين التي لم تنخفض جدارتها الائتمانية والذمم المدينة الأخرى المصنفة كموجودات مالية والتي لم تنخفض جدارتها الائتمانية وليس لها عنصر تمويل هام ضمن المرحلة 2 ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة.

### حالة التعثر

تسجل المجموعة حالة تعثر عندما تشير المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائنيه (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة). بغض النظر عن هذا الأساس، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي أجل استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يوماً ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملائمة.

### 2.4.9 قياس القيم العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق في تاريخ القياس أي سعر البيع. يفترض قياس القيمة العادلة أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

• في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو

• في حال غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ربحاً للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون دخول المجموعة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحاً متاحاً.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق سيتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي يتوفر من أجلها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والتي تزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات، التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية، ضمن تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة، كما هو مبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛

المستوى 2 - أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى 3 - أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظاً.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. يتم استخدام أسعار أوامر الشراء للموجودات وأسعار العروض للمطلوبات. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مشتركة وصناديق حصص الاستثمار أو أدوات استثمارية مماثلة استناداً إلى آخر قيمة صافية معلنة لتلك الموجودات.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المماثلة أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الأخرى الملائمة أو أسعار الوسيط.

وبالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت الانتقالات قد حدثت بين مستويات قياس القيمة العادلة عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات للموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى تسلسل القيمة العادلة على النحو الموضح أعلاه.

تقدر القيمة العادلة للأدوات المالية بخلاف الأدوات المالية قصيرة الأجل والمدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية المخصومة بمعدلات الفائدة السارية في السوق حالياً لأدوات مالية مماثلة.

### 2.4.10 تكاليف الاقتراض

إن تكلفة الاقتراض المرتبطة بشكل مباشر بحيازة أو بناء أو تصنيع الموجودات المؤهلة مثل العقارات الاستثمارية، والتي تعتبر موجودات تستغرق عملية تجهيزها فترة زمنية لتصبح جاهزة لاستخدامها المزمع أو بيعها، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة للاستخدام المزمع أو البيع. تدرج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل المجمع في السنة التي تتكبد فيها تلك التكاليف.

### 2.4.11 أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم الشركة الأم المملوكة لها التي تم إصدارها وتم إعادة شرائها لاحقاً من قبل الشركة الأم ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. تتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب تلك الطريقة يتم إدراج متوسط التكلفة المرجح للأسهم المعاد شراؤها في حساب معاكس لحقوق الملكية. عندما يتم إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح في حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، وهي غير قابلة للتوزيع. يتم تسجيل أي خسارة محققة في نفس الحساب إلى الحد الذي يغطي الرصيد الدائن في ذلك الحساب. تدرج أي خسائر زائدة في الأرباح المرحلة ثم تنقل إلى الاحتياطيات. ويتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً لتخفيض أي خسائر مسجلة مسبقاً في حساب الاحتياطيات والأرباح المرحلة والأرباح من بيع أسهم الخزينة. لا يتم سداد أرباح نقدية عن هذه الأسهم. إن إصدار أسهم منحة سوف يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل تناسبي وكذلك تخفيض متوسط التكلفة للسهم دون أن يؤثر على التكلفة الإجمالية لأسهم الخزينة.

### 2.4.12 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون من المحتمل طلب تدفق موارد اقتصادية خارجية لتسوية التزام حالي قانوني أو متوقع ناتج عن أحداث وقعت في الماضي ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. إن المبلغ المعترف به كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. حينما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بمبلغ الدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد التام من استرداد المبلغ وتحديد قيمته بموثوقية.

### 2.4.13 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تلتزم المجموعة بتقديم مساهمات محددة بموجب خطط الدولة وتقوم بدفع المستحقات للموظفين بموجب خطط منافع محددة عند ترك الخدمة وذلك وفقاً لقوانين الدولة التي يعملون فيها. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم احتسابه على أساس المبلغ المستحق للموظفين نتيجة لإنهاء خدمتهم بصورة غير طوعية في تاريخ بيان المركز المالي. يعتبر هذا الأساس تقديراً موثقاً به للقيمة الحالية للالتزام النهائي.

### 2.4.14 النقد والتقد المعادل

يتم تصنيف النقد بالصندوق وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك والودائع لأجل التي لا تزيد آجالها الأصلية عن ثلاثة أشهر كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية المجمع.

### 2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

#### إيرادات الخدمات

تربح المجموعة إيرادات من خدمات الصيانة والأمن والدعاية والخدمات اللوجستية والخدمات الأخرى. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء من خلال نقل الخدمات الموعود بها إلى العميل.

#### إيرادات التوزيعات

يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات من الاستثمارات حينما يثبت حق المساهم في استلام الدفعات.

#### إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية بالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم ومعدل الفائدة المطبق.

#### 2.4.16 عقود الإيجار

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بآثر رجعي اعتباراً من 1 يناير 2019، لكنها لم تعدل أرقام المقارنة لفترة إعداد التقرير 2018، حسب ما هو مسموح به وفقاً للأحكام الانتقالية المحددة في المعيار. لم يطرأ تغيير جوهري على طريقة محاسبة المؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 مقارنة بمعيار المحاسبة الدولي 17. إن تفاصيل السياسات المحاسبية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 والمعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبينة أدناه بشكل منفصل.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة من عقود الإيجار التشغيلي ورسوم الترتيبات ذات الصلة على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ذات الصلة.

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2019

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

تحدد المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار ذي الصلة فيما يتعلق بكافة ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها الشركة هي الطرف المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعرفة كعقود إيجار مدتها 12 شهراً أو أقل) وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. بالنسبة لعقود الإيجار، تعترف المجموعة بدفعات عقد الإيجار كمصروف تشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي استهلكت فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار غير المسددة عند بدء مدة العقد، والمخصومة باستخدام المعدل الضمني في عقد الإيجار. في حال تعذر تحديد ذلك المعدل بسهولة، يستخدم المستأجر معدل اقتراضه الإضافي.

تشتمل دفعات عقد الإيجار المتضمنة في قياس التزام عقد الإيجار على:

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها)، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة؛
- دفعات عقد الإيجار المتغيرة، التي تعتمد على مؤشر أو معدل، التي تم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو المعدل عند بدء مدة العقد؛
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر ممارسة خيارات الشراء إذا كان المستأجر متأكداً من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة، و
- دفعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار.

يتم عرض التزام عقد الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي المجموع.

يتم لاحقاً قياس التزام عقد الإيجار عن طريق زيادة القيمة الدفترية كي تعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار (باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية) وتخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات عقد الإيجار المسددة.

تعيد المجموعة قياس التزام عقد الإيجار (وتقوم بإجراء التسوية الملائمة على أصل حق الاستخدام ذي الصلة) عند:

- تغير مدة عقد الإيجار أو عندما يكون هناك حدث مهم أو يطرأ تغيير في الظروف نتيجة التغير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- تغير دفعات عقد الإيجار بسبب التغيرات التي طرأت على المؤشر أو المعدل أو الدفعات المتوقعة وفقاً للقيمة المتبقية المكفولة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم يكن تغير دفعات عقد الإيجار بسبب التغير في معدل الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- تعديل عقد الإيجار وعدم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار استناداً إلى مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الخصم المعدل في التاريخ الفعلي للتعديل.

لم تجري المجموعة أي من تلك التسويات خلال الفترات المعروضة.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

تشتمل أصول حق الاستخدام على القياس المبني للالتزام عقد الإيجار ذي الصلة ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة العقد، ناقصاً أي حوافر إيجار مستحقة وأي تكاليف مباشرة مبدئية. ويتم قياسها لاحقاً بالكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.

عند تحمل المجموعة التزام مقابل تكاليف إزالة الأصل المستأجر أو رده إلى المكان الذي يقع فيه أو إعادة الأصل المعني للحالة المطلوبة وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار، يتم تكوين مخصص وقياسه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 37. بقدر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الاستخدام، يتم إدراج التكاليف ضمن أصل حق الاستخدام ذي الصلة، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزون.

يتم استهلاك أصول حق الاستخدام خلال مدة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل المعني، أيهما أقرب. في حالة نقل عقد الإيجار لملكية الأصل المعني أو أن تكلفة أصل حق الاستخدام تعكس ذلك، تتوقع المجموعة ممارسة خيار الشراء ويتم استهلاك أصل حق الاستخدام ذات الصلة خلال العمر الإنتاجي للأصل المعني. يبدأ الاستهلاك عند تاريخ بدء مدة عقد الإيجار.

يتم عرض أصول حق الاستخدام في بند منفصل في بيان المركز المالي المجموع.

تطبيق المجموعة معيار المحاسبة الدولي 36 لتحديد ما إذا كان أصل حق الاستخدام قد تعرض للانخفاض في القيمة وتم المحاسبة عن أي خسارة محددة ناتجة عن انخفاض القيمة في بيان الدخل الشامل المجموع. يُرجى الرجوع إلى السياسة المحاسبية المبينة في إيضاح 2.4.5 "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام عقد الإيجار وأصل حق الاستخدام. يتم الاعتراف بالدفعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي وقع فيها حدث أو ظرف أدى إلى تكبد تلك الدفعات، ويتم إدراجها في بند "مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الدخل المجموع.

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للمستأجر ألا يقوم بفصل العناصر التي لا تتعلق بعقد الإيجار، وبدلاً من ذلك المحاسبة عن أي عقود إيجار وأي عناصر لا تتعلق بعقد الإيجار كترتيب منفصل. لم تستخدم المجموعة هذه الوسيلة العملية. بالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري مع مكون إيجاري أو غير إيجاري واحد أو أكثر، يجب على المستأجر توزيع المقابل المالي في العقد على كل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري، والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية.

### السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2019

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

يتم الاعتراف بدفعات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلك فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر. ويتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كمصروف في الفترة التي تتكبد فيها.

في حال استلام حوافر إيجار للدخول في عقود إيجار تشغيلي يتم الاعتراف بهذه الحوافر كالتزام. ويتم الاعتراف بالفائدة الكلية من الحوافر كتنقص في مصروف الإيجار على أساس القسط الثابت، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلك فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

### 2.4.17 العملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إعادة ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية والمقومة بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي. يتم إدراج فروق الصرف الناتجة في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل فروق ترجمة البنود غير النقدية، مثل الأسهم المصنفة كموجودات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية.

يتم ترجمة إيرادات العمليات الأجنبية إلى عملة تقرير الشركة الأم وفقاً لأسعار الصرف للسنة ويتم ترجمة بيان المركز المالي الخاص بهذه العمليات وفقاً لأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة. يتم إدراج فروق الصرف الناتجة عن ترجمة صافي استثمارات العمليات الأجنبية (متضمنة الشهرة أو الذمم المدينة طويلة الأجل أو القروض وتعديلات القيمة العادلة الناتجة من عملية اندماج الأعمال) في بيان الدخل الشامل المجموع. عند بيع عملية أجنبية، يتم الاعتراف بأي فروق صرف ناتجة في بيان الدخل المجموع كجزء من الربح أو الخسارة نتيجة البيع.

### 2.4.18 مقاصة الأدوات المالية

يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية حينما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم بإجراء التقاص وتتوي السداد إما على أساس الصافي أو أن يتم الاعتراف بالأصل وسداد الالتزام في الوقت ذاته.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

2.4.19 توزيعات

يتم الاعتراف بالتوزيعات لمساهمي المجموعة كمطلوبات في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها الموافقة على هذه التوزيعات من قبل مساهمي المجموعة والسلطة الرقابية.

2.4.20 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 ومتطلبات قرارات وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من الربح الخاضع للضريبة للسنة. وفقاً للقانون، يتم خصم التوزيعات النقدية من ربح السنة للشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وذلك بغرض احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية.

2.4.21 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% وفقاً للحساب المستند إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة والذي ينص على أنه يجب استبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإجمالي من ربح السنة عند تحديد المساهمة.

2.4.22 الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة بواقع 1% من ربح المجموعة وفقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 ووفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 وتسري ابتداء من 10 ديسمبر 2007.

2.4.23 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تحقيق تدفق نقدي خارجي للموارد أمراً مستبعداً. لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون احتمال تحقيق منافع اقتصادية داخلية مرجحاً.

3. ممتلكات ومعدات

دينار كويتي				
المجموع	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	أدوات وسيارات	تركيبات ومعدات مكتنية	
				التكلفة
8,018,239	751,698	321,212	6,945,329	في 1 يناير 2018
472,260	-	150	472,110	إضافات
(26,770)	-	(25,570)	(1,200)	استبعادات
8,463,729	751,698	295,792	7,416,239	في 31 ديسمبر 2018
1,881,330	-	1,305	1,880,025	إضافات
-	(751,698)	-	751,698	تحويلات
(23,076)	-	(83)	(22,993)	ترجمة عملات أجنبية
10,321,983	-	297,014	10,024,969	في 31 ديسمبر 2019
				الاستهلاك المتراكم
4,486,500	-	252,507	4,233,993	في 1 يناير 2018
622,637	-	19,053	603,584	المحمل على السنة
(25,907)	-	(24,707)	(1,200)	استبعادات
5,083,230	-	246,853	4,836,377	في 31 ديسمبر 2018
568,650	-	15,365	553,285	المحمل على السنة
20,862	-	(82)	20,944	ترجمة عملات أجنبية
5,672,742	-	262,136	5,410,606	في 31 ديسمبر 2019
				القيمة الدفترية
4,649,241	-	34,878	4,614,363	في 31 ديسمبر 2019
3,380,499	751,698	48,939	2,579,862	في 31 ديسمبر 2018
				معدلات الاستهلاك السنوي
		20% - 33.33%	10% - 33.33%	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

4. عقارات استثمارية

دينار كويتي		
2018	2019	
		التكلفة
781,695,591	839,394,663	في بداية السنة
57,342,886	53,107,815	إضافات
356,186	295,205	ترجمة عملات أجنبية
839,394,663	892,797,683	
		الاستهلاك المتراكم
(51,658,982)	(60,378,444)	في بداية السنة
(8,719,462)	(10,075,321)	المحمل على السنة
(60,378,444)	(70,453,765)	
779,016,219	822,343,918	القيمة الدفترية
		معدلات الاستهلاك السنوي
2% - 3.33%	2% - 3.33%	

تتضمن العقارات الاستثمارية ما يلي:

دينار كويتي		
2018	2019	
446,981,067	499,666,434	مجمع الأفنيوز في الكويت
11,542,433	14,043,994	عقارات أخرى في الكويت
129,646,985	106,984,676	عقارات قيد التطوير في الكويت
190,845,734	201,648,814	عقارات قيد التطوير في السعودية
779,016,219	822,343,918	

إن الإضافات على العقارات الاستثمارية تشتمل على ما يلي:

- تكلفة بمبلغ 10,507,881 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 10,721,135 دينار كويتي) متكبدة في حيازة وتطوير مشروعات عقارية في المملكة العربية السعودية. ويشمل هذا المبلغ تكلفة اقتراض تبلغ 3,545,264 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 3,031,276 دينار كويتي) تم رسملتها خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح من 3.75% إلى 4%. لم يتم تحميل أي استهلاك نظرًا لأن العقار قيد التطوير.
- تكلفة بمبلغ 40,304,197 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 46,594,656 دينار كويتي) متكبدة في إنشاء المرحلة الرابعة من مجمع الأفنيوز وعقارات واقعة في الفنطاس، الكويت والذي يتضمن تكلفة اقتراض تبلغ 4,652,492 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 5,457,855 دينار كويتي) تم رسملتها خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح من 3.75% إلى 4%.
- خلال السنة، تم إنجاز جزء من المرحلة الرابعة من المجمع التجاري "الأفنيوز" بمبلغ وقدره 61,531,684 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 135,467,478 دينار كويتي) وتم تحميل استهلاك بمبلغ وقدره 338,317 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 1,720,403 دينار كويتي) خلال الفترة على الجزء الذي تم إنجازه.

قامت الإدارة بتقدير العمر الإنتاجي الاقتصادي لمجمع الأفنيوز، الكويت بنحو 50 سنة. تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بتاريخ بيان المركز المالي المجمع بمبلغ 1,194,018,999 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 1,172,550,133 دينار كويتي). تستند القيم العادلة للعقارات الاستثمارية إلى تقييمات أجريت بواسطة مقيمين مستقلين معتمدين. ومن بين هؤلاء المقيمين بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد ذو شهرة واسعة. وتستند عملية التقييم إلى طرق تقييم مقبولة كطريقة مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات وطريقة السوق المقارنة. حيث أن مدخلات التقييم الجوهرية المستخدمة تعتمد على بيانات سوقية غير ملحوظة، يتم تصنيفها ضمن المستوى 3 من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، يعتبر الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها. خلال السنة، لم تكن هناك انتقالات بين المستويات. إن مجمع الأفنيوز مشيد على أرض مستأجرة وخلال السنة الحالية تم تجديد فترة عقد الإيجار لسنة واحدة تنتهي في 9 سبتمبر 2020 بدون أي تغييرات رئيسية في شروط وأحكام العقد. إن العقارات الاستثمارية الخاصة بالشركة التابعة ومقرها في المملكة العربية السعودية مقامة على أرض ملك حر.

إن الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة ضمن إيضاحي 17 و 18 على التوالي.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

5. استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في 31 ديسمبر 2019:

حصة الملكية وحقوق التصويت		بلد التأسيس والعمليات	النشاط الرئيسي	اسم الشركات الزميلة
2018 %	2019 %			
40	40	الكويت	استثمار وتطوير عقارات تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م. شركة الصروح للإدارة ذ.م.م. ("الصروح")
35	35	البحرين		

خلال السنة، وبعد إنجاز عملية إعادة هيكلة رأسمالية، أصبحت شركة الأفنيوز ش.ش.و. شركة تابعة مملوكة بالكامل لشركة الصروح، وعليه أصبحت شركة الصروح شركة زميلة للمجموعة.

فيما يلي الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة:

دينار كويتي		
2018	2019	
5,145,116	27,729,325	الرصيد في 1 يناير
22,343,863	2,876,202	إضافات
236,066	366,560	حصة المجموعة في نتائج شركات زميلة
4,280	(313,483)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
27,729,325	30,658,604	الرصيد في 31 ديسمبر

فيما يلي المعلومات المالية الموجزة فيما يتعلق بالبيانات المالية للشركات الزميلة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

دينار كويتي		
2018	2019	
9,574,142	7,239,574	الموجودات المتداولة
107,899,381	125,848,318	الموجودات غير المتداولة
(13,251,185)	(8,634,507)	المطلوبات المتداولة
(32,509,836)	(34,265,086)	المطلوبات غير المتداولة
71,712,502	90,188,299	حقوق الملكية
27,729,325	30,658,604	القيمة الدفترية للمجموعة من الاستثمار
5,168,060	5,330,437	إيرادات
756,549	1,047,571	ربح السنة
236,066	366,560	حصة المجموعة من ربح السنة

إن العقارات الاستثمارية المتضمنة في الدفاتر المحاسبية لإحدى الشركات الزميلة مدرجة بالقيمة العادلة. تم إجراء تسويات مناسبة لحصة في نتائج الشركة الزميلة لتتوافق مع السياسة المحاسبية للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

6. أصول حق الاستخدام

دينار كويتي			
المجموع	مباني إدارية	أرض مستأجرة	التكلفة
1,398,997	-	1,398,997	في 1 يناير 2019*
1,226,923	1,226,923	-	إضافات
(861)	-	(861)	ترجمة عملات أجنبية
2,625,059	1,226,923	1,398,136	في 31 ديسمبر 2019
299,445	-	299,445	الاستهلاك المتراكم
90,742	61,346	29,396	في 1 يناير 2019*
390,187	61,346	328,841	المحمل على السنة
			في 31 ديسمبر 2019
2,234,872	1,165,577	1,069,295	القيمة الدفترية
			في 31 ديسمبر 2019

\* نتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "دفعات مسددة مقدماً" بمبلغ 1,099,552 تم إعادة تصنيفها إلى "أصل حق استخدام" كما في 1 يناير 2019 دون أن ينتج عن ذلك أثر في الأرباح المرحلة (إيضاح 2.2 - أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16).

دينار كويتي		
أرض مستأجرة		التكلفة
1,398,997		في 1 يناير 2019
299,445		الاستهلاك المتراكم
1,099,552		

إن تحليل أجل استحقاق التزامات عقد الإيجار مبين في إيضاح 14. إن إجمالي التدفقات النقدية الخارجية لعقود الإيجار خلال السنة يبلغ 67,197 دينار كويتي.

فيما يلي المبلغ المعترف به في بيان الدخل المجموع:

دينار كويتي		
2019		مصرف الاستهلاك على أصول حق الاستخدام (المتضمن في مصاريف عمومية وإدارية)
90,742		
90,742		

7. ذمم مدينة ودفعات مسددة مقدماً

دينار كويتي		
2018	2019	غير متداولة
1,099,552	-	دفعات مسددة مقدماً:
-	8,503,698	دفعات مسددة مقدماً عن عقد إيجار تشغيلي (إيضاحي 2.2 و6)
1,099,552	8,503,698	أتعاب ترتيب قرض
11,378,970	7,534,534	متداولة
1,811,677	1,519,710	عقود إيجار وذمم مدينة أخرى من مستأجرين ذمم مدينة أخرى:
2,662,791	1,144,303	موجودات متداولة
8,564,538	7,617,525	موجودات غير متداولة
1,724,705	1,741,868	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
26,142,681	19,557,940	دفعات مسددة مقدماً

إن متوسط فترة منح الائتمان على الفواتير هو 30 يوماً.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

إن الموجودات المالية تتكون مما يلي:

دينار كويتي		
2018	2019	
9,755,597	8,561,369	لم ينقض أجل استحقاقها ولم تنخفض قيمتها
3,435,050	492,875	انقضت أجل استحقاقها ولكن لم تنخفض قيمتها*
13,190,647	9,054,244	

\* إن هذه الأرصدة المتمثلة في عقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى المستحقة من المستأجرين هي بضمان جزئي مقابل ودائع تأمينات. لدى المجموعة حق تعاقدى لتقاص أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من المستأجرين.

التحليل العمري للمديونيات التي انقضت أجل استحقاقها ولكن لم تنخفض قيمتها:

دينار كويتي		
2018	2019	
229,092	16,830	من 31 إلى 90 يوماً
3,205,958	476,045	أكثر من 90 يوماً
3,435,050	492,875	

قامت المجموعة بتحديد الخسارة الائتمانية المتوقعة على مخصص عقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى المستحقة من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة كموجودات مالية بأنها غير مادية.

8. استثمارات في أوراق مالية

دينار كويتي		
2018	2019	
2,067,349	1,870,015	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,067,349	1,870,015	أسهم غير مسعرة (إيضاح 23)
2,298,002	2,444,034	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
4,743	4,743	صناديق محلية غير مسعرة
2,302,745	2,448,777	صناديق أجنبية غير مسعرة
4,370,094	4,318,792	

9. النقد والنقد المعادل

دينار كويتي		
2018	2019	
14,993	24,619	نقد بالصندوق
18,384,832	28,126,208	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
-	44,422,246	ودائع ذات أجل استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر
18,399,825	72,573,073	

إن الودائع مقومة بالدينار الكويتي ومودعة لدى بنوك تجارية محلية. كما في 31 ديسمبر 2019، تراوحت معدلات الفائدة الفعلية على هذه الودائع من 2.50% إلى 3.25% (31 ديسمبر 2018: لا شيء) سنوياً.

إن القيمة الدفترية للنقد والأرصدة البنكية للمجموعة مقومة بالعملات التالية ومعرضة بما يعادلها بالدينار الكويتي:

دينار كويتي		
2018	2019	
15,411,226	68,975,805	دينار كويتي
207,490	67,080	دولار أمريكي
2,180,827	1,214,215	ريال سعودي
600,282	2,315,973	عملات أخرى
18,399,825	72,573,073	

المعاملات غير النقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الرئيسية:

- إضافات لأثاث ومعدات مكتبية (إيضاح 3) بمبلغ 1,669,446 دينار كويتي (2018: لا شيء) تم الاستحواذ عليها من طرف ذي صلة، وما تزال تسويتها قائمة في نهاية السنة (إيضاح 19).
- إضافات لعقارات استثمارية (إيضاح 4):
  - مبلغ وقدره 1,871,081 يتعلق بمشاريع قيد التطوير في المملكة العربية السعودية مستحق لمساهم حقوق الأقلية مقابل عقارات استثمارية تم الاستحواذ عليها.
  - مبلغ وقدره 1,405,110 دينار كويتي يتعلق بمشاريع قيد التطوير في الكويت ومدرج ضمن محتجزات دائنة (إيضاح 15) (2018: لا شيء).

10. حقوق الملكية والاحتياطيات

رأس المال وعلاوة إصدار أسهم

كما في 31 ديسمبر 2019، يبلغ رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 104,254,148 دينار كويتي مكوناً من 1,042,541,476 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم، وقد تم التأشير على ذلك في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 8 أبريل 2019 (31 ديسمبر 2018: 98,352,970 دينار كويتي مكوناً من 983,529,693 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم). تمثل علاوة الإصدار الفائض عن القيمة الاسمية المحصلة من إصدار الأسهم وهي غير قابلة للتوزيع.

وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 25 مارس 2019 على توزيعات نقدية بواقع 12 فلس لكل سهم بمبلغ 11,750,050 دينار كويتي (2017: 10 فلس لكل سهم بمبلغ 9,334,467 دينار كويتي) من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2018 على المساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية و6% أسهم منحة بواقع 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 59,011,781 سهم (2017: 46,834,747 سهم (5%)) على المساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيع أسهم المنحة.

اقترح مجلس الإدارة توزيعات نقدية بواقع 14% بقيمة 14 فلس لكل سهم (2018: 12% بقيمة 12 فلس لكل سهم) من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2019 للمساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية بالإضافة إلى توزيع أسهم منحة بواقع 6% بقيمة 6,255,249 دينار كويتي بمقدار 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 62,552,488 سهم (31 ديسمبر 2018: أسهم منحة بواقع 6% بقيمة 5,901,178 دينار كويتي بمقدار 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 59,011,781 سهم) للمساهمين المسجلين بتاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيعات أسهم منحة. يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وسيتم تحويل هذه النسبة كل سنة حتى يتجاوز الرصيد نسبة 50% من رأس المال. إن توزيع هذا الاحتياطي محدود بمقدار المبلغ المطلوب لتأمين سداد توزيعات تصل بحد أقصى إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح المرحلة لتغطية هذا الحد.

احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. إن هذا الاحتياطي هو "احتياطي اختياري" وفقاً للمادة 46 من النظام الأساسي للشركة الأم. يجوز وقف هذا التحويل بقرار يتم اتخاذه في الجمعية العمومية السنوية بناءً على توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد أي قيود على التوزيع من الاحتياطي الاختياري.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

أسهم خزينة

دينار كويتي		
2018	2019	
4,246,368	-	عدد الأسهم المملوكة
%0.43	%0.00	نسبة الأسهم المصدرة
2,233,474	-	القيمة الدفترية (دينار كويتي)
2,573,299	-	القيمة السوقية (دينار كويتي)

خلال السنة، باعت الشركة الأم جميع أسهم الخزينة وتم تحويل الرصيد الناتج في احتياطي أسهم الخزينة إلى الاحتياطي الاختياري.

11. مطلوبات غير متداولة أخرى

دينار كويتي		
2018	2019	
21,297,448	23,454,231	ودائع تأمينات
21,297,448	23,454,231	

12. قروض لأجل

دينار كويتي		
2018	2019	
11,000,000	7,000,000	غير متداولة
4,000,000	4,000,000	متداولة
15,000,000	11,000,000	

يمثل هذا البند تسهيلات من بنوك تجارية محلية بالدينار الكويتي. وتستحق السداد خلال فترة تتراوح من سنة إلى سبع سنوات. كما في 31 ديسمبر 2019، تراوحت معدلات الفائدة الفعلية على القروض لأجل من 3.50% إلى 3.75% (31 ديسمبر 2018: 3.75% سنوياً).

13. دائن مرابحة

يمثل هذا البند تسهيلات انتمائية ممنوحة من قبل بنوك إسلامية وتستحق السداد خلال فترة تتراوح من سنة إلى سبع سنوات. كما في 31 ديسمبر 2019، تراوحت التكلفة الفعلية لدائني المرابحة من 3.50% إلى 4% (31 ديسمبر 2018: من 3.75% إلى 4%) سنوياً.

14. التزامات عقد إيجار

دينار كويتي		
2019		
105,854		غير متداولة
1,075,617		متداولة
1,181,471		

تحليل آجال الاستحقاق:

دينار كويتي		
2019		
105,854		سنة واحدة
109,824		سنتان
113,942		3 سنوات
118,215		4 سنوات
122,648		5 سنوات
610,988		أكثر من 5 سنوات
1,181,471		

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة جوهرية فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار الخاصة بها. تندرج مراقبة التزامات عقود الإيجار ضمن اختصاصات الإدارة المالية بالمجموعة. إن القيم الدفترية لالتزامات عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة مقومة بالدينار الكويتي. فيما يلي المبلغ المعترف به في بيان الدخل المجمع:

دينار كويتي	2019
21,745	مصرف الفائدة على التزامات عقد الإيجار (المتضمن في أعباء تمويل)

استأجرت المجموعة مساحات مكتبية للاستخدام التجاري. إن عقد الإيجار مبرم لفترة ثابتة مدتها 10 سنوات وينطوي على خيارات تمديد. يتم التفاوض على مدد عقد الإيجار على أساس فردي وتنطوي على قدر كبير من الشروط والأحكام المختلفة. إن عقود الإيجار لا تفرض أي تعهدات، لكن الأصول المستأجرة قد لا تستخدم كضمان لأغراض الاقتراض.

15. ذمم تجارية دائنة وأخرى

دينار كويتي		
2018	2019	
1,500,716	1,742,158	ذمم تجارية دائنة
14,007,495	15,412,605	محتجزات دائنة
546,051	2,303,726	مستحق لمقاولين ومستحقات مشاريع
13,616,248	14,201,620	إيجارات محصلة مقدماً
2,438,757	2,651,333	مستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
498,784	793,395	توزيعات مستحقة الدفع
6,709,691	13,519,926	ذمم دائنة أخرى
39,317,742	50,624,763	

16. تقرير القطاعات

تتنظم المجموعة في قطاعات الأعمال التالية على أساس المعلومات الواردة في تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي:

(أ) الإنشاءات والعقارات الاستثمارية: وتشمل أنشطة تطوير وتأجير عقارات المجموعة ومشروعاتها ونشاط المقاولات لمشروعات المجموعة أو للغير.

(ب) الاستثمارات المالية: وتشمل أنشطة الاستثمارات في محافظ وأسهم وأدوات مالية داخل الكويت وخارجها سواء إدارة من قبلها أو عن طريق شركات متخصصة.

استناداً إلى التحليل الكمي والنوعي، لم تحدد المجموعة أي قطاعات يمكن إعداد تقارير بشأنها حيث أن غالبية عمليات المجموعة تنتج من قطاع أعمال فردي هو "الإنشاءات والعقارات الاستثمارية".

17. إيرادات من عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل الإيرادات المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دينار كويتي		
2018	2019	
69,336,569	76,578,133	إيرادات من عقارات استثمارية
7,512,270	8,953,081	إيرادات من خدمات
1,411,719	1,947,629	أتعاب ترتيبات
5,141,239	5,330,173	خدمات إعلان
2,048,148	3,553,107	أخرى
85,449,945	96,362,123	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

إن عقود الإيجار التشغيلي التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر تتعلق بالعقارات الاستثمارية المملوكة من قبل المجموعة. تتضمن جميع عقود الإيجار التشغيلي بنود لمراجعة القيمة السوقية في حال قرر المستأجر ممارسة خياره بالتجديد. لا يمتلك المستأجر خياراً بشراء العقار عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

18. مصاريف عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل المصاريف المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دينار كويتي		
2018	2019	
5,637,192	5,825,822	إيجار أرض
5,638,065	7,948,014	إصلاح وصيانة
6,564,360	8,346,075	مصاريف تشغيلية عمومية
17,839,617	22,119,911	

19. معاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا بالمجموعة والمنشآت التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً جوهرياً. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

دينار كويتي		
2018	2019	
-	1,165,577	أصول حق الاستخدام مباني إدارية
2,614,810	248,433	ذمم مدينة ودفعات مسددة مقدماً مستحقات من شركة زميلة تحت الطلب
1,753,136	-	إن المبلغ المستحق غير محمل بالفائدة. ذمم تجارية مدينة خلال سنة واحدة
-	1,159,726	التزامات عقد إيجار
11,656,913	-	مستحق لطرف ذي صلة مستحق لمساهم في شركة تابعة* أكثر من سنة واحدة
2,113,924	2,202,575	ذمم تجارية دائنة وأخرى دفعات إيجار مستلمة مقدماً خلال سنة واحدة
-	1,669,446	ذمم دائنة أخرى مستحق لطرف ذي صلة مقابل أثاث ومعدات مكتبية تم الاستحواذ عليها

\* إن المستحق لطرف ذي صلة يمثل المبلغ المستحق لمساهم في شركة تابعة. خلال السنة، تم تحويل مبلغ 11,656,913 دينار كويتي إلى حقوق الملكية حيث اتفق مساهم حقوق الأقلية والشركة التابعة على استحقاقها بناءً على اختيار الشركة التابعة. وبالتالي، تم تصنيفه في الحصة غير المسيطرة ضمن حقوق الملكية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

معاملات

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان الدخل المجموع:

دينار كويتي		
2018	2019	
15,951,507	16,730,923	إيرادات
415,638	620,919	مصاريف
360,333	711,629	أتعاب إدارة

مدفوعات موظفي الإدارة العليا

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

دينار كويتي		
2018	2019	
780,000	938,000	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
76,032	104,092	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
856,032	1,042,092	

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة البالغة 550,000 دينار كويتي (2018: 200,000 دينار كويتي) تخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

20. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

لا توجد أي أسهم عادية مخفضة محتملة. فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

دينار كويتي		
2018	2019	
52,527,554	56,410,017	ربح السنة
أسهم	أسهم	
1,038,880,847	1,040,167,682	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة

ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

إن ربحية السهم الأساسية والمخفضة المسجلة للسنة السابقة بلغت 53.6 فلس قبل التعديل بأثر رجعي على عدد أسهم المنحة الصادرة في 2019 (انظر إيضاح 10).



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

21. شركات تابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2019:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية وحق التصويت		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2018	2019		
	%	%		
تجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	الشركة الكويتية للمباني الجاهزة ش.ش.و.
استثمارات عقارية	100	100	الكويت	شركة عقارات الري ش.ش.و. الشركة الأهلية الثانية للتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و.
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م.
استثمارات	100	100	الكويت	شركة الدائري الخامس ش.ش.و.
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	مصر	شركة مباني مصر للتنمية العقارية ليمتد
استثمارات عقارية	100	100	البحرين	شركة مباني البحرين ذ.م.م.
استثمارات عقارية	100	100	الكويت	شركة الأفنيوز للدعاية والاعلان والنشر والتوزيع والانتاج الفني ش.ش.و.
دعاية وإعلان ونشر وتوزيع وإنتاج فني	100	100	الكويت	شركة الري لوجستيكا ش.م.ك.م.
إنشاء وإدارة جميع أنواع المخازن ونقل وتوزيع وتخليص جمركي	98.2	98.2	الكويت	شركة شمول القابضة ذ.م.م.
استثمارات عقارية	60	60	السعودية	

فيما يلي ملخص المعلومات المالية المتعلقة بشركة شمول القابضة ذ.م.م والتي تمتلك فيها الحصص غير المسيطرة حقوق جوهريّة.  
فيما يلي ملخص المعلومات المالية التي تبين المبالغ قبل عملية الاستبعاد فيما بين شركات المجموعة.

دينار كويتي		
2018	2019	التفاصيل
2,377,792	1,351,520	موجودات متداولة
179,488,211	195,231,035	موجودات غير متداولة
(482,945)	372,768	مطلوبات متداولة
(30,971,055)	(46,195,435)	مطلوبات غير متداولة
(90,256,786)	(150,014,352)	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
(60,155,217)	(73,832,513)	حصص غير مسيطرة
-	-	الإيرادات
(1,044,989)	(700,178)	المصاريف
(1,044,989)	(700,178)	خسارة السنة
(626,993)	(420,107)	الخسارة العائدة لمالكي الشركة
(417,996)	(280,071)	الخسارة العائدة للحصص غير المسيطرة
(1,044,989)	(700,178)	خسارة السنة
(1,422,170)	(2,094,364)	صافي النقد الخارجي الناتج من الأنشطة التشغيلية
(7,744,353)	(14,937,312)	صافي النقد الخارجي الناتج من الأنشطة الاستثمارية
6,472,012	16,065,064	صافي النقد الداخلي الناتج من الأنشطة المالية
(2,694,511)	(966,612)	صافي التدفقات النقدية الخارجية

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

22. التزامات ومطلوبات محتملة

أ) كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت الالتزامات الرأسمالية القائمة 49,465,319 دينار كويتي (2018: 75,000,000 دينار كويتي).

ب) كما في 31 ديسمبر 2019، منحت المجموعة خطابات اعتماد وكفالات بنكية وكفالة تضامنية قائمة بمبلغ 5,463,355 دينار كويتي (2018: 2,242,856 دينار كويتي).

23. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من الذمم المدينة المستحقة من الشركات الزميلة والذمم المدينة والاستثمار في أوراق مالية والنقد والأرصدة البنكية. تتكون المطلوبات المالية من المستحق لطرف ذي صلة والقروض لأجل ودائني المرابحة وذمم تجارية دائنة وأخرى.

القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن غالبية هذه البنود ذات طبيعة قصيرة الأجل. إن الطرق والافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية مبينة في إيضاح 2 من بند السياسات المحاسبية الهامة.

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة بواسطة طرق التقييم. تم تعريف المستويات المختلفة كما يلي:

- المستوى 1: أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة؛
- المستوى 2 - أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

دينار كويتي			
المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1
<b>31 ديسمبر 2019</b>			
			استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
2,448,777	-	2,448,777	-
			استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,870,015	1,870,015	-	-
4,318,792	1,870,015	2,448,777	-
<b>31 ديسمبر 2018</b>			
			استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
2,302,745	-	2,302,745	-
			استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
2,067,349	2,067,349	-	-
4,370,094	2,067,349	2,302,745	-

لا توجد أي انتقالات بين مستويات قياسات القيمة العادلة خلال السنة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

فيما يلي الحركة على المستوى 3 من مستويات قياسات القيمة العادلة خلال السنة:

دينار كويتي		
2018	2019	
3,862,914	2,067,349	كما في 1 يناير
674,965	-	إضافات
(842,713)	(298,163)	تكلفة الاستثمارات المباعة
(1,627,817)	100,829	التغير في القيمة العادلة
2,067,349	1,870,015	كما في 31 ديسمبر

إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن مستوى 3 من مستويات قياس القيمة العادلة وكذلك تحليل للحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر 2019 مبينة على النحو التالي:

دينار كويتي				
حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	معدل المتوسط المرجح	القيمة العادلة كما في
				2018
قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل الخصم بواقع 5% زيادة (نقص) في القيمة العادلة بمبلغ 91,354 دينار كويتي (2018: 103,367 دينار كويتي)	خصم بسبب قلة القابلية للتسويق	نهج السوق	5 - 10%	2,067,349
				1,870,015
				2,067,349
				1,870,015
				المجموع

24. إدارة مخاطر الأدوات المالية

تحتوي أنشطة المجموعة على مخاطر متصلة إلا أنه يتم إدارتها من خلال عملية مستمرة من التحديد والقياس والمتابعة وفقاً لحدود المخاطر وغيرها من الضوابط. إن عملية إدارة المخاطر مهمة لاستمرار تحقيق الأرباح للمجموعة، كما أن كل فرد داخل المجموعة مسؤول عن اكتشافات المخاطر المتعلقة بمسؤولياته. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق التي تنقسم بدورها لمخاطر معدلات الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم بالإضافة إلى مخاطر التشغيل. إن العملية المستقلة للتحكم بالمخاطر لا تشمل مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة التكنولوجية والصناعة. يتم إدارة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الاستراتيجية للمجموعة.

مخاطر الائتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يسبب خسارة مالية للمجموعة. تتبع المجموعة سياسة تقتضي التعامل بشكل حصري مع مؤسسات مالية ذات جدارة ائتمانية عالية كوسيلة للحد من التعرض لمخاطر تكبد خسارة مالية عند تعثر الأطراف المقابلة.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة المستحقة من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى والذمم المدينة المستحقة من شركات زميلة والأرصدة البنكية. ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من إخفاق الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته ويكون الحد الأقصى للتعرض في حدود مقدار القيمة الدفترية لهذه الأدوات. تم تطبيق سياسات وإجراءات لعمل تقييم مستمر للجدارة الائتمانية لتقدير الوضع المالي للعملاء والأطراف المقابلة. إن التعرض لمخاطر الائتمان للذمم المدينة محدود نظراً لأن المجموعة لها حق تعاقدى لتفاسد أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من العملاء.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية للمجموعة كما في تاريخ التقرير:

دينار كويتي		
2018	2019	
2,614,810	248,433	ذمم مدينة مستحقة شركات زميلة
13,190,647	9,054,244	ذمم مدينة وأخرى
18,384,832	72,548,454	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك وودائع لأجل لدى البنوك
34,190,289	81,851,131	

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة أي مؤسسة على الحصول على أموال للوفاء بالتزاماتها. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ برصيد كاف من النقد والأرصدة البنكية وتسهيلات الاقتراض وعن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية. يلخص الجدول التالي آجال استحقاق مطلوبات المجموعة غير المخصوصة في 31 ديسمبر 2019 و2018 وفقاً لتواريخ السداد التعاقدية.

دينار كويتي				
المجموع	من 1 إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2019
11,577,548	7,244,329	3,237,233	1,095,986	قروض لأجل
379,524,206	316,902,299	58,854,296	3,767,611	دائنو مرابحة
23,454,231	23,454,231	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
36,423,143	-	15,412,605	21,010,538	ذمم تجارية دائنة وأخرى
450,979,128	347,600,859	77,504,134	25,874,135	مجموع المطلوبات
49,465,319	-	49,465,319	-	التزامات

دينار كويتي				
المجموع	من 1 إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2018
16,124,692	11,618,801	3,367,192	1,138,699	قروض لأجل
347,565,630	324,872,556	16,792,627	5,900,447	دائنو مرابحة
11,656,913	11,656,913	-	-	مستحق لطرف ذي صلة
21,297,448	21,297,448	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
25,701,494	-	14,553,546	11,147,948	ذمم تجارية دائنة وأخرى
422,346,177	369,445,718	34,713,365	18,187,094	مجموع المطلوبات
75,000,000	56,250,000	18,750,000	-	التزامات

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السوق عن طريق تنويع استثماراتها. لا تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم.

مخاطر معدلات الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة من مخاطر تقلب التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة السوقية.

تنتج مخاطر معدلات الفائدة بالنسبة للمجموعة من التعرض لالتزامات محملة بمعدلات فائدة متغيرة ويتم تثبيتها وفقاً لمعدل خصم بنك الكويت المركزي.

تقوم المجموعة بمراقبة تعرضاتها لمخاطر معدلات الفائدة بشكل حيوي مع الأخذ في الاعتبار خيارات إعادة التمويل وتجديد المراكز الحالية وبدائل التمويل للحد من الخسائر الناتجة عن التحركات العكسية في معدلات الفائدة.

كما في 31 ديسمبر 2019، إذا كانت معدلات الفائدة على القروض أكثر بواقع 25 نقطة أساس، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة أقل بمبلغ 851,421 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 568,649 دينار كويتي). وإذا انخفض معدل الفائدة بواقع 25 نقطة أساس لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على الربح.

## إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2019

## مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. قامت المجموعة بتوسيع عملياتها في المملكة العربية السعودية والبحرين وتعرض لمخاطر العملات الأجنبية الناشئة أساساً من الريال السعودي والدينار البحريني. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية عند تقويم المعاملات التجارية المستقبلية أو الموجودات أو المطلوبات المعترف بها بعملة غير العملة الرئيسية للمنشأة.

كما في 31 ديسمبر 2019، في حال انخفاض الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان الدخل الشامل للسنة أقل بمبلغ 7,777,305 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 7,781,138 دينار كويتي) بشكل رئيسي نتيجة خسارة صرف العملات الأجنبية لشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية والبحرين. وإذا ارتفع الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي، لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على بيان الدخل الشامل المجموع.

دينار كويتي		العملة
أثر التغيير في الدخل الشامل الأخر		
2018	2019	
7,520,600	7,500,718	ريال سعودي
124,141	145,287	دينار بحريني
136,397	131,301	درهم إماراتي
7,781,138	7,777,306	

## مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة التي قد تنتج من إخفاق الأنظمة أو الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية، حينما تتوقف الضوابط عن العمل. يمكن لمخاطر التشغيل أن تسبب أضراراً لسمعة الشركة أو قد ينجم عنها آثار قانونية أو قد تؤدي إلى خسائر مالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع الحد من كافة مخاطر التشغيل، لكن يمكنها أن تدير هذه المخاطر من خلال الأطر العامة للضوابط ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة. تشمل الضوابط الفصل الفعال بين المهام، وحق الدخول، والاعتماد، وإجراءات التسوية، وكذلك عمليات توعية وتقييم العاملين.

## 25. إدارة مخاطر رأس المال

من أهم أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال تأمين قدرتها على الاستمرار في مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية لتحقيق عوائد للمساهمين والمحافظة على الهيكل الأفضل لرأس المال لتخفيض تكلفة رأس المال. لغرض احتساب معدل المديونية، تأخذ الإدارة في الاعتبار صافي الدين إلى حقوق الملكية. يمثل صافي الدين إجمالي القروض المبنية في بيان المركز المالي المجموع ناقصاً النقد والأرصدة البنكية. كما في 31 ديسمبر 2019، بلغ إجمالي رأس المال المجموع (صافي الدين + حقوق الملكية) لغرض إدارة رأس المال 814,888,601 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 770,270,805 دينار كويتي). لغرض المحافظة على أو تعديل هيكل رأس المال، يمكن أن تقوم الشركة الأم بزيادة رأس المال أو تعديل قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو بيع الموجودات لتخفيض الديون. بموجب قوانين دولة الكويت، تقوم الشركة الأم بتحويل 10% من صافي الربح إلى رصيد الاحتياطي الإجمالي حتى يتجاوز 50% من رأس المال، مع وضع قيود على عملية التحويل.

دينار كويتي		
2018	2019	
15,000,000	11,000,000	قروض لأجل
288,279,312	329,568,407	داننو مرابحة
(18,399,825)	(72,573,073)	النقد والأرصدة البنكية
284,879,487	267,995,334	صافي الدين
485,391,318	546,893,267	حقوق الملكية
%59	%49	معدل المديونية

26. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات قد تؤثر في المبالغ الواردة في البيانات المالية المجمعة حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة. فيما يلي الأحكام والتقديرات التي تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة:

رسملة تكلفة العقارات قيد التطوير

لدى المجموعة نفقات رأسمالية جوهرية فيما يتعلق بإنشاء أسواق تجارية وفنادق جديدة. إن تحديد عناصر التكلفة المؤهلة للرسملة وتحديد وشطب التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ التي قد لا تستوفي ضوابط الرسملة ذات الصلة يتطلب ممارسة أحكام جوهرية من قبل الإدارة.

تقييم استثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادة إلى واحدة مما يلي:

- معاملات حديثة على أسس تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بمعدلات حالية تنطبق على بنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.
- نماذج التقييم الأخرى.

يتطلب تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم إجراء تقديرات هامة.

انخفاض قيمة عقارات استثمارية

ترجع المجموعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة والعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة ناتجة عن انخفاض قيمة تلك الموجودات وفقاً للسياسات المحاسبية المبينة في إيضاح 2، كما يتم تحديد القيمة الاستردادية للأصل استناداً إلى القيمة العادلة وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار

يتم إدراج خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار التشغيلية الخاصة بالمجموعة. تستخدم هذه البنود لزيادة المرونة التشغيلية فيما يتعلق بإدارة العقود. يمكن ممارسة هذه الخيارات من قبل كل من المجموعة والمؤجر المعني.

عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الحسبان كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي ينشأ عنها حافز اقتصادي للمستأجر لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار، إذا كان تمديدها (أو عدم إنهاءها) مؤكداً بصورة معقولة. يتم مراجعة التقييم، عند وقوع حدث مهم أو تغير مهم في الظروف التي تقع وتؤثر في هذا التقييم وتكون ضمن سيطرة المستأجر.

خصم دفعات عقد الإيجار

يتم خصم دفعات عقد الإيجار مقابل أصول حق الاستخدام باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. طبقت الإدارة الأحكام والتقديرات لتحديد معدل الاقتراض الإضافي عند بدء مدة عقد الإيجار.