

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري  
شركة مساهمة كويتية (عامه)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري – ش.م.ك. (عامة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
مع  
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

صفحة	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
36 – 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين  
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي

لقد قمنا بالبيانات المالية المجمعة لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020، وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس ابداء الرأي

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

#### أمور التدقيق الهامة

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

#### تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 67,002,204 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 تشكل جزءاً كبيراً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يخضع لأراء ذاتية تعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات وإفتراضات. وفقاً لذلك، فإن تقييم العقارات الاستثمارية قد تم اعتباره من أمور التدقيق الهامة. تقوم المجموعة بعمل تقييم سنوي من خلال مقيمين معتمدين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إن تلك التقييمات تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، والإلام بمعطيات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام طريقة رسملة الدخل وأسعار السوق المقارنة، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم التي تمت من قبل المقيمين المعتمدين على أساس العينات وتقييم طريقة العرض والإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، كما هو مبين في إيضاح رقم (8).

### معلومات أخرى

يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. إن هذه المعلومات الأخرى من مسؤولية الإدارة. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى المرتبطة بها، كما أننا لا نعبر ولن نعبر عن أية تأكيدات حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة تلك المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك، فإننا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين من خلال عملنا أن هناك أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإظهار ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

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

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

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المناط بها الإشراف والرقابة على عملية إعداد البيانات المالية.

### مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوز مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الإحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الإحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذوفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للشركة الأم.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهري حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، لتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمجموعة أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولين عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولين فقط عما يتعلق برأينا حول التدقيق.

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

كما أننا قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، والتدابير ذات الصلة في هذا الصدد متي كان ذلك مناسباً.

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

#### التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة مع تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأنها قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

برأينا كذلك، أنه لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة عليه ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



د . شعيب عبدالله شعيب  
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33  
RSM البريع وشركاهم

دولة الكويت  
28 يناير 2021



د . شعيب عبدالله شعيب  
مراقب حسابات  
مرخص فئة أ رقم 33

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة  
بيان المركز المالي المجمع  
كما في 31 ديسمبر 2020  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة:
108,820	577,205	3	نقد ونقد معادل
1,606,869	105,782	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
238,567	207,844	5	مديون وأرصدة مدينة أخرى
269,126	252,502	6	عقارات بغرض المتاجرة
2,223,382	1,143,333		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة:
5,717,273	5,010,644	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
67,551,426	67,002,204	8	عقارات استثمارية
13,279,179	13,610,419	9	استثمار في شركة زميلة
86,547,878	85,623,267		مجموع الموجودات غير المتداولة
88,771,260	86,766,600		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة:
1,020,881	877,322	10	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,020,881	877,322		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة:
8,245,486	6,822,770	11	مستحق إلى طرف ذي صلة
189,095	206,804		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
8,434,581	7,029,574		مجموع المطلوبات غير المتداولة
9,455,462	7,906,896		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
100,000,000	100,000,000	12	رأس المال
2,760	2,760		علاوة إصدار
(664,834)	(664,834)	13	أسهم خزانة
1,319	1,319		احتياطي أسهم خزانة
1,206,469	1,206,469	14	احتياطي اجباري
1,206,469	1,206,469	15	احتياطي اختياري
66,140	66,140		احتياطي خيارات أسهم للموظفين
(320,567)	(320,567)		احتياطيات أخرى
(1,844,952)	(2,588,016)		احتياطي القيمة العادلة
34,367	35,266		أثر التخير في الدخل الشامل الأخر لشركة زميلة
3,749,471	3,796,765		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(29,094,921)	(28,872,768)		خسائر متراكمة
74,341,721	73,869,003		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
4,974,077	4,990,701	19	الحصص غير المسيطرة
79,315,798	78,859,704		مجموع حقوق الملكية
88,771,260	86,766,600		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

عبد العزيز باسم الله غاني  
رئيس مجلس الإدارة

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامه) وشركاتها التابعة  
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	
			<b>الإيرادات:</b>
129,620	-		إيرادات بيع عقارات بغرض المتاجرة
2,672,240	2,300,675		إيرادات إيجارات
159,320	45,731		صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات
2,961,180	2,346,406		إجمالي الإيرادات
			<b>التكاليف:</b>
(147,789)	-		تكاليف بيع عقارات بغرض المتاجرة
(680,276)	(609,684)		تكاليف إيجارات
(828,065)	(609,684)		إجمالي التكاليف
2,133,115	1,736,722		مجمّل الربح
(15,698)	(16,951)	6	خسائر انخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة
(22,861)	(604,164)	8	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
638,353	330,341	9	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
(618,066)	(582,798)		مصاريف عمومية وإدارية
(224,055)	(265,717)	5	مخصص انخفاض في قيمة مدينون تجاريون وآخرون
1,890,788	597,433		ربح التشغيل
1,619	(95,869)	16	صافي (خسائر) أرباح موجودات مالية
(610,403)	-		تكاليف تمويل
(357,723)	(278,085)		مصروفات أخرى
924,281	223,479		ربح السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
(13,614)	(15,098)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(5,445)	(6,039)		حصة الزكاة
905,222	202,342		ربح السنة
			<b>الخاص بـ:</b>
910,738	222,153		مساهمي الشركة الأم
(5,516)	(19,811)		الحصص غير المسيطرة
905,222	202,342		
0.91	0.22	17	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامه) وشركاتها التابعة  
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	ربح السنة
905,222	202,342		
(968)	899	9	الخسارة الشاملة الأخرى: ينود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع حصاة المجموعة من الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
(66,496)	47,294		
(488,179)	(706,629)	7	ينود لن يعاد تصنيفها لاحقا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مجموع الخسارة الشاملة الأخرى للسنة مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
(555,643)	(658,436)		
349,579	(456,094)		
322,596	(472,718)		الخاص بـ: مساهمي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة
26,983	16,624	19	
349,579	(456,094)		

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (24) تشكل جزءا من البيانات المالية المجمعة.

مساهمي الشركة الأم

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	تعديلات ترجمة عملات أجنبية	أثر التغيير في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطات أخرى
78,966,219	4,947,094	74,019,125	(30,005,659)	3,815,967	35,335	(1,324,274)	(320,567)
905,222	(5,516)	910,738	910,738	-	-	-	-
(555,643)	32,499	(588,142)	-	(66,496)	(968)	(520,678)	-
349,579	26,983	322,596	910,738	(66,496)	(968)	(520,678)	-
79,315,798	4,974,077	74,341,721	(29,094,921)	3,749,471	34,367	(1,844,952)	(320,567)
202,342	(19,811)	222,153	222,153	-	-	-	-
(658,436)	36,435	(694,871)	-	47,294	899	(743,064)	-
(456,094)	16,624	(472,718)	222,153	47,294	899	(743,064)	-
<b>78,859,704</b>	<b>4,990,701</b>	<b>73,869,003</b>	<b>(28,872,768)</b>	<b>3,796,765</b>	<b>35,266</b>	<b>(2,588,016)</b>	<b>(320,567)</b>

(تشكل جزءا من البيانات المالية المجمعة).

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة  
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
 للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بـ

احتياطي خيارات أسهم للموظفين	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	احتياطي أسهم خزّانة	أسهم خزّانة	علاوة إصدار	رأس المال	
66,140	1,206,469	1,206,469	1,319	(664,834)	2,760	100,000,000	الرصيد في 1 يناير 2019
-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح (خسارة) السنة (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
66,140	1,206,469	1,206,469	1,319	(664,834)	2,760	100,000,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح (خسارة) السنة (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
<b>66,140</b>	<b>1,206,469</b>	<b>1,206,469</b>	<b>1,319</b>	<b>(664,834)</b>	<b>2,760</b>	<b>100,000,000</b>	الرصيد في 31 ديسمبر 2020

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (24)

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة  
 بيان التدفقات النقدية المجمع  
 للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020  
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:</b>
924,281	223,479	ربح السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة التسويات:
(1,619)	95,869	صافي خسائر (أرباح) موجودات مالية
15,698	16,951	خسائر انخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة
224,055	265,717	مخصص انخفاض في قيمة مدينون تجاريون وآخرون
22,861	604,164	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(638,353)	(330,341)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
610,403	-	تكاليف تمويل
30,552	24,654	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
1,187,878	900,493	
		<b>التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:</b>
(70,914)	(202,247)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
147,789	-	عقارات بغرض المتاجرة
(397,222)	(176,026)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(820,355)	(61,369)	مستحق إلى طرف ذي صلة
47,176	460,851	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
-	(6,945)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
47,176	453,906	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:</b>
(35,669)	(16,626)	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
-	40,035	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
386,714	2,675	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
351,045	26,084	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:</b>
15,694,549	-	مستحق إلى طرف ذي صلة
(16,378,124)	-	صافي الحركة على دائنو إجارة
(610,403)	-	تكاليف تمويل مدفوعة
(1,293,978)	-	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(895,757)	479,990	صافي الزيادة (النقص) في نقد ونقد معادل
(32,978)	(11,605)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
1,037,555	108,820	نقد ونقد معادل في بداية السنة
108,820	577,205	نقد ونقد معادل في نهاية السنة (إيضاح 3)
		<b>معاملات غير نقدية:</b>
-	(1,341,090)	مستحق إلى طرف ذي صلة
-	1,341,090	استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	

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

1 - التأسيس والنشاط

إن شركة دبي الأولى للتطوير العقاري هي شركة مساهمة كويتية (عامة) مسجلة في دولة الكويت. تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 1889 / جلد 1 والمؤرخ في 30 أبريل 2003 وتعديلاته اللاحقة والتي كان آخرها ما تم التأسيس عليه بالسجل التجاري تحت رقم 94032 بتاريخ 9 مايو 2016. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

- إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:
- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم الأراضي السكنية الخاصة على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى المجموعة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام " البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.
- يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الشركات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تقيم مثل هذه الشركات أو تعقد معها شراكة أو أن تشتري هذه الهياكل أو تحقنها بها.

إن الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم 94032 بتاريخ 7 مايو 2003.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة ومملوكة بنسبة 89.91% لشركة المزايا القابضة - ش.م.ك. (عامة) (الشركة الأم الرئيسية)، وهي شركة مساهمة كويتية عامة مدرجة في بورصة الكويت وسوق دبي المالي.

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

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 يناير 2021. إن البيانات المالية خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم، كما أن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 - السياسات المحاسبية الهامة

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

أ - أسس الإعداد

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

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

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (ض). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، بإستثناء تأثير تفشي جائحة فيروس ("COVID - 19") على المجموعة وذلك وفقاً لما هو مبين في إيضاح (24).

### المعايير والتفسيرات الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2020 المتعلقة بالمجموعة وبياناتها كالتالي:

#### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) - تعريف الأعمال

إن التعديلات في تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)) هي تغييرات على ملحق (أ)، "المصطلحات والتعريفات وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) فقط، وبياناتها كما يلي:

- يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها كأعمال يجب أن تتضمن على الأقل مُدخل وعملية معالجة جوهرية تسهمان معاً بشكل كبير في القدرة على الإنتاج.
- تضييق تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء، وإزالة الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف.
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كان قد تم الإستحواذ على عملية معالجة جوهرية.
- إزالة التقييم الذي يحدد ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مُدخلات أو عمليات معالجة مفقودة ومواصلة الإنتاج.
- إضافة خيار اختبار تركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها لا تمثل الأعمال.

تسري التعديلات أعلاه على جميع الأعمال التي يكون فيها تاريخ الاستحواذ في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

#### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) "تحسينات معدل الفائدة"

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" توفر عدداً من التخفيفات، والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتحسينات معدل الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى التحسين إلى حالة من عدم التأكيد بشأن توقيت و / أو مبلغ التدفقات النقدية على أساس البند المغطى بالتحوط أو أداة التحوط. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لا يوجد لديها أي علاقات تحوط من معدل الفائدة.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8) - تعريف "الأهمية النسبية"

توفر تلك التعديلات تعريفاً جديداً للأهمية النسبية التي تنص على أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر حذفها أو تحريفها أو إخفاتها على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للبيانات المالية المجمعة للأغراض العامة استناداً إلى تلك البيانات المالية، والتي توفر معلومات مالية حول منشأة محددة". توضح التعديلات أن الأهمية النسبية ستعتمد على طبيعة أو تأثير المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالإضافة إلى معلومات أخرى في سياق البيانات المالية. يعتبر التحريف في المعلومات جوهرياً إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة، كما ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

#### إطار المفاهيم للتقارير المالية الصادرة في 29 مارس 2018

إن إطار المفاهيم ليس معياراً، ولا تتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات في أي معيار. إن الغرض من إطار المفاهيم هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في تطوير المعايير، ومساعدة القائمين على إعداد البيانات المالية على تطوير سياسات محاسبية متسقة في حالة عدم وجود معيار ساري قابل للتطبيق، ومساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. سيؤثر ذلك الأمر على الكيانات التي طورت سياساتها المحاسبية بناءً على إطار المفاهيم. يتضمن إطار المفاهيم المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعريفات المحدثة ومعايير الإعراف بالموجودات والإلتزامات كما أنه يوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

#### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "التأجير - الإعفاءات المتعلقة بـ COVID-19 في عقود الإيجار"

في 28 مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات تأجير تتعلق بـ COVID-19 "تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود التأجير". تقدم هذه التعديلات إعفاء المستأجرين من تطبيق الإرشاد الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بشأن المحاسبة عن التعديلات على عقد التأجير الناتجة عن امتيازات التأجير كتأثير مباشر لجائحة COVID-19. وكخيار عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم تقييم ما إذا كانت امتيازات التأجير المتعلقة بـ COVID-19 من المؤجر تمثل تعديل في عقد التأجير. وبالتالي يقوم المستأجر الذي يأخذ هذا الاختيار بالمحاسبة عن أي تغيير في مدفوعات عقد التأجير نتيجة امتيازات التأجير المتعلقة بـ COVID-19 بنفس طريقة المحاسبة عن التغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، إذا لم يمثل ذلك التغيير تعديلاً في عقد التأجير.

يتم تطبيق التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يتم السماح بالتطبيق المبكر. لم يكن لهذا التعديل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تنطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2020 ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات كانت قد صدرت ولكن لم يبدأ سريانها بعد.

#### المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

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

#### الرجوع إلى إطار المفاهيم - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "تجميع الأعمال" - إشارة إلى إطار المفاهيم. تهدف هذه التعديلات إلى استبدال الإشارة إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في عام 1989 بالإشارة إلى إطار مفاهيم التقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018 دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

أضاف مجلس المعايير أيضاً استثناءً لمبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) لتجنب الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي ستكون ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (21) "الرسوم والضرائب"، إذا تم تكبدها بشكل منفصل.

في الوقت نفسه، قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) للموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة إلى إطار إعداد البيانات المالية وعرضها. إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي. إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

#### تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) - "العقود المثقلة بالالتزامات: تكاليف إتمام العقد"

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) لتحديد التكاليف التي يجب على المنشأة تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أو متكبداً خسائر.

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

إن التعديلات سارية المفعول للفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، وليس من المتوقع أن يكون لها أثر مادي على المجموعة.

#### التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2018 - 2020

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

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - "الرسوم في اختبار (10٪) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية"

يوضح هذا التعديل الرسوم التي تأخذها المنشأة في الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم تلك المدفوعة أو المستلمة بين المقرض والمقرض فقط، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر. تقوم المنشأة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية الفترات المالية السنوية التي تطبق فيها المنشأة ذلك التعديل لأول مرة.

إن هذا التعديل ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية الفترة المالية التي تطبق فيها المنشأة التعديل بشكل أولي. ليس من المتوقع أن يكون لتلك التعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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

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

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

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية. إن تلك التحسينات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

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

#### ب - أسس التجميع:

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

نسبة الملكية %		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركات التابعة
2019	2020			
99%	99%	إدارة عقارات	الكويت	شركة المستقبل الدولية لإدارة المشاريع - ذ.م.م.
100%	100%	التطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	الشركة الكويتية السعودية للاستثمار العقاري - ش.ش.و.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ج - تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول  
تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع استناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول.

- تعتبر الموجودات متداولة إذا كانت:
- من المتوقع تحققها أو تنوي المجموعة بيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو
  - محتفظ بها لغرض المتاجرة، أو
  - من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجموع، أو
  - نقد أو نقد معادل مالم يكن نقد محتجز أو يستخدم لتسوية التزام لفترة تزيد عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجموع.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا كان:

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

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

د - الأدوات المالية:

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

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

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجموع نقد ونقد معادل، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، مدينين، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، دائنين ومستحق إلى طرف ذي صلة.

د - (1) الموجودات المالية

د - (1/1) تصنيف الموجودات المالية:

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

**تقييم نموذج الأعمال**

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

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

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

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

#### الاعتراف المبدي

يتم الاعتراف بمشتربات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ التسوية، وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل للمجموعة أو شراؤه من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

#### إلغاء الاعتراف

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

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

#### فئات قياس الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الإعراف المبدي ضمن التصنيفات التالية :

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع إعادة تصنيف أرباح أو خسائر البيع إلى بيان الأرباح أو الخسائر.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف أرباح أو خسائر البيع إلى بيان الأرباح أو الخسائر.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

#### أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا استوفت الشرطين التاليتين:

- عند الاحتفاظ بالموجودات ضمن نموذج عمل يهدف إلى جمع التدفقات النقدية التعاقدية.
- في حال كانت الشروط التعاقدية للموجودات المالية هي أن تستلم تدفقاتها النقدية في تواريخ محددة عن طريق دفعات من أصل المبلغ المستحق بالإضافة إلى الفوائد على أصل المبلغ المستحق القائم.

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

إن النقد والنقد المعادل والمدينين تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

#### - نقد ونقد معادل

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

#### - مدينون تجاريون

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

#### أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

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

#### د - 2/1) انخفاض قيمة الموجودات المالية:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### د - 2) المطلوبات المالية

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

#### المطلوبات المالية بالتكلفة المضافة

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

#### • الدائنين

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

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عند إنتهاء، إلغاء أو تقادم الالتزام مقابل تلك المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كأرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

#### د - 3) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

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

#### هـ - عقارات بغرض المتاجرة

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

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

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

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

#### و - العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

#### ز - الشركات الزميلة

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

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

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

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

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

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

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

#### ح - انخفاض قيمة الموجودات

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

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

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

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

#### ط - مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

#### ي - توزيعات الأرباح للمساهمين

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

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

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

#### ك - رأس المال

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

#### ل - علاوة الإصدار

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

م - أسهم الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية " احتياطي أسهم الخزانة "، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الإحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الإحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم إحتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

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

ن - احتياطي آخر

يتم استخدام الاحتياطي الآخر لتسجيل أثر التغيير في حصص حقوق ملكية شركات تابعة دون فقدان السيطرة.

س - تحقق الإيراد من العقود المبرمة مع العملاء

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

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

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

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

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

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

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

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

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

إن مصادر إيرادات المجموعة هي من الأنشطة التالية:

- **بيع عقارات بغرض المتاجرة**  
تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت طبقاً للشروط التعاقدية. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية، كما يتم اعتبار تحويل السيطرة للعميل خلال فترة التطوير عندما يكون للمجموعة حق ملزم ونافذ في الدفعات المستحقة عن الأعمال المنجزة حتى تاريخه ويقاس الإيراد بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد طبقاً للأعمال المنجزة.
- **الإيجارات**  
يتم تحقق إيرادات الإيجارات، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.
- **أتعاب الإدارة**  
يتم تحقق إيرادات أتعاب الإدارة، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.
- **الإيرادات الأخرى**  
يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

#### ع - المخصصات

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

#### الالتزامات المحتملة المعترف بها في اندماج الأعمال

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

#### العقود المثقلة بالالتزامات

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

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

لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

#### ف - تكاليف الإقتراض

إن تكاليف الإقتراض تشمل الفوائد و تكاليف التمويل و التكاليف الأخرى التي تم تكديها من المجموعة فيما يتعلق بإقتراض الأموال. إن تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الإقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للإستخدام أو البيع. إن إيرادات الإستثمارات المحصلة من الإستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم إستغلالها للصراف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للإسترداد. يتم إدراج كافة تكاليف الإقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكديها فيها.

#### ص - عقود التأجير

##### المجموعة كمؤجر

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

### (1) عقد الإيجار التمويلي

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

### (2) عقد الإيجار التشغيلي

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

### المجموعة كمستأجر

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

### (1) حقوق استخدام موجودات

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

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

### (2) إلتزامات عقود التأجير

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

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

### (3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

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

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

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار بإعتبارها الفترة غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات مشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كانت ممارسة هذا الخيار مؤكدة بصورة معقولة، أو أي فترات مشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كانت ممارسة هذا الخيار غير مؤكدة بصورة معقولة. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الاعتبار كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي توجد حافزاً اقتصادياً للمستأجر لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار إذا كان تمديدها (أو عدم إنهاءها) مؤكداً بصورة معقولة. يتم مراجعة ذلك التقدير عند وقوع حدث مهم أو تغير مهم في الظروف التي تقع وتؤثر في هذا التقدير وتكون تحت سيطرة المستأجر.

#### ق - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة والمحول إلى الاحتياطي الاجباري. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي نظراً لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بعد خصم الخسائر المتركمة للمجموعة.

#### ر - ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات الزميلة المدرجة في بورصة الكويت وكذلك حصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من الشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

#### ش - حصة الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة في أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

#### ت - العملات الأجنبية

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

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

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

#### ث - الأحداث المحتملة

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

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

#### خ - معلومات القطاع

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

ذ - المدفوعات بالأسهم

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

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

ض - الآراء والتقديرات والإفتراضات المحاسبية الهامة

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

أ - الآراء

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

• تحقق الإيرادات:

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

• تصنيف الأراضي:

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

أ- عقارات تحت التطوير

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

ب- أعمال تحت التنفيذ

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

ج- عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة

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

د- عقارات استثمارية

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

• مخصص انخفاض في قيمة مدينتين تجاريين:

إن تحديد مخصص انخفاض في قيمة مدينتين تجاريين والعوامل المحددة لإحتساب الانخفاض في قيمة المدينتين يتضمن آراء هامة.

• تصنيف الموجودات المالية:

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

- الحصص غير المسيطرة بنسب مادية:  
تعتبر إدارة الشركة الأم أن أي حصص غير مسيطرة بنسبة أكبر من 10% من حقوق ملكية الشركة التابعة ذات الصلة كحصص مادية. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك الحصص غير المسيطرة في الايضاح رقم (19).
- الضرائب:  
تخضع المجموعة لضرائب الدخل في مناطق متعددة. إن تحديد مخصصات ضرائب الدخل يتطلب آراء هامة، حيث توجد العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تجعل تحديد الضريبة النهائية غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة.
- تحقق السيطرة  
ترعى الإدارة عند تحديد وجود السيطرة على الشركة المستثمر فيها ما إذا كان لديها سيطرة واقعية على تلك الشركة، وذلك إذا ما كانت تملك أقل من 50% من حقوق التصويت بها. إن تحديد الأنشطة المعنية الخاصة بالشركة المستثمر فيها ومدى إمكانية قيام المجموعة باستغلال سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها يتطلب آراء هامة.
- تقييم التأثير الجوهري  
عند تحديد التأثير الجوهري على الشركة المستثمر بها، تأخذ الإدارة في الاعتبار ما إذا كان للمجموعة القدرة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها إذا كانت المجموعة تملك نسبة أقل من 20% من حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها. يتطلب التقييم آراء هامة تتمثل في النظر في تمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها والمشاركة في عمليات صنع السياسة والمعاملات الجوهرية بين المستثمر والشركة المستثمر فيها.
- عقود التأجير  
تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:
  - تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عملية تأجير.
  - تحديد ما إذا كان من المؤكد بشل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيتم ممارسته.
  - تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة مؤجراً).
  - تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
  - تحديد ما إذا كانت هناك عمليات تأجير متعددة في الترتيب.
  - تحديد أسعار البيع المستقلة للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

#### ب - التقديرات والإفترضاات

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

- القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسبورة:  
تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحثة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.
- الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك:  
ترجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقدم والتغيرات في العمليات.
- مخصص انخفاض في قيمة مدينين تجاريين:  
إن تحديد مخصص انخفاض في قيمة مدينين تجاريين يتطلب تقديرات. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة على أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً كما هو مبين في إيضاح رقم (5). يتم شطب الديون المدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة وشطب الذمم المدينة يخضع لموافقة الإدارة.

- **تقييم العقارات الاستثمارية:**  
تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، حيث يتم استخدام الطرق التالية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:  
1. رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار من قبل مقيم عقاري مستقل استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.  
2. تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.  
3. طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل استناداً إلى العقود والشروط الإيجابية القائمة وخصمها بالقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.
- **تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة:**  
يتم إدراج العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة استناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الإنشاء بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية للعقارات المكتملة مخصوماً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الانجاز.
- **انخفاض قيمة الموجودات غير المالية:**  
إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للاسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناءً على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم الشركة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.
- **معاملات خيار الأسهم للموظفين:**  
تقوم المجموعة بقياس تكلفة معاملات خيار الأسهم للموظفين بالرجوع إلى القيمة العادلة لأدوات الملكية في تاريخ المنح للموظفين. إن تقدير القيمة العادلة للسهم المستخدمة في هذه المعاملات يتطلب تحديد أفضل نموذج ملانم للتقييم والذي يعتمد على قواعد وشروط المنح.
- **الضرائب:**  
تقوم المجموعة بقيد التزامات عن الضرائب المتوقعة بالمناطق التي تمارس فيها أنشطتها وتقدير مدى احتمالية استحقاق ضرائب إضافية. وعندما تختلف الضريبة النهائية عن المبالغ المسجلة فعلياً، فإن تلك الفروقات ستعكس على ضريبة الدخل والضرائب المؤجلة في الفترة التي يتبين فيها هذا الاختلاف. إن أية تغييرات في هذه التقديرات والافتراضات قد تؤثر على القيمة الدفترية للضرائب المؤجلة.
- **عقود التأجير:**  
إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:  
• تقدير مدة عقد التأجير.  
• تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.  
• تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

### 3 - نقد ونقد معادل

2019	2020
105,044	576,456
3,776	749
108,820	577,205

نقد في الصندوق ولدى البنوك  
نقد لدى محافظ استثمارية

4 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2019	2020	
1,482,190	285	أسهم ملكية مسعرة
124,679	105,497	أسهم ملكية غير مسعرة
1,606,869	105,782	

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2019	2020	
1,858,887	1,606,869	الرصيد في بداية السنة
-	(1,294,266)	استيعادات (أ)
(252,018)	(206,821)	التغير في القيمة العادلة (إيضاح 16)
1,606,869	105,782	الرصيد في نهاية السنة

أ) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت الشركة الأم بتحويل معظم أسهم الملكية المسعرة المملوكة لها في الشركة الأم الرئيسية، وذلك عن طريق الحساب الجاري كسداد جزئي للمبالغ المستحقة للشركة الأم الرئيسية (إيضاح 11)، مما نتج عنه الإعراف بأرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 85,341 دينار كويتي.

5 - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2019	2020	
1,020,596	1,132,316	مدينون تجاريون (أ)
5,372	3,708	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
53,294	175,041	مدينون آخرون
1,079,262	1,311,065	
(840,695)	(1,103,221)	مخصص انخفاض في قيمة مدينون تجاريون وآخرون (ب)
238,567	207,844	

أ - مدينون تجاريون:

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

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

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

نتيجة لتفشي فيروس كورونا ("COVID - 19") خلال السنة، أخذت المجموعة في الاعتبار أثر ذلك الأمر على العوامل الاقتصادية الكلية المستقبلية التي تعتبر ضرورية في عمليات التقدير والافتراضات لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة كما في تاريخ البيانات المالية (إيضاح 24 - أ).

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

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند المدينون التجاريون والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات المجموعة:

الإجمالي	2020					معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة
	أقل من 30 يوماً	31 - 60 يوماً	61 - 90 يوماً	91 - 180 يوماً	أكثر من 180 يوماً	
-	14.05%	28.15%	42.18%	84.60%	100%	
1,132,316	50,290	4,615	10,790	154,486	912,135	
1,055,746	7,066	1,299	4,551	130,695	912,135	

شركة دبي الأولى للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة  
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2020  
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الإجمالي	2019					معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة
	أكثر من 180 يوماً	180 - 91 يوماً	90 - 61 يوماً	60 - 31 يوماً	أقل من 30 يوماً	
-	%100	%63.28	%37.58	%26.49	%11.85	
1,020,596	763,693	29,393	43,889	30,939	152,682	
825,074	763,693	18,600	16,493	8,195	18,093	

ب - مخصص انخفاض في قيمة مدينون تجاريون وآخرون:

إن الحركة على مخصص انخفاض في قيمة مدينون تجاريون وآخرون هي كما يلي:

2019	2020	مدينون آخرون	مدينون تجاريون	
616,256	840,695	15,621	825,074	الرصيد في بداية السنة
224,055	265,717	33,547	232,170	المحمل خلال السنة
384	(3,191)	(1,693)	(1,498)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
840,695	1,103,221	47,475	1,055,746	الرصيد في نهاية السنة

6 - عقارات بغرض المتاجرة

تتمثل العقارات بغرض المتاجرة في عقارات مطورة تقع خارج دولة الكويت. إن الحركة على عقارات بغرض المتاجرة هي كما يلي:

2019	2020	
432,631	269,126	الرصيد في بداية السنة
(147,789)	-	استبعادات
(15,698)	(16,951)	خسائر انخفاض في القيمة
(18)	327	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
269,126	252,502	الرصيد في نهاية السنة

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

7 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2019	2020	
4,247,877	4,416,556	أسهم ملكية غير مسعرة
1,469,396	594,088	صناديق استثمارية
5,717,273	5,010,644	

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2019	2020	
6,205,452	5,717,273	الرصيد في بداية السنة
(488,179)	(706,629)	التغير في القيمة العادلة
5,717,273	5,010,644	الرصيد في نهاية السنة

إن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 5,010,644 دينار كويتي (2019 - 5,717,273 دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات إئتمانية ممنوحة للشركة الأم الرئيسية.

8 - عقارات استثمارية

تنقسم العقارات الاستثمارية إلى ما يلي:

2019	2020	
50,689,994	50,172,737	عقارات مطورة
16,861,432	16,829,467	أراضي
67,551,426	67,002,204	

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2019	2020	
67,572,118	67,551,426	الرصيد في بداية السنة
35,669	16,626	إضافات
(33,500)	38,316	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(22,861)	(604,164)	التغير في القيمة العادلة
67,551,426	67,002,204	الرصيد في نهاية السنة

قامت المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية. تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

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

2020			أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني		
15,199,394	15,199,394	-	رسملة الدخل	مباني تجارية
34,661,181	34,661,181	-	رسملة الدخل	مباني سكنية
312,162	-	312,162	أسعار السوق المقارنة	مباني تجارية
16,829,467	-	16,829,467	أسعار السوق المقارنة	أراضي
67,002,204	49,860,575	17,141,629		الإجمالي
2019			أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني		
15,602,025	15,602,025	-	رسملة الدخل	مباني تجارية
34,744,973	34,744,973	-	رسملة الدخل	مباني سكنية
342,996	-	342,996	أسعار السوق المقارنة	مباني تجارية
16,861,432	-	16,861,432	أسعار السوق المقارنة	أراضي
67,551,426	50,346,998	17,204,428		الإجمالي

توجد عقارات استثمارية بمبلغ 56,894,311 دينار كويتي (2019 - 57,354,802 دينار كويتي) مرهونة مقابل تسهيلات إئتمانية منوحة للشركة الأم الرئيسية.

#### 9- استثمار في شركة زميلة

المبلغ	نسبة الملكية %		النشاط الأساسي	بلد التأسيس	إسم الشركة الزميلة
	2020	2019			
2019	2020	2019	2020	التطوير العقاري	شركة المزاي للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
13,279,179	13,610,419	20%	20%		

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2019	2020	
12,641,794	13,279,179	الرصيد في بداية السنة
638,353	330,341	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
(968)	899	حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة
13,279,179	13,610,419	الرصيد في نهاية السنة

إن ملخص البيانات المالية للشركة الزميلة هي كما يلي:

#### ملخص بيان المركز المالي المجموع:

2019	2020	
67,191,811	68,760,645	الموجودات
628,931	690,702	المطلوبات
66,562,880	68,069,943	حقوق الملكية
(166,983)	(17,846)	تسويات
66,395,897	68,052,097	
20%	20%	نسبة ملكية المجموعة
13,279,179	13,610,419	القيمة الدفترية

#### ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع:

2019	2020	
5,068,335	4,599,904	الإيرادات
3,191,767	1,651,705	ربح السنة
638,353	330,341	الحصة في نتائج أعمال الشركة الزميلة

10 - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
34,530	31,509	دائنون تجاريون (أ)
523,352	346,992	إيرادات مقبوضة مقدماً
462,999	498,821	مصاريف مستحقة وأخرى
1,020,881	877,322	

(أ) إن أرصدة الدائنين التجاريين لا تتحمل أية تكلفة ويتم سددها خلال فترة 60 يوم.

11 - الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

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

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2019	2020	الشركة الأم الرئيسية	
1,434,044	285	285	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
8,245,486	6,822,770	6,822,770	مستحق إلى طرف ذي صلة

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت الشركة الأم بتحويل معظم أسهم الملكية المسعرة المملوكة لها في الشركة الأم الرئيسية، وذلك عن طريق الحساب الجاري كسداد جزئي للمبالغ المستحقة للشركة الأم الرئيسية (إيضاح 4).

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2019	2020	الشركة الأم الرئيسية	
31,196	13,155	13,155	إيرادات إيجارات
(108,071)	(82,888)	(82,888)	تكاليف إيجارات
120,000	-	-	صافي إيرادات أتعاب إدارة وعمولات
(273,151)	(92,668)	(92,668)	صافي خسائر موجودات مالية
(55,428)	(55,428)	(55,428)	مصاريف عمومية وإدارية

مزايا الإدارة العليا:

2019	2020	
89,498	91,395	مزايا قصيرة الأجل
8,001	8,157	مزايا نهاية الخدمة
25,000	25,000	مكافأة لجان مجلس الإدارة

12 - رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمنفوع بالكامل من 1,000,000,000 سهم (2019 - 1,000,000,000 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

13 - أسهم خزانة

2019	2020	
1,240,000	1,240,000	عدد الأسهم
%0.13	%0.13	النسبة إلى الأسهم المنفوعة
41,440	49,724	القيمة السوقية (دينار كويتي)
664,834	664,834	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الإحتياطات بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في 31 ديسمبر 2020. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة الأم بأسهم الخزانة.

14 - إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز الإحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإجباري نظراً لوجود خسائر متراكمة.

15 - إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم بناء على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإختياري نظراً لوجود خسائر متراكمة.

16 - صافي (خسائر) أرباح موجودات مالية

2019	2020
(252,018)	(206,821)
-	86,859
259,524	35,422
(5,887)	(11,329)
1,619	(95,869)

خسائر غير محققة من التعبير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة في من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح 4)  
أرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة في من خلال الأرباح أو الخسائر  
إيرادات توزيعات أرباح  
أتعاب إدارة محافظ

17 - ربحية السهم الأساسية والمخفضة

ليس هناك أسهم عادية مخفضة متوقع إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2019	2020
910,738	222,153
1,000,000,000	1,000,000,000
(1,240,000)	(1,240,000)
998,760,000	998,760,000
0.91	0.22

ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة (سهم)  
ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (سهم)  
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)  
ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

18 - الجمعية العامة

أقترح مجلس إدارة الشركة الأم بجلسته المنعقدة بتاريخ 28 يناير 2021 عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، إن تلك الإقتراحات تخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 11 مارس 2020 البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، كما وافقت على عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة أو صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

19 - الشركة التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة

إن الشركة التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسبة مادية للمجموعة تتمثل في شركة الواجهة المائية العقارية ش.م.ك. (مقفل) وهي شركة تابعة لشركة المستقبل الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م. ومملوكة بنسبة 78.4%.

ملخص البيانات المالية للشركة التابعة الرئيسية ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة:

ملخص بيان المركز المالي:

2019	2020	
1,822,970	1,765,337	الموجودات المتداولة
3,139	5,264	المطلوبات المتداولة
1,819,831	1,760,073	صافي الموجودات المتداولة
21,208,025	21,344,740	الموجودات غير المتداولة
21,208,025	21,344,740	صافي الموجودات غير المتداولة
23,027,856	23,104,813	صافي الموجودات
18,053,779	18,114,112	صافي الموجودات الخاصة بالمجموعة
4,974,077	4,990,701	صافي الموجودات الخاصة بالحصص غير المسيطرة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر:

2019	2020	
12,998	-	الإيرادات
(38,537)	(91,720)	المصاريف والأعباء الأخرى
(25,539)	(91,720)	خسارة السنة
150,460	168,677	الدخل الشامل الآخر
124,921	76,957	مجموع الدخل الشامل للسنة
97,938	60,333	الدخل الشامل الخاص بالمجموعة
26,983	16,624	الدخل الشامل الخاص بالحصص غير المسيطرة

20 - معلومات القطاعات

تنقسم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات جغرافية وهي دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية، حيث تمارس المجموعة أنشطتها الرئيسية في قطاع العقارات، ولا توجد أي معاملات ينتج عنها إيرادات بين قطاعات المجموعة. إن المعلومات المتعلقة بكل من القطاعات الجغرافية مبينة كما يلي:

2020				
المجموع	المملكة العربية السعودية	دولة الامارات العربية المتحدة	دولة الكويت	
2,346,406	831,824	1,514,582	-	إيرادات القطاع
(609,684)	(158,921)	(450,763)	-	تكلفة الإيرادات
(604,164)	(433,213)	(170,951)	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(582,798)	(21,797)	(10,185)	(550,816)	مصرفات عمومية وإدارية
(347,418)	(427,516)	(57,996)	138,094	صافي إيرادات ومصرفات أخرى
202,342	(209,623)	824,687	(412,722)	(خسارة) ربح القطاع
86,766,600	15,459,066	52,402,678	18,904,856	مجموع موجودات القطاع
7,906,896	280,932	369,058	7,256,906	مجموع مطلوبات القطاع
2019				
المجموع	المملكة العربية السعودية	دولة الامارات العربية المتحدة	دولة الكويت	
2,961,180	843,790	1,997,390	120,000	إيرادات القطاع
(828,065)	(186,662)	(641,403)	-	تكلفة الإيرادات
(22,861)	(23,613)	752	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(618,066)	(14,971)	(24,855)	(578,240)	مصرفات عمومية وإدارية
23,437	(241,754)	(239,044)	504,235	صافي إيرادات ومصرفات أخرى
(610,403)	-	(610,403)	-	تكاليف تمويل
905,222	376,790	482,437	45,995	ربح القطاع
88,771,260	15,795,829	52,339,354	20,636,077	مجموع موجودات القطاع
9,455,462	287,087	579,016	8,589,359	مجموع مطلوبات القطاع

21 - إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الإعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد ونقد معادل، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، مدينين، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، دائنين ومستحق إلى طرف ذي صلة ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

(أ) **مخاطر تكلفة التمويل:**

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات تكلفة التمويل بالنسبة لمطلوباتها المالية التي تحمل تكلفة تمويل متغيرة. لا تتعرض المجموعة حالياً بشكل جوهري لهذه المخاطر.

(ب) **مخاطر الائتمان:**

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

**نقد ونقد معادل**

إن النقد والنقد المعادل الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر الإئتمانية، ويستند مخصص الخسائر المتوقعة على فترة 12 شهر. إن المجموعة تحتفظ بالنقد والنقد المعادل مع مؤسسات مالية ذات تصنيف إئتماني عالي بدون سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

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

(ج) **مخاطر السيولة:**

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

يبين الجدول التالي تحليل الإستحقاقات للموجودات والمطلوبات للمجموعة:

2020				دائنون وأرصدة دائنة أخرى
المجموع	12 - 4 شهر	3 - 1 شهر	حتى شهر	
877,322	485,166	259,236	132,920	
2019				دائنون وأرصدة دائنة أخرى
المجموع	12 - 4 شهر	3 - 1 شهر	حتى شهر	
1,020,881	615,113	227,462	178,306	

(د) **مخاطر العملات الأجنبية:**

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

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

2020		الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	درهم إماراتي ريال سعودي
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي		
11,866 +	5% +		
8,708 +	5% +		
2019		الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	درهم إماراتي ريال سعودي
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي		
1,828 +	5% +		
1,061 +	5% +		

**هـ) مخاطر أسعار أدوات الملكية:**

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها من حيث التوزيع الجغرافي وتركيز القطاع التشغيلي.

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى المجموعة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2019		2020		مؤشر السوق بورصة الكويت
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	
74,110 ±	±5%	14 ±	±5%	

**22 - قياس القيمة العادلة**

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

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

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

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

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

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

2020				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي	
285	-	105,497	105,782	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	594,088	4,416,556	5,010,644	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	17,141,629	49,860,575	67,002,204	عقارات استثمارية
285	17,735,717	54,382,628	72,118,630	المجموع

2019				
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي	
1,482,190	-	124,679	1,606,869	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	1,469,396	4,247,877	5,717,273	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	17,204,428	50,346,998	67,551,426	عقارات استثمارية
1,482,190	18,673,824	54,719,554	74,875,568	المجموع

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

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

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيم العادلة:

- (أ) تستند القيم العادلة للموجودات المالية المسعرة إلى عروض الأسعار في تاريخ البيانات المالية.  
(ب) يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المسعرة، القروض من البنوك والمطلوبات المالية الأخرى بالإضافة إلى المطلوبات المالية غير المتداولة الأخرى عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام المعدلات المتاحة حاليًا للديون بشروط مماثلة لمخاطر الائتمان وأجال الاستحقاق المتبقية.  
(ج) إن أسس تقييم العقارات الاستثمارية هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنويًا بناءً على مقيم مستقل ومعتمد لديه خبرة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تستند التقييمات إلى الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة من نفس الموقع والحالة، والتي تخضع لعقود إيجار مماثلة مع الأخذ في الاعتبار معدلات الإشغال وعوائد الاستثمار. تم الإفصاح عن أساليب ومدخلات قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح (8).

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

المجموع	عقارات استثمارية	موجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
54,856,412	50,369,118	4,335,602	151,692	الرصيد كما في 1 يناير 2019
35,669	35,669	-	-	الإضافات
(40,013)	-	-	(40,013)	المحول إلى المستويات الأخرى (أ)
(11,575)	(24,575)	-	13,000	الأرباح (الخسائر) المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر
(120,939)	(33,214)	(87,725)	-	الخسائر المعترف بها في بيان الدخل الشامل الأخر
54,719,554	50,346,998	4,247,877	124,679	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019
16,626	16,626	-	-	الإضافات
(560,046)	(540,864)	-	(19,182)	الخسائر المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر
206,494	37,815	168,679	-	الأرباح المعترف بها في بيان الدخل الشامل الأخر
54,382,628	49,860,575	4,416,556	105,497	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020

- (أ) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، تم التحويل من المستوى الثالث إلى المستوى الأول فيما يخص أسهم غير مسعرة سابقاً والتي كان يتم قياسها تحت المستوى الثالث، حيث تم إدراج هذه الأسهم خلال السنة في بورصة الكويت والذي نتج عنه قياسها وإعادة تصنيفها إلى المستوى الأول كما في 31 ديسمبر 2019.

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

(أ) الموجودات المالية:

حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	مدخلات غير ملحوظة الهامة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	القيمة العادلة كما في		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
			2019	2020	
قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل خصم عدم السيولة بواقع 5% إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 5,275 دينار كويتي	معدل خصم عدم السيولة 40% إلى 45%	مضاعف السعر	124,679	105,497	
قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل خصم عدم السيولة بواقع 5% إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 220,828 دينار كويتي	معدل خصم عدم السيولة 20% إلى 25%	القيمة الدفترية المعدلة	4,247,877	4,416,556	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

(ب) الموجودات غير المالية:

حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	مدخلات غير ملحوظة الهامة	أساليب التقييم	القيمة العادلة كما في		عقارات استثمارية
			2019	2020	
إن أي زيادة (نقص) في معدل الرسملة ستؤدي بالتبعية إلى (إنخفاض) ارتفاع في القيمة العادلة للعقار مع ثبات كافة العوامل الأخرى.	معدل رسملة للدخل من 5% إلى 9% إستناداً إلى طبيعة وموقع العقارات ومعدلات الإيجارات الحالية الناتجة عن تلك العقارات إضافة إلى الإيجارات المتوقعة للوحدات الشاغرة مؤقتاً.	رسملة الدخل	50,346,998	49,860,575	

23 - إدارة مخاطر الموارد المالية  
إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد ومنافع للمساهمين، وكذلك المحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية .  
وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الدين، سداد التسهيلات الائتمانية أو الحصول على تمويل مصرفي جديد.

24 - الأثر المترتب على وباء ("COVID - 19")  
أدى تفشي فيروس كورونا ("COVID - 19") عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم إلى تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية، حيث أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه وباء عالمي، كما أعلنت السلطات المالية والنقدية في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك دولة الكويت، عن تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة. يبين هذا الإيضاح أثر تفشي الوباء على عمليات المجموعة والتفديرات والأحكام الهامة التي طبقتها الإدارة عند تقييم الموجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2020.

أ - إدارة مخاطر الائتمان  
اتخذت إدارة المجموعة العديد من الإجراءات لإدارة المخاطر المتعلقة بالوباء، بما في ذلك تحديد القطاعات الأكثر ضعفاً التي تأثرت في المقام الأول ووضع تدابير إضافية لضمان مستوى عالٍ من إدارة تلك المخاطر.

تطلبت حالات عدم التيقن الناجمة عن وباء ("COVID - 19") من المجموعة أن تأخذ في الاعتبار تأثير التقلبات العالمية في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية التي تم أخذها في الاعتبار وذلك لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2020. بالنسبة لعملياتها الدولية، قامت المجموعة بتحديث المعلومات المستقبلية ذات الصلة المستخدمة والمتعلقة ببيئة الاقتصاد الكلي لتحديد احتمالية الخسائر الائتمانية فيما يتعلق بالمناخ الاقتصادي للأسواق التي تزاوّل فيه المجموعة أنشطتها.

وعليه، قامت المجموعة بتسجيل مبلغ 232,170 دينار كويتي كمخصص انخفاض في قيمة مدينون تجاريون للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

ب - إدارة مخاطر السيولة  
استجابة لتفشي وباء ("COVID - 19")، تقوم المجموعة بتقييم السيولة ووضع التمويل بعناية واتخاذ الإجراءات والتدابير المناسبة. ستواصل المجموعة تقييم مركز السيولة لديها وذلك من خلال مراقبة تدفقاتها النقدية وتوقعاتها بعناية.

ج - قياس القيم العادلة للأدوات المالية  
أخذت المجموعة في الاعتبار الآثار المحتملة لتقلبات السوق الحالية وذلك عند تحديد المبالغ المفصح عنها للموجودات المالية غير المسعرة للمجموعة، والذي يمثل أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات المتاحة التي يمكن ملاحظتها كما في تاريخ البيانات المالية. بالنظر إلى تأثير وباء ("COVID - 19")، قامت المجموعة بتقييم ما إذا كانت القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تمثل السعر الذي يمكن تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في الوضع الحالي.

وعليه، قامت المجموعة بتسجيل مبلغ 206,821 دينار كويتي كخسائر غير محققة من التغير في القيمة العادلة للموجودات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ومبلغ 706,629 دينار كويتي كخسائر في القيمة العادلة لاستثماراتها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

لمزيد من المعلومات حول سياسة المجموعة فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة، يرجى الإشارة إلى (إيضاح 22).

د - قياس القيم العادلة للأدوات غير المالية (عقارات بغرض المتاجرة، عقارات استثمارية، استثمار في شركة زميلة)  
كما في تاريخ البيانات المالية، قامت المجموعة بتحديد تأثير تفشي وباء ("COVID - 19") على القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في 31 ديسمبر 2020 والناتج من التأثير على التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن هذه الموجودات غير المالية أو توقعات المشاركين في السوق للسعر اعتماداً على المنهج المستخدم في تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات كما في 31 ديسمبر 2020. ندرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي توجد فيها هذه الموجودات قد تأثرت سلباً، ومع استمرار الوضع في التطور والانتشار، تراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق وتستخدم الافتراضات ذات الصلة لتعكس قيمة هذه الموجودات غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية المجمعة.

وعليه، قامت المجموعة بتسجيل مبلغ 604,164 دينار كويتي كخسائر في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ومبلغ 16,951 دينار كويتي كخسائر إنخفاض في قيمة عقارات بغرض المتاجرة وانخفاض في حصة أعمال شركة زميلة بمبلغ 308,012 دينار كويتي.

#### هـ - مبدأ الاستمرارية

أجرت المجموعة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية. تم إعداد التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة. رغم الأثر المتفاجم لوباء ("COVID - 19")، إلا أنه في الوقت الراهن، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاولة عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير ولم يتغير بشكل مادي منذ 31 ديسمبر 2019. ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه البيانات المالية المجمعة بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية.

كما خلصت إدارة المجموعة إلى عدم الحاجة إلى إجراء تعديلات مادية على المطلوبات والموجودات الأخرى للمجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المرفقة، و ستحتاج إدارة المجموعة إلى النظر بعناية في متطلبات القياس والاعتراف بخسائر الانخفاض في قيمة موجودات المجموعة مستقبلاً، حيث لا يزال مدى ومدة الأثر الاقتصادي لهذه الأحداث غير مؤكد، حيث أنه يعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في هذا الوقت، مثل معدل انتقال الفيروس ومدى فعالية إجراءات الاحتواء الاحترازية المتخذة، وكذلك مدى سرعة انتشار وفعالية اللقاحات المعتمدة من الجهات الحكومية على مستوى العالم. ونظرًا لعدم التيقن المستمر المتعلق بالأثر الاقتصادي، لا يمكن إجراء تقدير موثوق للتأثير في الوقت الحالي، ولكن قد يؤثر على المعلومات المالية في الفترات المالية المستقبلية، وقد يختلف حجم ومقدار التأثير وفقاً للمدى والفترة التي من المتوقع أن تنتهي هذه الأحداث وآثارها.