

شركة منشآت للمشاريع العقارية
ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

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

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

أساس الرأي

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

التأكيد على أمر

إننا نلفت الانتباه إلى ما يلي:

1. إيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة، الذي يبين أن الشركة الأم قد استلمت مذكرة بمطالبة ضريبية بمبلغ 1,891 مليون ريال سعودي (ما يعادل 153 مليون دينار كويتي) ("المطالبة الضريبية") من مصلحة الزكاة والدخل بالملكة العربية السعودية ("المصلحة"). ورداً على المطالبة الضريبية، قامت الشركة الأم بتقديم كتاب اعتراض لدى المصلحة. استناداً إلى استشارة مستشار ضريبي مستقل، قامت إدارة الشركة الأم بتقدير وتسجيل التزام ضريبي محتمل يتضمن المطالبة الضريبية الموضحة أعلاه بمبلغ 30.4 مليون دينار كويتي في بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: 14.5 مليون دينار كويتي) يتضمن حصة الشركة الأم بمبلغ 7.6 مليون دينار كويتي (2016: 6.4 مليون دينار كويتي) في هذه المطالبة الضريبية كما هو مبين بالتفصيل في إيضاح رقم 6. وعلى الرغم من الحقائق المذكورة أعلاه، فإنه يوجد عدم تأكيد مادي فيما يتعلق بنتيجة المطالبة الضريبية. يمثل المخصص المدرج في دفاتر الحسابات كما في 31 ديسمبر 2017 أفضل تقدير للالتزام النهائي للمطالبة الضريبية من قبل الإدارة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

التأكيد على أمر (تنمة)

2. إيضاح 20 حول البيانات المالية المجمعة والذي يبين أنه خلال سنة 2015، قام مقاول أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية برفع دعوى للمطالبة بمبلغ 501 مليون ريال سعودي (ما يعادل 41 مليون دينار كويتي) من الشركة الأم. وقد قامت الشركة الأم في المقابل برفع مطالبة مضادة بمبلغ 627 مليون ريال سعودي (ما يعادل 51 مليون دينار كويتي) ضد نفس المقاول وذلك للتأخير في انجاز المشروع. إن الدعوى قيد التحكيم حالياً لدى لجنة التحكيم السعودية. وترى إدارة الشركة الأم، استناداً إلى استشارة من مستشار قانوني مستقل، أن قرار التحكيم من المرجح أن يكون لصالح الشركة الأم. وبالتالي لم يتم إدراج أي مخصص لأي التزام قد ينشأ في البيانات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذه الأمور.

أمور التدقيق الرئيسية

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

1/ تقييم عقار مستأجر

إن العقار المستأجر المحتفظ به من قبل المجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 يتم استخدامه كفندق يعمل على توليد إيرادات من عمليات الفندق. يتم قياس هذا العقار بالقيمة العادلة، ويعرض تحقق وقياس حقوق العقار المستأجر في السياسات المحاسبية المعروضة في الإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة. تم تحديد القيمة العادلة للعقار المستأجر من قبل خبير تقييم معتمد مستقل لديه المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة اللازمة في المواقع وفئة العقار المستأجر الذي يجري تقييمه. كما تم تحديد القيمة العادلة إلى طريقة نموذج التدفقات النقدية المخصومة الذي يعتمد بصورة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل متوسط عدد الغرف، وإيرادات الغرفة، ومعدل الإشغال، ومعدل الخصم. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار المستأجر ضمن الإيضاح رقم 8 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية العقار المستأجر وتعقد عملية التقييم وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، فإننا نعتبر تقييم العقارات المستأجرة من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت أعمال المراجعة التي قمنا بها تقييم موضوعية عملية التقييم وكفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة بيانات العقار المقدمة من قبل المجموعة إلى خبراء التقييم المستقلين والمستخدم كمدخلات لأغراض التقييم. وتم اختبار تحليل الحساسية الذي قامت به الإدارة للتحقق من أثر التغيرات المحتملة بصورة معقولة على الافتراضات الرئيسية، بالإضافة إلى تقييم معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المرتبطة بها. وقد شارك خبراءنا المختصين بالتقييم الداخلي كجزء من مجموعة التدقيق بغرض المساعدة في تدقيق عملية تقييم العقارات المستأجرة من خلال اختبار الافتراضات والتقديرات المستخدمة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

ب) تقييم العقارات الاستثمارية

تتألف العقارات الاستثمارية من أرض بدولة الكويت محتفظ بها لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية، وعقارات مكتملة بالمملكة العربية السعودية محتفظ بها لتحقيق إيرادات تأجير. يتم قياس هذه العقارات بالقيمة العادلة على أساس فرادي مع تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة من التغير في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في الفترة التي تنشأ خلالها. تقوم إدارة المجموعة بتعيين خبراء تقييم خارجيين يتسمون بالمؤهلات المهنية لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية وذلك على أساس سنوي.

يستند تحديد القيمة العادلة للعقار الواقع بالمملكة العربية السعودية إلى تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة، وتحدد القيمة العادلة للعقار الواقع بدولة الكويت باستخدام طريقة المقارنة بالسوق التي تستند إلى الأدلة السوقية باستخدام الأسعار المقارنة المعدلة وفقاً لعوامل السوق مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاح رقم 8 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية العقارات الاستثمارية بشكل عام للبيانات المالية المجمعة وتعدد عملية تقييمها، وأهمية الإفاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، فإننا نعتبر تقييم العقارات الاستثمارية من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت أعمال المراجعة التي قمنا بها اختبار موضوعية عملية التقييم وكفاءة واستقلالية ونزاهة خبراء التقييم الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة بيانات العقار المقدمة من قبل المجموعة إلى خبراء التقييم المستقلين والمستخدم كمدخلات لأغراض التقييم. وتم اختبار تحليل الحساسية الذي قامت به الإدارة للتحقق من أثر التغيرات المحتملة بصورة معقولة على الافتراضات الرئيسية، بالإضافة إلى تقييم معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المرتبطة بها. وقد شارك خبراءنا المختصين بالتقييم الداخلي بغرض المساعدة في تدقيق تقييم العقارات الاستثمارية من خلال اختبار الافتراضات والتقديرات المستخدمة.

ج) استثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد الإدارة مدى ضرورة تحقق خسائر انخفاض في قيمة استثمارها في الشركة الزميلة بناءً على الفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر. يتم تحديد القيمة الممكن استردادها للشركات الزميلة الجوهرية بناءً على القيمة أثناء الاستخدام والتي يتم احتسابها بصورة رئيسية من العقارات المستأجرة الأساسية. وقد تم تقييم هذه العقارات المستأجرة الأساسية من قبل خبير تقييم مستقل معتمد لديه المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة في المواقع وفة العقار الذي يتم تقييمه. ويستند التقييم بصورة كبيرة إلى التقديرات والافتراضات مثل متوسط عدد الغرف، وإيرادات الغرفة، ومعدل الإشغال، ومعدل الخصم. إن الحصة في نتائج الشركات الزميلة جوهرية بالنسبة للمجموعة وتعكس حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة استناداً إلى المعلومات المالية لهذه الشركات. وفي ضوء الأحكام الهامة المتخذة لتحديد القيمة الممكن استردادها للاستثمار في شركات زميلة، وأهمية الحصة في النتائج القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة إلى البيانات المالية المجمعة للمجموعة بشكل عام فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

ج) استثمار في شركات زميلة (تتمة)

تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بالحصة في نتائج شركات زميلة، فقد أصدرنا تعليمات تدقيق مفصلة لمدققي الشركات الزميلة للمجموعة والهامة بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. حددت التعليمات المتعلقة بتدقيق المجموعة المجالات الهامة للتدقيق ومخاطر الأخطاء المادية ذات الصلة لأغراض البيانات المالية المجمعة للمجموعة، بالإضافة إلى متطلبات أعداد التقارير للمجموعة. فضلاً عن ذلك، ولتقييم انخفاض القيم المدرجة بالدفاتر للشركات الزميلة التي تستند الممكن استردادها للعقارات المستأجرة الأساسية، تم تنفيذ إجراءات تدقيق على مستوى المجموعة تضمنت تقييم موضوعية عملية التقييم والكفاءة والاستقلالية والنزاهة التي يتسم بها خبراء التقييم الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة بيانات العقار المقدمة من المجموعة إلى خبراء التقييم المستخدمة كأحد المدخلات لأغراض التقييم. وتم اختبار تحليل الحساسية الذي قامت به الإدارة للتحقق من الآثار المترتبة على التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية؛ وتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات ذات الصلة. كما شارك خبراء التقييم الداخلي التابعين لنا مع مجموعة التدقيق بغرض المساعدة في تدقيق تقييم العقارات المستأجرة بما في ذلك الافتراضات والتقديرات المستخدمة. يعرض الإيضاح رقم 10 حول البيانات المالية المجمعة ملخص المعلومات المالية حول الشركات الزميلة والمطابقة مع القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

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

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

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقبي الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

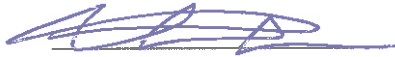
إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

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

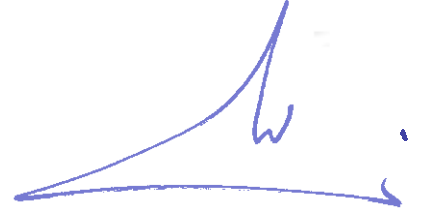
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه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

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)**

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



د. سعود حمد الحميدي
سجل مراقبي الحسابات رقم 51 فئة أ
من د. سعود حمد الحميدي وشركاه
عضو في بيكر تلي العالمية



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

13 فبراير 2018
الكويت

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
5,583,780	9,709,825	4	إيرادات التشغيل
(9,581,661)	(11,333,800)	4	تكاليف التشغيل
(3,997,881)	(1,623,975)		مجمّل الخسارة
531,568	401,479	18	الإيرادات
1,402,119	1,260,693		أتعاب إدارة
-	2,133,344	8	صافي الإيرادات صكوك
-	6,097,771	8	إيرادات من البيع الجزئي لعقار مستأجر
(4,564,097)	6,541,543	8	عكس مخصص انتفت الحاجة اليه
1,394,549	1,194,350	8	عكس (مخصص) انخفاض قيمة عقار مستأجر
(10,444)	10,444		صافي الإيرادات من عقارات استثمارية
26,000	-		عكس (تخفيض) عقار للمتاجرة
(58,312)	63,725		الأرباح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
10,799	35,446		أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
242,407	135,724		إيرادات تمويل
567,026	483,279		إيرادات توزيعات أرباح
66,731	(1,115,000)	10	إيرادات أخرى
(391,654)	17,242,798		حصة في نتائج شركات زميلة
(3,131,580)	(3,207,458)	5	المصروفات
(36,980)	(34,500)		مصروفات عمومية وإدارية
-	(84,313)		استهلاك
(1,887,468)	(2,284,529)		تخفيض مخزون
300,060	(473,117)		تكاليف تمويل
-	(108,182)	9	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(181,381)	-	11	خسائر انخفاض قيمة عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدما
(4,937,349)	(6,192,099)		خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(9,326,884)	9,426,724		ربح (خسارة) السنة قبل الضرائب
(541,596)	(2,511,660)	6	الضرائب
-	(65,000)	18	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(9,868,480)	6,850,064		ربح (خسارة) السنة
(7,983,295)	4,311,932		الخاص بـ
(1,885,185)	2,538,132		مساهمي الشركة الأم
(9,868,480)	6,850,064		الحصص غير المسيطرة
			ربح (خسارة) السنة
(25) فلس	13 فلس	7	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاح
(9,868,480)	6,850,064	ربح (خسارة) السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى يتم تصنيفها الى بيان الدخل المجموع في فترات لاحقة
356,752	(77,067)	صافي (خسائر) أرباح موجودات مالية متاحة للبيع
14,219	1,683	حصة في إيرادات شاملة آخر لشركة زميلة
(627,890)	(176,878)	فروق التحويل من تحويل عمليات اجنبية
		صافي الخسائر الشاملة الاخرى للسنة سيتم إعادة تصنيفها الى بيان الدخل المجموع في فترات لاحقة
(256,919)	(252,262)	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يعاد تصنيفها الى بيان الدخل المجموع في فترات لاحقة
(388,050)	(161,528)	التغير في القيمة العادلة لعقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدما
-	6,112,532	إعادة تقييم عقار مستأجر
708,226	(1,811,711)	حصة في احتياطي إعادة تقييم شركة زميلة
		صافي الإيرادات الشاملة الاخرى للسنة لن يعاد تصنيفها الى بيان الدخل المجموع في فترات لاحقة
320,176	4,139,293	اجمالي الإيرادات الشاملة الاخرى للسنة
63,257	3,887,031	اجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
(9,805,223)	10,737,095	الخاص بـ:
(7,419,657)	8,207,601	مساهمي الشركة الام
(2,385,566)	2,529,494	الحصص غير المسيطرة
(9,805,223)	10,737,095	

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
67,999	48,472		أثاث وكمبيوتر
69,584,596	92,348,445	8	عقار مستأجر
18,887,585	17,880,374	8	عقارات استثمارية
2,042,250	1,772,540	9	عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدماً
39,734,702	34,185,681	10	استثمار في شركات زميلة
6,802,592	6,200,329	11	موجودات مالية متاحة للبيع
137,119,724	152,435,841		
			موجودات متداولة
185,865	249,590		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
9,733,229	17,655,908	12	مدفون ومدفوعات مقدماً
519,926	530,370		عقارات للمتاجرة
891,305	922,684		مخزون
317,353	541,669		مدفون وكالة
3,855,621	4,637,943		أرصدة لدى البنوك ونقد
15,503,299	24,538,164		
152,623,023	176,974,005		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
32,200,000	32,200,000	(ب) 13	رأس المال
12,400,000	12,400,000		علاوة إصدار أسهم
11,216,178	11,939,162	(ب) 13	احتياطي اجباري
6,789,172	7,512,156	(ج) 13	احتياطي اختياري
1,413,826	1,338,442		الاحتياطي المتاح للبيع
2,756,340	6,770,783		احتياطي إعادة تقييم
(309,202)	(477,442)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
6,608,143	9,598,957		أرباح مرحلة
73,074,457	81,282,058		حقوق الملكية الخاص بمساهمي الشركة الأم
749,493	2,539,636	14	الحصص غير المسيطرة
73,823,950	83,821,694		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
974,210	1,071,784		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
20,246,096	19,928,194	15	دائنو تمويل إسلامي
1,702,378	15,132,481	16	التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
2,365,488	202,559	17	دائنون ومصرفات مستحقة
25,288,172	36,335,018		
			مطلوبات متداولة
6,000,000	7,197,684	15	دائنو تمويل إسلامي
76,737	1,289,121	16	التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
47,434,164	48,330,488	17	دائنون ومصرفات مستحقة
53,510,901	56,817,293		
78,799,073	93,152,311		إجمالي المطلوبات
152,623,023	176,974,005		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

عبد العزيز احمد يوسف الصقر
الرئيس التنفيذي

عماد يوسف المنيع
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ج. وشركاتها التابعة

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

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
	مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي القوي	أرباح مرحلة	احتياطي تحويل صلات	احتياطي إعادة تقييم	الاحتياطي المتاح للبيع	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	علاوة إصدار أسهم
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2017	73,823,950	749,493	73,074,457	6,608,143	(309,202)	2,756,340	1,413,826	6,789,172	11,216,178	12,400,000
ربح السنة	6,850,064	2,538,132	4,311,932	4,311,932	-	-	-	-	-	-
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة	3,887,031	(8,638)	3,895,669	-	(168,240)	4,139,293	(75,384)	-	-	-
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	10,737,095	2,529,494	8,207,601	4,311,932	(168,240)	4,139,293	(75,384)	-	-	-
توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة	(739,351)	(739,351)	-	124,850	-	(124,850)	-	-	-	-
تحويلات إلى احتياطي إعادة التقييم	-	-	-	(1,445,968)	-	-	-	722,984	722,984	-
المحول إلى الاحتياطيات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
كما في 31 ديسمبر 2017	83,821,694	2,539,636	81,282,058	9,598,957	(477,442)	6,770,783	1,338,442	7,512,156	11,939,162	12,400,000
كما في 1 يناير 2016	83,629,173	3,135,059	80,494,114	14,495,098	(181,693)	2,532,504	1,042,855	6,789,172	11,216,178	12,400,000
خسارة السنة	(9,868,480)	(1,885,185)	(7,983,295)	(7,983,295)	-	-	-	-	-	-
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة	63,257	(500,381)	563,638	-	(127,509)	320,176	370,971	-	-	-
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	(9,805,223)	(2,385,566)	(7,419,657)	(7,983,295)	(127,509)	320,176	370,971	-	-	-
تحويلات إلى احتياطي إعادة التقييم	-	-	-	96,340	-	(96,340)	-	-	-	-
كما في 31 ديسمبر 2016	73,823,950	749,493	73,074,457	6,608,143	(309,202)	2,756,340	1,413,826	6,789,172	11,216,178	12,400,000

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات
(9,326,884)	9,426,724	أنشطة التشغيل
3,982,625	3,775,056	ربح (خسارة) السنة قبل الضرائب
572,261	877,196	تعديلات لمطابقة ربح (خسارة) السنة بصافي التدفقات النقدية:
4,564,097	(6,541,543)	إطفاء عقار مستاجر
(26,000)	-	خسائر تقييم عقارات استثمارية
58,312	(63,725)	(عكس) مخصص انخفاض قيمة عقار مستاجر
10,444	(10,444)	أرباح (خسائر) من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(10,799)	(35,446)	(أرباح) خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(242,407)	(135,724)	خسائر انخفاض قيمة عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدما
(66,731)	1,115,000	(عكس) تخفيض قيمة عقار للمتاجرة
36,980	34,500	إيرادات تمويل
1,887,468	2,284,529	إيرادات توزيعات أرباح
181,381	-	حصة في نتائج شركات زميلة
-	(6,097,771)	استهلاك
-	(2,133,344)	تكاليف تمويل
(300,060)	473,117	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
164,039	219,282	عكس مخصصات انتفت الحاجة إليها
1,484,726	3,379,902	إيرادات من البيع الجزئي لعقار مستاجر
(10,857,787)	1,192,783	تخفيض قيمة مخزون
25,976	(115,692)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(212,913)	(4,633,588)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(9,963,278)	(176,595)	تعديلات على رأس المال العامل:
(19,523,276)	(121,708)	مدفون ومدفوعات مقدما
(19,523,276)	(298,303)	عقارات للمتاجرة
		مخزون
		دائنون ومصرفات مستحقة
		التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات
		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
(23,317)	(14,973)	أنشطة الاستثمار
(501,575)	(65,244)	شراء اثاث واجهزة كمبيوتر
72,580	-	إضافات الى عقار مستاجر
494,067	525,195	المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(317,352)	(224,316)	متحصلات من استرداد رأس المال لموجودات مالية متاحة للبيع
12,608,394	2,387,252	استثمار في مديني وكالة
611,733	-	توزيعات أرباح وتوزيعات أخرى مستلمة من شركة زميلة
10,799	35,446	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
12,955,329	2,643,360	إيرادات تمويل مستلمة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
117,907	879,782	أنشطة التمويل
(146,451)	(1,334,149)	صافي الحركة في دائني تمويل اسلامي
(315,945)	(336,297)	سداد التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي
-	(739,331)	تكاليف تمويل مدفوعة
(344,489)	(1,529,995)	توزيعات أرباح مدفوعة الى الحصة غير المسيطرة
244,218	(32,740)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(6,668,218)	782,322	تعديل تحويل عملات أجنبية
10,523,839	3,855,621	الزيادة (النقص) في الارصدة لدى البنوك والنقد
3,855,621	4,637,943	الارصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
		الارصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- معلومات حول الشركة

إن شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة، تم تأسيسها في الكويت، ويتم تداول أسهمها علناً في سوق الكويت للأوراق المالية. تأسست الشركة الأم بتاريخ 8 أبريل 2003 وفقاً للنظام الأساسي للشركة الموثق بإدارة التسجيل والتوثيق العقاري في وزارة العدل تحت رقم 1416 مجلد 1. يقع المكتب المسجل للشركة الأم في الطابق 43-برج الراية 2 -الشرق -شارع الشهداء - دولة الكويت. تقوم الشركة الأم بأنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لمجموعة عارف الاستثمارية ش.م.ك. ("عارف") (الشركة الأم الوسيطة) وهي شركة مساهمة مقفلة تم تأسيسها في دولة الكويت وهي شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي ("الشركة الأم الكبرى") وهو بنك إسلامي مسجل لدى بنك الكويت المركزي وأسهمه مدرجة بسوق الكويت للأوراق المالية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 6 فبراير 2018 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة.

يتم القيام بالأنشطة وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم. إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كالتالي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذا إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين الحالية والقيود على إنشاء قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في مقدمي هذه الخدمة.
4. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
5. القيام بجميع أعمال الصيانة والمتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
6. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنشآت والحدايق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
7. تنظيم المعارض العقارية المتعلقة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
8. إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
9. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
10. إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وذلك بعد موافقة بنك الكويت المركزي.
11. استغلال الفوائض المالية المتوفرة عن طريق استثمارها في محافظ تدار من قبل شركات وجهات مختصة.

2- أساس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الأعداد

بيان الالتزام

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

أساس الأعداد

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن قياس العقار المستأجر والعقارات الاستثمارية وعقود التأجير التشغيلي المدفوعة مقدماً، والموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة. إن التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة السنوية المحاسبية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2017 لم يكن له أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بين كافة الجوانب الثلاث لمشروع المحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس، وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي إلا أن عرض المعلومات المقارنة ليس إلزامياً. بالنسبة لمحاسبة التغطية، تسري المتطلبات بشكل عام في المستقبل، مع بعض الاستثناءات المحدودة.

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب دون إعادة إدراج المعلومات المقارنة. خلال سنة 2017، قامت المجموعة بإجراء تقييم تفصيلي لتأثير كافة الجوانب الثلاثة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتاحة حالياً وقد يخضع للتغيير نتيجة توافر المزيد من المعلومات المقبولة المؤيدة الإضافية لدى المجموعة في السنة المالية 2018 عند قيام المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. إضافة إلى ذلك، ستقوم المجموعة بتنفيذ التغيرات في تصنيف بعض الأدوات المالية.

(أ) التصنيف والقياس

تعيد المجموعة تصنيف الموجودات المالية المتاحة للبيع بمبلغ 5,320,112 دينار كويتي إلى الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، كما تعيد تصنيف الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بمبلغ 249,590 دينار كويتي إلى الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. تؤدي إعادة التصنيف إلى زيادة في الأرباح المرحلة وانخفاض في احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة بمبلغ 2,601,491 دينار كويتي تقريباً كما في 1 يناير 2018.

(ب) انخفاض القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على كافة استثماراتها والقروض والمدينين خلال 12 شهر أو على أساس العمر المحدد لها. كما تطبق الإدارة طريقة مبسطة وتعمل على تسجيل الخسائر المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لجميع الأرصدة المدينة التجارية والأرصدة المدينة الأخرى التي قامت الإدارة بتقييمها والتي ليس لها تأثيراً مادياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(ج) محاسبة التغطية

لا تتوقع الإدارة أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة من محاسبة التغطية ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9، وفي الوقت الحالي لم تدخل المجموعة في أي من هذه الأدوات.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 وتم تعديله في إبريل 2016، ويسري للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 15 مبادئ تحقق الإيرادات ويسري على كافة العقود مع العملاء. ومع ذلك، ستظل إيرادات الفوائد والأتعاب التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الأدوات المالية وعقود التأجير خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وستخضع للتنظيم من خلال المعايير الأخرى المعمول بها (مثل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير).

وستكون هناك ضرورة لتسجيل الإيرادات طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 عند نقل ملكية المخزون والخدمات في إطار الحدود التي يتوقع فيها نقل الملكية الحقيقية في المخزون والخدمات. كما يحدد المعيار مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح المتعلقة بطبيعة وحدود وتوقيت الإيرادات وما يقابلها من تدفقات نقدية مع العملاء.

أجرت المجموعة تقييماً تفصيلياً لجميع ترتيبات إيراداتها وانتهت إلى أنها لا تتوقا أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار جديد للمحاسبة عن عقود التأجير- المعيار الدولي للتقارير المالية 16- في يناير 2016. إن المعيار الجديد لا يتضمن تغييرات جوهرية تتعلق بالمحاسبة عن عقود التأجير بالنسبة للمؤجر. إلا أنه يتطلب من المستأجر تسجيل أغلب عقود التأجير في الميزانية العمومية تحت بند التزامات عقود تأجير مع الاصل المرتبط بحق الاستخدام. ويجب على المستأجر تطبيق نموذج فردي لكافة عقود التأجير المحققة وله أن يختار عدم تسجيل عقود التأجير "قصيرة الاجل" وعقود التأجير المرتبطة بموجودات "منخفضة القيمة". بشكل عام، يتم التعامل مع نموذج تحقق الأرباح أو الخسائر لعقود التأجير المحققة بنفس الطريقة المتبعة اليوم للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي على أن يتم تحقق الفوائد ومصروفات الاستهلاك بصورة مستقلة في بيان الدخل المجموع.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويسمح بالتطبيق المبكر على أن يتم تطبيق معيار الإيرادات- المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في نفس التاريخ. يجب على المستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من خلال التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. ولا تتوقع المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتقوم حالياً بتقييم أثر المعيار على المجموعة ولا تتوقع أي تأثير جوهري لتطبيق هذا المعيار.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 ضرائب الدخل

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2017 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي توضح طريقة المحاسبة عن موجودات الضرائب المؤجلة لأدوات الدين المقدرة بالقيمة العادلة لأغراض المحاسبة والمقدرة بالتكلفة لأغراض الضرائب. يسري التعديل اعتباراً من 1 يناير 2017. ولا توقع المجموعة أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة حيث يتم قياس كافة أدوات الدين للمجموعة وفقاً للتكلفة المضافة.

2.4 السياسات المحاسبية الجوهرية

أساس التجميع

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

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

عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

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

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة، تعمل المجموعة على عدم تحقق الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة)، والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغير ذلك من بنود حقوق الملكية مع تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع. ويتم تحقق أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

فيما يلي الشركات التابعة للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية		اسم الشركة	بلد التأسيس
	كما في 31 ديسمبر 2016	2017		
محتفظ بها مباشرة:				
أنشطة المقاولات والأنشطة			شركة منشآت للمشاريع والمقاولات المحدودة	المملكة العربية
العقارية	100%	100%		السعودية
شركة عقارية	100%	100%	شركة مركز الريادة المالي العقارية ذ.م.م.	الكويت
شركة عقارية	100%	100%	شركة الواحة العالمية للمشاريع العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت
أنشطة عقارية	40%	40%	شركة محاصة الصفوة ("شركة محاصة الصفوة") *	الكويت
أنشطة التجارة العامة والمقاولات	100%	100%	شركة ماس العالمية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	الكويت
			("ماس العالمية")	
أنشطة عقارية	62.11%	62.11%	شركة محاصة القبلة (إيضاح 5)	الكويت

محتفظ بها من خلال شركة ماس العالمية

إدارة مشاريع عقارية	100%	100%	شركة ماس العالمية مصر ذ.م.م.	مصر
إدارة مشاريع عقارية	100%	100%	شركة ماس الأولى ذ.م.م.	المملكة العربية السعودية
إدارة مشاريع عقارية	100%	100%	شركة ماس العالمية الأولى تورز	مصر

* بالرغم من أن المجموعة تمتلك أقل من حصة ملكية بنسبة 50% في شركة محاصة الصفوة، تم تعيين الشركة الأم بصفتها مدير شركة المحاصة وتعرض للمخاطر على العائد المتغير (العائد على الاستثمار وأتعاب الإدارة) وأيضاً القدرة على التأثير على عائدها عن طريق ممارسة السيطرة على أنشطة شركة محاصة الصفوة. ونتيجة لذلك، تم تجميع شركة محاصة الصفوة ضمن المجموعة.

تم الإفصاح عن المعلومات المالية عن الشركات التابعة ذات الحصص الجوهرية غير المسيطرة في إيضاح 14.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق بها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم باستثناء الخصومات والتخفيضات. تقوم المجموعة بتقييم إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل. وانتهت المجموعة إلى أنها تعمل على أنها شركة أساسية تعمل عن نفسها في معظم ترتيبات إيراداتها. إن معايير التحقق المحددة التالية يجب أيضاً توفرها قبل تحقق الإيرادات.

1. تتمثل الإيرادات في إيرادات تأجير وقيمة المخزون الصادر بها فواتير والخدمات المقدمة من قبل المجموعة من خدمات الضيافة.
2. تتحقق إيرادات أتعاب الإدارة والحوافز وأتعاب الترتيبات والاستشارات وأتعاب التوظيف عند اكتسابها فور تقديم الخدمات المنصوص عليها وفقاً لاتفاقيات هذه الخدمات.
3. تتحقق إيرادات العمولات عند إتمام اتفاقية المبيعات.
4. تتحقق أرباح (خسائر) بيع العقارات الاستثمارية عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.
5. تتحقق إيرادات التمويل على أساس توزيع نسبي زمني بحيث تدر معدل عائد دورياً ثابتاً بناءً على صافي الرصيد القائم.
6. تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام دفعات الأرباح.

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يستغرق فترة جوهرية من الوقت لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المعد له أو البيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم الانتهاء بشكل رئيسي من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز الأصل للغرض المعد من أجله أو لبيعه. تتحقق تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في فترة تكبدها.

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الاجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

الضرائب

(1) ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5% من ربح الفترة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم خصم الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

(2) الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزير المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

(3) ضريبة على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية على أساس معدلات الضرائب المطبقة والمنصوص عليها وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة.

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

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

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

تُصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

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

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تقوم المجموعة باختيار ما إذا كان سيتم قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة كمصروف ويتم إدراجها ضمن المصروفات الإدارية.

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

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

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ الحيازة من خلال بيان الدخل المجموع. ويتم عندئذ احتسابها عند تحديد الشهرة.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الزيادة في إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة عن حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق مباشرة في بيان الدخل المجموع.

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

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

أثاث وأجهزة كمبيوتر

يتم إدراج الأثاث وأجهزة الكمبيوتر بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم و/ أو الخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات إلى قيمها التخريدية كما يلي:

* أثاث وتركيبات	من 3 - 5 سنوات
* أجهزة كمبيوتر	من 3 - 4 سنوات

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للأثاث وأجهزة الكمبيوتر لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر قد تكون غير قابلة للاسترداد. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر وعندما تكون القيمة المدرجة بالدفاتر مسجلة بأكثر من مبلغها المقدر والممكن استرداده، تخفض قيمة الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده الذي يتمثل في القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الأثاث وأجهزة الكمبيوتر التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة المدرجة بالدفاتر للجزء المستبدل.

يتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الأثاث وأجهزة الكمبيوتر المتعلق بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجموع كمصروف عند تكبدها.

إن بند الأثاث وأجهزة الكمبيوتر وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم تحققه عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم تحقق الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل) في بيان الدخل المجموع عند عدم تحقق الأصل.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين يمثل عقد تأجير أو يحتوي على إيجار يتم استناداً إلى طبيعة هذا الترتيب ويتطلب تقييم ما إذا كان استيفاء هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة أم أن الترتيب ينقل الحق في استخدام الأصل حتى في حالة إن كان الحق غير مذكور صراحة في الترتيب.

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مستأجر

إن عقود التأجير التمويلي التي تنقل للمجموعة كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية البند المؤجر يتم رسملتها في بداية عقد التأجير بالقيمة العادلة للأصل المؤجر أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات التأجير أيهما أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير بين مصروفات التمويل وخفض التزام التأجير بحيث تدر معدلاً ثابتاً من الربح على الرصيد المتبقي من الالتزام. وتتبع مصروفات التمويل مباشرة في بيان الدخل المجموع.

يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير في حالة عدم وجود تأكيد معقول بأن المجموعة ستحصل على الملكية بنهاية فترة عقد التأجير.

تسجل الزيادة في القيمة العادلة كفائض إعادة تقييم ضمن بيان الدخل الشامل المجموع. إذا كانت زيادة إعادة التقييم تعكس الانخفاض في إعادة التقييم الذي تم تسجيله سابقاً كمصروف، فيتم إضافتها إلى بيان الدخل المجموع. يجب أن يسجل الانخفاض في التقييم ضمن بيان الدخل المجموع، باستثناء إلى الحد الذي يعكس فيه فائض إعادة تقييم حالي.

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مؤجر

يتم تصنيف عقود التأجير عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الموجودات كعقود تأجير تشغيلي. وتضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة بشأن التفاوض حول عقود التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر وتتحقق على مدى فترة التأجير على نفس الأساس الذي يتم به تحقق إيرادات تأجير. يتم تسجيل الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

استثمار في شركات زميلة

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

إن الاعتبارات الخاصة بتحديد التأثير الجوهرية أو السيطرة المشتركة هي نفس الاعتبارات اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة ضمن القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لتحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الدخل المجموع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. كما أن أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها يعرض كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. إضافة إلى ذلك، عند وجود تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإدراج حصتها في هذا التغير، متى أمكن ذلك، والإفصاح عنها في بيان التغيرات في حقوق الملكية. ويتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

ويتم إدراج مجمل حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر في مقدمة بيان الدخل المجموع في بند منفصل عن ربح التشغيل وهو يمثل في الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء التعديلات لتتماشى السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تحقيق خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في الشركة الزميلة. تحدد المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فإذا ما وجد ذلك الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر، ثم تدرج الخسارة كـ "حصة في نتائج شركة زميلة" في بيان الدخل المجموع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما تسجل أي فرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجموع.

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

عقارات استثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستثنى من ذلك تكلفة الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتسجيل المبدئي يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة المحددة استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمي عقارات مستقلين ومعتمدين بصورة دورية باستخدام طرق تقييم تتوافق مع طبيعة واستخدام العقار الاستثماري. تدرج الأرباح (الخسائر) الناتجة من التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع. أما بالنسبة للعقارات الاستثمارية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة معقولة فيتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة المتراكم، إن وجد. تحصل المجموعة على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية من اثنين من مقيمي العقارات المعتمدين المستقلين، وتقوم بتسجيل التقييم الأدنى من التقييمين بصفته القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في دفاترها.

يتم عدم تحقق العقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن أي أرباح أو (خسائر) من سحب أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع في سنة السحب من الاستخدام أو البيع.

تتم التحويلات إلى أو من العقار الاستثماري في حالة التغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغير في الاستعمال. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً وتقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للأثاث وأجهزة الحاسب الآلي حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

العقارات للمتاجرة

يحتفظ بالعقار الذي تم حيازته أو إنشاؤه لغرض البيع في سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ به لغرض التأجير أو لرفع قيمته الرأسمالية كمخزون عقارات ويقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتكون التكلفة من تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بإنشاء أو تطوير العقار للوصول إلى الحالة الضرورية لإجراء البيع.

صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي ناقصاً التكاليف للإتمام والتكاليف المقدرة الضرورية لإجراء البيع.

مخزون

إن المخزون المتمثل في صكوك (حقوق تأجير) يدرج بالقيمة المدرجة بالدفاتر أو القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. بالنسبة للمجموعة، تمثل القيمة المدرجة بالدفاتر التكلفة الأصلية للمخزون. وتستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية متوقعة تكبدها عند البيع.

الأدوات المالية

الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" أو "قروض ومدينين" أو "موجودات مالية متاحة للبيع". تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي.

يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة باستثناء في حالة الموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، حيث يتم تسجيل تكاليف المعاملة في بيان الدخل المجموع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني محدد من خلال اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية)، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين ومديني الوكالة والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والموجودات المالية المتاحة للبيع.

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كالتالي:

مدينون ومدينو وكالة

هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو يمكن تحديدها وهي غير مسعرة في سوق نشطة. بعد التحقق المبني، يتم إدراج المدينين ومدينى الوكالة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصاً مخصص أي مبالغ مشكوك في تحصيلها. تأخذ المحاسبة في الحسبان عند الحيازة أي علاوة أو خصم عند الحيازة وتتضمن تكاليف المعاملة والرسوم والتي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. تشطب الديون المعدومة عندما يصبح استردادها غير ممكن.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تشمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة، عند التحقق المبني، كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. تصنف الموجودات المالية كـ "محتفظ بها لأغراض المتاجرة"، إذا تم حيازتها بغرض البيع في المستقبل القريب. تدرج الأرباح أو الخسائر من الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة في بيان الدخل المجموع. تصنف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في حالة إدارة هذه الموجودات وتقييم أدائها استناداً إلى القيمة العادلة الموثوق منها وفقاً لاستراتيجية الاستثمار الموثقة. ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية محتفظ بها لغرض المتاجرة. كما يتم تسجيل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة العادلة مع إدراج صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.

موجودات مالية متاحة للبيع

تشمل الموجودات المالية المتاحة للبيع الأسهم وهي تلك الموجودات المالية غير المشتقة غير المؤهلة للتصنيف ضمن القروض والمدينين أو الموجودات المحتفظ بها حتى الاستحقاق أو الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

بعد القياس المبني، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر كإيرادات شاملة أخرى في التغير المتراكم في القيمة العادلة حتى يتم عدم تحقق الاستثمار، حيث يتم في ذلك الوقت إدراج الربح أو الخسارة المتراكمة في بيان الدخل المجموع. إن الاستثمارات لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق فيها يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، إن وجدت.

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة.

عدم التحقق

لا يتم تحقق الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) عندما:

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

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

عندما تأخذ السيطرة المستمرة شكل ضمان على الأصل المحول، يتم قياس مدى السيطرة بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية للأصل والمبلغ الأقصى للمقابل الذي قد يتعين على المجموعة سداذه، أيهما أقل.

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم في تاريخ كل تقارير مالية إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصلًا ماليًا محددًا أو مجموعة موجودات مالية انخفضت في قيمتها. يعتبر الأصل أو مجموعة الموجودات المالية منخفضة القيمة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكررة) وأن يكون لحدث (أو أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقرض أو مجموعة المقرضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأصلية أو احتمال إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخير.

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بتقييم بصورة فردية لما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الموجودات المالية الجوهرية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهرية بصورة فردية. إذا قررت المجموعة عدم وجود دليل موضوعي على وجود انخفاض بالنسبة للأصل المالي الذي تم تقييمه بشكل منفرد، سواء كان جوهرياً أو لا، فإن المجموعة تدرج الأصل المالي ضمن مجموعة من الموجودات المالية التي لها سمات مخاطر انتماء مماثلة وتقوم بتقييمها بشكل مجمع لتحديد انخفاض القيمة. ولا يتم إدراج الموجودات المالية التي تم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة ووجد أن هناك خسارة انخفاض في القيمة أو لا تزال تحقق خسائر انخفاض القيمة ضمن التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة انخفاض القيمة، فإن مبلغ الخسارة يتم قياسه بالفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (مع استبعاد خسائر الائتمان المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكديدها بعد). يتم خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بمعدل الربح الفعلي الأصلي للموجودات المالية.

فيما يتعلق بمجمل الأرصدة المدينة، يتم احتساب مخصص عند وجود دليل موضوعي (مثل احتمال الإعسار أو مواجهة صعوبات مالية جوهرية للمدين) على أن المجموعة لن تستطيع تحصيل كافة المبالغ المستحقة بموجب الشروط الأصلية للفاخرة. يتم خفض القيمة المدرجة بالدفاتر للمدينين من خلال استخدام حساب مخصص. تشطب الديون منخفضة القيمة عند تقدير عدم إمكانية تحصيلها.

موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن استثمار أو مجموعة استثمارات تعرضت لانخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كماتحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة - المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة هذا الأصل المالي مدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع - من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في الأسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن تحديد الانخفاض "الجوهري" أو "المتواصل" يتطلب أحكاماً. ولاتخاذ هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم مدة انخفاض القيمة العادلة للاستثمار بأقل من تكلفته وحجم هذا الانخفاض.

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

التحقق المبني والقياس

تصنف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ "مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة". تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبني.

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

تتضمن المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة على المجموعة الدائنين والتزام بموجب عقد تأجير تمويلي، والمصروفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

الدائنون والمصروفات المستحقة

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

دائنو مرابحة

يتمثل دائنو المrabحة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرabحة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. تدرج أرصدة المrabحة الدائنة بمجمل المبالغ الدائنة، بالصافي بعد الربح المؤجل المستحق. يتم تسجيل الربح المستحق كمصروف على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

دائنو إجارة

يتمثل دائنو الإجارة في معاملة إسلامية تتضمن الشراء والبيع الفوري لأصل ما بالتكلفة زائداً ربح متفق عليه. تتم تسوية المبلغ المستحق على أساس السداد المؤجل. يتم تسجيل الربح المستحق كمصروفات على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح المتعلق بها والرصيد القائم.

يتم احتساب التكلفة المطفأة أخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. يدرج إطفاء معدل الربح الفعلي كتكاليف تمويل ضمن بيان الدخل المجموع.

عدم تحقق المطلوبات المالية

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق للالتزام جديد، ويذكر الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عند وجود حق قانوني ملزم حالياً بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتتوفر النية للسداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والعقارات المستأجرة وعقود التأجير التشغيلي المدفوعة مقدماً بالقيمة العادلة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

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

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

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

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

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى أحدث قيمة لصافي الموجودات تم الإعلان عنها.

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

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تقدير القيمة العادلة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية وفقاً لمعدل العائد الحالي في السوق لأدوات مالية مماثلة.

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

تستند القيمة العادلة للموجودات غير المالية على اليات التقييم المحددة من قبل خبراء تقييم مستقلين (الإيضاح 8).

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

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً ما قد انخفضت قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى مبلغه الممكن استرداده. عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

2.4 السياسات المحاسبية الجوهرية (تمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تمة)

تتحقق خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في بيان الدخل المجمع ضمن تلك المصروفات التي تتوافق مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته، باستثناء للأرض أو المبنى الذي سبق إعادة تقييمه حيث تؤخذ إعادة التقييم إلى الإيرادات الشاملة الأخرى. في هذه الحالة، يتم تسجيل الانخفاض في القيمة أيضاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى حد المبلغ المسجل لأي إعادة تقييم سابقة.

بالنسبة للموجودات التي لا تتضمن شهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقدر المجموعة المبلغ الممكن استرداده للأصل أو لوحدة إنتاج النقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ تم إدراج آخر خسارة من انخفاض القيمة. في هذه الحالة، يتم زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل إلى المبلغ الممكن استرداده. إن المبلغ الزائد لا يمكن أن يتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة، ويسجل هذا العكس في بيان الدخل المجمع إلا إذا كان الأصل مدرج بمبلغ معاد تقييمه وفي هذه الحالة يتم معاملة العكس كزيادة إعادة تقييم.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى الراتب النهائي للموظفين وطول مدة الخدمة ويخضع لإتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

فضلاً عن ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم اشتراكات إلى برنامج التأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة مئوية من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات وتسجل كمصروف عند استحقاقها.

تحويل العملات الأجنبية

تقوم المجموعة بعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملاتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات.

كما يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لسعر الصرف الفوري للعملة الرئيسية السائد بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

تؤخذ جميع الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية إلى بيان الدخل لكل شركة ذات صلة باستثناء كافة البنود النقدية التي تقدم تغطية فعالة لصافي الاستثمار في عملية أجنبية، حيث تسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم بيع صافي الاستثمار حيث يتم تسجيلها في ذلك الوقت ضمن بيان الدخل المجمع. إن رسوم الضرائب والإعفاءات الخاصة بفروق تحويل العملات لتلك البنود النقدية تسجل أيضاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة.

شركات المجموعة

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ التقارير المالية، ويتم تحويل بيانات الدخل الخاصة بها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. تسجل الفروق الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية ضمن بيان الدخل المجمع.

يتم معاملة الشهرة الناتجة عن حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات تعكس القيمة العادلة على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الإقفال.

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

2.4 السياسات المحاسبية الجوهرية (تمة)

الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدالي نتيجة لحدث سابق ومن المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد هذه المخصصات، يتم تحقق مبلغ الاسترداد كأصل مستقل فقد عندما يكون الاسترداد مؤكداً. وتعرض المصروفات المتعلقة بالمخصص في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

توزيعات الأرباح على الأسهم العادية

يتم تحقق توزيعات الأرباح على الأسهم العادية كالتزام وتخضع من حقوق الملكية عند اعتمادها من قبل مساهمي الشركة الأم.

3- الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية للمجموعة يتطلب من إدارة الشركة الأم وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات قد ينتج عنه نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي في القيمة المدرجة بالدفتر للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الاستثمارات

تعمل الإدارة على اتخاذ قرار عند حيازة الاستثمارات بشأن ما إذا كان يجب تصنيفها كموجودات مالية متاحة للبيع أو موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

وتقوم الإدارة بتصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إذا تم حيازة هذه الموجودات بصفة أساسية لغرض تحقيق ربح على المدى القصير ويمكن تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات بصورة موثوق منها.

إن تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يعتمد أيضاً على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية، عند عدم تصنيفها كمحتفظ بها للمتاجرة ولكن يتوفر لها قيم عادلة متاحة وإذا كانت التغيرات في القيمة العادلة مسجلة كجزء من بيان الدخل المجمع في حسابات الإدارة، فإنها تصنف كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجمع.

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كممتاحة للبيع.

تصنيف العقارات والعقار المستأجر

تتخذ الإدارة قراراً عند حيازة العقار لتحديد سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار محتفظ به للتطوير أو عقار مستأجر أو عقار استثماري.

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن سياق الأعمال العادي.

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير إذا تم حيازته بنية التطوير.

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو بغرض ارتفاع قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد، كما تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار مستأجر إذا تم حيازته لغرض الاستخدام في المستقبل ومن المقرر أن يكون ضمن عمليات أو لتوليد تدفقات نقدية تشغيلية.

3- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تمة)

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي تنطوي على مخاطرة جوهرية بأن تؤدي إلى تعديل مادي على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع المصنفة كموجودات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند وجود دليل موضوعي آخر على الانخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب اتخاذ أحكام جوهرية. عند اتخاذ هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم عدة عوامل من بينها الفترة التي انخفضت فيها القيمة العادلة للاستثمار عن تكلفته وإلى أي مدى ذلك.

انخفاض قيمة الأرضة المدينة

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرضة المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة للمبالغ الجوهرية بصورة فردية، يتم هذا التقدير على أساس فردي. يتم على أساس مجمع تقييم المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية ولكن التي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى أسعار معلنة في أسواق نشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب تقييم تشمل نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ مدخلات هذه النماذج من أسواق معروضة إن أمكن، ولكن إن لم يكن ذلك ممكناً، يلزم استخدام درجة من الأحكام عند تحديد القيمة العادلة. تتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلب. يمكن أن تؤثر أي تغييرات في هذه التقديرات والافتراضات وكذلك استخدام التقديرات والافتراضات المختلفة ولكن المعقولة بدرجة متساوية على القيمة المدرجة بالدفاتر للقروض والمدينين والاستثمارات المتاحة للبيع.

تقييم العقارات الاستثمارية والعقار المستأجر

بالنسبة للعقارات الاستثمارية والعقار المستأجر، يتم تحديد القيمة العادلة من قبل مقيمين عقاريين مستقلين ومسجلين أو بالرجوع إلى معاملات حديثة لعقارات مماثلة. وفقاً لسياسة المجموعة تم الحصول على تقييمين من اثنين من مقيمي العقارات المستقلين لتقييم القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2017. بالنسبة للعقارات الاستثمارية والعقار المستأجر، والتي لا يتوفر لها بيانات السوق المقارنة نظراً لطبيعة العقارات، يتم استخدام أساليب التقييم التي تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة ونموذج القيمة النهائية. يتم تقييم العقار الاستثماري المحتفظ به بغرض رفع قيمته الرأسمالية بالرجوع إلى الأدلة القائمة على السوق، باستخدام أسعار السوق المماثلة المعدلة لتعكس عوامل محددة في السوق مثل طبيعة وموقع وحالة العقار.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والعقار المستأجر مبينة بالتفصيل في الإيضاح 8.

4- إيرادات وتكاليف تشغيل

2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
9,709,825	5,583,780	إيرادات التشغيل
		إيرادات فندق
		تكاليف التشغيل
		تكاليف تشغيل فندق
		إطفاء عقار مستأجر (إيضاح 8)
(11,333,800)	(9,581,661)	
(7,558,744)	(5,599,036)	
(3,775,056)	(3,982,625)	

5- مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية تكاليف الموظفين بمبلغ 2,120,237 دينار كويتي (2016: 2,014,248 دينار كويتي).

6- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
	64,484	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
	70,862	زكاة
	179,425	ضريبة دعم العمالة الوطنية
541,596	2,196,889	ضرائب خارجية 1
541,596	2,511,660	

1 في 5 يناير 2016، تسلمت الشركة الام إخطار مطالبة بمبلغ 1,891 مليون ريال سعودي (ما يعادل 153 مليون دينار كويتي) من مصلحة الزكاة والدخل بالملكة العربية السعودية متضمناً الربط الضريبي على الشركة الام للسنوات من 2003 الى 2013؛ بالإضافة الى ضريبة الأرباح الرأسمالية وضريبة دخل الشركات وضريبة الاستقطاع وغرامات ("مطالبات ضريبية"). إضافة إلى ذلك، طالبت المصلحة أيضاً بغرامات عدم التسجيل وغرامات عدم تقديم الإقرارات وغرامات التأخير المترتبة بواقع نسبة 1% عن كل ثلاثين يوم تأخير على تسوية ضريبة الدخل وضريبة الاستقطاع تحتسب من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد. تغطي المطالبة الضريبية معاملات العقارات المملوكة و/ أو المدارة من قبل الشركة الأم والتي تتضمن أبراج زمزم والصفوة ودار القبلية في المملكة العربية السعودية.

تري إدارة الشركة الأم أن المطالبة الضريبية لا تعكس التطبيق الصحيح للقوانين الضريبية في المملكة العربية السعودية. كما أن الطبيعة الصحيحة لعمليات الشركة الأم وكذلك الأرقام الرئيسية المستخدمة في احتساب المطالبة الضريبية مختلفة بصورة جوهرية عن النتائج الفعلية للعمليات.

إضافة إلى ذلك، قامت إدارة الشركة الأم بتعيين مستشار ضريبي في المملكة العربية السعودية لمراجعة المطالبة الضريبية وتقديم كتاب اعتراض لدى المصلحة. وبالتالي، قام المستشار الضريبي بتقديم كتاب الاعتراض المؤرخ في 2 مارس 2016 لدى المصلحة يغطي بصورة رئيسية ضريبة الأرباح الرأسمالية على التنازل عن حقوق الإيجار والضريبة على عقود إيجار أبراج الصفوة والإيرادات المقدرة من عمليات برج زمزم وغرامات التأخير وغرامات عدم تقديم الإقرار وغرامات عدم التسجيل وغرامات الإخفاء.

قامت إدارة الشركة الأم، استناداً إلى استشارة من مستشار ضريبي، بتقدير وتسجيل التزام ضريبي محتمل في بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2017 بمبلغ 30,444,311 دينار كويتي (2016: 14,548,428 دينار كويتي) (إيضاح 17) مقابل مطالبة مصلحة الزكاة والدخل بالملكة العربية السعودية. يمثل الالتزام الضريبي أعلاه ذلك الالتزام المحتسب من قبل المستشار الضريبي حتى 2017. يتضمن الالتزام الضريبي حصة الشركة الام بمبلغ 7.6 مليون دينار كويتي (2016: 6.4 مليون دينار كويتي). قامت المجموعة بتسجيل مبلغ 2,176,966 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: 541,596 دينار كويتي) متضمناً مبلغ وقدره 943,201 دينار كويتي (2016: 86,071 دينار كويتي) الناتج من تجميع شركتين تابعتين. تم تسجيل الزيادة المتبقية في المطالبة الضريبية بمبلغ 13,718,917 دينار كويتي (2016: 2,001,852 دينار كويتي) كأرصدة مستحقة من الشركات الزميلة التي تخضع أيضاً للمطالبة الضريبية. ولكن، كما في تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة، كان يوجد عدم تأكد مادي حول نتيجة المطالبة الضريبية. يمثل المخصص المسجل في البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2017 أفضل تقدير للالتزام الضريبي الذي قد ينشأ عن المطالبة الضريبية.

7- ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق قسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

2016	2017	
(7,983,295)	4,311,932	ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
322,000,000	322,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (أسهم)
(25) فلس	13 فلس	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة فإن ربحية (خسارة) الاسهم الاساسية والمخفضة متطابقة للسهم.

8- عقار مستأجر وعقارات استثمارية

أ. عقار مستأجر

يمثل العقار المستأجر "برج القبلة" وهو عقار يقع في المملكة العربية السعودية ويتم تشغيله كفندق من خلال اتفاقية مع أحد مشغلي الفنادق العالميين.

إن الحركة في العقار المستأجر هي كالتالي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
76,225,925	69,584,596	كما في 1 يناير
(4,564,097)	6,541,543	عكس (مخصص) انخفاض القيمة (يرجى الاطلاع على الايضاح (2) أدناه)
-	6,112,532	ربح إعادة تقييم (يرجى الاطلاع على الايضاح (2) أدناه)
(3,982,625)	(3,775,056)	الإطفاء
4,056,386	14,397,863	إضافات (يرجى الاطلاع على الايضاح (1) أدناه)
(2,388,163)	-	بيع (إيضاح 18)
237,170	(513,033)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
69,584,596	92,348,445	كما في 31 ديسمبر

في 23 أغسطس 2017 (الموافق 1 ذو الحجة 1438 هجرية)، قامت الشركة الأم بالتوقيع على تعديل عقد تأجير مع إحدى الهيئات بالمملكة العربية السعودية ("الهيئة") المتعلق ببرج القبلة حيث تم مد أجل الإيجار لمدة 25 سنة هجرية اعتباراً من ذلك التاريخ.

كما تم بموجب العقد مراجعة مستحقات الإيجار إلى تلك الهيئة بالمملكة العربية السعودية وتسوية كافة المستحقات ذات الصلة بما في ذلك التعويض عن التأخير في تسليم المساحات الإدارية. أدى التعديل إلى الآثار التالية على البيانات المالية المجمعة للمجموعة:

1. زيادة مدفوعات الإيجار، ومقابلها سجلت الإدارة زيادة في التزام مدفوعات التأجير وفقاً للقيمة الحالية بمبلغ 14,343,576 دينار كويتي والتي تم تحديدها بخصم مدفوعات التأجير المستقبلية وفقاً للعقد المعدل بنسبة 6% سنوياً. تم تسجيل هذا المبلغ كالتزامات بموجب عقد تأجير تمويلي، وبالتالي تضمن إضافات على القيمة المدرجة بالدفاتر للعقار المستأجر.

2. أدت الزيادة في مدة الإيجار إلى زيادة نسبية في القيمة العادلة لبرج القبلة بناءً على تقييم خارجي أجراه خبراء تقييم مستقلين معتمدين باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة. قامت المجموعة بتسجيل زيادة في القيمة العادلة بمبلغ 11,899,710 دينار كويتي. بناءً على هذه الزيادة في القيمة العادلة، تم تسجيل مبلغ وقدره 5,943,339 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع ويمثل عكس انخفاض القيمة المسجل في سنوات سابقة والمدرج تحت بند "عكس (مخصص) انخفاض قيمة عقار مستأجر". وتم تسجيل رصيد بمبلغ 5,956,371 دينار كويتي في بيان الدخل الشامل المجمع تحت بند "إعادة تقييم عقار مستأجر".

3. تنازلت الهيئة بالمملكة العربية السعودية عن كافة المستحقات بما في ذلك مخصص التعويض عن التأخر في تسليم المساحات الإدارية ببرج القبلة بمبلغ 6,097,771 دينار كويتي، والمسجل ضمن الدائنين والمصروفات المستحقة. تم عكس المستحقات التي تم التنازل عنها من خلال بيان الدخل المجمع والافصاح عنها تحت بند "عكس مخصص انتفعت الحاجة إليه".

4. في السنوات السابقة، تم بيع عدد من الوحدات ببرج القبلة لمدة 21 سنة هجرية إلى أحد المساهمين الرئيسيين بالشركة الأم ("العميل")، وتم تسجيل المبلغ المستلم مقابل هذه الوحدات تحت بند "دفعة مقدما من عملاء" في دفاتر الشركة التابعة. تم انجاز المشروع في سنة 2016، وتم تسليم الوحدات إلى العميل. وفي ضوء التأخيرات الجوهرية في تسليم المشروع، لم تسجل المجموعة الدفعة المقدمة المستلمة من العميل بالكامل كإيرادات خلال سنة 2016؛ واحتفظت بمبلغ 2,291,686 دينار كويتي كتعويض مستحق إلى العميل، وقد دخلت المجموعة في مفاوضات مع الهيئة لمد فترة التأجير. خلال السنة، توصلت المجموعة إلى اتفاق مد فترة إيجار برج القبلة وبالتالي قامت بتسجيل قيمة الرصيد بالصافي بعد أي تكاليف إضافية تتعلق بهذه الوحدات وذلك بمبلغ 2,133,344 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع للسنة تحت بند "إيرادات من البيع الجزئي لعقار مستأجر".

8- عقار مستأجر وعقارات استثمارية (تمة)

أ. عقار مستأجر (تمة)

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقار المستأجر بناءً على تقييمات خارجية من قبل خبراء تقييم مستقلين خارجيين باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة ونموذج القيمة النهائية نظراً لعدم توافر البيانات اللازمة لتطبيق طريقة المقارنة بالسوق في ضوء طبيعة العقارات.

يتم اطفاء العقار المستأجر على مدى فترة التأجير المتبقية اعتباراً من تاريخ استخدام الأصل. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، كانت الفترة المتبقية للإيجار هي 24 سنة (2016: 13.25 سنة).

التغير في التقديرات

خلال السنة، قامت الإدارة بإعادة تقييم تقديراتها فيما يتعلق بالعمر الإنتاجي للعقار المستأجر من 13.25 سنة إلى 24.25 سنة. إن أثر هذا التغيير على مصروفات الإطفاء المدرجة في بيان الدخل المجمع للفترة الحالية والفترات المستقبلية فيما يتعلق بالعمر المتبقي للعقار يتمثل في انخفاض بمبلغ 297,473 دينار كويتي زيادة بمبلغ 14,046,103 دينار كويتي على الترتيب.

ب. عقارات استثمارية

إن الحركة في العقارات الاستثمارية هي كما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
19,385,725	18,887,585	في 1 يناير
-	3,634,071	إضافة (أنظر الإيضاح أدناه)
-	(3,634,071)	استبعاد (أنظر الإيضاح أدناه)
(572,261)	(877,196)	التغير في القيمة العادلة
74,121	(130,015)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
18,887,585	17,880,374	في 31 ديسمبر

خلال السنة، وكجزء من تعديل عقد التأجير مع إحدى الهيئات بالمملكة العربية السعودية (إيضاح 8 (أ))، حصلت المجموعة على حق استغلال أرض في المدينة لمدة 25 سنة هجرية. قامت المجموعة بتصنيف الأرض الجديدة كعقار استثماري، وسجلت الأصل بقيمة تساوي القيمة الحالية لمدفوعات التأجير المستقبلية المخصومة بنسبة 6% سنوياً. لاحقاً، تم بيع حق استغلال الأرض، وبالتالي تم استبعاد العقار الاستثماري والتزام التأجير المتعلق به.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الواقعة في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد القيمة العادلة للعقار الواقع بدولة الكويت باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. تم إجراء التقييمات من قبل خبراء تقييم مستقلين معتمدين لديهم المؤهلات المهنية ذات الصلة والخبرة في المواقع وفئات العقارات الخاضعة للتقييم. إن نماذج التقييم المطبقة تتسق مع مبادئ وأحكام المعيار الدولي للتقارير المالية 13.

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 10,550,000 دينار كويتي (2016: 10,550,000 دينار كويتي) كضمان مقابل بعض دائني التمويل الإسلامي (إيضاح 15).

إن صافي الإيرادات من العقارات الاستثمارية المدرجة في بيان الدخل المجمع تتضمن ما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
(572,261)	(877,196)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,966,810	2,071,546	صافي إيرادات تأجير
1,394,549	1,194,350	

8- عقار مستأجر وعقارات استثمارية (تتمة)

ب. عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي وصف طرق التقييم المستخدمة والمدخلات غير الملحوظة المستخدمة لتحديد القيمة العادلة بغرض تقييم العقار المستأجر والعقارات الاستثمارية:

نوع العقار	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	النطاق (المتوسط المرجح)
			2017
			2016
أ. عقار مستأجر برج القبلة - المملكة العربية السعودية * فندق	نموذج التدفقات النقدية المخصومة	المتوسط المقدر لسعر الغرفة بالريال السعودي النمو طويل الأجل في معدل الإيرادات لكل غرفة متاحة * معدل الاشغال معدل الخصم معدل التضخم معدل ربح التشغيل	710-512 10.5% - 3% 74% - 69% 11.25% 3.5% 70%-40%
			843-562 10.5% - 3.5% 71% - 66% 11.5% 3.5% 70% - 38%
* مركز التسوق	نموذج التدفقات النقدية المخصومة	الإيجار السنوي المقدر بالريال السعودي للمتر المربع معدل الاشغال معدل الخصم	6,500 95% - 65% 11.65%
			6,500 95% - 65% 11.15%
ب. عقارات استثمارية أرض في دولة الكويت	المقارنة السوقية	سعر المتر المربع	4,200 - 4,000 دينار كويتي
			4,200 - 4,000 دينار كويتي
6 أدوار من برج الصفاة - المملكة العربية السعودية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	تحدد القيمة العادلة بناءً على طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام التدفقات النقدية الثابتة المحددة بموجب عقد ومعدل الخصم بنسبة 11.50% (2016: 13%)	

* النمو طويل الأجل في معدل الإيرادات = الإيرادات مقابل الغرف المتاحة.

طبقاً لطريقة المقارنة السوقية، يتم تقدير القيمة العادلة على أساس معاملات مماثلة. وتستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاستبدال والذي بموجبه لن يدفع المشتري المحتمل أي مبلغ للعقار بما يزيد عن تكلفة شراء عقار بديل مماثل. ويمثل سعر المتر المربع وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة.

طبقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام افتراضات تتعلق بمزايا ومطلوبات الملكية على مدار عمر الأصل بما في ذلك قيمة البيع أو القيمة النهائية. إن وجدت. تتضمن هذه الطريقة التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية لحصة ملكية في عقار. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم مستقى من السوق للوصول إلى القيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالأصل. يقرر عائد البيع عادة بشكل منفصل وهو يختلف عن معدل الخصم.

يتم تحديد مدة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات النقدية الواردة والصادرة عن طريق أحداث مثل مراجعة الإيجارات أو تجديد الإيجار وإعادة التأجير ذي الصلة أو إعادة التطوير أو التجديد. يتم تحديد المدة المناسبة نموذجياً عن طريق أداء السوق المميز لفئة العقار. ويتم تقدير التدفقات النقدية الدورية نموذجياً كإجمالي الإيرادات ناقصاً معدل الشغور والمصروفات غير القابلة للاسترداد وخسائر التحصيل وحوافز التأجير وتكاليف الصيانة وتكاليف الوكالة والعمولات ومصروفات التشغيل والإدارة الأخرى. بعد ذلك يتم خصم سلسلة إيرادات التشغيل الدورية بالصافي بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التوقع إن وجدت.

تؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية في قيمة الإيجار المقدرة ومعدل نمو الإيجار سنوياً إلى احتساب ارتفاع (انخفاض) القيمة العادلة المحتسبة للعقارات بصورة جوهرية. كما تؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية في معدل الشغور طويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد البيع) إلى انخفاض (ارتفاع) القيمة العادلة بصورة جوهرية.

بصورة عامة، يرتبط التغير في الافتراض الموضوع لقيمة الإيجار المقدرة بـ:

- تغير مماثل اتجاهي في معدل الشغور طويل الأجل (وعائد البيع)
- تغير مقابل في نمو الإيجار سنوياً ومعدل الخصم

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

8- عقار مستأجر وعقارات استثمارية (تتمة)

ب. عقارات استثمارية (تتمة)

إن الإفصاحات الكمية للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للعقار المستأجر والعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2017 هي كالتالي:

قياس القيمة العادلة باستخدام			
المنحلات الجوهرية	غير الملحوظة	الاجمالي	دينار كويتي
(المستوى 3)			
دينار كويتي			
2017			
عقار مستأجر			
المملكة العربية السعودية			
عقارات استثمارية			
دولة الكويت			
المملكة العربية السعودية			
92,348,445		92,348,445	
10,550,000		10,550,000	
7,330,374		7,330,374	
2016			
عقار مستأجر			
المملكة العربية السعودية			
عقارات استثمارية			
دولة الكويت			
المملكة العربية السعودية			
69,584,596		69,584,596	
10,550,000		10,550,000	
8,337,585		8,337,585	

9- عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدما

يتمثل عقد التأجير التشغيلي المدفوع مقدما في التدفقات النقدية التشغيلية الإضافية من عقار مستأجر "برج زمزم" لمدة خمس أشهر بدءاً من 10 أكتوبر 2029 إلى 28 فبراير 2030.

خلال السنة الحالية، أجرت الشركة الأم تقدير للقيمة العادلة لعقد التأجير التشغيلي المدفوع مقدما وسجلت انخفاض بمبلغ 269,710 دينار كويتي (2016: زيادة بمبلغ 388,050 دينار كويتي).

10- استثمار في شركات زميلة

القيمة المدرجة بالدفاتر		نسبة الملكية		بلد التأسيس	
2016	2017	2016	2017		
دينار كويتي	دينار كويتي				
35,452,687	29,518,646	36.69%	36.69%	الكويت	شركة محاصة زمزم 2013 ("زمزم")
4,282,015	4,667,035	32.60%	32.60%	الكويت	شركة أثمان الخليجية ذ.م.م ("أثمان")
39,734,702	34,185,681				

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

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
43,159,298	39,734,702	كما في 1 يناير
(4,218,986)	(2,387,252)	توزيعات أرباح وتوزيعات أخرى
66,731	(1,115,000)	حصة في النتائج
14,219	1,682	حصة في إيرادات شاملة أخرى
708,226	(1,466,980)	حصة في احتياطي إعادة التقييم
5,214	(581,471)	فروق التحويل عند تحويل عمليات اجنبية
39,734,702	34,185,681	كما في 31 ديسمبر

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

10- استثمار في شركات زميلة (تمة)

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية عن استثمار المجموعة في شركات زميلة التي يتم المحاسبة عليها باستخدام طريقة حقوق الملكية:

	المجموع		التمل		زمن		
	2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
موجودات غير متداولة	126,835,783	109,994,951	13,041,613	12,996,728	113,794,170	96,998,223	
موجودات متداولة	29,976,721	24,929,427	1,632,717	1,335,492	28,344,004	23,593,935	
مطلوبات متداولة	(28,262,963)	(27,365,570)	(1,539,316)	(16,163)	(26,723,647)	(27,349,407)	
حقوق الملكية	128,549,541	107,558,808	13,135,014	14,316,057	115,414,527	93,242,751	
نسبة ملكية المجموعة	-	-	32.60%	32.60%	36.69%	36.69%	
حصة المجموعة في حقوق الملكية	46,627,605	38,877,800	4,282,015	4,667,035	42,345,590	34,210,765	
الإيرادات	24,185,891	21,414,903	1,708,850	1,188,392	22,477,041	20,226,511	
تكلفة الإيرادات	(13,540,593)	(10,944,685)	-	-	(13,540,593)	(10,944,685)	
الإطفاء و/أو انخفاض القيمة	(8,743,188)	(11,528,839)	-	-	(8,743,188)	(11,528,839)	
مصرفوات عمومية وإدارية وضرائب	(1,531,258)	(7,846,918)	(15,715)	(12,384)	(1,515,543)	(7,834,534)	
(خسارة) ربح السنة	370,852	(8,905,539)	1,693,135	1,176,008	(1,322,283)	(10,081,547)	
حصة المجموعة في النتائج	66,731	(1,115,000)					

تم تحليل القيمة المدرجة بالدفاتر لزمزم بغرض استبعاد المعاملة المحدودة بمبلغ 4,692,119 دينار كويتي (2016: 6,892,903 دينار كويتي).

كما في 31 ديسمبر 2017، لم يكن لدى الشركات الزميلة مطلوبات محققة أو التزامات رأسمالية (2016: لا شيء).

إن الشركات الزميلة الموضحة أعلاه غير مسعرة، وبالتالي لا يوجد أسعار معانة في الأسواق لأسهمها. وترى الإدارة أن القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمارات لا تختلف بصورة جوهرية عن المبالغ الممكن استردادها لها. وبالتالي، لم يتم تسجيل خسائر انخفاض في القيمة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

11- موجودات مالية متاحة للبيع

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,662,464	4,237,498	أوراق مالية غير مسعرة
2,140,128	1,962,831	صناديق عقارية غير مسعرة
6,802,592	6,200,329	

إن الأوراق المالية غير المسعرة تشمل استثمارات بمبلغ 409,260 دينار كويتي (2016: 518,033 دينار كويتي) والمقاسة بالتكلفة تخضع لاختبار الانخفاض في القيمة، بسبب طبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها ونقص الوسائل الأخرى المناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق فيها لهذه الاستثمارات.

قامت المجموعة خلال السنة بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2016: 181,381 دينار كويتي) مقابل بعض الصناديق العقارية غير المسعرة استناداً إلى المعلومات المتاحة.

إن إدارة الشركة الأم ليست على دراية بأي ظروف قد تشير إلى أي انخفاض إضافي في قيمة هذه الاستثمارات في تاريخ التقارير المالية.

تم عرض الجدول الهرمي للقيمة العادلة لغرض تحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم في إيضاح 22.

12- مدينون ومدفوعات مقدماً

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,741,655	2,406,474	مدينون تجاريون
4,378,248	12,193,575	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
2,302,557	2,254,747	دفعات مقدماً إلى مقاولين
126,491	56,250	مصرفات مدفوعة مقدماً
184,278	744,862	مدينون آخرون
9,733,229	17,655,908	

كما في 31 ديسمبر 2017، انخفضت قيمة الارصدة التجارية المدينة بمبلغ 4,664,761 دينار كويتي (2016: 4,664,761 دينار كويتي) وتم احتساب مخصص لها بالكامل. تتعلق هذه الارصدة بصورة رئيسية بالعملاء والذين يتعرضون لمواقف اقتصادية مغايرة غير متوقعة. ليس لدى المجموعة أي ضمانات لتأمين هذه الارصدة.

إن الفئات الأخرى من الارصدة المدينة لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة.

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تأخرت الارصدة التجارية المدينة بمبلغ 2,406,474 دينار كويتي (2016: 2,741,655 دينار كويتي) ولم تنخفض قيمتها. وتتعلق هذه الارصدة بعدد من العملاء المستقلين الذين ليس لها أي تاريخ في التعثر. وفيما يلي بيان بتقادم هذه الارصدة التجارية المدينة:

المتأخرة ولكن غير منخفضة القيمة					غير متأخرة وغير منخفضة القيمة	الإجمالي
أكثر من 120 يوماً	90 إلى 120 يوماً	60 إلى 90 يوماً	30 إلى 60 يوماً	أقل من 30 يوماً		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,579,121	90,000	207,231	163,258	366,864	2,406,474	31 ديسمبر 2017
1,444,698	81,869	191,028	145,951	878,109	2,741,655	31 ديسمبر 2016

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

13- رأس المال والاحتياطي الاجباري والاختياري

(أ) رأس المال

2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
32,200,000	32,200,000	يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقداً من 322,000,000 (2016: 322,000,000) سهم بقيمة 100 فلس للسهم

(ب) الاحتياطي الاجباري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاجباري. يجوز للشركة الأم وقف هذه التحويلات السنوية عندما يعادل الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال.

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

(ج) الاحتياطي الاختياري

طبقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذا التحويل بناء على قرار من الجمعية العمومية العادية للمساهمين استناداً إلى توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

14- شركات تابعة مملوكة جزئياً

فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بشركات تابعة والتي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية:

الاسم	بلد التأسيس	الحصص غير المسيطرة	2017	2016
شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")	الكويت	60%	60%	60%
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")	الكويت	37.89%	37.89%	37.89%
الرصيد المتراكم للحصص غير المسيطرة المادية:				
شركة محاصة الصفوة (محاصة الصفوة)			5,102,474	5,833,343
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")			(2,562,838)	(5,083,850)
			<u>2,539,636</u>	<u>749,493</u>
الأرباح (الخسائر) الموزعة للحصص غير المسيطرة المادية:				
شركة محاصة الصفوة (محاصة الصفوة)			96,397	740,998
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")			2,441,735	(2,626,183)

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

14- شركات تابعة مملوكة جزئياً (تتمة)

فيما يلي ملخص المعلومات المالية عن الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين الشركات.

ملخص بيان الدخل:

شركة محاسبة الصفوة		شركة محاسبة القبلة		
2016	2017	2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,966,810	2,071,546	2,799,666	4,910,923	الإيرادات
(98,491)	(103,429)	(5,171,787)	(5,220,212)	تكلفة الإيرادات
1,958	4,863	233,591	(433,160)	إيرادات أخرى
(572,261)	(877,196)	(3,782,582)	6,337,300	أرباح (خسائر) إعادة التقييم
-	-	(975,910)	(1,251,519)	تكاليف تمويل
(65,062)	(935,388)	(34,050)	(32,405)	مصروفات إدارية
-	-	-	2,133,344	ربح بيع عقار مستأجر
1,232,954	160,396	(6,931,072)	6,444,271	ربح (خسارة) السنة
1,232,954	160,396	(6,931,072)	6,444,271	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة
740,998	96,397	(2,626,183)	2,441,735	الخاص بالحصص غير المسيطرة

ملخص بيان المركز المالي:

شركة محاسبة الصفوة		شركة محاسبة القبلة		
2016	2017	2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,337,585	7,330,374	-	-	عقارات استثمارية
-	-	32,899,550	44,610,720	عقار مستأجر
-	-	1,092,071	3,405,048	مدينون
1,798,925	2,491,824	124,724	145,772	موجودات متداولة أخرى
10,136,510	9,822,198	34,116,345	48,161,540	إجمالي الموجودات
430,353	1,332,106	47,533,737	54,925,429	دائنون
430,353	1,332,106	47,533,737	54,925,429	إجمالي المطلوبات
9,706,157	8,490,092	(13,417,392)	(6,763,889)	(عجز الأموال) إجمالي حقوق الملكية
3,872,814	3,387,618	(8,333,542)	(4,201,052)	الخاص بـ:
5,833,343	5,102,474	(5,083,850)	(2,562,838)	مساهمي الشركة الأم
9,706,157	8,490,092	(13,417,392)	(6,763,890)	الحصص غير المسيطرة

معلومات موجزة عن التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

شركة محاسبة الصفوة		شركة محاسبة القبلة		
2016	2017	2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,033,578	4,606,094	(1,130,306)	(571,834)	أنشطة التشغيل
(162,494)	(127,940)	(398,540)	(142,597)	أنشطة الاستثمار
(3,710,000)	(4,060,000)	1,536,398	790,631	أنشطة التمويل
(838,916)	418,154	7,552	76,200	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

15- دائنو تمويل إسلامي

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
6,045,205	5,707,204	دائني مرابحة - متداولة
-	1,492,278	دائني اجارة-متداولة
(45,205)	(1,798)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
6,000,000	7,197,684	دائني تمويل إسلامي- متداول
20,246,096	19,928,194	دائني إجارة- غير متداولة
26,246,096	27,125,878	

إن متوسط معدل الربح الخاص بدائني المرابحة هو 5.9% (2016: 5.7%) سنوياً.

إن ارصدة المرابحة الدائنة بمبلغ 5,707,204 دينار كويتي (2016: 6,045,205 دينار كويتي) مكفولة بضمان مقابل عقار استثماري تبلغ قيمته المدرجة بالدفاتر 10,550,000 دينار كويتي (2016: 10,550,000 دينار كويتي) (إيضاح 8).

تمثل أرصدة الاجارة الدائنة تسهيل محدد بمبلغ 25 مليون دينار كويتي تم الحصول عليه من الشركة الام الكبرى بتاريخ 4 يناير 2012 لمدة 5 سنوات تبدأ اعتباراً من تاريخ أول سحب من المبلغ ويتم تجديد التسهيل تلقائياً وجبرياً حتى سداد مبلغ التمويل والارباح بالكامل. خلال السنة، استحق عقد دائني الاجارة وتم تجديده تلقائياً. يتم سداد تسهيل الاجارة من صافي التدفقات النقدية التشغيلية لبرج القبة. وقد تم تصنيف مبلغ الاجارة المستحق سداًه في 2018 ضمن الرصيد المتداول.

إن صافي الحركة في التمويل الإسلامي الدائن المدرج في بيان التدفقات النقدية المجمع ضمن أنشطة التمويل يتضمن مستحقات فائدة بمبلغ 1,587,816 دينار كويتي (2016: 975,910 دينار كويتي)، ومبلغ 77,144 دينار كويتي (2016: 11,528 دينار كويتي) ناتجة من ربح تحويل عملات أجنبية.

16- التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
1,779,115	16,421,602	التزامات عقود تأجير
(76,737)	(1,289,121)	ناقصاً: الجزء المتداول
1,702,378	15,132,481	التزامات طويلة الأجل بموجب عقود تأجير تمويلي

تتعلق الالتزامات بموجب عقود التأجير التمويلي ببرج القبة- المملكة العربية السعودية وتمثل الأقساط المستقبلية المستحقة لصافي القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير لحصص العقارات التي تم شراؤها بموجب عقد تأجير تمويلي والتي تم تصنيفها كعقار مستأجر. ويتم تصنيف الأقساط المستحقة التي سيتم سدادها خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كـ "متداولة". إن الحد الأدنى لمدفوعات التأجير لمجمل التزام التأجير التمويلي هو كما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
163,380	-	2017
163,380	1,289,120	2018
163,380	1,289,120	2019
204,225	1,289,120	2020
2,042,250	27,071,520	بعد ذلك
2,736,615	30,938,880	إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير
(957,500)	(14,517,278)	ناقصاً: مصروفات التمويل المستقبلية
1,779,115	16,421,602	القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير التمويلي
(76,737)	(1,289,121)	الجزء المتداول من التزامات عقود التأجير
1,702,378	15,132,481	التزامات غير متداولة ضمن عقود التأجير التمويلي

16- التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي (تتمة)

فيما يلي التغيرات في الالتزامات بموجب عقد تأجير تمويلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
1,811,228	1,779,115	كما في 1 يناير
-	15,693,658	إضافات (إيضاح 8)
114,338	327,305	تكاليف تمويل
(161,220)	(1,334,149)	مبالغ مسددة
14,769	(44,327)	صافي فروق تحويل عملات اجنبية
<u>1,779,115</u>	<u>16,421,602</u>	

17- دائنون ومصرفات مستحقة

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
1,664,468	1,732,843	مبالغ مستحقة إلى مقاولين عن عقارات استثمارية وعقار مستأجر
13,563,280	3,195,490	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
587,245	794,499	مصرفات مستحقة
1,707,488	1,300,921	دفعات مقدما من عملاء
4,976,744	4,908,511	مستحق إلى مدير عقار مستأجر ومقاول صيانة
14,548,428	30,444,311	مخصص ضرائب (إيضاح 6)
7,281,035	-	مخصص مقابل مدفوعات إلى هيئة تطوير
5,470,964	6,156,472	دائنون آخرون (إيضاح 30)
<u>49,799,652</u>	<u>48,533,047</u>	

تتضمن الارصدة الدائنة والمصرفات المستحقة مبلغ وقدره 202,559 دينار كويتي (2016: 2,365,488 دينار كويتي) والمتوقع أن يتم سداؤه بعد 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، تم تصنيف هذه المطلوبات كـ "غير متداولة".

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

18- معاملات مع أطراف ذات علاقة

يشمل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات تخضع للسيطرة أو المشتركة أو تأثيراً ملموساً من قبل هؤلاء الأطراف بما في ذلك مشغل الفندق. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الدخل المجموع هي كما يلي:

	2016	2017	الأطراف أخرى	الشركات الزميلة	المساهمون الرئيسيون	الشركة الأم الكبرى	
ألعاب إدارة	531,568	401,479	364,369	37,110	-	-	ألعاب إدارة
إيرادات تمويل	7,606	26,572	-	-	-	26,572	إيرادات تمويل
تكلفة تمويل	(989,717)	(1,251,519)	-	-	-	(1,251,519)	تكلفة تمويل
ألعاب إدارة	(110,039)	(300,628)	(300,628)	-	-	-	ألعاب إدارة
إيرادات من البيع الجزئي لعقار مستأجر (إيضاح 8 (4))	-	2,133,344	-	-	2,133,344	-	إيرادات من البيع الجزئي لعقار مستأجر (إيضاح 8 (4))
معاملات أخرى خلال السنة	2,388,163	-	-	-	-	-	معاملات أخرى خلال السنة
بيع عقار مستأجر	-	-	-	-	-	-	بيع عقار مستأجر

إن الأرصدة مع أطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع هي كما يلي:

	2016	2017	الأطراف أخرى	الشركات الزميلة	المساهمون الرئيسيون	الشركة الأم الكبرى	
موجودات مالية متاحة للبيع	4,144,431	3,828,238	3,828,238	-	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	185,865	249,590	-	-	249,590	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
أرصدة لدى البنوك ونقد	2,454,252	2,308,177	-	-	-	2,308,177	أرصدة لدى البنوك ونقد
مدينون ومدفوعات مقدما	4,378,248	12,193,575	12,193,575	-	-	-	مدينون ومدفوعات مقدما
دائنون ومصرفات مستحقة	13,563,280	3,195,490	120,655	2,853,250	221,585	-	دائنون ومصرفات مستحقة
دائنون تمويل إسلامي (إيضاح 15)	20,246,096	21,420,471	-	-	-	21,420,471	دائنون تمويل إسلامي (إيضاح 15)

تتضمن الأرصدة المدينة والدائنة لأطراف ذات علاقة مبلغ 21,573,533 دينار كويتي (2016: 7,764,957 دينار كويتي) يتعلق بالمطالبة الضريبية لمصلحة الزكاة والدخل بالملكة العربية السعودية والموزع على بعض شركات المجموعة (إيضاح 6).

18- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة موظفي الإدارة العليا

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتنفيذيين والأعضاء الآخرين في الإدارة العليا خلال السنة هي كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
717,306	735,154	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
59,816	43,827	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>777,122</u>	<u>778,981</u>	

اقترح مجلس الإدارة إصدار مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 65,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: لا شيء دينار كويتي)، وتخضع لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

19- معلومات القطاعات

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية، إلى جانب الشركات الزميلة الواردة في الإيضاح رقم 10. فيما يتعلق بالتوزيع الجغرافي، تقع موجودات المجموعة في دول مجلس التعاون الخليجي وبصورة رئيسية في دولة الكويت والمملكة العربية السعودية. وبناءا عليه، لم يتم عرض المعلومات القطاعية.

20- التزامات ومطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2017، لم يكن لدى المجموعة أي التزامات تتعلق بتكلفة إنشاءات (31 ديسمبر 2016: لا شيء دينار كويتي). خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قام مقاول أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية برفع دعوى للمطالبة بتعويض عن التأخير من الشركة الأم بمبلغ 501 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 41 مليون دينار كويتي) للتأخير في تنفيذ المشروع ومختلف التكاليف الأخرى ذات الصلة، وقد قامت الشركة الأم برفع مطالبة مضادة بمبلغ 627 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 51 مليون دينار كويتي) ضد نفس المقاول للتأخير في تسليم المشروع والخسائر التشغيلية. تم إحالة النزاع إلى لجنة التحكيم السعودية وكما في تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة، كانت الدعوى لا تزال منظورة أمام اللجنة. وترى إدارة الشركة الأم، استناداً إلى استشارة المستشار القانوني الممثل للشركة الأم في التحكيم المذكور أعلاه، أن قرار التحكيم من المرجح أن يصدر في صالح الشركة الأم. وبالتالي، كما في 31 ديسمبر 2017، لم تقم المجموعة باحتساب أي مخصص مقابل هذه المطالبة في البيانات المالية المجمعة.

خلال السنة، قامت إدارة الخبراء بتقديم تقريرها إلى لجنة التحكيم السعودية، وما زالت اللجنة تقوم بمراجعة التقرير كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

21- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تكمّن المخاطر ضمن أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسئولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق، حيث تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر التشغيل. لا تشمل عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل التغيرات في بيئة التكنولوجيا وقطاع الأعمال حيث يتم مراقبة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

تتحمل إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن أسلوب الإدارة العامة للمخاطر بالإضافة إلى مسؤولية الموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

تقوم إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد السياسات لإدارة كل نوع من هذه المخاطر والتي تتلخص فيما يلي:

21- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر المتمثلة في عدم قدرة أحد أطراف الأدوات المالية على الوفاء بالتزامه وبذلك يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تحاول إدارة الشركة الأم أن تسيطر على مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان وقصر المعاملات على أطراف مقابلة محددة والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية لتلك الأطراف المقابلة. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان يقتصر على المبالغ المدرجة في بيان المركز المالي المجموع.

تتبع المجموعة عدد من السياسات والإجراءات للحد من مستوى التعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأي طرف مقابل.

يعرض الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للمجموعة:

2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
15,344,911	7,304,181	مدينون
541,669	317,353	مدينو وكالة
4,637,943	3,854,621	أرصدة لدى البنوك
20,524,523	11,476,155	

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة فيما يتعلق بالأرصدة المدينة التجارية والمدينين الآخرين في الإيضاح رقم 12.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناشئة من مديني الوكالة، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينشأ من تعثر الطرف المقابل للحد الأقصى الذي يساوي القيمة المدرجة بالدفاتر لمديني الوكالة. لا تتوقع الإدارة اخفاق الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته.

تم إيداع الأرصدة البنكية لدى مؤسسات مالية ذات معدلات ائتمانية مناسبة.

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يمكن تحليله وفقاً للقطاع كما يلي:

2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	قطاع الأعمال:
5,179,612	4,171,974	بنوك ومؤسسات مالية
15,344,911	7,304,181	إنشاءات وعقارات
20,524,523	11,476,155	

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. ولتجنب هذه المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد كافٍ للنقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول بسهولة.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات غير المخصومة على المجموعة كما في 31 ديسمبر استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة.

2017	خلال 3 أشهر دينار كويتي	من 3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	من 6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي	-	-	1,289,120	29,649,760	30,938,880
دائنو تمويل إسلامي	11,302,546	-	-	15,825,130	27,127,676
دائنون ومصرفات مستحقة *	399,069	895,015	14,487,595	202,559	15,984,238
مجموع المطلوبات غير المخصومة	11,701,615	895,015	15,776,715	45,677,449	74,050,794

21- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

2016	خلال 3 أشهر دينار كويتي	من 3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	من 6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي	-	-	163,380	2,573,235	2,736,615
دائنتو تمويل إسلامي	6,045,205	-	-	20,246,096	26,291,301
دائنتون ومصرفيات مستحقة *	359,164	489,241	18,906,752	2,365,488	22,120,645
مجموع المطلوبات غير المخصصة	6,404,369	489,241	19,070,132	25,184,819	51,148,561

* مع استبعاد الدفعات مقدما من العملاء والمخصصات والمصرفيات المستحقة.

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار المفرد أو بالجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

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

مخاطر معدلات الأرباح

تنشأ مخاطر معدلات الأرباح من احتمال أن تؤثر التغيرات في معدلات الأرباح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية تتعلق بمعدلات الأرباح حيث إن جميع أدواتها المالية الإسلامية ذات معدلات أرباح ثابتة.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأدوات المالية أو تدفقاتها النقدية المستقبلية والنتائج عن التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تتعرض المجموعة لمخاطر تحويل العملات الأجنبية على المعاملات المدرجة بعملة بخلاف العملة الرئيسية للشركة الام، وبصورة رئيسية الدولار الأمريكي والريال السعودي.

فيما يتعلق بالموجودات والمطلوبات النقدية الأخرى المدرجة بعملة اجنبية، تتحقق المجموعة من الحفاظ على صافي الانكشافات في المستوى المقبول.

لا تقوم المجموعة حالياً باستخدام المشتقات المالية لإدارة الانكشافات لمخاطر تحويل العملات الأجنبية.

فيما يلي صافي الانكشافات الجوهرية المدرجة بعملة اجنبية للمجموعة كما في 31 ديسمبر:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(280,951)	6,692,162	ريال سعودي
3,059,398	3,028,794	دولار أمريكي

فيما يلي التأثير على النتائج (بسبب التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية) وعلى الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة زيادة بنسبة 5% في أسعار صرف العملات الأجنبية لقاء الدينار الكويتي. يفترض هذا التحليل الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة وخاصة أسعار الفائدة. تم إجراء التحليل بناء على نفس الأسس المستخدمة لسنة 2016:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(14,048)	334,608	ريال سعودي
152,970	151,440	دولار أمريكي

إن تراجع صرف العملات الأجنبية بنسبة 5% مقابل الدينار الكويتي يؤدي الى تأثير مقابل مماثل مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

21- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدبر المجموعة مخاطر أسعار الأسهم من خلال وضع حدود على استثمارات الأفراد وإجمالي الاستثمارات في حقوق الملكية.

فيما يلي التأثير على نتائج المجموعة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل) نتيجة زيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على نتائج السنة		مؤشرات السوق الكويت
2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
21,340	15,891	

22- قياس القيمة العادلة

(1) الموجودات المالية

يوضح الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة.

إفصاحات كمية حول الجدول الهرمي لقياسات القيمة العادلة للموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2017:

قياس القيمة العادلة باستخدام			2017
مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,828,238	-	3,828,238	موجودات مالية متاحة للبيع
1,962,831	-	1,962,831	أوراق مالية غير مسعرة
			صناديق عقارية غير مسعرة
-	249,590	249,590	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
			مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
قياس القيمة العادلة باستخدام			2016
مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,144,431	-	4,144,431	موجودات مالية متاحة للبيع
2,140,128	-	2,140,128	أوراق مالية غير مسعرة
			صناديق عقارية غير مسعرة
-	185,865	185,865	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
			مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

توصلت الإدارة إلى أن القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بخلاف المفصح عنها أعلاه تقارب قيمتها المدرجة بالدفاتر ويرجع ذلك بصورة كبيرة إلى فترات الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع المقاسة بالتكلفة ناقصا انخفاض القيمة بمبلغ 409,260 دينار كويتي (2016: 518,033 دينار كويتي) والتي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها.

يتم قياس الاستثمار في الأوراق المالية غير المسعرة والصناديق المدارة غير المسعرة بالقيمة العادلة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة بناءً على صافي قيمة الأصل للشركة المستثمر فيها باستخدام أحدث المعلومات المالية. وانتهت المجموعة إلى أن صافي قيمة الأصل المدرجة تمثل القيمة العادلة له في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة.

22- قياس القيمة العادلة (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

تسجل الصناديق المدارة غير المسعرة بصافي قيمة الأصل الصادر من مديري هذه الصناديق، اخذاً في الاعتبار أن صافي قيمة الأصل الصادر من مديري الصناديق المستثمر فيها قد لا تمثل المبلغ الذي قد ينتج في معاملة تجارية بحتة؛ وبناءً عليه، يتم الاستعانة بمستوى معين من الاحكام والتقدير لتحديد القيمة العادلة للصناديق المستثمر فيها. ويتضمن ذلك اعتبارات مركز السيولة لدى الطرق المقابل وقيود الاسترداد وغيرها من العوامل.

يكون التأثير على بيانات المركز المالي أو التغيرات في حقوق ملكية المساهمين المجمعة غير جوهري في حالة إذا طرأ تغير بنسبة 5% على متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة لتقدير القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، لم يكن هناك أي تحويلات بين الأدوات المالية بالمستوى 1 والمستوى 2 ولم يتم إجراء أي تحويلات إلى ومن الأدوات المالية بالمستوى 3.

فيما يلي مطابقة قياس القيمة العادلة للاستثمارات غير المسعرة المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع:

كما في 1 يناير دينار كويتي	إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	صافي المشتريات (والمبيعات والتسويات) دينار كويتي	انخفاض القيمة/ الاسترداد دينار كويتي	كما في 31 ديسمبر دينار كويتي
موجودات مالية متاحة للبيع – استثمارات غير مسعرة				
2017	6,284,559	(80,890)	(412,600)	5,791,069
2016	6,608,468	316,833	(640,742)	6,284,559

(2) الموجودات غير المالية

تتألف الموجودات غير المالية من عقار مستأجر وعقارات استثمارية. تم تصنيف القيمة العادلة للعقار المستأجر والعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة. تم عرض الحركة في العقار المستأجر والعقارات الاستثمارية ضمن الإيضاح رقم 8.

23- إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أقصى قيمة للمساهم. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات الظروف الاقتصادية. وللمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض الذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائد صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الاسلامي والالتزام بموجب عقود التأجير التمويلي والدائنين والمصروفات المستحقة (باستثناء الإيرادات غير المكتسبة)، ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد كما هو مدرج في بيان المركز المالي المجمع ضمن صافي الدين. يمثل إجمالي رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
27,125,878	26,246,096	دائنو تمويل اسلامي
16,421,602	1,779,115	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
48,533,047	46,244,841	دائنون ومصروفات مستحقة
(4,637,943)	(3,855,621)	ناقصاً: الرصيد لدى البنك والنقد
87,442,584	70,414,431	صافي الدين
81,282,058	73,074,457	إجمالي رأس المال
168,724,642	143,488,888	رأس المال والدين
52%	49%	معدل الاقتراض

24- توزيعات أرباح مقترحة

اقترح مجلس الإدارة في 6 فبراير 2018 عدم اصدار أي توزيعات أرباح نقدية الى المساهمين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، ويخضع هذا الاقتراح الى موافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

قرر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 25 مايو 2017 عدم توزيع أي أرباح نقدية لسنة 2016.

25- المعلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض المبالغ للسنة السابقة بحيث تتوافق مع عرض بيانات السنة الحالية. تتعلق إعادة التصنيف بمخصص تكاليف إنشاء عقار مستأجر محولة الى ارصدة دائنة أخرى بمبلغ 3,554,811 دينار كويتي، والذي تم تعديله مقابل بند العقار المستأجر في السنة السابقة. وفيما يلي ملخص لأثر إعادة التصنيف:

كما سبق ادراجه دينار كويتي	إعادة الادراج دينار كويتي	بعد إعادة الادراج دينار كويتي
66,029,785	3,554,811	69,584,596
46,244,841	3,554,811	49,799,652
عقار مستأجر		
دائنين ومصروفات مستحقة		

إن إعادة التصنيف ليس لها أي تأثير على بيانات الدخل او الدخل الشامل او حقوق الملكية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016. وقد تم إجراء إعادة التصنيف لغرض تحسين جودة المعلومات المعروضة.