

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

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019



هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر



تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة المساهمين شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة الام") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

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

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) 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.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم 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 المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء 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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن 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. وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



وليد عبدالله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم



العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

12 يوليو 2020
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,195,121	42,707	8
7,096	19,190	
(169,576)	121,044	
22,005	11,432	
(941)	(3,820)	
52,835	480,958	4
(654,821)	(486,845)	
-	(817,523)	
1,451,719	(632,857)	
(14,508)	-	
(13,065)	-	
1,424,146	(632,857)	
2.85 فلس	(1.27) فلس	

التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
خلال الأرباح أو الخسائر
إيرادات توزيعات أرباح
خسارة تحويل عملات أجنبية
إيرادات أخرى
مصروفات إدارية
مصروفات ما قبل التشغيل

(الخسارة) الربح قبل الضرائب

الزكاة
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

(خسارة) ربح السنة

(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة المتعلقة بمساهمي الشركة الام

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

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
1,424,146	(632,857)	(خسارة) ربح السنة
		خسائر شاملة أخرى:
		خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(350,336)	(67)	صافي الخسائر من أدوات حقوق الملكية المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى قد يعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
604,034	(49,816)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
253,698	(49,883)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة
1,677,844	(682,740)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
45,230	25,349		ممتلكات ومعدات
-	1,255,776	6	موجودات حق الاستخدام
85,653,303	108,176,544	7	عقارات قيد التطوير
34,318,299	13,093,797	8	عقارات استثمارية
1,884,751	1,884,684	9	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
<u>121,901,583</u>	<u>124,436,150</u>		
			موجودات متداولة
-	22,061,251		مخزون عقارات
1,779,034	890,168	10	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
5,345,157	1,466,379	11	مدينون ومدفوعات مقدماً
3,079,853	1,421,034	12	النقد والنقد المعادل
<u>10,204,044</u>	<u>25,838,832</u>		
<u>132,105,627</u>	<u>150,274,982</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
50,000,000	50,000,000	13	رأس المال
1,028,287	1,028,287	14	احتياطي اجباري
725,625	725,625	14	احتياطي اختياري
(839,415)	(889,231)	14	احتياطي تحويل عملات اجنبية
(350,336)	(350,403)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
5,596,868	4,964,011		أرباح مرحلة
<u>56,161,029</u>	<u>55,478,289</u>		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
222,265	262,005		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
61,744,244	79,180,116	15	قروض محددة الأجل
6,069,326	5,849,816		محتجزات دائنة
-	864,462	6	مطلوبات عقود تأجير
<u>68,035,835</u>	<u>86,156,399</u>		
			مطلوبات متداولة
540,800	4,309,670	15	قروض محددة الأجل
7,367,963	4,060,220	16	دائنون ومصرفات مستحقة
-	270,404	6	مطلوبات عقود تأجير
<u>7,908,763</u>	<u>8,640,294</u>		
<u>75,944,598</u>	<u>94,796,693</u>		إجمالي المطلوبات
<u>132,105,627</u>	<u>150,274,982</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

فهد خالد الغنيم

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

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

رأس المال	احتياطي اجباري	احتياطي اختياري	احتياطي تحويل عملات أجنبية	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة	أرباح مرحلة	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 1 يناير 2019	50,000,000	1,028,287	725,625	(839,415)	(350,336)	56,161,029
خسارة السنة	-	-	-	-	(632,857)	(632,857)
خسائر شاملة أخرى للسنة	-	-	-	(49,816)	(67)	(49,833)
إجمالي الخسائر الشاملة للسنة	-	-	-	(49,816)	(67)	(682,740)
كما في 31 ديسمبر 2019	50,000,000	1,028,287	725,625	(889,231)	(350,403)	55,478,289
في 1 يناير 2018	50,000,000	883,115	580,453	(1,443,449)	-	54,483,185
ربح السنة	-	-	-	-	-	1,424,146
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة	-	-	-	604,034	(350,336)	253,698
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	-	-	-	604,034	(350,336)	1,677,844
تحويلات إلى الاحتياطيات	-	145,172	145,172	-	-	(290,344)
كما في 31 ديسمبر 2018	50,000,000	1,028,287	725,625	(839,415)	(350,336)	56,161,029

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	
			أنشطة التشغيل
1,424,146	(632,857)		(خسارة) ربح السنة
			تعديلات لمطابقة (خسارة) ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
27,082	105,556		استهلاك ممتلكات ومعدات وموجودات حق الاستخدام
32,628	44,350		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	8,923		تكاليف تمويل
(2,195,121)	(42,707)	8	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(7,096)	(19,190)		أرباح من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
169,576	(121,044)		(أرباح) خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(22,005)	(11,432)		إيرادات توزيعات أرباح
(570,790)	(668,401)		
			التعديلات على رأس المال العامل:
6,138,592	3,901,366		مدينون ومدفوعات مقدماً
1,804,235	(3,057,366)		دائنون ومصروفات مستحقة
3,315,134	(219,510)		محتجزات دائنة
10,687,171	(43,911)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من العمليات
(11,550)	(4,610)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
10,675,621	(48,521)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(3,090)	(3,781)		شراء بنود ممتلكات ومعدات
(4,673,305)	(812,780)	8	مصروفات رأسمالية لعقارات استثمارية
(32,398,618)	(22,612,729)	7	مصروفات رأسمالية لعقارات قيد التطوير
109,995	1,029,100		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
22,005	11,432		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
1,884,869	-		صافي الحركة في ودائع قصيرة الأجل
(35,058,144)	(22,388,758)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
26,729,555	21,039,161		صافي المتحصلات من قروض محددة الأجل
-	(260,086)		سداد مطلوبات عقود تأجير
26,729,555	20,779,075		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
16,113	(615)		تأثير فروق تحويل عملات أجنبية
2,363,145	(1,658,819)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
716,708	3,079,853		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
3,079,853	1,421,034	12	النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر
			معاملات غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمع:
-	183,310		تعديل انتقالي لمطلوبات عقود التأجير نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
-	(183,310)		تعديل انتقالي لموجودات حق الاستخدام نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
-	1,198,040		إضافات إلى مطلوبات عقود التأجير
-	(1,198,040)		إضافات إلى موجودات حق الاستخدام
-	22,061,250		تحويل من عقارات استثمارية إلى مخزون عقارات

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة والأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وفقاً لقرار أعضاء مجلس الإدارة في 12 يوليو 2020. لدى المساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة مقفلة تم تسجيلها وتأسيسها بالكويت في 11 مايو 2004. يقع مكتب الشركة الأم المسجل في مدينة الكويت، شارع أبو بكر الصديق، برج الخليج، الطابق 18، القبلة، قطعة رقم 14.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة الأم في امتلاك الأسهم والحصص في شركات أخرى وإقراض الأموال للشركات التي تمتلك فيها حصص وامتلاك وتأجير براءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية وامتلاك العقارات في الحدود التي يسمح بها القانون واستثمار فائض الأموال في أوراق مالية وعقارات تدار من قبل جهات متخصصة. يتم تنفيذ كافة الأنشطة وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم.

يعرض الإيضاح رقم 2 المعلومات حول هيكل المجموعة. كما يعرض الإيضاح 17 المعلومات المتعلقة بالعلاقات الأخرى للمجموعة مع الأطراف ذات علاقة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الجوهرية

2.1 أساس الإعداد

أساس الإعداد

تعد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي بينما تتمثل العملة الرئيسية للشركة الأم في الريال القطري.

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

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2019.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		اسم الشركة
	2018	2019	
عقارات	99%	99%	بلد
فندق خمس نجوم	-	100%	التأسيس
الشركة التابعة المحتفظ بها بصورة مباشرة:			
شركة عمان الأولى للتطوير العقاري والسياحة ذ.م.م. ("عمان الأولى")			
فيرست هوتيل ذ.م.م.			
الشركات التابعة المحتفظ بها بصورة غير مباشرة:			
المحتفظ بها من خلال شركة عمان الأولى للتطوير العقاري والسياحة ذ.م.م.			
عقارات	99%	99%	شركة الكويت الأولى للاستثمار العقاري ذ.م.م.
عقارات	99%	99%	شركة الكويتية للاستثمارات والمشاريع الحديثة ذ.م.م.
عقارات	99%	99%	شركة الصفاة الحديثة للتطوير العقاري ذ.م.م.

تمثل حصة الملكية الفعلية للمجموعة في هذه الشركات التابعة المحتفظ بها مباشرة نسبة 100%. تحوز المجموعة أسهم هذه الشركات التابعة بصورة مباشرة وفقاً للموضح أعلاه، ويتم الاحتفاظ بالأسهم المتبقية باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. وقد أكد الأمناء كتابياً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الأسهم في الشركة التابعة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

2.1 أساس الإعداد (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. 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

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. ولدعم هذا الافتراض، وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي 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 تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. تدرج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع اعتباراً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة وحتى 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 المجمعة 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.

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

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات ذات الصلة، والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية في حين تسجل الأرباح أو الخسائر الناتجة في الأرباح أو الخسائر. ويسجل أي استثمار متبقي وفقاً للقيمة العادلة.

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود مع العملاء عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو تقديم الخدمات. وانتهت المجموعة إلى أنها تعمل كشركة أساسية في جميع ترتيبات إيراداتها حيث إنها تسيطر بصورة نموذجية على البضاعة أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

يجب الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية أيضاً قبل الاعتراف بالإيرادات.

بيع مخزون العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقار عند نقل السيطرة على الأصل إلى المشتري ويكون ذلك عادةً عن التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة للعقود المشروطة، يتم الاعتراف بالمبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط الهامة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات التأجير

تمثل المجموعة المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام المدفوعات.

ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة - إن وجدت. يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

أثاث ومعدات مكتبية	4 إلى 5 سنوات
أجهزة كمبيوتر	4 سنوات
سيارات	5 سنوات

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى عندما تزيد فقط من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمعدات المتعلق بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند تكبدها.

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

تتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها على أساس مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

عقارات قيد التطوير

تدرج العقارات قيد التطوير لغرض الاستخدام المستقبلي ضمن فئة الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يتم مراجعة القيمة الدفترية لهذه العقارات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف أن القيمة العادلة قد لا يمكن استردادها. فإذا ما توافر مثل هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن القيمة المقدرة الممكن استردادها، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير الاعتراف وتستثنى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً بعد الاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معروفة.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام وليس من المتوقع تحقيق أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. وتسجل أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في سنة الاستبعاد أو البيع.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة الدفترية للعقار في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستلزم بالضرورة مدة زمنية طويلة حتى يصبح معداً للغرض منه أو للبيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تسجيل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة تكبدها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بعملية اقتراض الأموال.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

وديعة محددة الأجل

تمثل الوديعة محددة الأجل وديعة لدى بنك لها فترة استحقاق أصلية من 3 إلى 12 شهر من تاريخ الإيداع وتكتسب فائدة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

عند تحديد القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة 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، يتمثل المبلغ الممكن استرداده في المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ تسجيل آخر خسارة للانخفاض في القيمة. في هذه الحالة يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. إن القيمة الزائدة لا يمكن أن تتجاوز القيمة الدفترية التي تم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. يسجل هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. بعد هذا الرد، يتم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتحديد القيمة الدفترية المعدلة للأصل، ناقصاً أي قيمة تخريدية، بشكل منتظم على مدى المتبقي من عمره الإنتاجي.

مخزون عقارات

يتم الاحتفاظ بالعقارات التي تم حيازتها أو إنشاؤها لغرض البيع ضمن سياق العمل الطبيعي، بخلاف التي يتم الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية، كمخزون ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على:

- ◀ حقوق الملك الحر وحقوق تأجير الأرض
- ◀ المبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الإنشاءات
- ◀ تكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاءات والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تدرج العمولات غير المستردة المدفوعة لوكلاء المبيعات أو التسويق على بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند دفعها.

يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في المسار الطبيعي للأعمال، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتخصم مقابل القيمة الزمنية للأموال، متى كانت جوهرية، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز أو التكاليف المقدرة للبيع.

تحدد تكلفة المخزون المدرجة في الأرباح أو الخسائر عند البيع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع ويستند توزيع أي تكاليف غير محددة إلى الحجم النسبي للعقار المباع.

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف

أ) الاعتراف والقياس المبني

يتم مبدئياً الاعتراف بالأرصدة التجارية المدينة وأوراق الدين المالية عند استحداثها. ويتم الاعتراف بكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى مبدئياً عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (بخلاف الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بالحيازة أو الإصدار – بالنسبة للبنود غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتم قياس الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري مبدئياً وفقاً لسعر المعاملة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - الاعتراف المبدي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية

عند الاعتراف المبدي، يتم قياس الأصل المالي: بالتكلفة المطفأة، القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - الاستثمار في أدوات الدين المالية، القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - الاستثمارات في الأسهم، القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً للاعتراف المبدي، ما لم تقع المجموعة بتغيير نموذج أعمالها المختص بإدارة الموجودات المالية؛ وفي هذه الحالة، يعاد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة بالتغيير في اليوم الأول لفترة البيانات المالية المجمعة التالي للتغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي الشروط التالية ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يستهدف الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- تؤدي شروط التعاقد للأصل المالي في تواريخ معينة إلى تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يتم قياس الاستثمار في الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى فقط عندما تستوفي الشروط الآتية ولا يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال تتحقق أهدافه بتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية،
- تؤدي شروط التعاقد للأداة في تواريخ معينة لتدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

إن الأصل المالي الذي لا يتم تصنيفه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للموضح أعلاه، يتم قياسه وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة والمدينين والمبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة والنقد والنقد المعادل والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

الموجودات المالية - القياس اللاحق والأرباح أو الخسائر

- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بإيرادات الفوائد، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. كما تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من إلغاء الاعتراف ضمن الأرباح أو الخسائر.

- الاستثمارات في الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. كما يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المترتبة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

- الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ولا يعاد تصنيفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

المطلوبات المالية

يتم لاحقاً قياس كافة المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين والمصروفات المستحقة والمحتجزات الدائنة ومطلوبات عقود التأجير والقروض محددة الأجل.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون ومصروفات مستحقة

يتم قيد المطلوبات عن المبالغ مستحقة الدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات مستلمة سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أم لا.

قروض محددة الأجل

يُدرج القرض محدد الأجل بمبالغه الأساسية في بيان المركز المالي المجموع. يتم إدراج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة ويتم إدراج الأقساط المستحقة بعد سنة واحدة كطلوبات غير متداولة. ويتم تحميل الفائدة كمصروفات عند استحقاقها مع إدراج المبالغ غير المسددة ضمن الدائنين والمصروفات المستحقة.

(ج) إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- ▶ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- ▶ عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا 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، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت ما زالت تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل، وإلى أي مدى ذلك. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. 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 الدفترية الأصلية للأصل والمبلغ الأقصى للمقابل الذي قد يتعين على المجموعة سداذه أيهما أقل.

المطلوبات المالية

لا يتم الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام الجديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(د) المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع إذا كان هناك حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

تطبق المجموعة طريقة تستند إلى 3 مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة كما يلي:

المرحلة 1: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً

بالنسبة للانكشافات التي لا ترتبط بازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل جزء خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية والمرتبطة باحتمالية وقوع أحداث تعثر خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية.

المرحلة 2: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة – دون التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي ترتبط بازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي ولكن دون التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية.

المرحلة 3: خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة – في حالة التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

يتم تقييم الموجودات المالية كمنخفضة في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث أو أكثر ذي تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل. إن هذا التقييم يستند إلى نفس المعايير الواردة ضمن معيار المحاسبة الدولي 39، وبالتالي لم يطرأ تغيير على منهجية المجموعة في احتساب المخصصات المحددة.

فيما يتعلق بالمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وعليه، لا تتعقب المجموعة التغييرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص للخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها بالعوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

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

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة/غير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في السياق الطبيعي للأعمال
- ◀ يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة أو
- ◀ يكون في صورة نقد أو نقد معادل ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يكون الالتزام متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع سداؤه في السياق الطبيعي للأعمال
- ◀ يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- ◀ يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة
- ◀ لا يوجد حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كغير متداولة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

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

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

يجب أن 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 مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له. تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

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

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

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.

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى الراتب الأخير للموظفين وطول مدة خدمة الموظفين وإلى إتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

إضافة إلى ذلك، وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة أيضاً بدفع اشتراكات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وتحتسب هذه الاشتراكات على أساس نسبة مئوية من رواتب الموظفين. يتم تسجيل التزامات المجموعة بهذه الاشتراكات كمصروفات عند استحقاقها.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 والذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أن المحول إلى الاحتياطي الاجباري يجب استثنائه من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

العملات الأجنبية

تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية وتقاس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. وتدرج المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية بتاريخ البيانات المالية المجمعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التحويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتحقق التغير في قيمتها العادلة مباشرة في بيان الدخل الشامل المجمع، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي تتحقق مباشرة في بيان الدخل الشامل المجمع، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، يتم تسجيل كافة فروق تحويل العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

شركات المجموعة

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

مخصصات

تقيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزامات حالية (قانونية أو استدلالية) ناتجة عن حدث وقع من قبل، كما أنه من المحتمل أن يكون تدفق منافع اقتصادية مطلوباً لتسوية الالتزامات.

مصرفوات ما قبل التشغيل

تتعلق مصرفوات ما قبل التشغيل بتكاليف الموظفين والمصرفوات الإدارية ومصرفوات التسويق المتكبدة خلال فترة افتتاح الفندق وتسجل كمصرفوات عند استحقاقها.

مطلوبات وموجودات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تشمل على منافع اقتصادية مستبعداً.

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

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية، ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء لكي يتفق تعريف مصطلح "المعلومات الجوهرية" في جميع المعايير وتتضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات" تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفاءها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناءً على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية (تتمة)
في 23 يناير 2020، اصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات رقم 69 الى 76 من معيار المحاسبة الدولي "عرض البيانات المالية" لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة او غير متداولة. يجب تطبيق التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8 "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والاختفاء". ويسمح بالتطبيق المبكر.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات على متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة او غير متداولة تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ليس من المتوقع أن ينتج عن التعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.4 معايير جديدة وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2019. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير أو التفسيرات أو التعديلات الأخرى الصادرة ولكنها لم تسر بعد.

تطبق المجموعة لأول مرة المعيار الدولي للتقارير المالية 16، وتم الإفصاح عن طبيعة وتأثير هذه التغيرات أدناه. تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2019 إلا أنه ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة-15 عقود التأجير التشغيلي/-الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة-27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي.

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

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019 وبالتالي، لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019. واختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال الذي يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تمتد مدتها في تاريخ البدء لفترة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل ذي الصلة ("موجودات منخفضة القيمة").

لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على الأرباح المرحلة كما في 1 يناير 2019.

فيما يلي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 كما في 1 يناير 2019:

دينار كويتي

الموجودات

موجودات حق الاستخدام

183,310

المطلوبات

مطلوبات عقود تأجير

183,310

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

2.4 معايير جديدة وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود التأجير (تتمة)

قامت المجموعة بخصم مدفوعات عقود التأجير بواسطة المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض المتزايد بنسبة 6% كما في 1 يناير 2019.

أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

لدى المجموعة عقود تأجير لعدة عقارات. قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، كانت المجموعة تصنف كل عقد من عقود تأجيرها (كمستأجر) في تاريخ البدء كعقد تأجير تشغيلي. وفي حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن "مدينون ومدفوعات مقدماً" و"دائنون ومصروفات مستحقة" على التوالي.

عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي

قامت المجموعة بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير بالنسبة لتلك العقود المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلي باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام استناداً إلى مبلغ مكافئ لمطلوبات عقود التأجير مع تعديله بما يعكس أي مبالغ سبق الاعتراف بها لمدفوعات عقود التأجير المسددة مسبقاً والمستحقة ذات الصلة. وتم الاعتراف بمطلوبات عقود التأجير استناداً إلى القيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية مخصومة بواسطة معدل الاقتراض المتزايد في 1 يناير 2019.

كما طبقت المجموعة المبررات العملية المتاحة حيث:

- أختارت المجموعة استخدام المبرر العملي للانتقال الذي يسمح بعدم تقييم ما إذا كان العقد يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير كما في 1 يناير 2019. بدلاً من ذلك، قامت المجموعة بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تطبق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 كما في 1 يناير 2019.
- استخدمت المجموعة معدل خصم فردي وقامت بتطبيقه على محفظة عقود التأجير ذات الخصائص المتماثلة بصورة معقولة.
- اعتمدت المجموعة على تقييمها لما إذا كانت عقود التأجير ذات شروط مجحفة والذي تم إجراؤه مباشرة قبل 1 يناير 2019.
- قامت المجموعة بتطبيق إعفاءات عقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير ذات مدة تأجير تنتهي خلال 12 شهراً في 1 يناير 2019.
- استبعدت المجموعة التكاليف المباشرة المبدئية من قياس موجودات حق الاستخدام كما في 1 يناير 2019.
- استخدمت المجموعة الإدراك المتأخر في تحديد مدة التأجير في حالة اشتغال العقد على خيارات بحد أقصى أو إنهاء عقد التأجير.

استناداً إلى ما سبق، وكما في 1 يناير 2019:

- تم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام بمبلغ 183,310 دينار كويتي وعرضها بصورة منفصلة في بيان المركز المالي المجمع.
- تم الاعتراف بمطلوبات عقود تأجير إضافية بمبلغ 183,310 دينار كويتي وعرضها بصورة منفصلة في بيان المركز المالي المجمع.

ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

فيما يلي السياسات المحاسبية الجديدة للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والتي تم تطبيقها اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي:

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات عقود التأجير لتسجيل مدفوعات عقود التأجير وموجودات حق الاستخدام بما يمثل حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الجوهرية (تتمة)

2.4 معايير جديدة وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود التأجير (تتمة)

(ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة (تتمة)

◀ موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي تاريخ أن يصبح الأصل الأساسي متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة بما يعكس أية إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة هذه الموجودات قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. وما لم تتيقن المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

كما تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

◀ مطلوبات عقود التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في طبيعتها) ناقصاً أي حوافز مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد. وفي حالة مدفوعات عقود التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الاقتراض المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي تعكس تراكم تكلفة التمويل بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير الثابتة في طبيعتها أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

◀ عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود تأجير العقارات قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار شراء الأصل). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف لعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 1,500 دينار كويتي). ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

◀ الأحكام الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد مدة التأجير للعقود المشتملة على إمكانية التجديد

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير كمدة غير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود التأجير، خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويعكس قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغيير في استراتيجية الأعمال).

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات قد يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي كان لها التأثير الأكثر جوهرياً في المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الموجودات المالية

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

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيف العقار كعقار استثماري أو كمخزون عقارات.

تتألف العقارات الاستثمارية من عقارات غير مخصصة للاستخدام من خلال أو في عمليات المجموعة، ولم يتم تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع في سياق الأعمال المعتاد ولكن محتفظ بها بصورة رئيسية لتحقيق إيرادات تأجير أو زيادة قيمتها الرأسمالية.

ويتألف مخزون العقارات من العقارات المحتفظ بها لغرض البيع في سياق العمل المعتاد. يتضمن هذا البند بصورة أساسية العقارات السكنية التي تطورها المجموعة وتتوي ببيعها عند إتمام الإنشاء.

تحديد العملة الرئيسية

يتم تحديد العملة الرئيسية للبيانات المالية المجمعة على مستوى كل شركة من شركات المجموعة. إن تحديد العملة الرئيسية له تأثير مباشر على المعاملات المدرجة بالعملة الأجنبية والتي ينشأ عنها أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية على النتائج المدرجة.

إن العملة الرئيسية للشركة الأم هي العملة الرئيسية للبيئة الاقتصادية التي تعمل بها. في حالة الاختلاف في مؤشرات البيئة الاقتصادية الرئيسية، تستخدم الإدارة الأحكام لتحديد العملة الرئيسية التي تمثل بصورة عادلة التأثير الاقتصادي للمعاملات الرئيسية والأحداث والظروف. وتوصلت الإدارة إلى أن العملة الرئيسية للشركة الأم هي الريال القطري حيث أن أغلب معاملات الشركة الأم مدرجة بالريال القطري.

تحديد مدة عقود التأجير المشتملة على خيارات التجديد والإنهاء – المجموعة كمستأجر

تعتبر المجموعة مدة عقد التأجير هي مدة عقد التأجير غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود التأجير، خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغيير في استراتيجية الأعمال).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة عقد التأجير نظراً لأهمية هذه الموجودات بالنسبة لعملياتها. ولهذه العقود فترة قصيرة غير قابلة للإلغاء وسيكون لها تأثير جوهري سلبي على العمليات في حالة إذا لم يتوفر البديل بسهولة.

التقديرات والافتراضات

لقد تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تعكس مخاطر كبيرة قد تؤدي إلى إجراء تعديلات جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية اللاحقة ضمن الإفصاحات الفردية حول بنود البيانات المالية ذات الصلة. تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات أو الظروف الناتجة عن تغييرات أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم رد هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري من قبل خبراء تقييم مستقلين بناءً على أحدث المعاملات التي تتسم بسمات وموقع مماثل لموجودات المجموعة.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها لمخزون العقارات

يُدرج مخزون العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف وأسعار السوق القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم تحديدها من قبل المجموعة مع مراعاة الاستشارات الخارجية الملائمة وفي ضوء المعاملات الحديثة في السوق.

تقييم الاستثمارات غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات غير المسعرة عادةً على أحد العوامل التالية:

- ◀ معاملات حديثة في السوق بشروط متكافئة؛
- ◀ القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- ◀ التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة، أو
- ◀ نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات غير المسعرة يتطلب إجراء تقدير.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتحدد هذا التقدير بعد احتساب الاستخدام المتوقع للأصل أو التآكل والتلف المادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مخصص الاستهلاك المستقبلي عندما ترى الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

يكون لانخفاض قيمة الممتلكات والمعدات تأثير كبير على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة. تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة للممتلكات والمعدات عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها.

تتضمن العوامل التي تعتبر ضرورية والتي يمكن أن تؤدي إلى مراجعة الانخفاض في القيمة ما يلي:

- ◀ انخفاض كبير في القيمة السوقية يتجاوز ما هو متوقع على مدار الوقت أو مع الاستخدام العادي.
- ◀ التغيرات الجوهرية في التكنولوجيا والبيئات الرقابية.
- ◀ أدلة من التدقيق الداخلي تشير إلى أن الأداء الاقتصادي للأصل أصبح أو سوف يصبح أسوأ مما هو متوقع.

انخفاض قيمة العقارات قيد التطوير

يمكن أن يكون لانخفاض قيمة العقارات قيد التطوير تأثير جوهري على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة. تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة للعقار قيد التطوير عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عقود التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

ليس بإمكان المجموعة تحديد معدل الفائدة المرتبط بعقد التأجير بسهولة وبالتالي، فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات عقود التأجير. ومعدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة التي سيكون على المجموعة سدادها للاقتراض على مدار فترة مماثلة وفي ظل توفر ضمان مماثل، للحصول على الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة مرتبط بأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي، يعكس معدل الاقتراض المتزايد المبلغ الذي "يتعين" على المجموعة "سداده" والذي يتطلب وضع التقديرات حينما لا تتوفر معدلات ملحوظة أو يكون هناك ضرورة لتعديلها لتعكس بنود وشروط عقد التأجير. وتقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد بواسطة المدخلات الملحوظة عند توفرها ولا بد من توفره لوضع بعض التقديرات المرتبطة بالمنشأة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

4 إيرادات أخرى

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
52,752	29,225	إيرادات فوائد
83	16,693	إيرادات متنوعة أخرى
-	435,040	أرصدة مدينة مستردة منخفضة القيمة
52,835	480,958	

5 (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة (خسارة) ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم المخفضة بقسمة (خسارة) ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. لم يكن لدى المجموعة أي أسهم مخفضة كما في 31 ديسمبر.

فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية استناداً إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,424,146	(632,857)	خسارة (ربح) السنة
500,000,000	500,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة
2.85 فلس	(1.27) فلس	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

6 موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير

كمستأجر، لدى المجموعة عقود تأجير لعقارات لا تستوفي تعريف العقار الاستثماري وتشمل مكاتب وأماكن لإقامة الموظفين وسيارات. عادةً ما تبرم المجموعة عقود التأجير لفترات تتراوح من 1 إلى 5 سنوات.

فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المسجلة والحركات خلال السنة:

2019	
دينار كويتي	
183,310	كما في 1 يناير
1,198,040	إضافات
(121,702)	استهلاك
(3,872)	فروق تحويل عملات أجنبية
1,255,776	كما في 31 ديسمبر

فيما يلي القيمة الدفترية لمطلوبات عقود التأجير المسجلة والحركات خلال السنة:

2019	
دينار كويتي	
183,310	كما في 1 يناير
1,198,040	إضافات
13,564	تراكم فائدة
(260,086)	مدفوعات
38	فروق تحويل عملات أجنبية
1,134,866	كما في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

6 موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير (تتمة)

2019 دينار كويتي	
864,462	غير متداولة
270,404	متداولة
1,134,866	كما في 31 ديسمبر

تم الإفصاح عن تحليل استحقاق مطلوبات عقود التأجير ضمن الإيضاح 19.

فيما يلي المبالغ المسجلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة:

2019 دينار كويتي	
81,894	مصروفات استهلاك موجودات حق الاستخدام
8,923	مصروفات فوائد مطلوبات عقود تأجير
90,817	إجمالي المبلغ المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة

7 عقارات قيد التطوير

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
54,352,917	85,653,303	الرصيد في 1 يناير
32,398,618	22,612,729	مصروفات رأسمالية *
(2,363,797)	-	المحول إلى عقارات استثمارية **
1,265,565	(89,488)	فروق تحويل عملات أجنبية
85,653,303	108,176,544	الرصيد في 31 ديسمبر

تمثل العقارات قيد التطوير قسيمة أرض في جزيرة اللؤلؤ بدولة قطر. تم إنشاء عقارات قيد التطوير على أرض مستأجرة لمدة 99 سنة. تم رهن العقارات قيد التطوير كضمان مقابل قروض محددة الأجل مستحقة إلى مؤسسة مالية أجنبية (إيضاح 15).

* تتضمن المصروفات الرأسمالية تكاليف الاقتراض المرسلة خلال السنة بمبلغ 3,928,015 دينار كويتي (2018): 2,400,367 دينار كويتي).

** خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بتحويل بعض العقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية. تتألف القيمة الدفترية للعقار المحول من قيمة الأرض وتكاليف التطوير ذات الصلة بمبلغ 1,107,541 دينار كويتي، ومبلغ 1,256,256 دينار كويتي على التوالي (إيضاح 8).

تتألف العقارات قيد التطوير كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة من قيمة الأرض وتكاليف التطوير ذات الصلة بمبلغ 12,690,822 دينار كويتي و 95,485,722 دينار كويتي على (2018): 12,701,667 دينار كويتي، و 72,951,636 دينار كويتي على التوالي.

كانت القيمة العادلة للأرض والتي تم تحديدها من قبل خبراء تقييم مستقلين معتمدين كما في 31 ديسمبر 2019 بمبلغ 32,131,969 دينار كويتي (2018): 32,159,056 دينار كويتي). ترى الإدارة أن القيمة الدفترية للتطوير لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

8 عقارات استثمارية

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
24,891,381	34,318,299	الرصيد في 1 يناير
4,673,304	812,780	إضافات *
2,363,797	-	المحول من عقارات قيد التطوير **
-	(22,061,251)	المحول إلى مخزون عقارات ***
2,195,121	42,707	التغير في القيمة العادلة
194,696	(18,738)	فروق تحويل عملات أجنبية
34,318,299	13,093,797	الرصيد في 31 ديسمبر

* تتضمن الإضافات تكاليف الاقتراض المرسلة خلال السنة بمبلغ 518,051 دينار كويتي (2018: 380,856 دينار كويتي).

** خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض العقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية (إيضاح 7).

*** خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل بعض العقارات الاستثمارية إلى مخزون العقارات، تم رهن هذه العقارات كضمان مقابل قروض محددة الأجل المستحقة إلى مؤسسة مالية أجنبية (إيضاح 15).

يستند تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018 إلى تقييم تم إجراؤه في هذه التواريخ من قبل خبراء تقييم مستقلين مسجلين ليس لهم صلة بالمجموعة ولديهم المؤهلات المناسبة والخبرة الحديثة في تقييم العقارات في هذه المواقع.

تم تحديد القيمة العادلة باستخدام طريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى معاملات مماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع. واستناداً إلى هذه التقييمات، زادت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 42,707 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 2,195,121 دينار كويتي).

تتضمن العقارات الاستثمارية قسيمة أرض واقعة في دولة قطر تبلغ قيمتها الدفترية 2,802,285 دينار كويتي (2018: 14,288,752 دينار كويتي).

إن العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 4,596,844 دينار كويتي (2018: 25,863,684 دينار كويتي) مقدمة كرهن لضمان قروض محددة الأجل مستحقة إلى مؤسسة مالية أجنبية (إيضاح 15).

إن العقارات الاستثمارية في سلطنة عمان التي تبلغ قيمتها الدفترية 8,496,954 دينار كويتي (2018: 8,454,615 دينار كويتي) مسجلة باسم شركات ذات أغراض خاصة. إن هذه الشركات ذات الأغراض الخاصة مملوكة فعلياً للشركة الأم.

9 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
1,884,751	1,884,684	أوراق مالية غير مسعرة

تدار المحفظة الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,800,000 دينار كويتي (2018: 1,800,000 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 17).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

10 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
299,726	33,838	أوراق مالية مسعرة
9,100	-	أوراق مالية غير مسعرة
1,470,208	856,330	صناديق غير مسعرة
<u>1,779,034</u>	<u>890,168</u>	

تدار المحفظة الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 869,001 دينار كويتي (2018: 1,760,793 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 17).

11 مدينون ومدفوعات مقدماً

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
3,907,556	3,397,096	مدينون تجاريون
(3,857,294)	(3,372,061)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان متوقعة
<u>50,262</u>	<u>25,035</u>	
3,972,358	-	دفعات مقدماً لمقاولين
326,847	326,295	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
220,522	268,027	ودائع ومدفوعات مقدماً
775,168	847,022	مدينون آخرون
<u>5,345,157</u>	<u>1,466,379</u>	

لا تحمل الأرصدة التجارية المدينة أية فائدة وتستحق عموماً خلال فترة 30 إلى 90 يوماً.

يعتبر صافي القيمة الدفترية للأرصدة التجارية المدينة تقديراً تقريبياً معقولاً لقيمتها العادلة.

يتضمن الإيضاح 19.1 إفصاحات حول الانكشاف لمخاطر الائتمان وتحليل لمخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة لدى المجموعة. لا تتضمن الفئات الأخرى ضمن المدينين موجودات منخفضة القيمة.

يعادل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة القيمة الدفترية لكل فئة من الأرصدة المدينة المذكورة أعلاه.

فيما يلي الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
3,805,143	3,857,294	في 1 يناير
-	(435,040)	رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
52,151	(50,193)	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>3,857,294</u>	<u>3,372,061</u>	في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر 2019، تدرج الأرصدة التجارية المدينة غير منخفضة القيمة بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2018: 50,262 دينار كويتي) ضمن شريحة التقادم المحددة بمدة 90-120 يوماً.

من المتوقع، استناداً إلى الخبرة السابقة، أن يتم استرداد الأرصدة المدينة غير منخفضة القيمة بالكامل. ليس من سياسة المجموعة الاحتفاظ بضمانات على الأرصدة المدينة.

راجع الإيضاح 19.1 حول مخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة التجارية المدينة والذي يبين كيفية قيام المجموعة بإدارة وقياس الجودة الائتمانية للأرصدة التجارية المدينة غير متأخرة السداد أو منخفضة القيمة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

12 النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي في 31 ديسمبر:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
196,722	399,636	نقد في الصندوق ولدى البنوك
2,289	1,049	نقد محتفظ به في محافظ مدارة (إيضاح 17)
199,011	400,685	
2,880,842	1,020,349	ودائع قصيرة الأجل تستحق خلال 3 أشهر
3,079,853	1,421,034	نقد لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
3,079,853	1,421,034	النقد والنقد المعادل

إن مدد الودائع قصيرة الأجل متباينة وتتراوح بين يوم واحد و 3 أشهر بناء على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتم إيداعها لدى مؤسسات مالية محلية وأجنبية وتحمل متوسط معدل فائدة بنسبة 2.25% (2018: 2.25%) سنوياً.

13 رأس المال

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
50,000,000	50,000,000	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل:
		500 مليون سهم (2018: 500 مليون سهم) بقيمة 100 فلس (2018: 100 فلس) للسهم

14 الاحتياطات

(أ) الاحتياطي الإلزامي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والذكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإلزامي. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

(ب) الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً نسبة لا تزيد عن 10% بحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والذكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للمساهمين وقف هذا الاقتطاع السنوي بتوصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

(ج) احتياطي تحويل عملات أجنبية

تسجل فروق التحويل الناتجة من تحويل شركة أجنبية خاضعة للسيطرة وتأثير تغير العملة الرئيسية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، ويتم تراكمها في بند احتياطي منفصل ضمن حقوق الملكية. يعاد تصنيف المبلغ المتراكم إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند بيع الاستثمار.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

15 قروض محددة الأجل

2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
4,309,670	540,800	متداول
79,180,116	61,744,244	غير متداول
83,489,786	62,285,044	النقد والنقد المعادل

إن القروض محددة الأجل تمثل قروض بنكية مكفولة بضمانات تم الحصول عليها من مؤسسة مالية أجنبية لغرض تطوير مشروع هيلتون بانوراما ريزدنسز في اللؤلؤة- دولة قطر ("المشروع"). تم تسجيل القروض محددة الأجل بالريال القطري.

إن القروض محددة الأجل مستحقة الدفع على مدى 15 سنة على أقساط شهرية بدءاً من 29 فبراير 2020، وتستحق في 31 أكتوبر 2034، بما في ذلك الدفعة الكاملة بمبلغ 20,698,758 دينار كويتي. إن معدل الفائدة الفعلي لهذا التسهيل هو معدل الإقراض النقدي الصادر من بنك قطر المركزي بحد أدنى 5.75% (2018: معدل الإقراض النقدي الصادر من بنك قطر المركزي بحد أدنى 5%) حتى فترة الاستحقاق. إن معدل الفائدة الفعلي على رصيد القرض القائم كما في 31 ديسمبر 2019 كان بنسبة 5.75% (2018: 5.5%) سنوياً. إن القروض محددة الأجل مكفولة بضمان بعض العقارات التي تبلغ قيمتها الدفترية 134,834,637 دينار كويتي (2018: 111,516,987 دينار كويتي) (إيضاحي 7 و8).

كما في 31 ديسمبر 2019، كان لدى المجموعة مبلغ متاح وقدره 5.8 مليون دينار كويتي (2018: 14 مليون دينار كويتي) من تسهيلات قروض ملزمة غير مسحوبة تم الوفاء بكافة الشروط المتعلقة بها.

يعرض الإيضاح 19 معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر السيولة.

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

1 يناير 2019 دينار كويتي	التدفقات النقدية الواردة / (الصادرة) دينار كويتي	الحركة في صرف العملات الأجنبية دينار كويتي	31 ديسمبر 2019 دينار كويتي
62,285,044	21,039,161	165,581	83,489,786
62,285,044	21,039,161	165,581	83,489,786

1 يناير 2018 دينار كويتي	التدفقات النقدية الواردة / (الصادرة) دينار كويتي	الحركة في صرف العملات الأجنبية دينار كويتي	31 ديسمبر 2018 دينار كويتي
34,813,024	26,729,555	742,465	62,285,044
34,813,024	26,729,555	742,465	62,285,044

16 دائنون ومصروفات مستحقة

2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
3,733,042	6,318,110	المستحق إلى مقاولين
-	828,900	مستحقات تتعلق بحيازة عقارات قيد التطوير
327,178	220,953	مصروفات مستحقة وداائنون آخرون
4,060,220	7,367,963	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

17 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك المعاملات المبرمة مع الأطراف ذات علاقة، أي المساهمون وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الام والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط تلك المعاملات من قبل إدارة الشركة الام.

إن الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المجموع هي كما يلي:

2018	2019	مساهمون رئيسيون
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,707	467	467

النقد والنقد المعادل

مكافأة موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة ممن لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. إن القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كانت كما يلي:

الرصيد القائم كما في 31 ديسمبر		قيمة المعاملات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
31,329	31,093	254,601	254,538	رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
135,906	152,693	16,760	16,757	مكافأة نهاية الخدمة
167,235	183,786	271,361	271,295	

لم يوصي مجلس الإدارة بأية مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و2018.

يتم إدارة محفظة الاستثمار التي تبلغ قيمتها الدفترية 2,669,001 دينار كويتي (2018: 3,560,793 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاحي 9 و10).

18 التزامات

كما في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة بتوقيع عقود إنشاء مع أطراف أخرى لتطوير بعض العقارات. إن هذه العقود سوف تؤدي إلى مصروفات رأسمالية مستقبلية للخمس سنوات القادمة، على النحو التالي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,669,337	-	التزامات إنفاق رأسمالي
		التزام الإنفاق الرأسمالي المقدر المتعاقد عليه في تاريخ البيانات المالية المجمعة ولكن لم يتم احتساب مخصص له:
		عقار قيد التطوير وعقارات استثمارية

19 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه العملية في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به.

تتمثل المخاطر الرئيسية الناتجة عن أنشطة المجموعة في مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. لم يتم إجراء أي تغييرات على أهداف وسياسات إدارة المخاطر خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018.

19 إدارة المخاطر (تتمة)

تتولى إدارة الشركة الأم المسؤولية النهائية عن وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجية المخاطر. تقوم الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من تلك المخاطر الموجزة أدناه.

19.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل، مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (المدينون الآخرون بصفة أساسية) ومن أنشطتها التمويلية بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يتمثل في القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المعروضة في بيان المركز المالي المجموع.

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,079,853	1,408,410	نقد لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
1,045,952	1,140,084	مدينون تجاريون وارصدة مدينة أخرى
326,847	326,295	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
4,452,652	2,874,789	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

النقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية.

تم قياس انخفاض قيمة النقد والودائع قصيرة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً وتعكس الاستحقاقات قصيرة الأجل للتعرض للمخاطر. وترى المجموعة أن النقد والودائع قصيرة الأجل ترتبط بمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

المدينون التجاريون

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة رئيسية بالخصائص الفردية لكل عميل. ومع ذلك، تراعي الإدارة أيضاً العوامل التي قد تؤثر على مخاطر الائتمان لقاعدة عملائها بما في ذلك مخاطر التعثر المرتبطة بقطاع الأعمال والدولة التي يعمل بها العملاء. ويتم وضع الحدود بغرض الحد من تركيز المخاطر وبالتالي التخفيف من الخسائر المالية من خلال العجز المحتمل للطرف المقابل عن الوفاء بالمدفوعات. وتتم مراقبة الأرصدة المدينة القائمة بصورة منتظمة من قبل الإدارة.

عند مراقبة مخاطر الائتمان للعملاء، يتم تجميع العملاء حسب خصائصهم الائتمانية بما في ذلك ما إذا كان العميل يمثل فرداً أو كيان قانوني وتاريخ المتاجرة مع المجموعة ومواجهة أية صعوبات مالية سابقة.

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة كما في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2019 تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر في السداد الملحوظة التاريخية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة المستحقة من العملاء الأفراد والتي تتكون من عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بصورة ملحوظة منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخر في السداد لأكثر من 90 يوماً ما لم يتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك.

بصورة عامة، يتم شطب الأرصدة التجارية المدينة عندما يتأخر سدادها لأكثر من سنة واحدة ولا تخضع لأية أنشطة نفاذ للقانون. لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان على سبيل التأمين.

فيما يلي معلومات حول الانكشاف لمخاطر الائتمان للأرصدة التجارية المدينة للمجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات كما في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2019:

19 إدارة المخاطر (تتمة)

19.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

المدينون التجاريون (تتمة)

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة كما في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2019 (تتمة)

عدد أيام التأخر في السداد					
متداولة	أقل من 30 يوماً	30-60 يوماً	61-90 يوماً	أكثر من 90 يوماً	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2019					
معدل خسائر الائتمان المتوقعة*	-	-	-	-	99.26%
الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية عند التعثر	-	-	-	-	3,397,096
خسائر الائتمان المتوقعة	-	-	-	-	3,372,061
31 ديسمبر 2018					
معدل خسائر الائتمان المتوقعة*	-	-	-	-	98.71%
الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية عند التعثر	-	-	-	-	3,907,556
خسائر الائتمان المتوقعة	-	-	-	-	3,857,294

* يمثل متوسط معدل خسائر الائتمان المتوقعة.

الأرصدة المدينة الأخرى والمبلغ المستحق من طرف ذي علاقة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ارتبط معظم تعرض المجموعة لمخاطر الأطراف المقابلة بمخاطر منخفضة للتعثر في السداد وهو لا يتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، توصلت الإدارة إلى أن خسائر انخفاض القيمة غير جوهريّة.

19.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر ان تواجه المجموعة صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية والتي يتم تسويتها من خلال تقديم النقد أو أصل مالي آخر. إن طريقة المجموعة لإدارة مخاطر السيولة هي التحقق إلى أبعد حد ممكن من توافر السيولة للوفاء بالمطلوبات عند استحقاقها، في الظروف العادية أو غير العادية دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة المجموعة. ولإدارة هذه المخاطر، تحتفظ المجموعة بمستوى من النقد والأرصدة لدى البنوك والأوراق المالية التي يسهل التسويق لها بمبلغ يتجاوز التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة من المطلوبات المالية.

19 إدارة المخاطر (تتمة)

19.2 مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المضمونة. تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية. وفيما يلي قائمة السيولة للمطلوبات المالية في 31 ديسمبر:

في 31 ديسمبر 2019	1 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أكثر من 12 شهراً دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
دائنون ومصرفات مستحقة	4,060,220	-	4,060,220
محتجزات دائنة	-	5,849,816	5,849,816
قروض محددة الأجل	4,309,670	85,118,625	89,428,295
مطلوبات عقود تأجير	403,643	1,036,223	1,439,866
	<u>8,773,533</u>	<u>92,004,664</u>	<u>100,778,197</u>

في 31 ديسمبر 2018	1 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أكثر من 12 شهراً دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
دائنون ومصرفات مستحقة	7,367,963	-	7,367,963
محتجزات دائنة	-	6,069,326	6,069,326
قروض محددة الأجل	540,800	65,169,921	65,710,721
	<u>7,908,763</u>	<u>67,813,570</u>	<u>75,722,333</u>

19.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

19.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة يتعلق بصورة رئيسية بموجودات ومطلوبات المجموعة التي تحمل فائدة (الودائع قصيرة الأجل) والمطلوبات ذات الفائدة (قروض محددة الأجل).

تدير الإدارة مخاطر أسعار الفائدة من خلال الحفاظ على محفظة متوازنة من الموجودات والمطلوبات التي تحمل فائدة.

الحساسية لأسعار الفائدة

يعرض الجدول التالي الحساسية للتغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الفائدة. ومع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، يتأثر (خسارة) ربح المجموعة قبل الضرائب كما يلي:

الزيادة بعدد 50 نقطة أساسية
التأثير على (الخسارة) الربح

2019	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
(413,097)	(306,559)
750	3,276

ريال قطري
دينار كويتي

إن الحركة المقدرة في النقاط الأساسية لتحليل حساسية أسعار الفائدة تستند إلى المعلومات السوقية الملحوظة حالياً.

تقوم المجموعة بتحليل تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة أخذاً في الاعتبار إعادة التمويل وتجديد المراكز القائمة والتمويل البديل.

19 إدارة المخاطر (تتمة)

19.3 مخاطر السوق (تتمة)

19.3.1 مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

إن عوامل الحساسية لأسعار الفائدة الموضحة أعلاه توضيحية فقط وتعكس سيناريوهات مبسطة. وتستند إلى موجودات تحمل فائدة بمبلغ 1,020,349 دينار كويتي (2018: 2,880,842 دينار كويتي) ومطلوبات تحمل فائدة بمبلغ 83,489,786 دينار كويتي (2018: 62,285,044 دينار كويتي). والحساسية لا تتضمن الإجراءات التي قد تتخذها الإدارة لتفادي تأثير الحركات في أسعار الفائدة.

19.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض لمجموعة لمخاطر العملات الأجنبية في حدود وجود أي تباين بين العملات التي يتم ادراج المبيعات والمشتريات والمستحقات والقروض بها والعملات الرئيسية ذات الصلة لشركات المجموعة.

تدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية عن طريق وضع حدود للتعرض لمخاطر العملات الأجنبية ومراقبة المراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية بصفة مستمرة. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر مادية نتيجة تقلبات أسعار العملات الأجنبية لا تتعدى الحد الأدنى وبالتالي لا تقوم المجموعة بالتحوط لمخاطر العملات الأجنبية.

الحساسية للعملات الأجنبية

يعرض الجدول التالي الحساسية للتغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار صرف الريال القطري والريال العماني مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. إن التأثير على (خسارة) ربح السنة للمجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية (بصورة رئيسية القروض محددة الاجل) غير جوهري.

19.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستوى مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم المنفردة. تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة السوقية للاستثمارات في الأسهم المدرجة.

إن الاستثمارات المسعرة للمجموعة مدرجة بصورة رئيسية في بورصة الكويت. إن التأثير على (الخسارة) الربح نتيجة التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر نتيجة ارتفاع/ انخفاض مؤشرات الأسهم السوقية بنسبة 5% مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة يبلغ 1,692 دينار كويتي (2018: 14,986 دينار كويتي).

إن استثمارات المجموعة في الأسهم غير المسعرة هي استثمارات استراتيجية بطبيعتها ويتم الاحتفاظ بها على المدى الطويل. إن قيمة هذه الاستثمارات غير حساسة بصورة جوهرياً للتقلب في أسواق الأسهم.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، كان تعرض المجموعة لمخاطر تتعلق بالأوراق المالية والصناديق غير المدرجة بالقيمة العادلة يبلغ 2,741,014 دينار كويتي (2018: 3,364,059 دينار كويتي).

يعرض الإيضاح 21 تحليلات الحساسية لهذه الاستثمارات.

20 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض الذي يمثل صافي الدين مقسوماً على رأس المال زائد صافي الدين. تقوم المجموعة بإدراج القروض التي تحمل فائدة ناقصا النقد والودائع قصيرة الاجل ضمن صافي الدين. يتكون رأس المال من إجمالي حقوق الملكية للمجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

20 إدارة رأس المال (تتمة)

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
62,285,044 (3,079,853)	83,489,786 (1,421,034)	قروض محددة الأجل ناقصاً: النقد وودائع قصيرة الأجل
59,205,191	82,068,752	صافي الدين
56,161,029	55,478,289	رأس المال
115,366,220	137,547,041	رأس المال وصافي الدين
51.32%	59.66%	معدل الاقتراض

21 قياس القيمة العادلة

فيما يلي كافة الأدوات المالية وغير المالية التي يتم الاعتراف بها أو الإفصاح عن قيمتها العادلة ضمن الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة،
المستوى 2: آليات التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر،
المستوى 3: آليات التقييم التي يكون أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

الأدوات المالية:

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات المالية التي ليس لها سوق نشط، تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع تحقيق أقصى استخدام للبيانات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تدرج الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، انتهت الإدارة إلى أن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة كبيرة عن قيمتها العادلة حيث أن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل.

الأدوات غير المالية:

تدرج العقارات الاستثمارية (باستثناء العقار قيد التطوير المدرج بالتكلفة) بالقيمة العادلة ويتم تصنيفها ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي.

يعرض الجدول التالي تحليل الأدوات المالية وغير المالية المسجلة بالقيمة العادلة وفقاً لمستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة بواسطة

المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) الاجمالي دينار كويتي	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	
890,168	856,330	-	33,838
1,884,684	1,884,684	-	-
13,093,797	13,093,797	-	-
15,868,649	15,834,811	-	33,838

في 31 ديسمبر 2019

الأدوات المالية:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

الأدوات غير المالية:

عقارات استثمارية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الأدوات غير المالية: (تتمة)

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات	المدخلات	المدخلات	المدخلات
الأسعار المعلنة	الجوهرية	الجوهرية	الجوهرية
في أسواق نشطة	الملحوظة	الملحوظة	الملحوظة
(المستوى 1)	(المستوى 2)	(المستوى 3)	الاجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 31 ديسمبر 2018			
الأدوات المالية:			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
299,726	-	1,479,308	1,779,034
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
-	-	1,884,751	1,884,751
الأدوات غير المالية:			
عقارات استثمارية			
-	-	34,318,299	34,318,299
299,726	-	37,682,358	37,982,084

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياس القيمة العادلة خلال السنة، كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى 3 لقياس القيمة العادلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

مطابقة القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3:

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبند المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

2019		
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	الاجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2019		
إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى		
إعادة القياس المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر (مشتريات)/ مبيعات (بالصافي)		
1,884,751	1,479,308	3,364,059
(67)	-	(67)
-	41,197	41,197
-	(664,175)	(664,175)
1,884,684	856,330	2,741,014
2018		
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	الاجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2018		
تعديل الانتقال نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9		
إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى		
إعادة القياس المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر (مشتريات)/ مبيعات (بالصافي)		
-	3,887,687	3,887,687
2,235,087	(2,235,087)	-
(350,336)	-	(350,336)
-	(171,876)	(171,876)
-	(1,416)	(1,416)
1,884,751	1,479,308	3,364,059

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الأدوات غير المالية: (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3: (تتمة)

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة:

أسلوب التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	النطاق (+/-)	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - أوراق مالية غير مسعرة	صافي قيمة الموجودات المعدلة	الخصم بما يعكس ضعف التسويق 25%	سيؤدي الازدياد (الانخفاض) بنسبة 5% في معدل الخصم إلى انخفاض (ازدياد) القيمة العادلة بمبلغ 90,000 دينار كويتي.

مطابقة قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
24,891,381	34,318,299	الرصيد في بداية السنة
4,673,304	812,780	إضافات
2,363,797	(22,061,251)	تحويلات
2,195,121	42,707	إعادة القياس المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
194,696	(18,738)	فروق تحويل عملات اجنبية
34,318,299	13,093,797	الرصيد في نهاية السنة

تفاصيل آليات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية:

البيانات التقييم	القيمة العادلة 2019 دينار كويتي	القيمة العادلة 2018 دينار كويتي	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	النطاق 2019	النطاق 2018
طريقة المقارنة بالسوق	13,093,797	34,318,299	السعر (المتر المربع)	85 - 654	79 - 618

تحليل الحساسية

إن الزيادة (الانخفاض) الجوهرية في سعر المتر المربع فقط قد تؤدي إلى ازدياد (انخفاض) جوهرية في القيمة العادلة للعقارات.

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية الأساسية لتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة في سلطنة عمان ودولة قطر:

التغيرات في افتراضات التقييم	التأثير على (خسارة) ربح السنة 2019 دينار كويتي	التأثير على (خسارة) ربح السنة 2018 دينار كويتي
سعر المتر المربع +/- 5%	654,689	1,715,915

22 أحداث لاحقة

في 11 مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية فيروس كوفيد 19 كوباء ما أدى على توقف الاعمال والأنشطة الاقتصادية، إلى جانب التقلبات الشديدة في أسواق المال على مستوى العالم. إن التأثيرات الحالية والمتوقعة لتفشي فيروس كوفيد 19 على الاقتصاد العالمي وأسواق المال من المتوقع أن تستمر في التصاعد. إن حجم ومدة هذه التطورات ليس مؤكداً في تلك المرحلة إلا أنه قد يؤثر سلباً على الأداء المالي والتدفقات النقدية والمركز المالي المجمع للمجموعة. وفي ضوء عدم التيقن من الحالي من الوضع الاقتصادي، فلا يمكن وضع تقدير موثوق فيه للتأثير في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة.

EY هي شركة رائدة عالمياً في مجال التدقيق المالي والاستشارات الضريبية والمعاملات التجارية والخدمات الاستشارية. وتساعد الخدمات التي نقدمها لعملائنا في شتى المجالات على زيادة الثقة في أسواق المال والمساهمة في بناء الاقتصادات حول العالم. ويمتاز موظفونا حول العالم بأنهم متضامنون من خلال قيمنا المشتركة والتزامنا الثابت بالجودة وأن نحدث التغيير للأفضل من خلال مساعدة موظفينا وعملائنا والمجتمع لتحقيق النمو المستدام والابتكار والتميز. ونحن نسعى جاهدين لبناء عالم أفضل للعمل في المجالات التي نتصل بعملائنا ومعرفتنا وخبراتنا.

تشير EY إلى المنظمة العالمية أو إلى إحدى الشركات الأعضاء في إرنست ويونغ العالمية المحدودة، حيث تعتبر كل شركة في المنظمة كياناً "قانونياً" مستقلاً". وكونها شركة بريطانية محدودة بالتضامن، لا تقدم إرنست ويونغ العالمية المحدودة أية خدمات للعملاء.

بدأت EY العمل في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا عام 1923. وعلى مدى أكثر من 90 عاماً، واصلت الشركة النمو حتى وصل عدد موظفينا إلى أكثر من 6000 موظف في 20 مكتب و 15 دولة تجمعهم قيم مشتركة والتزام راسخ بأعلى معايير الجودة. ونحن مستمرون في تطوير قادة أعمال بارزين لتقديم خدمات استثنائية لعملائنا والمساهمة في دعم المجتمعات التي نعمل بها. إننا فخورون بما حققناه على امتداد الأعوام التسعين الماضية، لنؤكد من جديد على مكانة EY الرائدة باعتبارها أكبر مؤسسة الخدمات المتخصصة والأكثر رسوخاً في المنطقة.

© 2017 إرنست ويونغ العالمية المحدودة.

جميع الحقوق محفوظة.

تحتوي هذه النشرة على معلومات مختصرة وموجزة، ولذلك فإن الهدف منها هو التوجيه العام فقط. ولا يقصد من ورائها أن تكون بديلاً لبحث مفصل أو لممارسة حكم مهني. ولا تتحمل شركة EYGM المحدودة ولا أية شركة أخرى تابعة لمؤسسة إرنست ويونغ العالمية أية مسؤولية عن أية خسارة ناجمة عن تصرف أي شخص أو امتناعه عن التصرف نتيجة لأية مادة واردة في هذه النشرة. يجب الرجوع إلى الاستشاري المختص في أية مسألة محددة.

ey.com/mena