

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

البيانات المالية المجمعة  
31 ديسمبر 2021



**EY**

نبني عالمًا  
أفضل للعمل



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 الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021 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 المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. 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 تأكيد 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 تأكيد 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 جوهرية 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. وأنا 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 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبدالجادر



بدر عادل العبدالجادر  
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ  
إرنست ويونغ  
العيبان والعيسى وشركاهم

22 مايو 2022  
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاحات	
4,667,443	<b>6,878,137</b>	4	<b>الإيرادات</b>
(3,312,152)	<b>(4,495,797)</b>	5	إيرادات التشغيل تكلفة التشغيل
1,355,291	<b>2,382,340</b>		<b>ربح التشغيل</b>
115,310	<b>288,977</b>		إيرادات تأجير
11,117	<b>32,618</b>		صافي إيرادات خدمات الصيانة
-	<b>(71,074)</b>		خسارة من بيع مخزون عقارات
(1,076,913)	-		تخفيض مخزون العقارات
(1,309,969)	<b>(632,563)</b>	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية (خسارة) ربح من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,474	<b>(45,979)</b>		أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(33,881)	<b>34,038</b>		إيرادات توزيعات أرباح
716	-		إيرادات فوائد
5,166	<b>32,012</b>		إيرادات أخرى
898	<b>34,140</b>		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(687)	<b>800</b>		
(931,478)	<b>2,055,309</b>		
(223,671)	<b>(359,570)</b>		<b>المصروفات</b>
(3,052,504)	<b>(3,559,150)</b>	6	اتعاب إدارة مصروفات إدارية
(324,528)	-		مصروفات ما قبل التشغيل
(190,384)	<b>(196,954)</b>	13	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(5,059,015)	<b>(4,878,665)</b>	17	تكاليف تمويل
(72,139)	<b>(56,900)</b>	9	تكاليف تمويل لمطلوبات تأجير
(8,922,241)	<b>(9,051,239)</b>		
(9,853,719)	<b>(6,995,930)</b>		<b>الخسارة قبل الضرائب</b>
-	-		الزكاة
-	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(9,853,719)	<b>(6,995,930)</b>		<b>خسارة السنة</b>
(19,711) فلس	<b>(13.99) فلس</b>	7	<b>خسارة السهم الأساسية والمخففة</b>

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

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

بيان الدخل الشامل المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
(9,853,719)	(6,995,930)	خسارة السنة
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(81,310)	(729)	صافي الإيرادات (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:
93,509	(119,603)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
12,199	(120,332)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة
(9,841,520)	(7,116,262)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 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 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
			<b>موجودات غير متداولة</b>
100,511,700	98,244,093	8	ممتلكات ومعدات
1,058,369	689,321	9	موجودات حق الاستخدام
17,938,932	17,262,829	10	عقارات استثمارية
1,599,909	1,599,180	11	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
<u>121,108,910</u>	<u>117,795,423</u>		
			<b>موجودات متداولة</b>
21,005,471	18,629,614		مخزون عقارات
65,040	71,166		مخزون
839,634	559,708	12	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,694,464	2,727,802	13	مدفون ومدفوعات مقدماً
983,172	2,777,044	14	النقد والنقد المعادل
<u>24,587,781</u>	<u>24,765,334</u>		
<u>145,696,691</u>	<u>142,560,757</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
50,000,000	50,000,000	15	رأس المال
1,028,287	1,028,287	16	احتياطي اجباري
725,625	725,625	16	احتياطي اختياري
(795,722)	(915,325)	16	احتياطي تحويل عملات اجنبية
(431,713)	(432,442)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(4,889,708)	(11,885,638)		خسائر مترجمة
<u>45,636,769</u>	<u>38,520,507</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
310,171	363,590		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
87,246,032	89,351,455	17	قروض محددة الأجل
5,784,021	5,696,854		محتجزات داننة
691,544	326,895	9	مطلوبات عقود تأجير
<u>94,031,768</u>	<u>95,738,794</u>		
			<b>مطلوبات متداولة</b>
1,261,822	3,821,954	17	قروض محددة الأجل
4,425,208	4,114,393	18	داننون ومصرفات مستحقة
341,124	365,109	9	مطلوبات عقود تأجير
<u>6,028,154</u>	<u>8,301,456</u>		
<u>100,059,922</u>	<u>104,040,250</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>145,696,691</u>	<u>142,560,757</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

فهد خالد الغنيم

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 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 2021

المجموع	خسائر متراكمة	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
45,636,769	(4,889,708)	(431,713)	(795,722)	725,625	1,028,287	50,000,000	في 1 يناير 2021
(6,995,930)	(6,995,930)	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(120,332)	-	(729)	(119,603)	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
(7,116,262)	(6,995,930)	(729)	(119,603)	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
<b>38,520,507</b>	<b>(11,885,638)</b>	<b>(432,442)</b>	<b>(915,325)</b>	<b>725,625</b>	<b>1,028,287</b>	<b>50,000,000</b>	<b>كما في 31 ديسمبر 2021</b>
المجموع	أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
55,478,289	4,964,011	(350,403)	(889,231)	725,625	1,028,287	50,000,000	في 1 يناير 2020
(9,853,719)	(9,853,719)	-	-	-	-	-	خسارة السنة
12,199	-	(81,310)	93,509	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
(9,841,520)	(9,853,719)	(81,310)	93,509	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
45,636,769	(4,889,708)	(431,713)	(795,722)	725,625	1,028,287	50,000,000	كما في 31 ديسمبر 2020

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 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 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
(9,853,719)	(6,995,930)		خسارة السنة تعديلات لمطابقة خسارة السنة بصافي التدفقات النقدية:
1,920,467	2,408,150	8	استهلاك ممتلكات ومعدات
370,429	370,121	9	استهلاك موجودات حق الاستخدام
61,730	78,037		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,059,015	4,878,665	17	تكاليف تمويل لقروض بنكية
72,139	56,900	9	تكاليف تمويل لالتزامات التأجير
1,309,969	632,563	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,076,913	-		تخفيض مخزون العقارات
-	71,074		خسارة بيع مخزون عقارات
(1,474)	45,979		خسائر (أرباح) من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
33,881	(34,038)		(أرباح) خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
190,384	196,954	13	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(716)	-		إيرادات توزيعات أرباح
(5,166)	(32,012)		إيرادات فوائد
233,852	1,676,463		التعديلات على رأس المال العامل:
(65,040)	(6,126)		المخزون
(396,699)	(1,198,280)		مدينون ومدفوعات مقدماً
-	2,304,783		مخزون عقارات
364,988	(310,815)		دائنون ومصرفوات مستحقة
(65,795)	(87,167)		محتجزات دائنة
71,306	2,378,858		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(13,564)	(24,557)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
57,742	2,354,301		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(70,716)	(405,317)	8	أنشطة الاستثمار
(81,369)	-	10	شراء بنود ممتلكات ومعدات
(214,184)	-		مصرفوات رأسمالية لعقارات استثمارية
203,465	-		مصرفوات رأسمالية لعقارات قيد التطوير
(64,206)	-		بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
82,333	267,985		شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
5,166	-		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
716	-		إيرادات فوائد مستلمة
(138,795)	(137,332)		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(326,185)	(399,074)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
(326,185)	(399,074)		أنشطة التمويل
(30,624)	(24,023)		سداد مطلوبات عقود تأجير
(437,862)	1,793,872		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
1,421,034	983,172		تأثير فروق تحويل عملات أجنبية
983,172	2,777,044	14	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
			النقد والنقد المعادل في 1 يناير
			النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر
160,704	4,174	9	معاملات غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمع:
(160,704)	4,174	9	إضافات إلى مطلوبات عقود التأجير
102,326,919	-		إضافات إلى موجودات حق الاستخدام
6,063,809	-		تحويل من عقارات قيد التطوير إلى ممتلكات ومعدات
	-		تحويل من عقارات قيد التطوير إلى عقارات استثمارية

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

## 1 معلومات حول الشركة والمجموعة

### 1.1 معلومات حول الشركة

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 2021 وفقاً لقرار أعضاء مجلس الإدارة في 22 مايو 2022. يحق لمساهمي الشركة الأم 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 1.2 المعلومات حول هيكل المجموعة. كما يعرض الإيضاح 19 المعلومات المتعلقة بالعلاقات الأخرى للمجموعة مع الأطراف ذات علاقة.

### 1.2 معلومات حول المجموعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2021.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		اسم الشركة
	2021	2020	
عقارات	99%	99%	عمان
صيانة مباني	100%	100%	قطر
فندق خمس نجوم	100%	100%	قطر
<b>الشركة التابعة المحتفظ بها بصورة مباشرة:</b>			
شركة عمان الأولى للتطوير العقاري والسياحة ذ.م.م. ("عمان الأولى")			
فرست اللؤلؤ للصيانة			
فيرست هوتيل ذ.م.م.			
<b>الشركات التابعة المحتفظ بها بصورة غير مباشرة:</b>			
<b>المحتفظ بها من خلال شركة عمان الأولى للتطوير العقاري والسياحة ذ.م.م.</b>			
شركة الكويت الأولى للاستثمار العقاري ذ.م.م.			
شركة الكويتية للاستثمارات والمشاريع الحديثة ذ.م.م.			
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 الامناء كتابياً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الأسهم في الشركات التابعة.

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

### 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.

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.1 أساس الإعداد (تتمة)

#### أساس الإعداد (تتمة)

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.

### 2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### أساس التجميع

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.

#### 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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**الاعتراف بالإيرادات (تتمة)**

يجب الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية أيضاً قبل الاعتراف بالإيرادات.

**الإيرادات**

تمثل الإيرادات تلك الإيرادات الناتجة من غرف الفنادق والاطعمة والمشروبات وسيارات الليموزين وخدمات انتظار السيارات، وغيرها من إدارات التشغيل. تسجل الإيرادات في النقطة الزمنية التي تنتقل فيها السيطرة على البضاعة أو الخدمات إلى العملاء.

**بيع مخزون العقارات**

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

**إيرادات التأجير**

تمثل المجموعة المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية 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:

50 سنة	مبنى
4 إلى 5 سنوات	أثاث ومعدات مكتبية
4 سنوات	أجهزة كمبيوتر
5 سنوات	سيارات

يتم رسمة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسمة 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 وتستنني 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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

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. يتم تحديد مبلغ المقابل المدرج في الأرباح أو الخسائر الناتجة من إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

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 التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير 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 تتكبدتها المنشأة فيما يتعلق بعملية اقتراض الأموال.

وديعة محددة الأجل

تمثل الوديعة محددة الأجل وديعة لدى بنك لها فترة استحقاق أصلية من 3 إلى 12 شهراً 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 لتدفقات 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 استرداده. إن القيمة الزائدة لا يمكن أن تتجاوز القيمة الدفترية التي تم تحديدها بالاصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. يسجل هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع 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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخزون عقارات (تتمة)

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.

عندما يتم بيع مخزون العقارات، تسجل القيمة الدفترية للعقار كمصروف في فترة تحقق الإيرادات. 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.

ب) التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية

عند الاعتراف المبني، 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 المبني، ما لم تقم 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 للموضع 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 والموجودات الأخرى والنقد والنقد المعادل المقاسة بالتكلفة المطفأة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية - القياس اللاحق والأرباح 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 بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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.

◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

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 المترجمة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

◀ الاستثمارات في الدين 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.

◀ الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

النقد والنقد المعادل

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

مدنيون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

يتم إدراج الذمم المدينة الأخرى بالمبلغ الأصلي الفاتورة ناقصاً مخصص أي مبالغ غير قابلة للاسترداد. ويتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح من غير المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل. ويتم شطب الديون المعدومة في حالة عدم إمكانية استردادها. يتم إدراج المبالغ المستردة اللاحقة للمبالغ التي تم شطبها مسبقاً في حساب المخصص. يتم تحقيق التغيرات في القيمة الدفترية لحساب المخصص في بيان الدخل الشامل.

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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

قروض محددة الأجل

بعد الاعتراف المبني، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والاعتاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(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 سداه 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، ويبرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(د) المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويبرج 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.

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 مخصومة 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.



2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

**انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)**

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي لم يحدث فيها ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة خلال 12 شهراً). بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي حدث فيها ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، فيجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتنبع المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية.

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 لفترة اثني 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 سداده 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 لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كغير متداولة.

**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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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.

**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 وتحسب 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.

**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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

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 التغيير 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 التغيير 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 المتعلقة 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.

مصرفات ما قبل التشغيل

تتعلق مصرفات ما قبل التشغيل بتكاليف الموظفين والمصرفات الإدارية ومصرفات التسويق المتكبدة خلال فترة افتتاح الفندق وتسجل كمصرفات 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 تشتمل على منافع اقتصادية مستبعداً.

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

عقود التأجير

(1) 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.

◀ 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.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

(1) المجموعة كمستأجر (تتمة)

◀ 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 حافظاً 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).

(2) المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بنقل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم احتساب إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير وتُدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بسبب طبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. تُسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

## 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 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.

#### **إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال – إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي. والغرض من هذه التعديلات هو استبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في سنة 1989 بإشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون أن يطرأ أي تغيير ملحوظ في المتطلبات المتعلقة به.

كما أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية استثناءً من مبادئ الاعتراف الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة خلال "اليوم الثاني للتطبيق" والنتيجة عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي تندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 الضرائب، في حالة تكبدها بصورة منفصلة.

وفي نفس الوقت، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية توضيح الإرشادات الحالية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 المتعلقة بالموجودات المحتملة والتي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية. تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

#### **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة**

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

- ◀ ما المقصود بحق تأجيل التسوية؛ و
- ◀ لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية؛ و
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل؛ و
- ◀ يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على سياساتها المحاسبية الحالية ومدى حاجة المجموعة إلى إعادة تقييم اتفاقيات القروض القائمة من عدمه.

#### **العقود المحجفة – تكاليف الوفاء بالعقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد أي من التكاليف تحتاج المنشأة لإدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد ذي شروط محجفة أو محققاً للخسائر.

تطبق التعديلات "طريقة التكلفة المتعلقة بشكل مباشر". تتضمن التكاليف التي تتعلق بشكل مباشرة بأحد العقود المرتبطة بتقديم بضاعة أو خدمات كلا من التكاليف المتزايدة وتوزيع التكاليف المتعلقة مباشرةً بأنشطة العقد. لا تتعلق المصروفات العمومية والإدارية بشكل مباشر بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها بشكل صريح على الطرف المقابل بموجب العقد.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تقم فيها بعد بالوفاء بكافة التزاماتها في بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المجموعة بتطبيق التعديلات لأول مرة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

**المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية – الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية**

كجزء من التحسينات السنوية للسنوات 2018-2020 على عملية إعداد المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقترض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقترض أو المقرض نيابةً عن الطرف الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. يجب أن تطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية المجمعة التي يتم فيها تطبيق التعديل لأول مرة.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

**الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة- المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعيار المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 4، والمعيار الدولي للتقارير المالية 16**

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في أغسطس 2020 بإصدار المرحلة الثانية من "الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة" - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعيار المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 4، والمعيار الدولي للتقارير المالية 16 (المرحلة 2 من إصلاح معدل الإيبور) لغرض معالجة المشكلات المحاسبية التي تنشأ عن استبدال معدل الإيبور بمعدل فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. تتضمن المرحلة الثانية من إصلاح الإيبور عدد من الإعفاءات والإفصاحات الإضافية. تسري الإعفاءات عند انتقال الأداة المالية من معدل الإيبور إلى معدل فائدة بديل خالي من المخاطر.

يسمح بالتغيرات في أساس تحديد التدفقات النقدية التعاقدية نتيجة الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة كمبرر عملي يتم التعامل معه كتغيرات في أسعار الفائدة المتغيرة شريطة أن تنتقل الأداة المالية من معدل الإيبور إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر على أسس اقتصادية متكافئة.

تتيح المرحلة الثانية من إصلاح الإيبور إعفاءات مؤقتة تتيح استمرار علاقات التحوط للمجموعة عند استبدال معيار معدل الفائدة الحالي بمعدل فائدة خالي من المخاطر. كما تتطلب الإعفاءات من المجموعة تعديل تصنيف وتوثيق التحوط، ويتضمن ذلك إعادة تحديد المخاطر المتحوط منها بالرجوع إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر، وتحديد وصف أداة التحوط و/أو البند المتحوط له بالرجوع إلى معدل الفائدة الخالي من المخاطر، وتعديل طريقة تقييم فاعلية التحوط. ويجب تحديث توثيق معاملة التحوط في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة التي يتم خلالها استبدال معدل الفائدة المطبق. وتتيح الإعفاءات أن التغييرات في طريقة تقييم فاعلية التحوط تبعاً للتعديلات المطلوبة في إطار إصلاح الإيبور لن تؤدي إلى توقف المحاسبة عن التحوط.

2.4 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

2.4.1 المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة لسنة 2020 إلا أنه ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

- 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)  
2.4 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)  
2.4.1 المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2019 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 بمح الأعمال بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. وهذه التعديلات توضح الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما أنها تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعية للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختباراً اختياريًا لمدى تركيز القيمة العادلة، كما صاحبت هذه التعديلات أمثلة توضيحية جديدة. نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ أول تطبيق، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال لتطبيق التعديلات.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2019 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية والتغييرات 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 إخفائها أو إغفالها 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". ليس من المتوقع أن ينتج عن التعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### تطبيق الإصلاح المعياري لمعدلات الربح (المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور)

قامت المجموعة بتطبيق الإصلاح المعياري لمعدلات الربح - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 (المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور) اعتباراً من 1 يناير 2020. تتضمن المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور عدداً من الإعفاءات التي تسري على كافة علاقات التحوط المتأثرة مباشرةً بالإصلاح المعياري لمعدلات الربح. تتأثر علاقة التحوط إذا كان الإصلاح يؤدي إلى حالات من عدم التيقن حول توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية القائمة على المعيار للبند المتحوط له أو أداة التحوط خلال الفترة قبل استبدال سعر الفائدة الحالي بسعر فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. قد يؤدي هذا إلى عدم تيقن حول ما إذا كانت المعاملة المتوقعة مرجحة بدرجة كبيرة وما إذا كان من المتوقع بأثر مستقبلي أن تكون علاقة التحوط فعالة بدرجة كبيرة. تقدم المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور إعفاءات تتطلب من المجموعة أن تفترض انعدام تأثير علاقات التحوط بحالات عدم التيقن الناتجة عن إصلاح معدل الإيبور. ويتضمن هذا افتراض عدم وقوع أي تغيير على التدفقات النقدية المتحوط لها نتيجة إصلاح معدل الإيبور. كما تسمح الإعفاءات للمجموعة بعدم وقف علاقات التحوط نتيجة لانعدام الفعالية بأثر رجعي أو مستقبلي. لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

إن الإطار المفاهيمي لا يمثل معياراً أو لا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة به المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في وضع المعايير ومساعدة القائمين بإعداد هذه المعايير على وضع سياسات محاسبية مماثلة حينما لا يوجد معيار مطبق وكذلك مساعدة كافة الأطراف على استيعاب وتفسير المعايير.

يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة ويقدم تعريفات حديثة وكذلك معايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ويوضح أيضاً بعض المفاهيم الهامة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير بما يعكس امتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لتفشي وباء كوفيد-19. نظراً لكونه مبرراً عملياً، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بفيروس كوفيد-19 والممنوح من المؤجر يمثل تعديلاً لعقد التأجير أم لا. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديلاً لعقد التأجير.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

2.4.1 المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يُسمح بالتطبيق المبكر. لم ينتج عن هذا التعديل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3 الأحكام والتقديرية والإفترضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرية وإفترضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرية 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 كمحفظ 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 الاختلاط في مؤشرات البيئة الاقتصادية الرئيسية، تستخدم الإدارة الأحكام لتحديد العملة الرئيسية التي تمثل بصورة عادلة التأثير الاقتصادي للمعاملات الرئيسية والاحداث 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 حافظاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغير 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.



### 3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 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 جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية اللاحقة ضمن الإيضاحات 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 عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

#### تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم العقارات باستخدام آليات التقييم المعتمدة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد التطوير بناءً على تقديرات أعدها خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء القيم التي لا يمكن تحديدها بصورة موثوق منها.

#### 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

تستخدم الإدارة آليات التقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (التي لا يتوافر لها أسعار معلنة في أسواق نشطو). ويتضمن ذلك تطوير التقديرات والافتراضات بما يتوافق مع كيفية تحديد أسعار هذه الأدوات من قبل المشاركين في السوق. وتستند الإدارة في افتراضاتها على البيانات الملحوظة فقدر الإمكان إلا أنها غير متوافرة باستمرار. وفي هذه الحالة، تستخدم الإدارة أفضل المعلومات المتاحة. ومن المحتمل أن تختلف القيمة العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي يمكن تحقيقها في معاملة على أساس متكافئ في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

#### 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 والبيانات الرقابية.
- ◀ أدلة من التدقيق الداخلي تشير إلى أن الأداء الاقتصادي للأصل أصبح أو سوف يصبح أسوأ مما هو متوقع.

#### 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 التغييرات 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### 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.

### 4 إيرادات التشغيل

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	نوع الإيرادات
3,237,886	4,713,115	إيرادات من الغرف
1,350,486	2,014,929	الأغذية والمشروبات
79,071	150,093	إيرادات فنادق أخرى
<u>4,667,443</u>	<u>6,878,137</u>	
<u>4,667,443</u>	<u>6,878,137</u>	توقيت الاعتراف بالإيرادات: البضاعة والخدمات المحولة في نقطة زمنية معينة
<u>4,667,443</u>	<u>6,878,137</u>	الأسواق الجغرافية دولة قطر

### 5 تكلفة التشغيل

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	تكلفة التشغيل
524,455	733,030	الغرف
898,601	1,294,843	الأغذية والمشروبات
69,857	99,834	خدمات أخرى
1,819,239	2,368,090	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح 8)
<u>3,312,152</u>	<u>4,495,797</u>	

يعرض الجدول التالي تفاصيل تكاليف التشغيل:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
645,647	979,100	رواتب ومزايا أخرى للموظفين
376,059	570,879	المواد *
152,450	70,234	التعيين والتدريب والإسكان
140,198	174,939	التوريدات
68,773	96,939	العمولات
38,998	33,116	صيانة عقارات
39,741	67,522	أمن ونظافة
28,884	55,322	برامج ترفيهية للضيوف
1,819,239	2,368,090	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح 8)
2,163	79,656	مصروفات أخرى
<u>3,312,152</u>	<u>4,495,797</u>	

\* يمثل تكلفة المخزون المستهلكة خلال السنة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

6 مصروفات عمومية وإدارية

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
964,494	1,207,630	رواتب ومزايا أخرى للموظفين
301,807	495,969	مرافق
224,315	141,534	رسوم خدمات الأماكن المشتركة
194,167	303,159	مصروفات تشغيل عقارات
185,880	17,233	تعيين وتدريب واسكان
147,877	174,045	تسويق وإعلان
136,578	190,236	تكنولوجيا المعلومات والمصروفات ذات الصلة
93,349	142,735	خدمات أخرى
52,783	119,033	أتعاب مهنية
48,584	59,184	تأمين ونظافة
31,329	71,417	رسوم بنكية وعمولات بطاقات الائتمان
12,566	4,231	توريدات
10,877	12,651	برامج ترفيهية للضيوف
101,228	40,060	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح 8)
370,429	370,121	استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح 9)
176,241	209,912	مصروفات أخرى
<u>3,052,504</u>	<u>3,559,150</u>	

7 خسارة السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخفضة بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب خسارة السهم المخفضة بقسمة خسارة 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. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن الخسارة الأساسية والمخفضة للسهم متطابقة.

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

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(9,853,719)	(6,995,930)	خسارة السنة
<u>500,000,000</u>	<u>500,000,000</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة
<u>(19.71) فلس</u>	<u>(13.99) فلس</u>	خسارة السهم الأساسية والمخفضة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

8 ممتلكات ومعدات

المجموع	أعمال قيد التنفيذ	أجهزة كمبيوتر	سيارات	أثاث وتركيبات وتجهيزات	مبنى*	تحسينات على عقارات مستأجرة	ارض *	التكلفة:
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
758,902	-	361,903	39,619	138,938	-	218,442	-	في 1 يناير 2020
70,716	25,351	986	4,227	40,152	-	-	-	إضافات
9,183	-	-	-	2,883	6,300	-	-	فروق تحويل عملات أجنبية
102,326,919	-	134,481	-	7,228,899	82,263,547	-	12,699,992	تحويل من عقارات قيد التطوير
103,165,720	25,351	497,370	43,846	7,410,872	82,269,847	218,442	12,699,992	في 31 ديسمبر 2020
405,317	19,641	4,498	-	60,731	320,447	-	-	إضافات
(264,774)	(63)	(335)	-	(27,276)	(205,325)	-	(31,775)	فروق تحويل عملات أجنبية
-	(25,289)	705	-	24,584	-	-	-	تحويل
<b>103,306,263</b>	<b>19,640</b>	<b>502,238</b>	<b>43,846</b>	<b>7,468,911</b>	<b>82,384,969</b>	<b>218,442</b>	<b>12,668,217</b>	<b>في 31 ديسمبر 2021</b>
733,553	-	353,426	38,315	135,275	-	206,537	-	الاستهلاك:
1,920,467	-	25,133	688	587,860	1,300,539	6,247	-	في 1 يناير 2020
2,654,020	-	378,559	39,003	723,135	1,300,539	212,784	-	المحمل للسنة
2,408,150	-	30,244	845	728,537	1,643,170	5,354	-	في 31 ديسمبر 2020
<b>5,062,170</b>	<b>-</b>	<b>408,803</b>	<b>39,848</b>	<b>1,451,672</b>	<b>2,943,709</b>	<b>218,138</b>	<b>-</b>	<b>في 31 ديسمبر 2021</b>
<b>98,244,093</b>	<b>19,640</b>	<b>93,435</b>	<b>3,998</b>	<b>6,017,239</b>	<b>79,441,260</b>	<b>304</b>	<b>12,668,217</b>	صافي القيمة الدفترية:
100,511,700	25,351	118,811	4,843	6,687,737	80,969,308	5,658	12,699,992	في 31 ديسمبر 2020

\* تم رهن الأرض والمبنى كضمان مقابل قروض محددة الأجل مستحقة إلى مؤسسة مالية قطرية (إيضاح 17).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

8 ممتلكات ومعدات (تتمة)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للممتلكات والمعدات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كالتالي:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
1,819,239	2,368,090	تكاليف التشغيل (إيضاح 5)
101,228	40,060	مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح 6)
<u>1,920,467</u>	<u>2,408,150</u>	كما في 31 ديسمبر

9 موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير

كمستأجر، لدى المجموعة عقود تأجير لعقارات تشمل مكاتب وأماكن لإقامة الموظفين وسيارات. عادةً ما تبرم المجموعة عقود التأجير لفترات تتراوح من 1 إلى 5 سنوات. إن التزامات المجموعة بموجب عقود تأجيرها مكفولة بضمان ملكية المؤجر للموجودات المستأجرة. بشكل عام، لا يجوز للمجموعة التنازل عن الموجودات المستأجرة أو إعادة تأجيرها من الباطن.

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

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
1,255,776	1,058,369	كما في 1 يناير
160,704	4,174	إضافات
(370,429)	(370,121)	استهلاك
12,318	(3,101)	فروق تحويل عملات اجنبية
<u>1,058,369</u>	<u>689,321</u>	كما في 31 ديسمبر

تم إدراج استهلاك موجودات حق الاستخدام ضمن المصروفات الإدارية (إيضاح 6).

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

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
1,134,866	1,032,668	كما في 1 يناير
160,704	4,174	إضافات
72,139	56,900	تراكم فائدة
(326,185)	(399,074)	مدفوعات
(8,856)	-	إيجار متنازل عنه
-	(2,664)	فروق تحويل عملات اجنبية
<u>1,032,668</u>	<u>692,004</u>	كما في 31 ديسمبر
691,544	326,895	غير متداولة
341,124	365,109	متداولة
<u>1,032,668</u>	<u>692,004</u>	كما في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 9 موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير (تتمة)

إن المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض المتزايد المطبق على مطلوبات التأجير والمسجل في بيان المركز المالي المجمع يمثل 6% إلى 6.5%.

تم الإفصاح عن تحليل استحقاق مطلوبات عقود التأجير ضمن الإفصاح 21.

فيما يلي المبالغ المسجلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
370,429	370,121	مصروفات استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح 6)
72,139	56,900	مصروفات فوائد مطلوبات عقود تأجير
442,568	427,021	إجمالي المبلغ المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

### 10 عقارات استثمارية

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,093,797	17,938,932	الرصيد في 1 يناير
81,369	-	إضافات
6,063,809	-	تحويلات من عقارات قيد التطوير
(1,309,969)	(632,563)	التغير في القيمة العادلة
9,926	(43,540)	فروق تحويل عملات اجنبية
17,938,932	17,262,829	الرصيد في 31 ديسمبر

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييمات أجراها خبراء التقييم المستقلين المعتمدين ممن يتسمون بالمؤهلات المهنية المعتمدة وذات الصلة والخبرة الحديثة في مواقع وفئات العقارات الاستثمارية الخاضعة للتقييم. إن نماذج التقييم تتسق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13.

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، انخفضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 632,563 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 1,309,969 دينار كويتي).

إن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 10,526,837 دينار كويتي (2020: 10,495,644 دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل قروض محددة الأجل مستحقة إلى مؤسسة مالية اجنبية (إيضاح 17).

إن العقارات الاستثمارية في سلطنة عمان التي تبلغ قيمتها الدفترية 6,735,992 دينار كويتي (2020: 7,443,288 دينار كويتي) مسجلة باسم شركات ذات أغراض خاصة. إن هذه الشركات ذات الأغراض الخاصة مملوكة فعلياً للشركة الأم.

### 11 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,599,909	1,599,180	أوراق مالية غير مسعرة

تدار المحفظة الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,580,313 دينار كويتي (2020: 1,574,725 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 19).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

12 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
15,398	22,988	أوراق مالية مسعرة
824,236	536,720	صناديق غير مسعرة
<u>839,634</u>	<u>559,708</u>	

تدار المحفظة الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 555,046 دينار كويتي (2020: 834,716 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 19).

13 مدينون ومدفوعات مقدماً

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
4,348,474	5,679,861	مدينون تجاريون
(3,562,445)	(3,759,399)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
<u>786,029</u>	<u>1,920,462</u>	
332,447	351,315	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح 19)
550,404	366,756	تأمينات ومدفوعات مقدماً
25,584	89,269	مدينون آخرون
<u>1,694,464</u>	<u>2,727,802</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 21.1 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:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
3,372,061	3,562,445	في 1 يناير
190,384	196,954	تحميل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
<u>3,562,445</u>	<u>3,759,399</u>	في 31 ديسمبر

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 14 النقد والنقد المعادل

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

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
940,489	2,734,402	نقد في الصندوق ولدى البنوك
1,135	1,045	نقد محتفظ به في محافظ مدارة (إيضاح 19)
941,624	2,735,447	
41,548	41,597	ودائع قصيرة الأجل تستحق خلال 3 أشهر
983,172	2,777,044	<b>النقد والنقد المعادل</b>

إن مدد الودائع قصيرة الأجل متباينة وتتراوح بين يوم واحد و3 أشهر بناء على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتم إيداعها لدى مؤسسات مالية محلية وأجنبية وتحمل متوسط معدل فائدة بنسبة 1.1% (2020: 1.1%) سنوياً.

### 15 رأس المال

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
50,000,000	50,000,000	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل: 500 مليون سهم (2020: 500 مليون سهم) بقيمة 100 فلس (2020: 100 فلس) للسهم

### 16 الاحتياطات

#### (أ) الاحتياطي الاجباري

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 والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاجباري. 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.

خلال السنة، لم يتم إجراء أي استقطاع إلى الاحتياطي الاجباري نظراً للخسائر المتراكمة المتكبدة من قبل الشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2021.

#### (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 والزكاة 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.

خلال السنة، لم يتم إجراء أي استقطاع إلى الاحتياطي الاختياري نظراً للخسائر المتراكمة المتكبدة من قبل الشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2021.

#### (ج) احتياطي تحويل عملات اجنبية

تسجل فروق التحويل الناتجة من تحويل شركات 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) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

17 قروض محددة الأجل

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
1,261,822	3,821,954	متداولة
87,246,032	89,351,455	غير متداولة
<u>88,507,854</u>	<u>93,173,409</u>	

إن القروض محددة الأجل تمثل قروض بنكية مكفولة بضمانات تم الحصول عليها من مؤسسة مالية اجنبية 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 1 أبريل 2022، وتستحق في 1 نوفمبر 2035، بما في ذلك الدفعة الكاملة بمبلغ 29,077,094 دينار كويتي. إن معدل الفائدة الفعلي لهذا التسهيل هو معدل الإقراض النقدي الصادر من بنك قطر المركزي زائداً 0.50% بحد أدنى 5.25% (2020): معدل الإقراض النقدي الصادر من بنك قطر المركزي زائداً 0.50% بحد أدنى 5.25% حتى فترة الاستحقاق. إن معدل الفائدة الفعلي على رصيد القرض القائم كما في 31 ديسمبر 2021 كان بنسبة 5.75% (2020: 5.57%) سنوياً.

إن القروض محددة الأجل مكفولة بضمان ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية ومخزون العقارات بقيمة دفترية بمبلغ 134,136,536 دينار كويتي (2020: 131,932,316 دينار كويتي) (إيضاحي 8 و 10).

يعرض الإيضاح 21 معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر السيولة.

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

التدفقات النقدية الواردة / (الصادرة) دينار كويتي	1 يناير 2020 دينار كويتي	التكاليف التمويل دينار كويتي	الحركة في أسعار العملات الأجنبية دينار كويتي	31 ديسمبر 2021 دينار كويتي	
-	88,507,854	4,878,665	(213,110)	93,173,409	قروض محددة الأجل تحمل فائدة
-	88,507,854	4,878,665	(213,110)	93,173,409	إجمالي المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

التدفقات النقدية الواردة / (الصادرة) دينار كويتي	1 يناير 2020 دينار كويتي	التكاليف التمويل دينار كويتي	الحركة في أسعار العملات الأجنبية دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	
-	83,489,786	5,059,015	(40,947)	88,507,854	قروض محددة الأجل تحمل فائدة
-	83,489,786	5,059,015	(40,947)	88,507,854	إجمالي المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

18 داننون ومصروفات مستحقة

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
3,143,364	2,407,891	المستحق إلى مقاولين
1,281,844	1,706,502	مصروفات مستحقة وداننون آخرون
<u>4,425,208</u>	<u>4,114,393</u>	

19 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

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

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

2020	2021	مساهمون رئيسيون دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,136	1,045	1,045
332,447	351,315	351,315

النقد والنقد المعادل (إيضاح 14)  
مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح 13)

يتم إدارة محفظة الاستثمار بقيمة دفترية بمبلغ 2,063,359 دينار كويتي (2020: 2,409,441 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاحي 11 و12).

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		
2020	2021	2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
27,714	29,619	335,553	292,726	رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
172,578	188,841	31,971	30,988	مكافأة نهاية الخدمة
200,292	218,460	367,524	323,714	

لم يوص مجلس الإدارة بأية مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (31 ديسمبر 2020: لا شيء).

20 التزامات محتملة

في 31 ديسمبر 2021، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة بمبلغ 7,045 دينار كويتي (2020: 7,063 دينار كويتي) تتعلق بضمانات بنكية وأمور أخرى ناتجة في سياق العمل المعتاد وليس من المتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

21 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

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 بالمسئوليات 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.

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من القروض محددة الأجل والمحتجزات الدائنة والدائنين والمصرفيات المستحقة. يتمثل الغرض الأساسي من هذه المطلوبات المالية في توفير التمويل لعمليات المجموعة. لدى المجموعة موجودات مالية متنوعة مثل المدينين والموجودات الأخرى والأرصدة لدى البنوك والنقد والمتعلقة مباشرة بعملياتها. علاوة على ذلك، لدى المجموعة استثمارات في موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. لم يتم إجراء أي تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2021 و2020.

## 21 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (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.

### 21.1 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 التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى 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 المجمع.

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
964,999	2,771,485	نقد لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
1,068,934	2,268,179	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى *
332,447	351,315	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
2,366,380	5,390,979	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

\* باستثناء الدفعات مقدماً والمدفوعات مقدماً.

### 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 فرد أو كيان قانوني وتاريخ المتاجرة مع المجموعة ومواجهة أية صعوبات مالية سابقة.

### تقييم خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2021

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.

21 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

21.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

المدينون التجاريون (تتمة)

فيما يلي معلومات حول الانكشاف لمخاطر الائتمان للأرصدة التجارية المدينة للمجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2021:

عدد أيام التأخر في السداد					متداولة دينار كويتي	31 ديسمبر 2021
أقل من 90 يوماً	91-365 يوماً	أكثر من 365 يوماً	الإجمالي	دينار كويتي		
-	7%	90%	66%	-	-	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	1,352,211	5,679,861	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية عند التعثر
-	12,843	3,746,556	3,759,399	-	-	خسائر الائتمان المتوقعة

عدد أيام التأخر في السداد					متداولة دينار كويتي	31 ديسمبر 2020
أقل من 90 يوماً	91-365 يوماً	أكثر من 365 يوماً	الإجمالي	دينار كويتي		
-	2%	86%	66%	-	-	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	-	-	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية عند التعثر
-	2,926	3,559,519	3,562,445	-	-	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.

21.2 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.

إن شروط مبيعات المجموعة تتطلب سداد المبالغ المطلوبة خلال 30 إلى 90 يوماً من تاريخ البيع. يتم في المعتاد تسوية الدائنين التجاريين خلال 60 إلى 90 يوماً من تاريخ الشراء. ويتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل إدارة المجموعة للتحقق من الحفاظ على مستوى مناسب من السيولة.

21 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

21.2 مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصوصة. 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 2021
المجموع	سنة الى 5 سنوات	1 الى 12 شهوراً	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,114,393	-	4,114,393	دائون ومصروفات مستحقة
5,696,854	5,696,854	-	محتجزات دائنة
116,078,191	114,301,318	1,776,873	قروض محددة الأجل
781,124	347,877	433,247	مطلوبات عقود تأجير
<b>126,670,562</b>	<b>120,346,049</b>	<b>6,324,513</b>	

			في 31 ديسمبر 2020
المجموع	سنة الى 5 سنوات	1 الى 12 شهوراً	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,425,208	-	4,425,208	دائون ومصروفات مستحقة
5,784,021	5,784,021	-	محتجزات دائنة
108,389,760	107,061,692	1,328,068	قروض محددة الأجل
1,416,724	1,075,600	341,124	مطلوبات تأجير
<b>120,015,713</b>	<b>113,921,313</b>	<b>6,094,400</b>	

21.3 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.

21.3.1 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 مقفولة في أسعار الفائدة. ومع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، يتأثر خسارة المجموعة قبل الضرائب كما يلي:

التأثير بعدد 50 نقطة أساسية  
الزيادة

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي

(442,539)	(465,867)
-----------	-----------

ريال قطري

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

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

21 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

21.3 مخاطر السوق (تتمة)

21.3.1 مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

إن عوامل الحساسية لأسعار الفائدة الموضحة أعلاه توضيحية فقط وتعكس سيناريوهات مبسطة. وتستند إلى موجودات تحمل فائدة بمبلغ 41,597 دينار كويتي (2020: 41,548 دينار كويتي) ومطلوبات تحمل فائدة بمبلغ 93,173,409 دينار كويتي (2020: 88,507,854 دينار كويتي). والحساسية لا تتضمن الإجراءات التي قد تتخذها الإدارة لتفادي تأثير الحركات في أسعار الفائدة.

21.3.2 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 إدراج 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 تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المبيّنة أعلاه مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. فيما يلي التأثير على ربح المجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية:

العملة	التغير في أسعار الصرف	التأثير على الخسارة قبل الضرائب (المتعلقة بالموجودات والمطلوبات النقدية)	
		2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
ريال قطري	+10%	8,211,091	9,519,155

21.3.3 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 916 دينار كويتي (2020: 524 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 جوهرية للتقلب في أسواق الأسهم.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، كان تعرض المجموعة لمخاطر تتعلق بالأوراق المالية والصناديق غير المدرجة بالقيمة العادلة يبلغ 2,135,900 دينار كويتي (2020: 2,424,145 دينار كويتي). تم عرض تحليلات الحساسية لهذه الاستثمارات في الإيضاح 23.

22 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.

22 إدارة رأس المال (تتمة)

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
88,507,854 (983,172)	93,173,409 (2,777,044)	قروض محددة الأجل ناقصاً: النقد وودائع قصيرة الأجل
87,524,682	90,396,365	صافي الدين
45,636,769	38,520,507	رأس المال
133,161,451	128,916,872	رأس المال وصافي الدين
65.73%	70.12%	معدل الاقتراض

23 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.

**طرق وافتراضات التقييم**

فيما يلي طرق وافتراضات التقييم المستخدمة لتقدير القيمة العادلة:

**الصناديق غير المسعرة**

تستثمر المجموعة في صناديق غير مسعرة قد تخضع لقيود الاسترداد مثل فترات الاغلاق وبوابات الاسترداد وتحوط الصناديق.

تعتبر الإدارة آليات ومدخلات التقييم المستخدمة لتقييم هذه الصناديق لضمان أنها معقولة ومناسبة. وبالتالي، قد يتم استخدام صافي قيمة الأصل لهذه الصناديق كمدخلات لقياس قيمتها العادلة. ولقياس القيمة العادلة يتم تعديل صافي قيمة الأصل للصندوق وفق الضرورة بحيث يعكس عوامل الصندوق المستثمر فيه. وبناءً على طبيعة ومستوى التعديلات المطلوبة لصافي قيمة الأصل ومستوى التداول في الصندوق المستثمر فيه، تقوم المجموعة بتصنيف هذه الصناديق ضمن المستوى 3.

**الأسهم غير المسعرة**

تستثمر المجموعة في حقوق ملكية شركات غير مسعرة في أسواق نشطة. ولا تحدث المعاملات في هذه الاستثمارات بانتظام. كما تستخدم المجموعة آليات التقييم لهذه المراكز. تستعين هذه الطريقة بمضاعف السعر للقطاعات ذات الصلة. ويتم تطبيق المضاعف المخصص للقياس ذي الصلة بالشركة المستثمر فيها لقياس القيمة العادلة. تقوم المجموعة بتصنيف القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الأدوات غير المالية:

تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة ويتم تصنيفها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي.

تم عرض مطابقة قياس القيمة العادلة المتكرر للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة في الإيضاح رقم 10.

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

قياس القيمة العادلة بواسطة

الإجمالي	المدخلات		الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)
	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
559,582	536,720	-	22,988
1,599,180	1,599,180	-	-
17,262,829	-	17,262,829	-
19,421,717	2,135,900	17,262,829	22,988

في 31 ديسمبر 2021

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

قياس القيمة العادلة بواسطة

الإجمالي	المدخلات		الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)
	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
839,634	824,236	-	15,398
1,599,909	1,599,909	-	-
17,938,932	-	17,938,932	-
20,378,475	2,424,145	17,938,932	15,398

في 31 ديسمبر 2020

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

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 2021.



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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

#### مطابقة القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3:

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

2021			كما في 1 يناير 2021 إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إعادة القياس المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر مبيعات (بالصافي)
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الإجمالي دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الإجمالي دينار كويتي	
2,424,145	824,236	1,599,909	
(729)	-	(729)	
34,038	34,038	-	
(298,566)	(298,566)	-	
<b>2,158,888</b>	<b>559,708</b>	<b>1,599,180</b>	<b>كما في 31 ديسمبر 2021</b>
2020			كما في 1 يناير 2020 إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إعادة القياس المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر مبيعات (بالصافي)
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الإجمالي دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الإجمالي دينار كويتي	
2,741,014	856,330	1,884,684	
(81,310)	-	(81,310)	
(32,094)	(32,094)	-	
(203,465)	-	(203,465)	
<b>2,424,145</b>	<b>824,236</b>	<b>1,599,909</b>	<b>كما في 31 ديسمبر 2020</b>

#### تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة:

حساسية المدخلات للقيمة العادلة	النطاق (+/-)	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	أسلوب التقييم	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - أوراق مالية غير مسعرة
ستؤدي الزيادة (النقص) بنسبة 10% في المضاعف إلى زيادة (نقص) في القيمة العادلة بمبلغ 158,031 دينار كويتي.	0.726	مضاعف أسعار إلى الربح للقطاع	طريقة السوق	
إن الزيادة (النقص) في معدل الخصم بنسبة 5% سوف تؤدي إلى نقص (زيادة) في القيمة العادلة بمبلغ 35,916 دينار كويتي.	31.25%	الخصم لضعف التسويق		

#### تفاصيل آليات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية:

البيانات التقييم	القيمة العادلة 2021 دينار كويتي	القيمة العادلة 2020 دينار كويتي	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	النطاق 2021	النطاق 2020
طريقة المقارنة بالسوق	17,262,829	17,938,932	السعر (المتر المربع)	22-649	59-618

23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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:

التأثير على خسارة السنة		التغيرات في افتراضات التقييم
2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
896,947	863,141	+/- 5%

سعر المتر المربع

24 تأثير جائحة كوفيد-19

خلال شهر مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) باعتباره وباءً وتسجيل انتشاره السريع في جميع أنحاء العالم. وقد أثر هذا التفشي أيضاً على منطقة مجلس التعاون الخليجي بما في ذلك دولة الكويت. اتخذت الحكومات في جميع أنحاء العالم خطوات لاحتواء انتشار الفيروس، بما في ذلك إغلاق الحدود وإصدار إرشادات للتباعد الاجتماعي وفرض عمليات الإغلاق وحظر التجوال في جميع أنحاء البلاد.

في هذه المرحلة، لم يكن التأثير على أعمال المجموعة ونتاجها جوهرياً، وتتوقع الإدارة أن يظل هذا هو الحال، وستواصل المجموعة اتباع السياسات والتعليمات الحكومية المختلفة وذلك بالإضافة إلى بذل قصارى جهدها لمواصلة العمل بأفضل الطرق وأكثرها أمناً.