



التقرير السنوي

شركة المزاييا القايزة ش.م.ك.ع (قايزة) و شركاتها التابعة

2016



مزايا

نسمى إلى الريادة

حضرة صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



سمو الشيخ
جابر مبارك الحمد الصباح
رئيس مجلس الوزراء دولة الكويت





مزايا

نسعى إلى الريادة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع (قابضة)

المكتب الرئيسي بالكويت

ص.ب. 3546 الصفاة 13036، الكويت

برج المزايا 01 | الطابق 25 | المرقاب

هاتف +965 22243333 | فاكس +965 22411901

www.mazayaholding.com

مكتب دبي

ص.ب 116488، دبي

مزايا بزنس أفنيو | أبراج بحيرة الجميرا

برج AA1 | الطابق 45

هاتف +971 4 3635455/6 | فاكس +971 4 3635457/8

الخط الساخن: +971 80010101

مكتب تركيا

شارع كازلي . زهل أفنيو | ريثم اسطنبول مبني A3

الطابق 45 | مكتب 169 مالتابي | اسطنبول

هاتف +90 2122907030 | فاكس +90 2122907031



المحتوى

02 | كلمة رئيس
مجلس الإدارة

04 | كلمة الرئيس
التنفيذي
للمجموعة

06 | رؤيتنا
ورسالتنا

08 | أعضاء
مجلس
الإدارة

12 | الإدارة
التنفيذية

16 | تأسيس
الشركة

17 | هيكل رأس المال
وهيكل
المساهمين
الرئيسيين

18 | المقر الرئيسي
للمزايا
والإدراج

20 | عمليات
وخدمات

24 | الشركات
التابعة
والزميلة

26 | مشاريع
الكويت

28 | مشاريع
الإمارات -
دبي

30 | مشاريع
إقليمية

32 | ريثم
اسطنبول -
تركيا

34 | كيو بوينت
- دبي

36 | كيولاين -
دبي

38 | كيوزون -
دبي

40 | مزايا
ريزيدنس -
عمان

42 | كلوفر -
الكويت

44 | أرض شرق -
الكويت

46 | تقرير
الحوكمة

66 | تقرير لجنة
التدقيق

70 | التقرير المالي
2016

73 | تقرير مراقبي
الحسابات
المستقلين



السيد / رشيد التقيسي
رئيس مجلس الإدارة

السادة مساهمي شركة المزايا القابضة السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

ها نحن نطل عليكم مجدداً في بداية عام مليء بالتفاؤل والنمو والتطوير، لنضع بين أيديكم تقريرنا السنوي للعام 2016، نطلعكم من خلاله على ما قدمناه وما أنجزناه، على كافة الأصعدة، بدءاً من إدارة الأصول ومروراً بتنفيذ وتسويق وتسليم المشاريع المختلفة، وصولاً إلى ما حققناه من نتائج إيجابية ومجدية وإنجازات نوعية خلال السنة المالية الماضية.

وبداية، ومن واجبي تجاهكم وتجاه كل من وقف إلى جانب الشركة منذ تأسيسها، أود أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى جميع الداعمين والشركاء والمساهمين وفريق العمل الذين كانت لهم بصمة واضحة في تحقيق هذه النجاحات التي حققتها الشركة منذ تأسيسها وحتى اللحظة.

السيدات والسادة المساهمين،

لقد أثبتت شركة المزايا القابضة جدارتها مجدداً في مختلف الميادين، واستطاعت أن تحافظ على أدائها المتنامي ونتائجها الإيجابية وقدرتها على مواصلة النمو والتطور متبوءة مكانتها كواحدة من أنجح شركات التطوير العقاري في المنطقة، كما حققت المزايا في العام 2016 قفزات نوعية جعلتها من أفضل الشركات المساهمة المدرجة في أسواق المنطقة المالية، الأمر الذي انعكس على جودة نتائجها المالية، وفقاً لاستراتيجيتها الرامية إلى ريادة السوق محلياً وإقليمياً، محققة التوسع والتوازن بين مصادر الدخل.

لقد نجحت المزايا خلال العام 2016 في تحقيق أرباح صافية بواقع 10.25 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 9.32 مليون دينار كويتي في العام 2015 وبنسبة زيادة وصلت 10.02% علاوة على ربحية سهم 16.51 فلساً في العام 2016 مقارنة 15.04 فلساً في العام 2015، وذلك بفضل الله عز وجل ثم بفضل تركيز الشركة على عمليات البيع والتأجير والتسليم وفقاً لجدولها المالي والزماني المحدد مسبقاً، وذلك من خلال عمليات البيع في



التقرير السنوي 2016

مشاريعها المتاحة للبيع وزيادة نسبة الإشغال في مشاريعها المدرة للدخل بالشكل الذي أدى إلى بلوغ إيرادات الشركة التشغيلية نحو 55.17 مليون دينار بنهاية العام 2016، مؤكداً أن هذه الإيرادات جاءت كنتيجة مباشرة لعمليات التسويق المدروسة والمبيعات الكبيرة والثقة الوطيدة التي تحظى بها الشركة في الوسط العقاري، الأمر الذي نتج عنه تحقيق إيرادات من عمليات البيع بواقع 47.81 مليون دينار، فيما قفزت الإيرادات الناجمة عن عمليات التأجير بنسبة 15.19 % وبواقع 7.11 مليون دينار كويتي بنهاية العام 2016 مقارنة بـ 6.17 مليون دينار كويتي للفترة نفسها من العام 2015.

وفي هذا المقام ووفقاً لقواعد حوكمة الشركات فإن مجلس إدارة شركة المزايا القابضة يقر ويتعهد بسلامة ونزاهة ومصداقية البيانات المالية وكافة التقارير المقدمة للمساهمين وأنها شاملة كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية.

المساهمون الكرام،،،

لقد حافظت المزايا دوماً على موقعها الريادي في السوق على مستوى كافة قطاعات الأعمال، إذ أنه خلال العام 2016 تسارعت وتيرة أنشطة الأعمال بعد نجاح الشركة في حصاد نتائج المشاريع التي قامت بتطويرها في الأسواق الجديدة التي طرقت أبوابها في السنوات الماضية، مما انعكس على إجمالي أصول الشركة التي بلغت 254.78 مليون دينار كويتي بنهاية العام 2016 مقارنة بـ 251.04 في العام 2015. في حين بلغ إجمالي حقوق الملكية 119.61 مليون دينار بنهاية العام 2016 مقارنة بـ 111.45 مليون دينار كويتي في نهاية ديسمبر 2015.

الأخوة المساهمون،،،

لقد حرص مجلس إدارة شركة المزايا القابضة وفي ظل تحقيق إيرادات مميزة خلال العام 2016 على رفع توصية بتوزيع أرباح بواقع 8% من القيمة الإسمية للسهم نقداً والتي تعادل 8 فلس كويتي لكل سهم وذلك إلى جميع مساهمي الشركة، وذلك في لفظة تعبّر عن مدى اهتمام المجلس على مشاركة المساهمين في نتائج الشركة لهذا العام مؤكداً أن التوصية بتوزيع النقد إنما تعبر عن قدرة الشركة وملاءمتها المالية والنظرة المتوازنة لخطّة الشركة المستقبلية، وأن هذه التوصية سوف تقدم إلى جمعيتكم العمومية المؤقّرة للمصادقة عليها علاوة على خضوعها لكافة الإجراءات والمتطلبات من هيئة أسواق المال والجهات الحكومية المختصة.

المساهمون الأعزاء،

يطيب لي في هذا المقام أن أسرد عليكم بعض من الانجازات التي حققتها الشركة في العام 2016 والخاصة بتطوير مشاريع جديدة على غرار مشروع «كبولين» في دبي لاند والذي انهدت الشركة فيه أعمال الانشاءات والبيع والتسليم بالكامل، علاوة على مشروع كلوفر صباح السالم في الكويت الذي شهد نسبة انجاز عالية فاقت 70% ومن المتوقع تسليمه في العام الجاري، كما وأتمت الشركة تنفيذ مشروع ريتيم اسطنبول بالكامل وبيع 80% من وحداته المطروحة للبيع وتأجير 50% من وحداته المطروحة للتأجير وذلك بعد الخطوة الاستراتيجية التي قامت بها الشركة في الاستحواذ على نسبة 50% والتي تمثل حصة الشريك التركي ليصبح المشروع مملوكاً بنسبة 100% للمزايا ومستثمريها الاستراتيجيين.

من جانب آخر قامت المزايا بتوسيع دائرة علاقاتها مع كثير من البنوك والمستثمرين حيث نجحت بالفعل بالحصول على تسهيلات ائتمانية جديدة ساهمت بشكل رئيسي في نمو مشاريع الشركة.

وفي الختام لا يسعني إلا أن أتوجه بالشكر إليكم جميعاً على هذه الثقة التي منحتمونا إياها، ونؤكد لكم على مواصلة العمل الدؤوب في سبيل تنفيذ استراتيجيات وخطط الشركة وتحقيق الأهداف الموضوعية، وفق أعلى المعايير العالمية المتبعة في علوم الإدارة والتخطيط والتنفيذ والوصول بشركتنا «المزايا» إلى نجاحات وانجازات جديدة بإذن الله.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

رئيس مجلس الإدارة

السيد / رشيد يعقوب النفيسي



المهندس / إبراهيم الصقبي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

مساهمينا الأعزاء... شركاءنا في النجاح...

مرحباً بكم مجدداً مع بداية هذا العام الجديد، وكل عام وانتم بخير، وكل عام وشركة المزايا في تميز جديد.

يسرني ويسعدني أن أطل عليكم في هذا العام بكلمتي هذه التي تبين لكم واقع عمل شركة المزايا القابضة خلال السنة الماضية، وما حققته من إنجازات نوعية تضاف إلى سجل إنجازاتها السابق، والتي تعكس رؤيتها الرامية إلى خلق روافد استثمارات متميزة في قطاعات وأسواق جديدة وفق مسارات حقيقية تعزز مبادئ التوازن بين خططها التشغيلية ومشاريعها الاستثمارية الحالية والمستقبلية.

وفي إطار مسيرة النمو المستمر، تدخل الشركة مرحلة جديدة من النمو خلال العام الحالي، سبقتها جملة من الإنجازات التي ساهمت بالارتقاء بها خلال العام 2016، وعززت من مكانتها بين الشركات الإقليمية الرائدة ضمن القطاعات العقارية والاستثمارية المختلفة والمتنوعة.

الأخوة والأخوات الكرام،

في الوقت الذي تعمل فيه «المزايا» على التطوير والاستثمار العقاري في قطاعات سوقية متعددة على غرار القطاع الصحي والتجاري والسكني وقطاع المكاتب والتجزئة فإنها تعتمد إلى الدخول في قطاعات جديدة أيضاً متمثلة في قطاع الضيافة كما وإنها تعمل بهدي من الرؤية الاستراتيجية الخاصة بها على تطوير أدائها الإداري والتشغيلي وتعظيم عوائدها، وفق معايير وخطط معدة بدقة لتقليل المخاطر و تنادي العقبات التي تقف أمامها، فقد حرصت طوال الأعوام السابقة على أن يكون لجميع قطاعاتها نصيب من إنجازاتها.

ويطيب لي في هذه المناسبة أن أقدم لكم جملة من إنجازات الشركة خلال العام 2016 والتي تتوافق مع الأهداف الاستراتيجية العشر التي تبنتها الشركة خلال الأعوام السابقة وحرصت على تطبيقها بنجاح بحمد وفضل من الله حيث كان نصيب العام 2016 الأكبر في تحقيق جملة هذه الأهداف والتي تضمنت قائمة النجاحات الموجزة أدناه:

الهدف الأول: تجنب الشركة أية مخاطر سوقية :

• قامت شركة المزايا القابضة بزيادة حصتها في إحدى شركاتها القابضة في جمهورية تركيا من 40% إلى 90% والتي تمتلك ريثم اسطنبول، وقد تم إنجاز المشروع بالكامل، فيما فاقت نسبة البيع فيه نسبة 80%، وبلغت نسبة التأجير 50%، وتم انعكاس ذلك في بيانات الشركة المالية إعتباراً من الربع الرابع من العام 2016.



الهدف الثاني: البدء بمشاريع جديدة في كل سنة مالية:

- بدأت الشركة بتنفيذ 6 مشاريع جديدة في 2016، تمثلت في الانتهاء من أعمال حفر الأساسات لمشروع «كيولان» السكني في دبي والمؤلف من مئتين سكنيين، علاوة على الانتهاء من أعمال التصميم لمشروع «كيوزون» السكني في دبي والمؤلف من 500 شقة سكنية.
- بدأت الشركة بتصميم مشروع جديد في منطقة «شرق» بالكويت، حيث قامت بالاعزاز لأكبر المكاتب المعمارية العالمية «Gensler» لتصميم المشروع تمهيداً للحصول على رخص البناء من قبل الجهات الحكومية المختصة.
- بدأت الشركة أعمال الحفر لمشروع مزايا ريزدنس السكني في عمان والمؤلف من مجمع سكني متكامل الخدمات تمهيداً لطرحة للبيع في مارس المقبل.
- حققت الشركة نسبة إنجاز فاقت 70% في مشروعها الطلي الواقع في صباح السالم.

الهدف الثالث: بيع وتنفيذ وتسليم مشاريع عقارية بشكل دوري:

- انتهت الشركة من بيع وتسليم 5 مشاريع قائمة تمثلت في مشروع «كيولان»- المرحلة الأولى والمؤلف من مئتين سكنيين (R 054, R 064) في زمن قياسي لم يتعد الـ 17 شهراً والمؤلف من 230 شقة سكنية والواقع في منطقة دبي لاند في إمارة دبي والذي يخدم الإسكان المتوسط.
- انتهت الشركة من تنفيذ مشروع «ريتم اسطنبول» بتركيا والمؤلف من 6 أبراج سكنية ومول تجاري.
- انتهت الشركة من تنفيذ 10 مباني سكنية في مشروع «كيو بوينت» الواقع في دبي لاند في إمارة دبي والذي يخدم الإسكان المتوسط.

الهدف الرابع: تحقيق نمو بنسبة 10% في صافي أرباح الشركة:

- حققت الشركة نمواً في أرباحها الصافية من 9.32 مليون دينار في العام 2015 إلى 10.25 مليون دينار بنهاية العام 2016.

الهدف الخامس: إدارة قروض الشركة وتحقيق درجة تصنيف إئتماني من وكالة مرموقة:

- حصلت الشركة على تسهيلات إئتمانية بقيمة 8.25 مليون دينار كويتي، الأمر الذي يؤكد على متانة الجدول المالي للشركة وقدرتها العالية على الحصول على تسهيلات مالية في طبي عملياتها التشغيلية ومحفظتها الغنية، على الرغم من عدم تعدي نسبة الدين على أصول الشركة النسبة المعمول بها من قبل الشركات العاملة في ذات القطاع.
- حصلت الشركة على تصنيف ائتماني طويل الأمد عند مستوى (BBB-) وقصير الأمد عند مستوى (A3) مع نظرة مستقبلية مستقرة من قبل وكالة كايبتال انالجنيس مما يعكس قدرتها العالية على الوفاء بالتزاماتها قصيرة الأجل مقابل مبالغ نقدية متوفرة حالياً في ميزانيتها المالية والوفاء بالتزاماتها طويلة الأجل من خلال إيراداتها التشغيلية الناجمة عن البيع والتأجير.

الهدف السادس: تماشي أعمال الشركة مع أحكام الشريعة الإسلامية:

- حرصت الشركة على أن تكون مشاريعها متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية الغراء قدر الإمكان، سواء المطروح منها للبيع أو للتأجير.

الهدف السابع: تطبيق نظام الحوكمة:

- «المزايا القابضة» إحدى الشركات العشر الأوائل في تطبيق معايير «الحوكمة» ضمن الصادرة من قبل هيئة أسواق المال.

الهدف الثامن: تطوير نظم المعلومات والتكنولوجيا الحديثة في عمليات الشركة:

- فعلت شركة المزايا نظام الـ ERP جديد وذلك بربط عمليات الشركة المالية إلكترونياً بجميع شركائها التابعة داخل وخارج الكويت.

الهدف التاسع: المحافظة على القيمة الفعلية لسهم الشركة:

- صدور ثلاث تقييمات عادلة من قبل 3 جهات مستقلة بتوصية مرتفعة لشراء سهم الشركة وذلك من قبل كل من:
- «أرقام كايبتال» أوصت بشراء سهم المزايا القابضة عند 160 فلساً.
- «الوطني كايبتال» أكد على أن القيمة العادلة للسهم هي 165 فلساً.
- «بيتك كايبتال» أوصت بأن القيمة العادلة للسهم تتراوح بين 170 و 175 فلساً.

الهدف العاشر: المحافظة على العلامة التجارية لشركة المزايا القابضة:

- تابعت المزايا ترسيخ علامتها التجارية في كافة أسواق المنطقة من خلال عمليات التسويق المدروسة، والمحافظة على ديناميكية وحدانية موقعها الإلكتروني، بالإضافة إلى تسويق علامتها وطرح منتجاتها على مواقع التواصل الاجتماعي، الأمر الذي نتج عنه 95 ألف متابع لموقع المزايا على الفيس بوك و 16 ألف على الانستغرام و 20 ألف على «تويتر» و 5 آلاف على «لينكد إن».

السيدات والسادة،

لطالما سعت شركة المزايا القابضة إلى أن تكون قيمة مثالية تتعدى جميع الأهداف في تحقيق عوائد مالية مجدية، ودعم عملية التنوع الاقتصادي في المنطقة، ومن هذا المنطلق فإن الشركة تعمل وعلى الدوام في التوسع بمشاريعها الاستثمارية والدخول في أسواق جديدة، وتنمية مواردها من خلال توفير الفرص الاستثمارية المميزة واستغلالها، وإنشاء المشاريع الجديدة، كما أنها ستواصل من خلال التزامها بالرسالة والمهمة الموكلة إليها، مساهمتها النوعية في كل هذه المجالات.

أخيراً، أود أن أشكر رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة المزايا القابضة على دعمهم اللامحدود، كما يسعدني أن أتوجه بكل الشكر والتقدير إلى الشركاء والمساهمين في «المزايا»، وأيضاً أقدم شكري لكافة فرق العمل التنفيذية في الشركة على نهجهم المسؤول في قيادة أعمال الشركة، وكافة الموظفين على ما بذلوه وبيدولهم من جهود دؤوبة، وما يتمتعون به من موهبة وإبداع والتزام دائم بالرسالة التي تأسست الشركة لتحقيقها.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

الرئيس التنفيذي للمجموعة

السيد / إبراهيم عبد الرحمن الصقبي



رؤيتنا

أن نكون إحدى الشركات الرائدة في التطوير العقاري التي تعمل في أسواق مستهدفة بعلامة تجارية راسخة وتقدم منتجات مميزة



رسالتنا

- تطوير مشاريع مميزة ذات علامة فارقة.
- تقديم قيمة مضافة لجميع مشاريع الشركة.
- تنمية رأس المال البشري من ذوي الكفاءات الرفيعة.
- تنمية المشاريع لتشمل طيف واسع من القطاعات العقارية والشرائح العمرانية.

أعضاء مجلس الإدارة

المؤهلات العلمية / الخبرات المهنية

حائز على شهادة البكالوريوس في إدارة المحاسبة من كلية التجارة والاقتصاد والعلوم السياسية - جامعة الكويت. يحظى السيد/ رشيد النفيسي بسجل حافل من الانجازات يتجاوز الـ 41 عاماً في مجال إدارة الأعمال وإدارة وتطوير العقارات، تتميز مسيرة النفيسي المهنية بالمناصب المتعددة التي شغلها خلال سنوات عمله الماضية والتي لعبت دوراً هاماً في إبراز خبراته العلمية والعملية والجلية ومهاراته الإدارية المتميزة، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة النفيسي المتحدة، كما سبق أن تولى منصب مدير إدارة القروض العقارية - البنك العقاري الكويتي، أما عن عضويته في مجالس إدارة الشركات والبنوك فقد شغل منصب عضو مجلس إدارة في كل من إتحاد المزارعين، مجلس إدارة البنك التجاري الكويتي ولجنة القروض، مجلس إدارة بنك الكويت وآسيا، مجلس إدارة مؤسسة الخطوط الجوية الكويتية، وعضو مجلس إدارة شركة مزايا قطر. وقد كان للسيد رشيد باعاً طويلاً في ممارسة الأعمال الحرة في مجال التطوير العقاري والمقاولات. وقد تولى السيد رشيد رئاسة مجلس إدارة شركة الاستثمارات الوطنية، ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لمؤسسة يعقوب النفيسي للتجارة العامة والمقاولات و منصب رئيس مجلس إدارة شركة المزايا القابضة منذ التأسيس.



السيد / رشيد يعقوب النفيسي
رئيس مجلس الإدارة



المهندس / عبد الرحمن محمد الشارد
نائب رئيس مجلس الإدارة

المؤهلات العلمية / الخبرات المهنية

حاصل على شهادة الماجستير في العلوم البيئية والبيكالوريوس في الهندسة المعمارية. شغل الشارد مناصب عليا في العديد من القطاعات، وأسهم في أكتوبر من العام 2004 في إنشاء مؤسسة الأوقاف وشؤون القصر، وشغل منصب أمينها العام حتى مايو 2009، كما شغل مدير قطاع الصيانة العامة والمشاريع في بلدية دبي في الفترة بين 2001 حتى عام 2004، وشغل أيضا منصب مدير إدارة البناء والإسكان الحكومي، وهو حاليا عضو مجلس إدارة في العديد من الشركات بينها: برنامج زايد للإسكان، ومركز دبي التجاري العالمي، ودبي للاستثمار، وشركة الإمارات للزجاج، ونادي دبي للمعاقين التطوعي، وجمعية بيت الخير التطوعية.



السيد / عبد الحميد محرز
عضو مجلس الإدارة

المؤهلات العلمية / الخبرات المهنية

إن السيد عبد الحميد محرز محرز محلل مالي معتمد (CFA) منذ عام 2005، وهو حاصل على الماجستير في إدارة الأعمال (تخصص تمويل) من الجامعة اللبنانية الأمريكية، والبيكالوريوس في العلوم من الجامعة الأمريكية في بيروت. ويمتلك خبرة عملية تمتد على مدى 13 عاما في مجال الخدمات المصرفية الاستثمارية وإدارة الأصول وأسواق رأس المال، وهو مسؤول حاليا عن إدارة محفظة من الأصول الخاصة بقيمة 600 مليون دولار، ويتطلب ذلك إدارة استباقية، مع التركيز على خلق وتعزيز القيمة وضمان التصرف في الأصول، وهو أيضا عضو مجلس إدارة لدى عدد من الشركات الإقليمية والعالمية في قطاعات العقارات والتأمين والغذاء و القطاعات الصناعية والخدمات المالية، شارك خلال مسيرته في عدد من المعاملات المصرفية الاستثمارية تتراوح قيمتها بقيمة 700 مليون دولار، كالتقييمات الاستشارات المالية، وعمليات الدمج والاستحواذ وزيادة رأس المال وإصدار السندات، وإعادة الهيكلة المالية وعمليات الإدراج.

أعضاء مجلس الإدارة

المؤهلات العلمية / الخبرات المهنية

حاصل على شهادة تخصص ادارة اعمال من الكلية الأسترالية في الكويت، وحصل على العديد من الدورات المتخصصة في المجال العقاري منها التقييم العقاري- أساليب نظرية وتطبيقات عملية، أدوات وتقنيات البيع الفعالة من وجهات نظر عقارية، كذلك دورات في التسويق العقاري و ادارة العقار ، بالإضافة إلى شهادات أخرى من معاهد عالمية مختلفة.

يشغل السيد محمد العثمان حالياً منصب «مدير تسويق» لمشروع الحمراء في شركة الحمراء العقارية. كما يشغل حالياً منصب عضو مجلس إدارة في شركة الحمراء للسینما. واكتسب العثمان عدة خبرات عقارية في مجال التسويق والتحليل في قطاعات عقارية مختلفة من خلال عمله في المجال للخدمات العقارية وشركة أجيال العقارية الترفيهية، وشركة الحمراء العقارية.



السيد / محمد خالد العثمان
عضو مجلس الإدارة

المؤهلات العلمية / الخبرات المهنية

إن السيدة رشا القناعي حاصلة علي بكالوريوس في العلوم البيولوجية من جامعة الكويت مع التخصص في علم الأحياء الجزيئية وعلم الوراثة.

تتمتع السيدة / القناعي بخبرة تفوق ١٦ عاماً في مجال إدارة الثروات التي تغطي قطاعات العملاء المختلفة في جمع أنحاء المنطقة بما في ذلك الصناديق السيادية. وبدأت حياتها المهنية في بيت الإستثمار العالمي (يوليو) وفي إدارة تمويل الشركات ثم إنتقلت إلى إدارة الثروات حيث ساهمت في إنشاء هذه الإدارة وترأست الوحدة الخاصة بخدمة الأفراد ذوي الملاء المالية. بعدها تمت ترقيتها لترأس الوحدة الخاصة بالعملاء من الشركات والمؤسسات في الكويت. في ديسمبر عام ٢٠٠٨ ، تمت ترقيتها لرئاسة إدارة الثروات في الكويت ، حيث تمكنت بنجاح من إدارة العلاقة مع العملاء. وفي عام ٢٠١١، تمت ترقيتها لرئاسة قسم إدارة الثروات في الكويت والأسواق الخارجية. وقد عملت على تطوير عمليات القسم وتعديل الإستراتيجية لتناسب بشكل أفضل مع التحديات التي تواجهها أسواق رأس المال. وفي موازاة ذلك ، ترأست وطورت وحدة إدارة المحافظ التي تقدم للعملاء صناديق مدارة من قبل أطراف أخرى. وتبوأت القناعي عضوية مجالس إدارة في شركات متعددة علي غرار شركة دبي الأولى العقارية وشركة طفل المستقبل وهي حالياً نائبة رئيس شركة الشروق للخدمات الإستثمارية في عمان.



السيدة / رشا القناعي
عضو مجلس الإدارة



الإدارة التنفيذية

المؤهلات العلمية / الخبرات المهنية

حصل المهندس إبراهيم الصقبي على شهادة ماجستير في إدارة الأعمال من كلية كويت ماسترخت لإدارة الأعمال، و على شهادة بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة جورج واشنطن في الولايات المتحدة الأمريكية.

تطوي مسيرة الصقبي المهنية على خبرات عملية تكلت بإنجازات وأعمال برع فيها في إبراز مهاراته الأكاديمية والعملية التي عكست أداءً متميزاً في جميع ما تبوءه من مناصب متعددة خلال السنوات الماضية، حيث كان أبرزها منصب المدير العام لمجموعة شركات المدير الكويتي القابضة المملوكة لبيت التمويل الكويتي ورئيس مجلس إدارة شركاتها التابعة داخل وخارج الكويت حيث أمضى فيها سبعة سنوات، وهي مجموعة شركات متخصصة في تقديم خدمات مساندة للتطوير العقاري بما في ذلك تنفيذ وإدارة المشاريع، وقد سبق له أن بدأ مسيرته المهنية في المجموعة الأهلية للمقاولات، و شركة النخيل العقارية، ولدى الصقبي خبرة طويلة في مجال إعادة هيكلة الشركات وتنفيذ نظم الحوكمة التي تشمل النظم التشغيلية للشركات، ووضع الخطط والاستراتيجيات لتعزيز حصصها في سوق العمل. كما تبوء الصقبي منصب عضو مجلس الإدارة لعدة شركات خارج و داخل الكويت، أما عن عضويته في الشركات العقارية منها فقد كان يشغل منصب عضو مجلس إدارة كل من شركة بيتك العقارية، الشركة التجارية العقارية، شركة الإنماء العقارية و شركة المساكن. يشغل المهندس إبراهيم الصقبي حالياً منصب الرئيس التنفيذي للمجموعة لشركة المزايا القابضة.



المهندس / إبراهيم الصقبي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

المؤهلات العلمية / الخبرات المهنية

حائزة على شهادة البكالوريوس و الماجستير في الهندسة المدنية من الجامعة الأردنية و تمتلك خبرة واسعة تفوق 20 عاماً في إدارة و تطوير الأعمال، بدءاً من إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية إلى نموذج كامل من التطوير العقاري والإنشاء والتسويق والتشغيل حتى إدارة الخدمات

تمتلك المهندسة ملحقس خبرة تزيد عن 25 عاماً في قطاع التطوير العقاري، ونماذج الأعمال، ودراسات الجدوى، وتشغل منصب رئيس قطاع تطوير الأعمال والتسويق والمبيعات في شركة المزايا القابضة منذ يناير من العام 2004. وتشمل مهامها إعداد خطة أعمال الشركة، وصياغة وهيكل هذه الخطة، وتقييمها، وإيجاد أعمال جديدة مربحة، والإشراف على تطويرها ونموها، والمشاركة في مشاريع المناقصات مع الحكومة، وإجراء دراسات الجدوى لمختلف فرص الأعمال، وتسويق الشركة ومشاريعها. وقبيل هذا المنصب، عملت ملحقس، ولمدة ثمان سنوات، مديراً عاماً لشركة المساكن التابعة لمجموعة أسيكو وغسان الخالد، حيث شملت مهامها إيجاد أراضي جديدة لإقامة مشاريع تطوير عقاري مربحة، والإشراف على هذه المشاريع، وإجراء الأبحاث، وطرح المناقصات، والقيام بالتسويق للشركة. وقبيل ذلك، عملت كمهندسة مناقصات في شركة الزبن الدولية (مقاول من الفئة الأولى). كما عملت أستاذاً جامعياً مساعداً في قسم الهندسة بجامعة العلوم والتكنولوجيا الأردنية في العام 1993. بالإضافة إلى ذلك، شغلت ملحقس عضوية مجالس إدارات العديد من شركات العقار والاستثمار كما وقد تبوأ عضوية مجلس إدارة شركة النوادي القابضة لمدة خمس سنوات، وهي حالياً عضو مجلس إدارة شركة «سفن زونز» العقارية، ونائباً لرئيس مجلس إدارة شركة دبي الأولى للتطوير العقاري، التي يزيد رأسمالها عن 300 مليون دولار أمريكي.



المهندسة / سلوى ملحقس
رئيس قطاع تطوير الأعمال والتسويق و المبيعات



الدكتور المهندس / عبد العزيز جرّس
رئيس قطاع المشاريع

المؤهلات العلمية / الخبرات المهنية

يعتبر د. جرّس مرجعاً في إدارة المشاريع والإنشاءات. ويمتلك خبرة كبيرة في التصميم الإنشائي، وإدارة التصميم، وعمليات التحكم وإدارة المشاريع والإنشاءات. نال د. جرّس شهادتي البكالوريوس والماجستير في علوم الهندسة المدنية من جامعة ساوث كارولينا - كولومبيا، الولايات المتحدة الأمريكية. وحصل على شهادة الدكتوراه في هندسة وإدارة المشاريع من جامعة داندي - اسكتلندا، المملكة المتحدة. وهو زميل في الجمعية البريطانية للمهندسين المحترفين، ومهندس مسجل في مجلس المهندسين البريطانيين، كما أنه مدرج في السجل الدولي للمهندسين المحترفين لدى مجلس المهندسين البريطانيين. وهو عضو نشيط في عدة جمعيات ومؤسسات واتحادات مهنية دولية، مثل معهد المصممين المهندسين في بريطانيا، والجمعية الأميركية لتطوير إدارة المشاريع، والجمعية الأميركية لإدارة الهندسة، ومعهد الخرسانة الأميركي، والجمعيتين الكندية والأميركية للهندسة المدنية، والجمعية الأميركية لتقدير وتحليل التكاليف، والاتحاد الدولي للتحكم، والمركز الدولي للتوسط والتحكم، والاتحاد الدولي للمهندسين.

يملك د. جرّس سجلاً حافلاً من الخبرة العملية في إدارة التصميم، تحليل وإدارة المخاطر، التحكم، الهندسة القيمة، وإدارة المشاريع الإنشائية. هذا بالإضافة إلى سجل من الأبحاث العلمية تفوق 40 بحثاً منشوراً لاسيما في مجال قابلية الإنشاء والبناء، الإنتاجية، المناقصات والعقود، نظرية التعلم وتحفيز القوى العاملة في مجال الإنشاءات، كما يقود حالياً مشروعاً بحثياً يتمحور حول تطوير مهنة إدارة المشاريع في دولة الكويت. وهو الآن يشغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة لشركة المزايا للتطوير العقاري (ش.م.ك.م).

المؤهلات العلمية / الخبرات المهنية

حصل السيد / حرفوش على بكالوريوس العلوم في المحاسبة مع درجة الشرف، قسم اللغة الإنجليزية، من جامعة طنطا في مصر. وحصل شهادة محاسب قانوني معتمد CPA من ولاية نيو هامبشير في الولايات المتحدة الأمريكية.

تقلّد السيد / حرفوش العديد من المناصب الرفيعة والمميزة في السوق العقاري على مدار السنوات الخمسة عشر الماضية. وعمل لأكثر من ثماني سنوات في منصب مدير الإدارة المالية بالشركة الوطنية العقارية في الكويت والتي تستحوذ على أصول مجمعة ذات قيمة تتجاوز 1.8 مليار دولار أمريكي، ولديها أكثر من 40 شركة تابعة إقليمية مباشرة وغير مباشرة. كما تولى السيد / حرفوش أيضاً منصباً رفيعاً كمدير إدارة التدقيق الداخلي بالشركة الوطنية العقارية في الكويت لمدة سنة، وذلك خلال المرحلة الأولية لامتهالها بالأدلة التوجيهية والمتطلبات الصادرة عن هيئة أسواق رأس المال في الكويت. وقد عمل لمدة ثلاث سنوات ونصف في شركة (آر.إس.إم) الدولية في منصب مدير تنفيذي لرقابة الجودة والمساعدة التقنية لإعمال التدقيق والمشرّف على أعمال التدريب الداخلية لمراقبي الحسابات، فيما يتعلق بإعداد التقارير المالية ومعايير التدقيق المالي. كما عمل أيضاً لمدة ثلاث سنوات في البنك التجاري الدولي في مصر، والذي يعتبر من أكبر بنوك القطاع الخاص في مصر. وهذا كفضيل بأن يتيح له تنوعاً واسعاً من الخبرة في قطاعات مختلفة، تضم التمويل والمحاسبة والتدقيق المالي والأعمال المصرفية.



السيد / أحمد حرفوش
رئيس القطاع المالي

الإدارة التنفيذية

المؤهلات العلمية / الخبرات المهنية

المهندس/عبد الله السلطان حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة الكويت، ولديه أكثر من 15 سنة خبرة في مجال تطوير وإدارة العقارات.

تقلد المهندس عبد الله السلطان العديد من المناصب في الشركات العقارية منها مدير التطوير و الأعمال في شركة دبي الأولى للتطوير العقاري و نائب مدير إدارة المشاريع في شركة التجارية العقارية و رئيس قسم تطوير في إدارة المشاريع في شركة التجارية العقارية كما لديه خبرة واسعة في إدارة و تطوير وتشغيل المشاريع العقارية بداية من الدراسات الأولية للمشروع حتى تشغيل المشروع بالإضافة إلى خبرته في مجال تصميم و تنفيذ المشاريع ولديه أيضاً خبرة واسعة في مجال إدارة الأملاك عن طريق وضع نظام و هيكل للإدارة العقارات و عمل دراسات لخفض تكاليف التشغيلية للعقارات و عمل استراتيجية وخطط لتأجير عقارات الشركة . كما تقلد العديد من عضوية مجالس الشركات العقارية و منها شركة الواجهة المائية وشركة المتاجرة العقارية و شركة العرين.



المهندس / عبد الله السلطان

رئيس قطاع إدارة العقارات

المؤهلات العلمية / الخبرات المهنية

السيد / جيم حائز على شهادة محلل مالي معتمد "CFA"، كما هو حاصل درجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية و الإلكترونية من جامعة الشرق الأوسط التقنية، انقره.

تتنطوي مسيرته المهنية على 15 عاماً من الخبرات العملية في مجالات عدة كان أهمها القطاعات المالية، الاستشارات الإدارية، لاتصالات و الصناعات العقارية و غيرها، قبل إنضمامه إلى المزايا شغل السيد / جيم منصب رئيس قطاع الاستراتيجية و التخطيط في شركة زين بين عامين 2003 و 2011، تبوء قبل ذلك منصب مستشار أول لدى شركة الاستشارات الإدارية العالمية – أسنشر، و المدير بالذکر هو أن السيد/ جيم ساهم في إدخال العديد من الشركات الخليجية للسوق التركي، كان معظمها في المجالات العقارية، التكنولوجيا و الاتصالات.



المهندس / جيم يولكو

الرئيس التنفيذي - مزايا تركيا



السيد / خالد عبد اللطيف
الرئيس التنفيذي بالوكالة - مزايا دبي

المؤهلات العلمية / الخبرات المهنية

حصل السيد / خالد محمود عبد اللطيف على بكالوريوس المحاسبة من كلية التجارة، جامعة الإسكندرية، جمهورية مصر العربية وماجستير في إدارة الأعمال من جامعة « Cass » - لندن، وهو محاسب قانوني معتمد «CPA»، محاسب إدارة معتمد «CMA» ومدير مالي معتمد «CFM».

يتمتع السيد / خالد بأكثر من 20 سنة خبرة في العمليات وتمويل الشركات والاستشارات والتدقيق والخدمات المصرفية والمحاسبة.

كان السيد / خالد يشغل منصب مدير العمليات في شركة أف & أس القابضة. وخلال الفترة من 2005 وحتى 2011، شغل منصب نائب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والعمليات في شركة المثني للاستثمار، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لبيت التمويل الكويتي. وعمل كمدير مالي ونائب الرئيس ومساعد أمين عام لشركتين من شركات العقارات الأمريكية. كما شغل منصب عضو مجلس إدارة في شركة Florida Atlantic BOCA Research Park و Deerfield Research Park بولاية فلوريدا الأمريكية، وعضو في مجلس إدارة شركة المثني للوساطة المالية.

بدأ السيد / خالد مسيرته المهنية في بنك بركليز، حيث عمل في إدارة الخدمات المصرفية للشركات والاستثمار. ثم اكتسب خبرة كبيرة في مجال التدقيق والاستشارات من خلال عمله في إرنست أند ينغ وأرثر أندرسون، حيث تدرج في المناصب إلى أن شغل منصب مدير بالوكالة لمحفظة كبيرة من كبار العملاء وكان مسئولاً عن الرقابة العامة للمهام وتنسيق علاقات العملاء وضمان الجودة.

كما أن السيد / خالد عضو مجلس إدارة في شركة المدير الكويتي لإدارة المشاريع العقارية وشركة دبي الأولى للتطوير العقاري. وهو أيضاً محاضر لعدة دورات في التخصصات المهنية.

تأسيس الشركة

تعتبر شركة المزايا وعلى نطاق واسع إحدى أهم شركات التطوير العقاري في سوق منطقة الشرق الأوسط وأكثرها شهرة، وتمتلك العديد من المشاريع المتميزة. وتأسست الشركة انطلاقاً من الإيمان بالحاجة إلى ضخ استثمارات قوية في المنطقة، ونجحت في كسب ثقة شريحة واسعة من المستثمرين ضمن السوق الكويتية وخارجها، والمحافظة على هذه الثقة.

شركة المزايا القابضة شركة رائدة في مجال التطوير العقاري في منطقة الخليج و الشرق الأوسط وتتخذ الكويت مقراً لها وتمتلك العديد من الشركات التابعة ، كما وتمتلك محفظة واسعة ومتنوعة من المشاريع في كافة أرجاء دول مجلس التعاون الخليجي، بما في ذلك دولة الإمارات العربية المتحدة، وعمان، وقطر، والبحرين، والمملكة العربية السعودية وكذلك في دولة تركيا .

تأسست الشركة في العام 1998، وباشرت عملياتها تحت مسمى المزايا القابضة في العام 2004، برأس مال مدفوع قدره 15 مليون دينار كويتي، ليصل إلى 68.8 مليون دينار كويتي – أي نحو 243 دولار أمريكي. والتي المزايا شركة مساهمة عامة مدرجة في كل من بورصة الكويت منذ العام 2005 ومدرجة أيضاً سوق دبي المالي منذ العام 2006. واعتمدت المزايا منذ نشأتها الأولى على استراتيجية توسع متوازنة للحد من المخاطر، مع تعظيم الاستثمارات، وشهدت نمواً قوياً من خلال ذلك.

وتفخر المزايا بتقديم منتجات وخدمات عقارية شاملة ومتنوعة في العديد من المجالات، من ضمنها مشاريع الإسكان كالمجمعات السكنية والأبراج السكنية الراقية، والمشاريع التجارية كالمباني المكتبية والتجارية، والمشاريع الصحية كالمراكز الطبية. وتعمل المزايا في العديد من المجالات العقارية الأخرى، مثل شراء، وتملك وبيع الأراضي، وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها.

وعلاوة على ذلك، تقوم شركة المزايا بتولي إدارة العقارات لصالح الغير، وإدارة، وتشغيل، واستثمار، وتأجير، واستئجار الفنادق، والنوادي الصحية، والمنتزهات الترفيهية، والحدائق، والمعارض، والمطاعم، والمجمعات السكنية والتجارية، والمنتجعات السياحية والصحية.

وتركزت استثمارات المزايا على الدوام على بناء تحالفات وشراكات استراتيجية أتاحت بناء الميزة التنافسية للشركة.



هيكل رأس المال

رأس المال المدفوع 68,827,896 دينار كويتي

عدد الأسهم 688,278,956 سهم

هيكل المساهمين الرئيسيين

تعتبر شركة المزايا من الشركات التي تمتلك هيكلًا متنوعاً من المساهمين يضم قاعدة كبيرة من المستثمرين المتنفذين و المؤسسات و الشركات الكبرى.

اسم المساهم

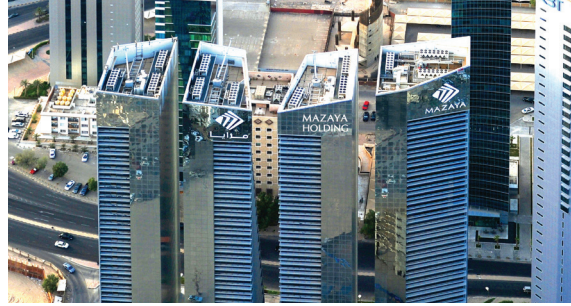
شركة جيمبال القابضة

المقر الرئيسي لشركة المزايا

أبراج مزايا
في مدينة الكويت

الكويت

منطقة المرقاب، قطعة 3
شارع خالد بن الوليد
برج 01 - الطابق 25



كلاوثر
سنتر

الكويت

الجابرية
طريق الدائري الرابع
قطعة 1 أ



AVENUE
MAZAYA BUSINESS AVENUE

دبي

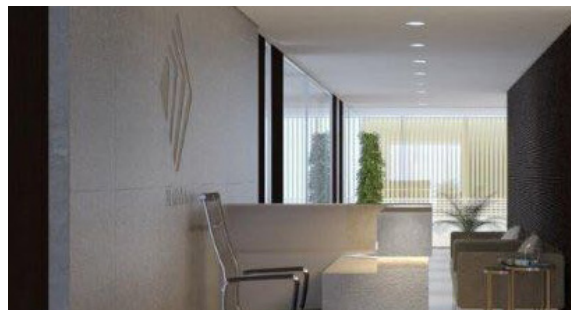
أبراج بحيرة الجميرا،
برج AA1
الطابق 45



MAZAYA
TURKEY

تركيا

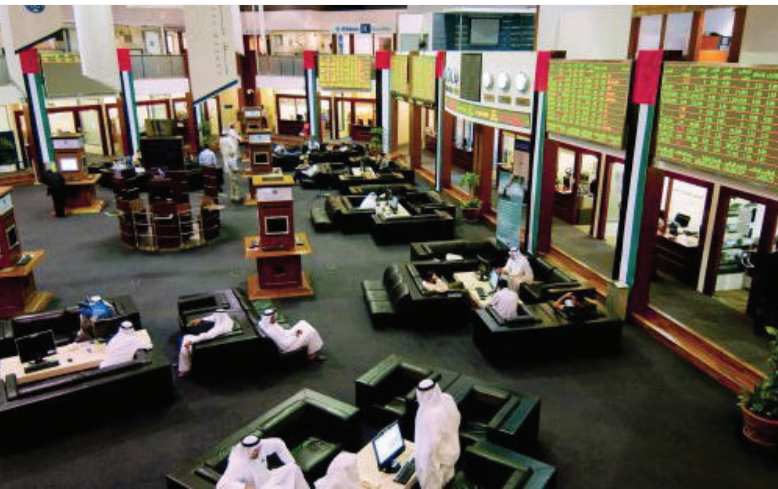
شارع كازلي . زهل أفنيو |
ريتم اسطنبول مبني A3
الطابق 45 | مكتب 169 مانتابي | اسطنبول



الإدراج لشركة المزايا



ظهر نجاح شركة المزايا القابضة الكبير في القطاع العقاري من خلال إدراج الشركة في سوق الكويت للأوراق المالية في عام 2005.



في فبراير 2006، تم إدراج شركة المزايا القابضة في سوق دبي المالي في إطار خطواتها لتصبح شركة إقليمية.



عمليات و خدمات

التطوير والاستثمار العقاري

تعد خدمات تطوير الاعمال التي تقدمها شركة المزايا ويشرف عليها مجموعة من ذوي الاختصاص من اهم الخدمات العقارية في محفظة خدمات الشركة، وتتضمن شراء وتوزيع مساحات واسعة من الأراضي للاستثمار وتطويرها لإيجاد فرص جديدة تحقق مردوداً إيجابياً للشركة والمساهمين فيها. كما يقوم فريق الخبراء في شركة المزايا أيضاً بموجب هذه الخدمة بجمع المعلومات المطلوبة وتقييم ودراسة الجدوى الاقتصادية الخاصة بكل مشروع بعناية فائقة. إلى جانب تصميم نماذج للأعمال التجارية، وهيكله الخطة العملية للمهام الرئيسية في مختلف الفرض، بما فيها التمويل والتسويق.



إدارة المشاريع والخدمات الاستشارية

تقدم شركة المزايا خدمات إدارة المشاريع والتي تعد ركناً أساسياً في تحقيق عوائد إيجابية لكافة مشاريع الشركة، حيث تتضمن هذه الخدمات تعيين مزودي الخدمات الاستشارية وادارتهم بشكل مباشر للتأكد من الجودة في التصميم والإشراف على تنفيذ المشاريع. هذا و يقوم قطاع إدارة المشاريع بإدارة هندسة التكاليف وتحليل التطبيقات الإنشائية والهندسة القيمة لضمان تقديم خدمات فنية وادارية عالية الجودة وفقاً لأرقى المعايير العالمية. هذا و تحرص شركة المزايا القابضة على انتقاء طاقم عمل يتمتع بخبرة ومهارات كبيرة ليكونوا سفراء للشركة في ادارة المشاريع خلال المراحل المختلفة للتطوير، ابتداءً من اختيار الجهات العاملة بالمشروع مروراً بمرحلة التصميم وانتهاءً بإدارة و مراقبة جودة التنفيذ، حيث يستند أسلوب عملنا في مجال إدارة المشاريع وتقديم الخدمات الاستشارية على تبني نماذج عمل حديثة في عملية البناء وأجراء التحليلات لإدارة المخاطر والتسليم وفقاً للجدول الزمني للمشاريع، فضلاً عن التغلب على التحديات أثناء مراحل التطوير المختلفة، وتحسين الإنتاجية الإنشائية ودعم عمليات التدريب والدعم التقني.



إدارة التسويق و المبيعات للمشاريع

تمتلك شركة المزايا القابضة سجلاً حافلاً بالإنجازات في مجال تسويق وبيع المشاريع العقارية، حيث أصبحنا، ومن خلال تقديمنا لخدمة إدارة عمليات التسويق والإشراف على المبيعات من الشركات الرائدة في هذا المجال على مستوى المنطقة. وبموجب هذه الخدمة تمكنت شركة المزايا بفضل فريق عملها الكفؤ من وضع استراتيجيات فعالة لتطوير العلامات التجارية، وذلك باستخدام أكثر وسائل التواصل فعالية، بما فيها الحملات الإعلانية واسعة النطاق عبر شبكة الانترنت، والتغطية الإعلامية، وتنفيذ الأنشطة والفعاليات المبتكرة، إضافة إلى إدارة المواقع الإلكترونية للشركة الأم وشركاتها التابعة و مواقع التواصل الاجتماعي. ويقوم فريق التسويق والمبيعات في شركة المزايا القابضة بالعديد من المهام والمسؤوليات، بما فيها ابتكار برامج ولاء العملاء، من خلال وضع استراتيجيات تمتاز بالفعالية لقيادة المبيعات، وتزويد العملاء بالدراسات الاستقصائية والعروض الخاصة والرئيسية.





إدارة العقارات

تتضمن خدمات إدارة العقارات التي تقدمها شركة المزايا متابعة مختلف القضايا القانونية، والإشراف على عمليات التحصيل، والتسجيل في المؤسسات الحكومية، ومتابعة الإجراءات الحكومية، وتحصيل الإيجار والإشراف على عمل شركات المقاولات، حيث تضمن الشركة بموجب هذه الخدمة لعملائها حصول عقاراتهم على رعاية مثالية وفقاً لأفضل الطرق والأساليب، بما فيها تقديم خدمة التنظيف، وتوفير الأمن، وخدمات الصيانة والتأجير وتكنولوجيا المعلومات، إلى جانب خدمة صف السيارات. كما يحرص فريق إدارة العقارات في الشركة على تقييم الممتلكات وتحديد معدل الإيجار الدقيق وفرز واختيار المستأجرين.



إدارة المحافظ العقارية

تقدم في شركة المزايا القابضة لعملائنا خدمات إدارة المحافظ العقارية وفقاً لمعايير عالمية، وتشمل خدماتنا الإدارة الشاملة والتخطيط الاستراتيجي وإعداد الميزانيات والعمليات التجارية والسياسات والإجراءات والأدلة التشغيلية إلى جانب إعداد أنظمة تقنية المعلومات. كما تقدم الشركة أيضاً خدمة الاستشارات المتعلقة بالفرص الاستثمارية محلياً وإقليمياً، بما يساعد عملائنا على اتخاذ قرارات صائبة. وتتحمل إدارة المحافظ العقارية في شركة المزايا المسؤولية عن الارتقاء المتواصل في أداء وقيمة محفظة الشركة من الأصول العقارية التي تملكها أو تديرها من خلال عمليات الاستحواذ والعمليات التشغيلية.



التقييم العقاري

تعتبر خدمة التقييم العقاري إضافة مهمة لمجموعة الخدمات التي تقدمها شركة المزايا، حيث توفر دليلاً مهماً لتحديد القيمة الحقيقية للعقارات. ومثل هذا التقييم له فوائده في مراحل إعداد تقارير الجدوى الاقتصادية للمشاريع والتوسعات المستقبلية. وبموجب خدمة تقييم العقارات يتم التعرف على القيمة الفعلية، والأرباح المستقبلية المتوقعة، وإعداد تقارير شاملة بالامتثال للمعايير والأنظمة الدولية، ومثل هذه الخدمة تعتبر ضرورية لمقدمي خدمات القروض مقابل الرهن العقاري والمستثمرين وشركات التأمين والمشتريين وبائعي العقارات.

عمليات و خدمات

الأبحاث والدراسات العقارية

تقدم شركة المزايا خدمة الابحاث والدراسات العقارية من فريق متخصص من الخبراء لتقييم عدد كبير من المخاطر التي ترتبط بالقطاع العقاري، وذلك بالاعتماد على طرق بحث دقيقة تشمل إجراء دراسات كمية ونوعية لتوفير فهم أوسع للسوق ومعلومات وأرقام وبيانات دقيقة وتحليل متعمق للأسباب الكامنة وراء كل الجوانب التي تؤثر على نمو هذا القطاع. وهذه الخدمة تساهم في رسم صورة علمية واضحة وفقاً لأرقام وبيانات دقيقة يتم إتاحتها بسهولة لعملائنا.



الوساطة العقارية

تقدم شركة المزايا خدمات الوساطة العقارية عالية الجودة تم طرحها خصيصاً لتوفير سبل الراحة لعملائنا. حيث نقوم بموجب هذه الخدمة بالتعاقد مع ملاك العقارات لعرض عقاراتهم للبيع لدى الشركات العقارية ومراقبة التنفيذ الدقيق لبنود عقد الشراء، إلى جانب إجراء مقارنة مع العقارات المماثلة التي تم بيعها في الآونة الأخيرة من أجل تحديد سعر مناسب.



التطوير العقاري
التسويق العقاري
إدارة العقارات
إدارة المحافظ العقارية
خدمات التقييم العقاري
خدمات أبحاث المزايا
الوساطة العقارية





الشركات التابعة والزميلة

الشركات التابعة	
شركة المزايا للتطوير العقاري ش.م.ك.م	الكويت
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع	
شركة سفن زونر العقارية ش.م.ك.م	
شركة الواجهة المائية العقارية ش.م.ك.م	
شركة المستقبل الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م	
شركة الميزان المشتركة للتجارة العامة ذ.م.م	
الشركة الخليجية التركية للتجارة العامة و المقاولات ذ.م.م	
شركة الدائرة المتحدة مقاولات عامة ومباني ش.ش.و	
شركة اليمار الكويتية الزراعية ش.ش.و	
شركة المزايا العقارية - منطقة حرّة ذ.م.م	
شركة الوحدة ريل ايستيت إنفستمنس ليميتد	
شركة أدفانتج جنرال تراننج ش.ش.و	
شركة الدانة ريل ايستيت ليميتد	
شركة الريحان ريل ايستيت ليميتد	
شركة المزايا الإماراتية للتطوير العقاري ش.ش.و	
شركة المزايا ريل ايستيت م.د.م.س - منطقة حره	
شركة فلوليس بروبرتيز ليميتد	
شركة فرايتي بلاس بروبرتيز ليميتد	
شركة كونسيرتو انفستمنس ليميتد	
شركة سي تي أند جيه بروبرتيز ليميتد	لبنان
شركة مزايا لبنان القابضة ش.م.ل (هولدنغ)	
شركة مزايا لامارتين ش.م.ل	السعودية
الشركة الكويتية السعودية للاستثمار العقاري المحدودة ذ.م.م	
شركة المزايا الكبرى للعقارات ذ.م.م	تركيا
شركة مزايا تركيا للإستثمارات العقارية المساهمة	
شركة ريتيم اسطنبول للانشاءات المساهمة	
شركة الخليجية التركية العقارية المساهمة	عُمان
شركة المزايا للتطوير العقاري ش.م.م	
شركة بيلسان العقارية ش.ش.و	البحرين



مشاريع الكويت

MAZAYA TOWERS
@ KUWAIT CITY

أبراج المزايا تتكون من ثلاثة أبراج تمثل مفهوماً فريداً يقدم حلولاً عقارية متكاملة تم تطويرها للاستخدام التجاري المكتبي وهي مملوكة بالكامل من قبل شركة المزايا، حيث تتميز التصميمات الداخلية الحديثة بمواصفات و مساحات مكاتب رحة عالية الجودة، وقاعات اجتماعات واسعة من مختلف الأحجام مجهزة بتكنولوجيا المباني الذكية وأحدث المعدات، ويتألف الأبراج من 26 طابق وأكثر من المساحات المكتبية.



يغطي التصميم الشامل لـ «سفن زونز ديزاين سنتر» الذي تستند فكرته المعمارية على مبادئ الفنان الشهير بيت موندريان، كل شيء من الألف إلى الياء فيما يتعلق بالبناء. ويتم عرض تمثيل تصويري والإدراك البصري للأشكال الهندسية في صالة العرض التي تعطي نظرة حديثة للغاية، ويهدف مفهوم مركز التصميم المبتكر هذا لتلبية احتياجات المستهلكين من خلال توفير «مستودعات الأعمال ومواد البناء» تحت سقف واحد. يوفر مركز التصميم صالات عرض قابلة للتأجير والمساحات المكتبية للشركات الرائدة ذات الصلة مع التركيز على العلامات التجارية الراقية.



يحتل كلوفر سنتر موقعاً استراتيجياً مميّزاً في منطقة الجابرية على الدائري الرابع، ويمثل أحدث مركز طبي في الكويت، وهو مبنى مؤهل ومجهز يتألف من 19 طابقاً بمساحة 600 متر مربع لكل طابق. يوفر كلوفر سنتر الرعاية الصحية عالية الجودة مع مفهوم جديد من الخدمات الطبية التي تم تصميمها خصيصاً لتناسب جميع الاحتياجات المهنية عبر عيادات طبية متطورة من مختلف التخصصات، بالإضافة إلى المختبرات، وصيدلية، ووحدات الأشعة، والعلاج الطبيعي، والعديد من التخصصات المختلفة.



من خلال الجمع بين سحر الطراز المعماري المغربي مع أحدث وسائل الراحة، تعتبر قلل المها مشروع سكني فريد من نوعه ذات موقع استراتيجي ومرئي على طول شارع الخليج المميز في منطقة سلوى، إن الموقع قريب بشكل ملائم من مناطق التسوق، وشارع الخليج العربي وممرات المشاة الخاصة به والعديد من معالم المدينة. ويتكون المشروع من 30 فيلا بنيت على 8 قطع بمساحة 840 متر مربع لكل منها، وكل وحدة تشمل أربعة عناصر منفصلة فردية التي تضمن الخصوصية التامة للسكان.





يقع برج جلويل في موقع استراتيجي وهو برج للشركات التجارية يقع في منطقة شرق على طول شارع الشهداء وشارع خالد بن الوليد. كما أن موقعه الفريد يجعله مميّزا في المنطقة، ويوفر سهولة الوصول إلى جميع المشاريع التجارية في المنطقة. برج جلويل يشمل 22 طابقا من المساحات المكتبية المجهزة جيدا والمبنية على الطراز المعاصر مع توفير التكنولوجيات المتقدمة في جميع أنحاء المبنى. تم تصميم المساحات المكتبية لتكون قابلة للتكيف مع المتطلبات المهنية المحددة للشاغلين.



إن فلل مزايا هي عبارة عن فلل فردية بُنيت حسب الطلب وفقاً لمعايير لا هوادة فيها من حيث الهندسة والتفاصيل المعمارية وتقع في مناطق مختارة في الكويت، وعددها 7 فلل تتراوح مساحتهم بين 840 إلى 1,100 متر مربع، تم بناء الفلل لتلبية مواصفات المستوى الراقي وتوفير الخصوصية.



مشروع الرؤيا هو مجمع سكني بارز يقع في منطقة المهبولة في الكويت. ويتألف من برجين سكنيين و 10 فلل تطل جميعا على حمام للسباحة. تتوفر الوحدات السكنية بأحجام، وتصاميم داخلية مختلفة لتناسب الاحتياجات المتنوعة للعملاء من الأفراد الذين يرغبون في مكان مثالي للعيش فيه.



مركز نيرة المالي وقرية يَمّار الثقافية هي فكرة قدمتها شركة المزايا لتطوير مشروع عقاري طموح لتحويل الكويت إلى مركز مالي جديد ومركزا ثقافيا إقليميا، فكرة المشروع مستوحاة من رغبة صاحب السمو أمير الكويت لتحويل الكويت إلى مركز مالي وثقافي لجذب العديد من الاستثمارات محليا ودوليا. ويشمل المشروع أيضا على المجمعات السكنية والإدارية والتجارية لتشكيل مجتمع شامل للإقامة والعمل والترفيه.

مشاريع دبي

sky(x)gardens
PARK AVENUE DIFC

سكاي جاردنز هو برج سكني فخم يقع بشكل متميز قبالة شارع الشيخ زايد عند مدخل مركز دبي المالي العالمي (DIFC). بارتفاع 40 طابقاً، ويكمل البساطة الأنيقة للأجزاء الخارجية لهذا البرج الأيقوني بالكامل من قبل وسائل الراحة الحديثة للتصميمات الداخلية مما يخلق مساحات للمعيشة فريدة بشكل مذهل. تم تصميم سكاي جاردنز بشكل فريد مع واجهة زجاجية مذهلة تبدو أنها تسبح على دعائم من الأحجار المعقوفة. تقع الشقق وسط الخضرة الاستوائية، مع الأثاث المصمم وتجهيزات ديكور من فندي كاسا.



AVENUE
MAZAYA BUSINESS AVENUE

يعتبر مزاي بزنس أفنيو جوهرة التوتيج في عالم الأعمال، حيث يقدم المساحات المكتبية الحديثة والمراكز التجارية والمزيد، ويتألف المشروع الذي يقع في أبراج بحيرة الجميرا من ثلاثة أبراج تجارية، كل واحد منها بارتفاع 45 طابقاً. ويعتبر كل برج عالم أعمال مكثفي ذاتياً مع مساحة مكاتب حديثة تتميز بالمرونة والمراكز التجارية، ومراكز ترفيه متطورة، وقاعات للمؤتمرات واسعة، وغرف اجتماعات ومقاهي ومطاعم.



The
Villa

يعتبر المشروع نموذجاً حياً لنمط الحياة الأسباني المترف الذي يتميز برحابة واتساع مساحاته ومسطحاته الخارجية والمناظر الطبيعية الخلابة المليئة بالهدوء والسكينة. يقع هذا المشروع في دبي لاند على طريق الشيخ محمد بن زايد الرئيسي ويمكن الوصول إليه بسهولة من شارع الشيخ زايد. ويمتد على مساحة 29 مليون قدم مربع. ويضم المشروع ما يفوق 500 فيلا سكنية تم تطويرها بالكامل.



DUBAI
HEALTHCARE
CITY
A Member Of DUBAI HOLDING

قامت المزاي بتطوير سبعة مبان في مدينة دبي الطبية التي تقع في قلب مدينة دبي على بعد 4 كم فقط من مطار دبي الدولي. توفر مدينة دبي الطبية التعليم الطبي وتطوير نظم الرعاية الصحية والتخطيط الاستراتيجي للمساعدة في إنشاء موقع واحد للحصول على جودة عالية، وإدارة الرعاية الصحية المتكاملة.





يتألف المشروع من برجين وهو مشروع سكني يقع في بحيرات الجميرا ويتكون من 400 وحدة من غرفة وغرفتين نوم تختلف في مساحاتها وتصميماتها الداخلية ، ويتميز البرجين بمنظر رائع على البحيرة بالإضافة إلى كونه يقع في دبي الحديثة التي تنال الاهتمام الأبرز من قبل الحكومة في المنطقة. ويعلو المشروع إلى ٤٥ طابق حيث يعانق السحاب بروعته وجمال تصميمه



تمتلك المزايا أرضا سكنية تقع عند مدخل مشروع شمس أبوظبي على جزيرة الريم، قبالة طريق الشبكة الرئيسية شمس أبوظبي والذي يُعتبر مورينا برج سكني مؤلف من 29 طابقا ، و يتكون من 1 و 2 و 3 غرف نوم والدوبلكس، بالإضافة إلى فلل سكنية أرضية.



إنديجو هو مبنى مخصص لاستخدام المكاتب والمحلات التجارية و مرخص لدى دائرة الأراضي و الأملاك في دبي بحيث يعد من المناطق الحرة المسموح فيها بالتملك لمواطني دول مجلس التعاون و الشركات. و يقع المشروع على شارع الشيخ زايد مباشرة.

مشاريع إقليمية



AL MA'ATHAR

في السعودية

يتألف المشروع من ثلاثة أبراج في إحدى أهم المناطق التجارية في مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية ، حيث تتمركز غالبية البنوك والشركات الاستثمارية في المدينة . وقد عمل التصميم المعماري السلس والواجهة الزجاجية الحديثة على تحويل المعذر إلى معلما مميزا بالمدينة ، ويتألف كل برج من 9 طوابق .



MAZAYA

OLAYA

في السعودية

يمتاز برج مزايا العليا بموقعه الإستراتيجي الكائن في أحد المناطق الحيوية بمدينة الرياض على طريق العليا العام الموازي لطريق الملك فهد ، ويتكون المشروع من طابق أرضي يضم 3 معارض تجارية كبيرة ، و 7 طوابق أخرى تضم 55 مكتبا تجاريا. كما يشمل البرج أيضا على نادي صحي ومصلى خاص بمنسوبي البرج، إلى جانب موقف للسيارات يتسع لحوالي 55 سيارة.



RESIDENCE

في عمان

قامت مزايا بتطوير وتسويق المشروع وذلك في منطقة صحار في سلطنة عمان، وتضم البادية رزידنس التي أطلقتها محافظة عمان العقارية إجمالي 73 فيلا سكنية. ويضم المشروع نادي رياضي وقاعة متعددة الوظائف ونادي إجتماعي مع حوض سباحة في الهواء الطلق وتقدم البادية توازن مثالي بين الحياة التقليدية والحديثة.



MAZAYA

LOGISTICS

في البحرين

يقع المشروع في مرسى البحرين الإستثماري (BIW) بمساحة إجمالية قدرها 27,605 متر مربع من مساحة المستودعات القابلة للتأجير بأحجام وحدات تبلغ 250 متر مربع. ويقع مرسى البحرين الإستثماري ضمن مدينة سلمان الصناعية وهي منطقة اقتصادية خاصة تتألف من ثلاثة مناطق صناعية جديدة تخدم القطاعات المختلفة من أسواق الخدمات اللوجستية والأسواق الصناعية.





MARINA MALL

في قطر - إدارة مشروع

يتميز مركز تسوق مارينا مول في لوسيل، الدوحة، ليس فقط من خلال موقعه المتميز في وسط المارينا ولكن بصفة خاصة من خلال التصميم المعماري المتطور والفريد من نوعه والانسيابي. مارينا مول يمتد على مساحة 57,605 متر مربع على طابقين بالإضافة إلى الأرضي، وتستوعب مرافق مثل الفنادق والمكاتب التجارية والوحدات السكنية وأماكن الترفيه والملاعب. عند الانتهاء، سوف يصبح مارينا مول واحدا من مراكز التسوق المرموقة في قطر.



talaresidence

تالا ريزيدنيس هو مشروع اسكاني يضم 346 وحدة سكنية التي يجري تطويرها للعاملين في مركز قطر الوطني للمؤتمرات (QNCC) وهو المشروع الأول من نوعه والذي يتم بناؤه وفقا لمعايير ومتطلبات الفئة الذهبية للريادة في الطاقة والتصاميم البيئية (LEED) الصادرة عن المجلس الأمريكي للمباني الخضراء. ويجمع المشروع معايير الاستدامة البيئية وأساليب الحياة العصرية. كما يوفر المشروع مرافق متميزة لاستضافة مؤتمرات ومعارض وفعاليات عالمية.



قرية سدرة السكنية
في قطر - إدارة مشروع

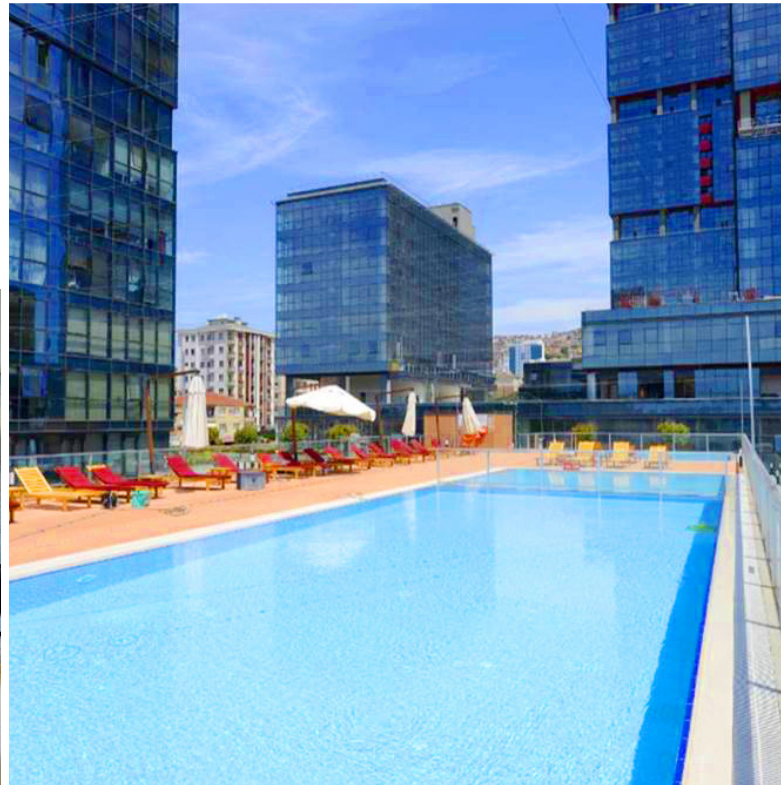
مجمع سكني متكامل يتألف من 658 شقة بفرقة نوم واحدة تبلغ مساحتها حوالي 50 مترا مربعا لكل منها و 507 شقة بفرقتي نوم بمساحة حوالي 85 مترا مربعا لكل منها، لطاقتي التمريض في مستشفى السدرة الجديد كجزء من تطوير المدينة. ويحتوي المخطط على مسجد والمرافق المجتمعية والترفيهية والمطاعم والمقاهي.

ريتم اسطنبول - تركيا

ريتم اسطنبول

ريتم اسطنبول هو أول مشروع عقاري لشركة مزايا و شركائها في اسطنبول. يقع المشروع في الجهة الاسيوية من المدينة، يمتد على 39,000 متر مربع و يتكون المشروع من 863 وحدة سكنية، 363 مكتب و 147 وحدة تجارية.

يضم المشروع المطعم الأعلى إرتفاعاً في المنطقة الاسيوية من اسطنبول ليطل على مدينة جمعت القارتين بالإضافة إلى مناظر خلابة و ثلاث حمامات سباحة. تم تنفيذ المشروع بالكامل وبيع بما يزيد عن 80% من الشقق السكنية وتمتلك الشركة حالياً المول التجاري والذي تم تاجيره بنسبة 50% .



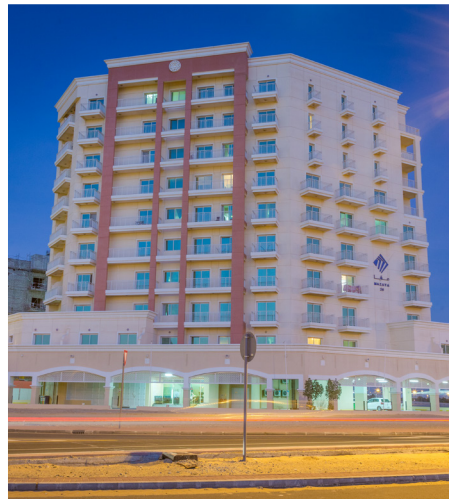


كيو بوينت - دبي

كيو بوينت

يمتد مشروع كيو بوينت على طول الليوان الذي يحتل مكانا نموذجيا في دبي لاند على تقاطع طريق الشيخ محمد بن زايد وطريق العين. ويتألف كيو بوينت من شقق تضم إما غرفة أو غرفتين أو ثلاثة غرف. ويُعتبر الليوان منطقة مستقلة ذاتيا تمتد على 13 مليون قدما مربعا، وتضم عيادات وأندية صحية ومحلات تجارية وحدائق. ويتميز مشروع كيو بوينت بتصميمه العصري الذي يخلق شعورا بالجودة العالية في جميع لمسات المشروع. ويضم المشروع 52 مبنى سكني من فئة الاسكان المتوسط. حيث قامت المزاي بتطوير 3,131 شقة وإنجاز وتسليم 2,467 للعملاء.





كيو لاين - دبي

كيو لاين

المكان الأمثل لتدعوه بيتاً

كيو لاين عبارة عن مشروع يخدم الإسكان المتوسط، ومُكون من أربعة مباني. يقع المشروع في منطقة الليوان، الموقع الأمثل في دبي لاند عند التقاء طريق الشيخ محمد بن زايد وطريق العين. كيو لاين يجمع شقق ذو استوديو، غرفة و غرفتين نوم بمساحات عدّة. تم تنفيذ المرحلة الأولى من المشروع والمؤلفة من مئتين سكنيين وتم التخرج منهما بالكامل وجاري العمل حالياً على تنفيذ المرحلة الثانية من المشروع.



R 054



R 064





كيو زون - د بي

Q-Zone

كيو زون عبارة عن أحد مشاريع الشركة في منطقة دبي لاند والتي تخدم الإسكان المتوسط وهو تكمله لنجاحات الشركة في سلسلة مشاريع ال Q-Series ويتألف المشروع من مبنيين سكنيين يضمن شقق سكنية متنوعة ما بين استوديو، وغرفة نوم واحدة، وغرفتين نوم، تم الإنتهاء حالياً من التصاميم الهندسية وجاري العمل على التراخيص تمهيداً للبدء بتنفيذ المشروع.





مزايا ريزيدنس - عُمان



مزايا ريزيدنس يمتاز بموقعه الإستراتيجي في محافظة السيب، مسقط، على مقربة من المراكز التجارية الجديدة وخلف مسقط سيتي سنتر و يقع على أرض مساحتها 23,194 متر مربع ويشمل وحدات سكنية وتجارية بمجموعة واسعة من المساحات.

تتكون الوحدات السكنية من 1، 2 و 3 غرف نوم جاهزة للبيع أو للإيجار. المشروع سيضم أيضاً حمام سباحة محاط بالحدائق المزدهرة وملاعب للأطفال.

تم بدأ أعمال تنفيذ المشروع ومن المتوقع الإنتهاء منه في نهاية العام 2018.



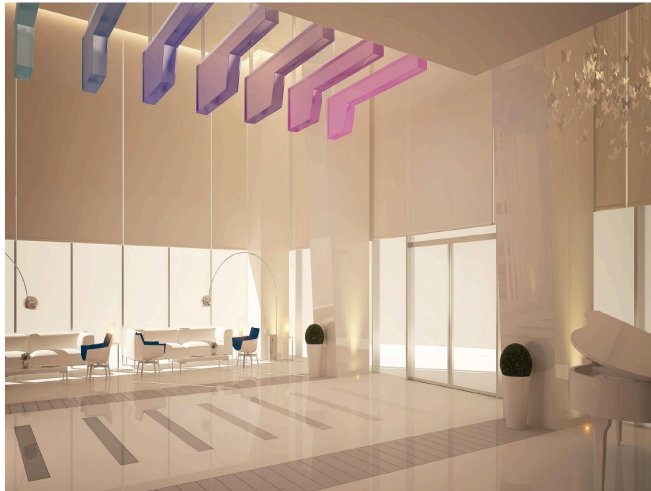


كلوفر - الكويت



كلوفر صباح السالم ثاني استثمار لشركة المزايا في المجال الطبي في الكويت. المشروع مصمّم على أرض مساحتها 2,000 متر مربع ويتألف من 17 طابق يخدم أكثر من 40 عيادة و مُختَبَر ومجهز بأحدث التقنيات والمعدات لتأمين الصحة والخدمات الطبية. تم إنجاز نسبة 75% من أعمال تنفيذ المشروع وسيتم تسليمه في تاريخ 1 ستمبر 2017.

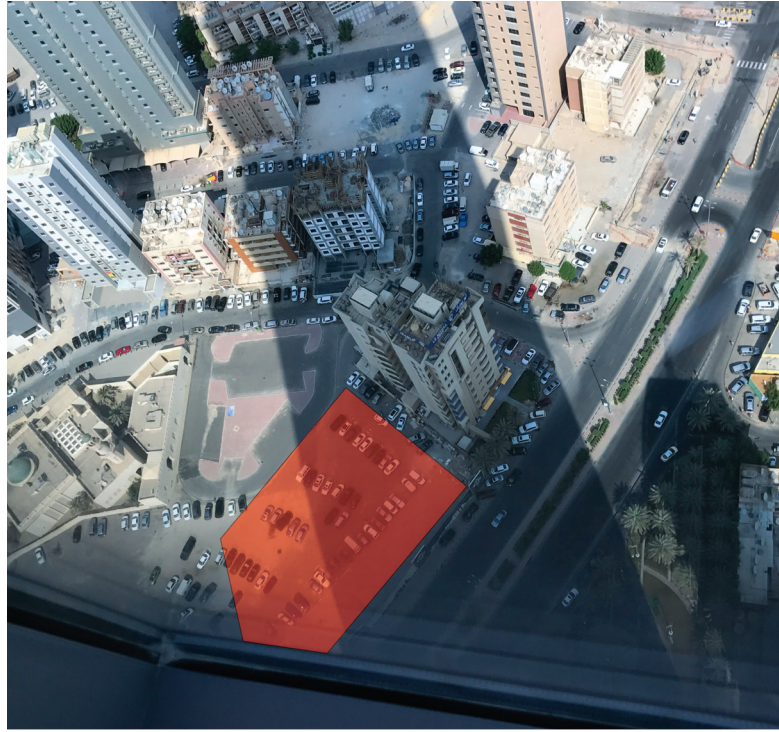




أرض شرق - الكويت

SHARQ LAND

تقع الأرض في قلب مدينة الكويت وعلى أهم الشوارع الحيوية في منطقة "شرق" وهو شارع الشهداء الذي يحمل إطلالة أعلى برج في العاصمة "برج الحمرا" وعلى أرض مساحتها 2,900 متر مربع. وتم البدء في أعمال تصميم المشروع مع أحد أشهر المكاتب الهندسية في العالم هو مكتب Gensler ومن المتوقع أن تبدأ تنفيذ المشروع مع نهاية عام 2017.





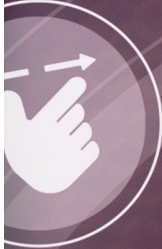
REGULATIONS



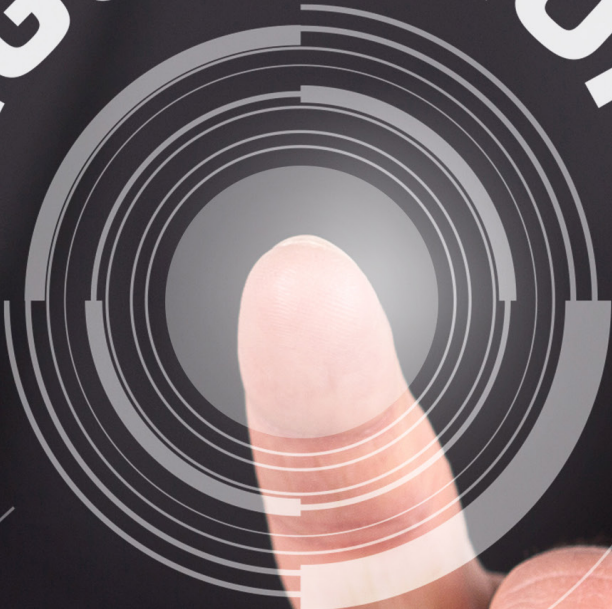
COMPLIANCE



GUIDELI



STRAINT



DUCT



PROCEDU



LAW

تقرير الحوكمة

- القاعدة الأولى : بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة
- القاعدة الثانية : التحديد السليم للمهام والمسؤوليات
- القاعدة الثالثة : اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية
- القاعدة الرابعة : ضمان نزاهة التقارير المالية
- القاعدة الخامسة : وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية
- القاعدة السادسة : تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية
- القاعدة السابعة : الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب
- القاعدة الثامنة : احترام حقوق المساهمين
- القاعدة التاسعة : إدراك دور أصحاب المصالح
- القاعدة العاشرة : تعزيز وتحسين الأداء
- القاعدة الحادية عشر : التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية



مقدمة

إن قواعد حوكمة الشركات تتمثل في المبادئ والنظم والإجراءات التي تحقق أفضل حماية وتوازن بين مصالح الشركة والمساهمين فيها وأصحاب المصالح الأخرى المرتبطة بها، ويكمن الهدف الأساسي من تطبيق قواعد حوكمة الشركات في تماشى الشركة مع أهداف المساهمين بما يعزز ثقة المستثمرين بكفاءة أداء الشركة وقدرتها على مواجهة الأزمات، وحيث أن قواعد حوكمة الشركات تنظم منهجية اتخاذ جميع القرارات داخل الشركة وتحفز وجود الشفافية والمصادقية لتلك القرارات.

ومن أهم قواعد حوكمة الشركات هو حماية المساهمين وفصل السلطة التنفيذية التي تسيّر أعمال الشركة عن مجلس الإدارة الذي يعد ويراجع خطط وسياسات الشركة، بما يضمن الطمأنينة ويعزز الشعور بالثقة في التعامل كما تمكن المساهمين وأصحاب المصالح من الرقابة بشكل فعال على الشركة.

بتاريخ 27 يونيو 2013 أصدرت هيئة أسواق المال القرار رقم (25) لسنة 2013 بشأن إصدار قواعد حوكمة الشركات الخاضعة لرقابتها، ويأتي إصدار هذه القواعد في ظل ما نصت عليه المادة رقم (40) من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية بأن تصدر الهيئة نظاماً خاصاً للحوكمة، ذلك بالإضافة إلى أحكام المادة رقم (217) من المرسوم بالقانون رقم (25) لسنة 2012 بإصدار قانون الشركات وتعديلاته التي نصت على أن «تضع الجهات الرقابية المعنية قواعد حوكمة الشركات الخاضعة لرقابتها، بما يحقق أفضل حماية وتوازن بين مصالح إدارة الشركة والمساهمين فيها، وأصحاب المصالح الأخرى المرتبطة بها، كما تبين الشروط الواجب توفرها في أعضاء مجلس الإدارة المستقلين».

عدلت تلك القواعد بالقرار رقم 48 لسنة 2015 الصادرة بتاريخ 30/6/2015 والتي تم إعادة صياغتها ضمن الباب الخامس عشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية وهي القواعد التي طبقت بتاريخ 30/6/2016 م

وتناولت قواعد حوكمة الشركات مجموعة المبادئ والمتطلبات الأساسية التي تقوم عليها أسس الحوكمة الرشيدة، وكذلك منهجية التطبيق لتلك القواعد والمبادئ حيث توضح المنهجية الطرق الاسترشادية لآلية تفعيل لمبادئ الحوكمة، ومنها وجود هيكل متوازن لمجلس الإدارة يتضمن أعضاء غير تنفيذيين ومستقلين، وتحديد مسؤوليات واختصاصات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكيفية اختيار المرشحين لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، والتأكيد على ضمان نزاهة التقارير المالية، وضرورة توافر نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية، والحرص على تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية، وأهمية توافر آليات الإفصاح والشفافية، وحماية حقوق المساهمين، وإدراك دور أصحاب المصالح والحد من تعارض المصالح، وتعزيز وتحسين الأداء، والتأكيد على أهمية المسؤولية الاجتماعية الملقاة على عاتق الشركات.

وتماشياً مع الخطوات الإيجابية التي قامت بها هيئة أسواق المال من خلال اللوائح والأنظمة والقرارات التي تسعى من خلالها لتحسين بيئة العمل والشفافية وحماية المساهمين، وحرصاً من الشركة على تطبيق جميع القوانين والتشريعات والقرارات والممارسات التي تتماشى مع مبادئها والأسس المهنية التي تتقود عمل الشركة لتصب في مصلحة مساهميها الكرام، تسعى الشركة دائماً إلى تركيز جهودها من خلال فريق عمل متكامل لتطبيق جميع القوانين والقرارات بالشكل المهني المطلوب وفي الوقت المحدد .

القاعدن الأولي

بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

• إن دور مجلس الإدارة يمثل نقطة التوازن التي تعمل على تحقيق أهداف المساهمين ومتابعة الإدارة التنفيذية للشركة، حيث أن مجلس الإدارة يسعى إلى تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية من خلال قيام الإدارة التنفيذية بالمهام المنوطة بها على أكمل وجه، وحيث أن قرارات مجلس الإدارة تؤثر بشكل كبير على أداء الشركة وسلامتها مركزها المالي، فقد حرصت الشركة على أن يكون مجلس إدارتها مكون من عدد كافٍ من الأعضاء (خمس أعضاء) يسمح له بتشكيل العدد اللازم من اللجان المنبثقة منه في إطار متطلبات قواعد الحوكمة الرشيدة، وقد روعي في تشكيل مجلس الإدارة التنوع في الخبرات والمهارات المتخصصة بما يساهم في تعزيز الكفاءة في اتخاذ القرارات كما أن جميع أعضاء مجلس الإدارة من الأعضاء غير التنفيذيين، ويضم المجلس عضو مستقل، ويخصص مجلس إدارة الشركة الوقت الكافي للإضطلاع بالمهام والمسؤوليات المنوطة به، بما في ذلك التحضير لاجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عن المجلس، والحرص على حضورها، فضلاً عن تنظيم اجتماعات مجلس إدارة الشركة وفقاً لأحكام القانون وقواعد الحوكمة الرشيدة، كما تم إنشاء سجل خاص تدون فيه محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بأرقام متتابعة للسنة التي عقد فيها الاجتماع ومبيناً به مكان الاجتماع وتاريخه وساعة بدايته ونهايته، وقد قام المجلس بتعيين أمين سر للمجلس من بين موظفي الشركة وتحديد مهامه وفقاً لقواعد حوكمة الشركة بما يتماشى مع المسؤوليات المكلف بها، كما تم تحديد مهام ومسؤوليات كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل واضح في السياسات واللوائح المعتمدة من قبل المجلس بما يعكس التوازن في الصلاحيات والسلطات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، فضلاً عن عدم إفراد أي من الأطراف بالسلطة المطلقة، وذلك لتسهيل عمليات الشركة.

ويتكون مجلس الإدارة من خمس أعضاء وأمين سر وهم :

الاسم	تصنيف العضو	الصفة	تاريخ الانتخاب / تعيين أمين السر
السيد / رشيد يعقوب النفيسي	غير تنفيذي	رئيس مجلس الإدارة	2016/3/ 28
السيد / عبد الرحمن محمد راشد الشارد	غير تنفيذي	نائب رئيس مجلس الإدارة	2016/3/ 28
السيد / عبد الحميد محمد ديب محرز	غير تنفيذي	عضو مجلس الإدارة	2016/3/ 28
السيد / محمد خالد عثمان العثمان	مستقل	عضو مجلس الإدارة	2016/3/ 28
السيد / رشا عبدالله مهلهل القناعي	غير تنفيذي	عضو مجلس الإدارة	2016/3/ 28
السيد // إبراهيم عبد الرحمن الصقعي	أمين سر	الرئيس التنفيذي	2016/3/ 28



- عقد مجلس إدارة الشركة عدد (11) إجتماع خلال عام 2016 تمت جميعها بمركز ادارة الشركة باستثناء الاجتماع رقم (6) والذي عقد بامارة دبي بشركة مزايا دبي - احدى الشركات التابعة- وبيانها كالتالي :

عدد قرارات المجلس	نسبة التغيب	نسبة الحضور	بيان اجتماعات مجلس الإدارة											الاسم			
			11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1				
34	100%	100%	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ رشيد يعقوب النفيسي		
	9%	91%	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✓	✓	✓	السيد/ عبد الرحمن محمد راشد الشارد		
	0%	100%	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ عبد الحميد محمد ديب محرز		
	18%	82%	✓	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ محمد خالد عثمان العثمان		
			عضو مجلس الإدارة السابق والذي انتهت عضويته بتاريخ 2016 / 3 / 28											✓	✓	✓	عبد العزيز عبد الله الرشيد
	0%	100%	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيدة/ رشا عبد الله مهلهل القناعي	

- تطبيق متطلبات التسجيل والتسويق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة. يقوم أمين سر مجلس الإدارة بمساعدة مجلس الإدارة بشكل مستمر ودائم وذلك لضمان حصولهم على جميع المعلومات المطلوبة، كما يقوم بمساعدة رئيس مجلس الإدارة في كافة الأمور التي تتعلق بإعداد جداول أعمال اجتماعات مجلس الإدارة وإصدار الدعوات لأعضاء المجلس ، وإرسال كافة المستندات والمعلومات المتعلقة بجدول الأعمال عن طريق برنامج Boardvantage قبل موعد الاجتماع بثلاثة أيام عمل على الأقل، والقيام بتسجيل كافة القرارات والمناقشات التي تتم بين الأعضاء، وتسجيل نتائج عمليات تصويت الأعضاء على القرارات والعمل على تسويق و حفظ جميع الوثائق والمستندات التي تناقش أثناء الاجتماعات.

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

• يعكس إطار حوكمة الشركة المعتمد من قبل مجلس الإدارة مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة بما يتوافق مع قواعد حوكمة الشركات ومن أهم إنجازات مجلس الإدارة خلال العام 2016 تتلخص فيما يلي:

1. اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة ومن ذلك :
 - أ. وضع الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسة للأعوام من 2015 – 2020 ومراجعتها وتوجيهها.
 - ب. إعداد الهيكل الرأسمالي للشركة وأهدافها المالية.
 - ج. وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل للشركة.
 - د. تحديث الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعات الدورية عليها.
2. إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية
3. شارك في تحقيق أرباح بلغت 10,253,235.000 مليون دينار كويتي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.
4. مراجعة التقارير الدورية المستلمة من الإدارة التنفيذية بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الاستراتيجية ومنها دراسات الجدوى و التقارير المالية و الفنية لمشاريع الشركة الحالية والمستجدة ومنها:
 - مشروع ريتيم اسطنبول - دولة تركيا
 - مشروع عُمان ريزيدنس - سلطنة عُمان
 - مشروع كيولاين - دولة الإمارات
 - مشروع القسائم المتعددة الأغراض MUS - دولة الإمارات.
 - مشروع أرض شرق - دولة الكويت
5. الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
6. التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها وذلك بمساندة كل من لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر المنبثقتين عن المجلس.
7. ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
8. اعتماد نظام حوكمة خاص بالشركة - بما لا يتعارض مع أحكام قواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال - والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
9. متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة وفق مؤشرات الأداء الموضوعية ((KPIs وذلك بمساندة لجنة الترشيحات والمكافآت المنبثقة عن المجلس.
10. إعداد تقرير حوكمة الشركة السنوي ليتلى في الجمعية العامة السنوية للشركة يتضمن متطلبات وإجراءات استكمال قواعد حوكمة الشركات ومدى التقيد بها.
11. تشكيل لجان مختصة منبثقة عن المجلس وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها ، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم. فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان والأعضاء الرئيسيين بها . تم تشكيل كل من لجنة التدقيق ، لجنة إدارة المخاطر ، لجنة الترشيحات والمكافآت ، اللجنة التنفيذية للمجموعة بموجب التفصيل الوارد في هذا التقرير .
12. تحديث الصلاحيات المالية والإدارية التي تم تفويضها للإدارة التنفيذية .



• كما يعكس إطار حوكمة الشركة المعتمد من قبل مجلس الإدارة مهام ومسؤوليات رئيس مجلس الإدارة بما يتوافق مع قواعد حوكمة الشركات ومن أهم إنجازات رئيس مجلس الإدارة خلال العام 2016 تتلخص فيما يلي :

1. التأكد من قيام المجلس بمناقشة جميع المسائل الأساسية بشكل فعال وفي الوقت المناسب.
2. دعم ومساندة الإدارة التنفيذية والتنسيق بشكل شبه يومي مع الرئيس التنفيذي لمتابعة أعمال الشركة القابضة والشركات التابعة.
3. تمثيل الشركة أمام الغير وذلك وفق ما ينص عليه نظام الشركة الأساسي.
4. تشجيع جميع أعضاء مجلس الإدارة على المشاركة بشكل كلي وفعال في تصريف شؤون المجلس لضمان قيام المجلس بما فيه مصلحة الشركة.
5. ضمان التواصل الفعلي مع المساهمين وإيصال آراءهم إلى مجلس الإدارة.
6. تشجيع العلاقات البناءة والمشاركة الفعالة بين كل من المجلس والإدارة التنفيذية.
7. خلق ثقافة تشجع على النقد البناء حول القضايا التي يوجد حولها تباين في وجهات النظر بين أعضاء المجلس.

• لدى الشركة فريق عمل مؤهل على مستوى عالي من الكفاءة من أعضاء الإدارة التنفيذية، ويعكس إطار حوكمة الشركة مهام ومسؤوليات الإدارة التنفيذية التي تلتزم بها وذلك في ضوء السلطات والصلاحيات المخولة والمعتمدة من قبل مجلس الإدارة، ومن أهم إنجازات الإدارة التنفيذية خلال العام 2016 تتلخص فيما يلي:

- تنفيذ كافة السياسات واللوائح والأنظمة الداخلية للشركة، المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- تنفيذ الإستراتيجية والخطة السنوية المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- إعداد التقارير الدورية (مالية وغير مالية) بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء خطط وأهداف الشركة الاستراتيجية، وعرض تلك التقارير على مجلس الإدارة.
- وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدفاتر وسجلات وحسابات تعكس بشكل مفصل ودقيق البيانات المالية وحسابات الدخل، بما يتيح المحافظة على أصول الشركة وإعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال.
- إدارة العمل اليومي وتسيير النشاط، فضلاً عن إدارة موارد الشركة بالشكل الأمثل، والعمل على تعظيم الأرباح وتقليل النفقات، وذلك بما يتفق مع أهداف وإستراتيجية الشركة.
- المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية داخل الشركة.
- وضع نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، والتأكد من فاعلية وكفاية تلك النظم، والحرص على الالتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
- تطوير البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات لتوفير البيانات والمعلومات اللازمة لاتخاذ القرارات بما يتماشى مع متطلبات الشركة التوسعية واستراتيجيتها .
- وضع آلية عمل واضحة فيما يتعلق بمتابعة القرارات والقوانين الرقابية ذات العلاقة بطبيعة عمل الشركة وذلك للتأكد من التطبيق والالتزام التام بها .
- إعداد مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بجميع موظفي الشركة وتقييم مهامهم المنجزة بشكل دوري .
- تم تشكيل لجنة علاقات الموظفين (ERC) والتي تقوم بمراجعة التظلمات المقدمة من قبل الموظفين ورفع التوصية بشأنها إلى الرئيس التنفيذي للمجموعة في الوقت المناسب وبمنتهى السرية.

• لجان مجلس الإدارة

1 - لجنة التدقيق :

تم إعادة تشكيل لجنة التدقيق من ثلاث أعضاء بموجب قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 25 ابريل 2016 وذلك لمدة ثلاث سنوات.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو	اجتماعات اللجنة				نسبة الغياب	نسبة الحضور
			4/2016	3/2016	2/2016	1/2016		
السيد / عبد الحميد محمد ديب محرز	رئيس اللجنة	غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓	100%	0 %
السيد / محمد خالد عثمان العثمان	عضو اللجنة	مستقل	✓	✓	✓	✓	100%	0 %
السيد / عبد الرحمن محمد راشد الشارد	عضو اللجنة	غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓	100%	0 %
<p>مهام وملخص انجازات اللجنة</p> <p>- مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية والتأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية للشركة حيث عقدت اللجنة اجتماعاتها الدورية (ربع السنوية) تم فيها مراجعة التقارير المالية الصادرة عن القطاع المالي في الشركة ومكتب مراقب الحسابات الخارجى، حيث رفعت اللجنة توصية باعتمادها لمجلس الإدارة وتم التوقيع على نماذج آلية ضمان ونزاهة التقارير المالية لكل ربع.</p> <p>- متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين، والتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.</p> <p>- دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.</p> <p>- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.</p> <p>- مراجعة الصفقات والتعاملات مع الأطراف ذات العلاقة وتقديم التوصيات المناسبة بشأنها إلى مجلس الإدارة.</p> <p>- تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة وإعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.</p> <p>- الإشراف الفني على وحدة التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة.</p> <p>- التوصية بتعيين مدير وحدة التدقيق الداخلي.</p> <p>- مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي، وإبداء ملاحظاتها عليها، حيث قامت اللجنة خلال اجتماعاتها الدورية بمراجعة خطة التدقيق الداخلي للشركة واستعرضت سير أعمال التدقيق الداخلي بالنسبة لقطاعات/إدارات الشركة، حيث اطلعت على تقارير التدقيق الداخلي للقطاعات/ الإدارات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • القانونية • الموارد البشرية و الشؤون الإدارية • التسويق و المبيعات • المالية • المشاريع • العقارية • تطوير الأعمال • تكنولوجيا المعلومات <p>كما قامت اللجنة بمراجعة ردود القطاعات/ الإدارات المعنية، والتأكد من أنه قد تم إتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.</p> <p>- فيما يتعلق بتقارير الجهات الرقابية، لم يكن هناك أي ملاحظات صادرة.</p> <p>-مراجعة التقرير السنوي الخاص بالادارة القانونية و ادارة الالتزام والرقابة.</p> <p>-التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، هتمت التوصية باعتماد إعادة تعيين مكتب العيبان و العصيمي (Ernst & Young) كمراقب حسابات خارجي للعام 2017 و الاستغناء عن خدمات مكتب Bakertilly وفقا لما سمحت به اللوائح و القوانين.</p>								



2 - لجنة إدارة المخاطر :

تم إعادة تشكيل لجنة إدارة المخاطر من ثلاث أعضاء بموجب قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 25 ابريل 2016 وذلك لمدة ثلاث سنوات

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو	اجتماعات اللجنة				نسبة الحضور	نسبة الغياب
			4/2016	3/2016	2/2016	1/2016		
السيد/ عبد الرحمن محمد راشد الشارد	رئيس اللجنة	غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓	100%	0%
السيد/ محمد خالد عثمان العثمان	عضو اللجنة	مستقل	✓	✓	✓	✓	100%	0%
السيدة/ رشا عبدالله القناعي	عضو اللجنة	غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓	100%	0%
<p>مهام وملخص إنجازات اللجنة</p> <ul style="list-style-type: none"> - إعداد ومراجعة استراتيجيات ومنهجية عمل وحدة إدارة المخاطر ورفعها إلى مجلس الإدارة، والتأكد من تنفيذ هذه الإستراتيجيات والسياسات، وأنها تتناسب مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة. - ضمان توافر الموارد والنظم الكافية لإدارة المخاطر. - تقييم نظم وآليات تحديد وقياس ومتابعة أنواع المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الشركة، وذلك لتحديد أوجه القصور بها. - مساعدة مجلس الإدارة على تحديد وتقييم مستوى المخاطر المقبول في الشركة، والتأكد من عدم تجاوز الشركة لهذا المستوى من المخاطر بعد اعتماده من قبل مجلس الإدارة. - مراجعة الهيكل التنظيمي لوحدة إدارة المخاطر ووضع توصيات بشأنه ورفعها إلى مجلس الإدارة، كما تمت التوصية بتوكيل مهام إدارة المخاطر لجهة خارجية مؤهلة للقيام بإعداد تقارير دورية (بشكل ربع سنوي) خاصة بإدارة وتقييم مخاطر الشركة. - التأكد من أن الجهة القائمة على إدارة المخاطر لديها الفهم الكامل للمخاطر المحيطة بالشركة. - إعداد تقارير حول طبيعة المخاطر التي تتعرض لها الشركة، وتقديم هذه التقارير إلى مجلس إدارة الشركة، ومنها : <ul style="list-style-type: none"> - مشروع ريتيم اسطنبول - مشروع سلطنة عمان . - مشروع القسائم المتعددة الأغراض (MUs) في دبي لاند - دولة الإمارات - مشروع أرض شرق - مشروع أرض المورينا - أبو ظبي 								

3 - لجنة الترشيحات والمكافآت :

تم إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاث أعضاء بموجب قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 25 ابريل 2016 وذلك لمدة ثلاث سنوات .

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو	اجتماعات اللجنة			نسبة الغياب
			3/2016	2/2016	1/2016	
السيد/رشيد يعقوب النفيسي	رئيس اللجنة	غير تنفيذي	✓	✓	✓	0 %
السيد/ محمد خالد عثمان العثمان	عضو اللجنة	مستقل	✓	✓	✓	0 %
السيد/ عبد الحميد محمد ديب محرز	عضو اللجنة	غير تنفيذي	✓	✓	✓	0 %
<p>مهام وملخص إنجازات اللجنة</p> <p>1. التوصية بقبول الترشيح وإعادة الترشيح لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.</p> <p>2. مراجعة سياسة مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين، مثل شريحة المكافآت الثابتة، وشريحة المكافآت المرتبطة بالأداء، وشريحة المكافآت في شكل أسهم، وشريحة مكافآت نهاية الخدمة والمزايا والمنافع والبدلات الأخرى و مراجعة تقارير التقييم السنوي للموظفين.</p> <p>3. وضع توصيف وظيفي للأعضاء التنفيذيين والأعضاء غير التنفيذيين والأعضاء المستقلين.</p> <p>4. التأكد من عدم انشاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.</p> <p>5. إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيًا كانت طبيعتها ومسامها، والتأكيد على أن يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه ويتلى من رئيس مجلس الإدارة.</p> <p>6. تحديث بعض سياسات و اجراءات الشركة ، منها :</p> <ul style="list-style-type: none"> - مصفوفة معايير قياس الأداء المحدثة للشركة - سياسة المساعدة التعليمية للموظفين 						

3 - اللجنة التنفيذية :

تم إعادة تشكيل اللجنة التنفيذية من ثلاث أعضاء بموجب قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 25 ابريل 2016 وذلك لمدة ثلاث سنوات.

أعضاء اللجنة	المنصب	تصنيف العضو	اجتماعات اللجنة		نسبة الغياب
			1/2016	الحضور	
السيد/رشيد يعقوب النفيسي	رئيس اللجنة	غير تنفيذي	✓	100%	0 %
السيد/ عبد الحميد محمد ديب محرز	عضو اللجنة	غير تنفيذي	✓	100%	0 %
السيدة/ رشا عبد الله القناعي	عضو اللجنة	غير تنفيذي	✓	100%	0 %
<p>مهام وملخص إنجازات اللجنة</p> <p>1. التأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة للشركة تتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية إتخاذ القرار ، والفصل في السلطات والصلاحيات بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفي هذا المجال قامت بما يلي:</p> <p>التوصية بإعتماد اللوائح والأنظمة الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها، وما يتبع ذلك من تحديد للمهام والاختصاصات والواجبات والمسؤوليات بين المستويات التنظيمية المختلفة.</p> <p>التوصية بإعتماد سياسة تفويض وتنفيذ الأعمال المنوطة بالإدارة التنفيذية.</p> <p>2. الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية ، والتأكد من قيامهم بأداء كافة المهام الموكلة إليهم، وذلك كما يلي:</p> <p>-التأكد من أن الإدارة التنفيذية تعمل وفق السياسات واللوائح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.</p> <p>-عقد اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية لبحث مجريات العمل وما يعترضه من معوقات ومشاكل، وكذلك إستعراض ومناقشة المعلومات الهامة ذات الصلة بنشاط الشركة.</p>					

القاعدة الثالثة

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

• لجنة الترشيحات والمكافآت.

آلية الترشيح لعضوية مجلس الإدارة والادارة التنفيذية تضمن الاستمرار في جذب واختيار الكفاءات للانضمام لعضوية المجلس والادارة التنفيذية ، كما أن آلية منح المكافآت الخاصة بالشركة تم وضعها عن طريق شركة هاي جروب والتي تم اعتمادها من مجلس الادارة ومن الجمعية العمومية للشركة ، وذلك للحفاظ على الكفاءات واستقطاب الكفاءات الجديدة ولتساعد في تحقيق اهداف الشركة وتقديمها ، وقد قام مجلس إدارة الشركة بإعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت مكونه من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة غير تنفيذيين وأحد أعضائها العضو المستقل، وحدد المجلس مدة عضوية اللجنة وأسلوب عملها كما تم بيان صلاحيات ومسؤوليات اللجنة ضمن ميثاق العمل الخاص بها المعتمد من قبل المجلس، كما نص النظام الأساسي للشركة على سياسة واضحة لمنح المكافآت لرئيس وأعضاء مجلس الإدارة إضافة إلى أن سياسة المكافآت الخاصة بالشركة تقوم على المبادئ التالية :

- مراعاة أحكام قانون الشركات والقوانين المرتبطة
- مراعاة استقطاب افضل الكفاءات من الموظفين والمحافظة عليهم
- ضمان المساواة داخل الشركة والتنافسية خارجها
- الشفافية في منح المكافآت

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة :

- نظام المكافآت والحوافز المتبع لدى الشركة وبشكل خاص ما يرتبط بأعضاء مجلس الإدارة له أعلى معايير الشفافية وفقاً لما نصت عليه قواعد الحوكمة الرشيدة حيث يتقيد بالتالي :
- يلتزم نظام المكافآت لمجلس الادارة بما نصت عليه المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 من انه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بأكثر من عشرة بالمائة من الربح الصافي بعد استئزال الاستهلاك والاحتياطيات وتوزيع ربح لا يقل عن خمسة بالمائة من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة
- يجب ان تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة من قبل الجمعية العمومية ، وذلك بناء على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت.
- يجوز إعفاء عضو مجلس الادارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت سائلة البيان وذلك بناء على موافقة الجمعية العمومية العادية
- إن جميع المكافآت التي منحت لأعضاء مجلس الإدارة خلال السنوات السابقة لا تصل إلى 30% أو 40% من الحد الأقصى من نظام المكافآت المسموح به.

مكافآت وحوافز الإدارة التنفيذية :

نظام المكافآت الخاص بالادارة التنفيذية يرتبط بمؤشرات الأداء الرئيسية للإدارة التنفيذية (KPIs) وبالنتائج التي تحققتها الشركة ويشتمل على :
مكافآت ثابتة:

- يؤخذ بعين الاعتبار مستوى المسؤوليات المسندة للموظف والمسار المهني له وخبراته وكفاءته
- تحدد المكافآت الثابتة بما فيها المبالغ والبدلات والمنافع والمزايا وفقاً للدرجات الوظيفية المعتمد من مجلس الادارة .

مكافآت مرتبطة بالأداء :

- ترتبط المكافآت المرتبطة بالأداء بتحقيق الاهداف المحددة سلفاً لكل من الإدارة التنفيذية والشركة .
- وضعت المكافآت المرتبطة بالأداء لتحفيز الادارة التنفيذية على مضاعفة الجهد وتحقيق الاهداف المطلوبة
- يتم مراجعة وتحديد المكافآت المرتبطة بالأداء سنوياً

مكافآت في شكل أسهم:

- بحسب نظام المكافآت والحوافز المعتمد من قبل الجمعية العمومية فإنه يتم منح مكافآت للإدارة التنفيذية مرتبطة بالأداء وبشكل أسهم لدرجات وظيفية محددة .

• المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية:

• بيان بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة :

إجمالي المكافآت د.ك	مكافأة اللجان د.ك	مكافأة مجلس الإدارة د.ك	أعضاء مجلس الإدارة
185,000	0	185,000	

• بيان بمكافآت الإدارة التنفيذية بحسب الشرائح .

المكافآت الثابتة (مبالغ وبدلات ومنافع ومزايا) لعام 2016	المكافآت المرتبطة بالأداء لعام 2016	المكافآت بشكل أسهم لعام 2016	الإدارة التنفيذية
655,308 د.ك	272,932 د.ك	269,148 د.ك	

× تصرف مكافآت الأسهم بحسب سياسة الشركة المعتمدة للموظفين المستحقين وذلك خلال الثلاث سنوات القادمة بحيث يصرف الثلث الأول في 01/01/2018 و الثلث الثاني في 01/01/2019 و الثلث الثالث في 01/01/2020.

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

• تعهدات مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية.

إن سلامة ونزاهة البيانات المالية للشركة من أهم المؤشرات التي تدل على نزاهة ومصداقية الشركة في عرض مركزها المالي، مما يزيد من ثقة المساهمين والمستثمرين في البيانات والمعلومات التي توفرها الشركة وتفتح عنها لمساهميها، وتقوم الإدارة التنفيذية للشركة بالتعهد لمجلس إدارة الشركة كتابياً بأن التقارير المالية للشركة يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، كما أنه يتم إعدادها وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة، كما يتضمن التقرير السنوي المرفوع للمساهمين من مجلس إدارة الشركة التعهد بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية وكذلك التقارير ذات الصلة بنشاط الشركة، حيث تساهم التعهدات المذكورة في تعزيز عملية المسائلة، سواء مسائلة الإدارة التنفيذية من قبل مجلس الإدارة أو مسائلة مجلس الإدارة من قبل المساهمين.

• تشكيل لجنة التدقيق.

قامت الشركة بإعادة تشكيل لجنة التدقيق الداخلي من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة غير تنفيذيين ومنهم العضو المستقل وهم من ذوي الخبرات المتخصصة والتي تتسق مع طبيعة نشاط الشركة، وتتمتع بالاستقلالية التامة كما أنه من بين أعضاء اللجنة عضو حاصل على مؤهلات علمية وخبرة عملية في المجالات المحاسبية والمالية، وقد حدد المجلس مدة عضوية اللجنة واسلوب عملها كما تم بيان صلاحيات ومسؤوليات لجنة التدقيق ضمن ميثاق العمل الخاص بها المعتمد من قبل المجلس، هذا وقد اجتمعت اللجنة أربع مرات خلال عام 2016 بشكل ربع سنوي، كما اجتمعت مع مراقبي حسابات الشركة الخارجيين ومع المدقق الداخلي، وخلال عمل اللجنة لم يكن هناك ثمة تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

• استقلالية وحيادية مراقب حسابات الشركة الخارجي.

تقوم الجمعية العامة العادية للشركة بتعيين/ إعادة تعيين مراقب حسابات الشركة بناءً على اقتراح مجلس الإدارة، ويكون ترشيح مراقب الحسابات بناءً على توصية من لجنة التدقيق، وتراعى لجنة التدقيق بأن يكون مراقب الحسابات مقيد في السجل الخاص لدى الهيئة، بحيث يكون مستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار الهيئة بشأن نظام قيد مراقبي الحسابات، كما تتأكد من كون مراقب الحسابات الخارجي مستقلاً عن الشركة وعن مجلس إدارتها، وعدم قيامه بأعمال إضافية للشركة لا تدخل ضمن أعمال المراجعة والتي قد تؤثر على الحيادية أو الإستقلالية، وتقوم لجنة التدقيق بمناقشة مراقب الحسابات الخارجي قبل رفع الحسابات السنوية إلى مجلس الإدارة لإتخاذ القرار بشأنها. يحضر مراقب الحسابات الخارجي اجتماعات الجمعيات العامة العادية السنوية للشركة ويقوم بتلاوة التقرير المعد من قبله على مساهمي الشركة.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

• وحدة إدارة المخاطر.

قامت الشركة بالتعاقد مع (RSM Albazie consulting) وهو مكتب خارجي مستقل لإدارة المخاطر للقيام بتحديد وقياس المخاطر التي تتعرض لها الشركة ، ويتوافر في الهيكل التنظيمي للشركة (المعتمد من مجلس الإدارة) الوحدة المستقلة لإدارة المخاطر والتي تعمل بشكل أساسي على قياس ومتابعة والحد من كافة أنواع المخاطر التي تواجه الشركة وتتبع مجلس الإدارة مباشرة ، حيث قام المكتب الخارجي بوضع الأنظمة والإجراءات الفعالة لإدارة المخاطر من خلال إعداد منهجية عمل إدارة المخاطر والوصف الوظيفي لمسؤولي المخاطر ، لتكون الشركة قادرة على أداء مهامها الرئيسية والتمثلة في قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها الشركة، كما عمل المكتب الخارجي على تطوير نظم التقارير الدورية، حيث أنها تعد أحد الأدوات الهامة في عملية متابعة المخاطر، والحد من حصولها، ويتمتع القائمون على المكتب الخارجي بالاستقلالية حيث يتبعون مباشرة مجلس الإدارة، فضلاً عن تمتعهم بقدر كبير من الصلاحيات من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه وليس لهم أي سلطات أو صلاحيات مالية، ويتوافر لدى المكتب الخارجي الكوادر البشرية المؤهلة والتي تتمتع بالكفاءات المهنية والقدرات الفنية، وفي حال وجود صفقات أو تعاملات تقوم بها الشركة مع أطراف ذات علاقة يقوم المكتب الخارجي بمراجعة الصفقات والتعاملات ويقدم التوصيات المناسبة بشأنها إلى مجلس الإدارة.

• لجنة إدارة المخاطر.

تم إعادة تشكيل لجنة إدارة المخاطر والمكونة من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة غير تنفيذيين ومنهم العضو المستقل وقد حدد المجلس مدة عضوية أعضاء اللجنة وأسلوب عملها ، كما تم النص على صلاحيات ومهام لجنة إدارة المخاطر ضمن ميثاق العمل الخاص بها المعتمد من قبل المجلس ، هذا وقد اجتمعت اللجنة أربع مرات خلال عام 2016 وناقشت عدة مواضيع تتعلق بصلاحياتها ومهامها ومن بينها مراجعة ودراسة المخاطر الخاصة ببعض مشاريع الشركة ورفع تقارير بشأنها .

• أنظمة الضبط والرقابة الداخلية.

يتوافر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تغطي جميع أنشطة الشركة، والتي تعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، كما روعي في الهيكل التنظيمي للشركة مبادئ الضبط الداخلي لعملية الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles)، والتمثلة في التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح ، الفحص والرقابة المزدوجة ، التوقيع المزدوج وذلك من خلال توافر هيكل صلاحيات مالية وإدارية ، سياسات وإجراءات خاصة بعمليات الشركة إضافة إلى أنظمة تكنولوجيا المعلومات المعدة والمصممة بناء على مبدأ الفصل في المهام ما بين مختلف الإدارات والوظائف المعنية.

تعاقدت الشركة مع مكتب مستقل (Russell Bedford) ، وذلك للقيام بتقييم ومراجعة نظم الرقابة الداخلية وإعداد تقرير في هذا الشأن (Internal Control Report) . حيث سيقوم المكتب بإعداد التقرير السنوي عن أعمال العام 2016 والذي سيقدم إلى هيئة أسواق المال خلال تسعون يوماً من انتهاء السنة المالية.

كما قرر مجلس الإدارة العمل على التعاقد مع مكتب تدقيق آخر ليقوم بمراجعة وتقييم أداء وحدة التدقيق الداخلي وذلك بشكل دوري كل ثلاث سنوات، بحيث يقدم هذا التقرير إلى كل من لجنة التدقيق ومجلس الإدارة .

• وحدة التدقيق الداخلي

تعاقدت الشركة مع مكتب خارجي مستقل لإدارة عمليات التدقيق الداخلي (PwC Al Shatti & Co). وهو مكتب يتمتع بالاستقلالية التامة وذي خبرة فنية واسعة في مجال التدقيق الداخلي ، ويتوافر في الهيكل التنظيمي للشركة (المعتمد من مجلس الإدارة) وحدة تدقيق داخلي تتبع لجنة التدقيق وبالتبعية مجلس الإدارة . حيث قام مكتب التدقيق المكلف بإعداد تقارير تدقيق داخلي عن جميع عمليات قطاعات وإدارات الشركة بما يتضمن الملاحظات والتأثير الناتج عنها والتوصيات إضافة إلى ردود الإدارات وخطط العمل المحددة لاتخاذ الإجراءات اللازمة وفقاً للتوصيات المقدمة وعرض تلك التقارير على لجنة التدقيق .



القاعدن السادسة

تعزیز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

• معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية.

إن ترسيخ ثقافة السلوك المهني والقيم الأخلاقية داخل الشركة يعزز من ثقة المستثمر في نزاهة الشركة وسلامة بياناتها المالية ، حيث ان التزام أعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية وكافة العاملين بالشركة بالسياسات واللوائح الداخلية والمتطلبات القانونية والرقابية ، يؤدي الى تحقيق مصالح كافة الاطراف ذات العلاقة بالشركة وبصفة خاصة المساهمين وذلك دون تعارض في المصالح وبدرجة عالية من الشفافية، ويشمل إطار حوكمة الشركة المعتمد من مجلس الإدارة على مجموعة من المحددات والمعايير التي تتناول ترسيخ مبدأ التزام كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية بكافة القوانين والتعليمات وتمثيل جميع المساهمين والالتزام بما يحقق مصلحة الشركة ومصالح المساهمين ومصالح أصحاب المصالح الآخرين وليس مصلحة مجموعة محددة فقط كما يتضمن عدم استخدام عضو مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية النفوذ الوظيفية للمنصب من أجل تحقيق مصلحة خاصة أو أي مآرب شخصية له أو لغيره وكذلك عدم استغلال أصول وموارد الشركة لتحقيق مصالح شخصية، والعمل على استخدام تلك الأصول والموارد بالشكل الأمثل لتحقيق أهداف الشركة، كما قامت الشركة بوضع نظام محكم وآلية واضحة تمنع أعضاء مجلس الإدارة والموظفين من استغلال المعلومات التي اطلعوا عليها بحكم موقعهم لمصلحتهم الشخصية ، فضلاً عن حظر الإفصاح عن معلومات وبيانات تخص الشركة إلا في الحالات التي يسمح بها القانون، والتأكيد على وضع الإجراءات التي تنظم العمليات مع الأطراف ذات العلاقة ، وأن يكون هناك فصل واضح بين مصالح الشركة وتلك المرتبطة بعضو مجلس الإدارة، وذلك من خلال قيام مجلس الإدارة بوضع آليات لتغليب مصالح الشركة على مصالح أعضائها وأن يلتزم عضو مجلس الإدارة بالإفصاح إلى مجلس الإدارة عن أي مصالح مشتركة له مع الشركة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، كما يحظر على عضو مجلس الإدارة الاشتراك في مناقشة أو إبداء الرأي أو التصويت على أي موضوعات تعرض على مجلس الإدارة يكون له فيها مصلحة مشتركة مباشرة أو غير مباشرة مع الشركة، كما انه يمكن للعاملين بالشركة أن يبلغوا داخلياً عن شكوكهم حول أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة في التقارير المالية أو أنظمة الرقابة الداخلية أو أي أمور أخرى، والشركة تسمح بإجراء تحقيق مستقل وعادل لأي مسألة تعرض عليها مع ضمان منح المبلغ حسن النية السرية التي تكفل حمايته من أي رد فعل سلبي أو ضرر قد يلحقه نتيجة إبلاغه عن تلك الممارسات.

• سياسات وآليات الحد من حالات تعارض المصالح.

قام مجلس ادارة الشركة بوضع سياسات وآليات بشأن الحد من حالات تعارض المصالح وأساليب معالجتها والتعامل معها، وذلك ضمن اطار حوكمة الشركة أخذاً في الاعتبار ما ورد بقانون الشركات .
وقد بينت السياسات انه يتعين على عضو مجلس الإدارة أن يبلغ مجلس الإدارة بما له من مصلحة شخصية في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الشركة، وأن يثبت هذا التبليغ في محضر الاجتماع ولا يجوز للعضو ذي المصلحة الاشتراك في التصويت على القرار الذي يصدر في هذا الشأن.
كما انه على رئيس مجلس الإدارة تبليغ الجمعية العامة عند انعقادها عن الأعمال والعقود التي يكون لأحد أعضاء مجلس الإدارة مصلحة شخصية فيها، ويرفق بهذا التبليغ تقرير خاص من مراقب الحسابات.

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

• آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف التي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح.

إن الإفصاح الدقيق أحد السمات والأساليب الأساسية لمتابعة أنشطة الشركة وتقييم أدائها حيث انه يساهم في معرفة المساهمين والمستثمرين لهياكل وأنشطة الشركة، وكذلك السياسات المطبقة من قبل الشركة، فضلاً عن تقييم أداء الشركة فيما يتعلق بالمعايير الاخلاقية، فقد قام مجلس إدارة الشركة من خلال إطار حوكمة الشركة بوضع آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف، والتي تحدد جوانب ومجالات وخصائص الإفصاح سواء فيما يتصل بالموضوعات أو العناصر التي يتعين الإفصاح عنها، وتتضمن أساليب الإفصاح عن المعلومات والبيانات المالية وغير المالية التي تتعلق بالوضع المالي للشركة والأداء والملكية، وذلك من خلال الإفصاح لبورصة الكويت للأوراق المالية، وهيئة أسواق المال وسوق دبي المالي وهيئة الأوراق المالية والسلع (دبي) على نحو يساعد أصحاب المصالح في الاطلاع على وضع الشركة بشكل متكامل، كما تفصح الشركة وبمنتهى الشفافية والدقة عن كافة المعلومات والبيانات في الوقت المناسب لكافة الأطراف وأصحاب المصالح دون تمييز وذلك وفقاً لنماذج الإفصاح المعتمدة من هيئة أسواق المال .

ويحرص مجلس الإدارة على ان تتم مراجعة كل من آليات ونظم الإفصاح والشفافية المطبقة لدى الشركة بشكل دوري، والتأكد من مواكبتها لأفضل الممارسات الريادية المعمول بها في هذا الشأن، فضلاً عن اتساقها مع ما هو مطبق من قبل هيئة أسواق المال، كما قامت الشركة بإعداد قائمة الالتزام تتضمن تحديد المعلومات الواجب الإفصاح عنها، وآلية تصنيفها من حيث طبيعتها أو من حيث دورية الإفصاح عنها، وذلك وفقاً لآليات ونظم عمل الإفصاح والشفافية لدى الشركة.

• إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

للشركة سجلاً خاصاً بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بحيث يشمل الإفصاحات الخاصة بنسب الملكية والتداولات على أسهم الشركة إضافة إلى الإقرارات والتعهدات المقدمة بصفتهم أشخاص مطلعين والتي يتم تحديثها وفقاً لأحكام اللائحة التنفيذية لقانون هيئة أسواق المال، وهذا السجل متاحاً للاطلاع عليه من قبل كافة مساهمي الشركة، ويحق لكافة مساهمي الشركة الاطلاع عليه دون أي رسم أو مقابل، كما تقوم الشركة بتحديث بيانات هذا السجل بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

• وحدة تنظيم شؤون المستثمرين.

بالشركة وحدة تنظم شؤون المستثمرين وهي مسئولة عن إتاحة وتوفير البيانات المالية والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين المحتملين ، و تتمتع وحدة شؤون المستثمرين بالاستقلالية المناسبة، على نحو يتيح لها توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبشكل دقيق، وذلك من خلال الاتصال المباشر بالوحدة ومن خلال الموقع الإلكتروني للشركة وموقع بورصة الكويت للأوراق المالية.

• تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح.

قامت الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات والتي تستخدمها وتعتمد عليها في كافة أعمالها حيث تقوم باستخدام عدة برامج في إدارتها المختلفة ومنها على سبيل المثال برنامج مايكروسوفت أكسابتا (MICROSOFT AX DYNAMICS) في الإدارة المالية وبرنامج (MENAITECH) في إدارة الموارد البشرية والشؤون الإدارية وبرنامج (TEAMWORK) في جميع إدارات الشركة وبرنامج (SHAREPOINT) في إدارة مراقبة المستندات وبرنامج (CRM) في إدارة العقارات وبرنامج (PRIMAVERA) في إدارة المشاريع وبرنامج Board vantage الخاص باجتماعات مجلس الإدارة وبرنامج اوفس 365 ، إضافة إلى برامج أخرى لاستخدام إدارة تكنولوجيا المعلومات .

كما انه لدى الشركة موقع الكتروني حيوي وفعال ويحتوى على جميع المعلومات والبيانات والإفصاحات الخاصة بأعمال الشركة وآخر التطورات إضافة إلى قسم خاص بحوكمة الشركات بحيث تقوم الشركة بصيانة وتحديث الموقع بصورة دورية.



القاعدة الثامنة

احترام حقوق المساهمين

• حماية الحقوق العامة للمساهمين، لضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين.

ان تطبيق قواعد الحوكمة الرشيدة يحقق التوازن بين أهداف الشركة وأهداف مساهميها ويحمى حقوق المساهمين ويحقق العدالة والمساواة فيما بينهم ، فالشركة تقوم بمعاملة جميع المساهمين بالتساوي ودون أي تمييز ، ولا تقوم الشركة في أي حال من الأحوال بحجب أي معلومة أو حق من حقوق المساهمين ، وتلتزم الشركة في هذا بكافة احكام القانون واللائحة التنفيذية وما يصدر عنها من تعليمات وضوابط رقابية ، كما يتضمن النظام الأساسي للشركة وإطار حوكمة الشركة المعتمد من مجلس إدارة ولوائحه الداخلية الإجراءات والضوابط اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم بما يحقق العدالة والمساواة، وبما لا يتعارض مع القوانين واللوائح المعمول بها والقرارات والتعليمات الصادرة في هذا الشأن فمن الحقوق العامة للمساهمين التي تكفلها الشركة :

- قيد قيمة ملكية المساهمين في سجلات الشركة.
- حق المساهمين في التصرف في الأسهم من تسجيل للملكية ونقلها و/أو تحويلها.
- حق المساهمين في الحصول على النصيب المقرر في توزيعات الأرباح.
- حق المساهمين في الحصول على نصيب من موجودات الشركة في حالة التصفية.
- حق المساهمين في الحصول على البيانات والمعلومات الخاصة بنشاط الشركة وأستراتيجيتها التشغيلية والإستثمارية بشكل منتظم وميسر.
- حق المساهمين في الإطلاع على سجل المساهمين
- حق المساهمين في المشاركة في إجتماعات الجمعية العامة للمساهمين والتصويت على قراراتها.
- حق المساهمين في إنتخاب أعضاء مجلس الإدارة.
- حق المساهمين في مراقبة أداء الشركة بشكل عام وأعمال مجلس الإدارة بشكل خاص.
- حق المساهمين في مسائلة أعضاء مجلس إدارة الشركة أو الإدارة التنفيذية، وذلك في حالة إخفاقهم في أداء المهام المناطة بهم.

• مراعاة الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

لأغراض المتابعة المستمرة لكل ما يتعلق ببيانات المساهمين، تمسك الشركة بسجل خاص محفوظ لدى وكالة المقاصة مقيّد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، ويتم التأشير في سجل المساهمين بأي تغييرات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تلقاه الشركة أو وكالة المقاصة من بيانات، ولكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة تزويده ببيانات من هذا السجل.

يتم التعامل مع البيانات الواردة في سجل مساهمي الشركة بأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع القانون واللائحة التنفيذية وما يصدر عن الهيئة من تعليمات وضوابط رقابية.



• **تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في اجتماعات الجمعية العمومية للشركة.**

- تنظم الشركة آلية المشاركة في اجتماعات الجمعية العامة للمساهمين حيث تراعى عند تنظيم الاجتماعات العامة للمساهمين ما يلي :
- توجيه الدعوة إلى المساهمين إلى حضور اجتماع الجمعية العامة متضمنة جدول الأعمال وزمان ومكان انعقاد الاجتماع عن طريق الإعلان وفق الآلية المحددة في اللائحة التنفيذية لقانون الشركات.
 - توضيح وتبين الشركة للمساهمين انه يحق للمساهم أن يوكل غيره في حضور اجتماع الجمعية العامة وذلك بمقتضى توكيل خاص أو تفويض تعده وكالة المقاصة لهذا الغرض.
 - تتيح الشركة للمساهمين قبل انعقاد الجمعية العمومية العامة بوقت كاف الحصول على كافة المعلومات والبيانات المرتبطة ببنود جدول الأعمال تمكن المساهمين من إتخاذ قراراتهم بشكل سليم.
 - تتيح الشركة للمساهمين المشاركة الفعالة في اجتماعات الجمعية العامة ومناقشة الموضوعات المدرجة على جدول الأعمال وما يرتبط بها من إستفسارات تتعلق بأوجه الأنشطة المختلفة، وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات الخارجي، وعلى مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات الخارجي الإجابة على الأسئلة بالقدر الذي لا يعرض مصالح الشركة للضرر.
 - تمكن المساهمين الذين يملكون نسبة خمسة بالمائة من رأس مال الشركة من إضافة بنود على جدول أعمال اجتماعات الجمعية العامة.
 - تتيح الشركة الفرصة لكافة المساهمين أن يمارسوا حق التصويت دون وضع أية عوائق تؤدي إلى حظر التصويت، حيث أن التصويت هو حق أصيل للمساهم ولا يمكن إلغاؤه بأي طريقة، وتضمن الشركة ممارسة جميع المساهمين لهذا الحق وذلك من خلال ما يلي:

- يتمتع المساهمون بحقوق التصويت الممنوحة لهم ، وبذات المعاملة من قبل الشركة.
- يتمكن المساهمون من التصويت بصفة شخصية أو بالإنابة، مع إعطاء نفس الحقوق والواجبات للمساهمين سواء كانت بالأصالة أو بالإنابة
- إحاطة المساهمين علماً بكافة القواعد التي تحكم إجراءات التصويت.
- توفر كافة المعلومات الخاصة بحقوق التصويت لكل من المساهمين الحاليين والمستثمرين المرتقبين.
- يتاح لجميع المساهمين حق التصويت على أي تغييرات تتعلق بحقوق المساهمين وذلك من خلال الدعوة إلى إجتماع الجمعية العامة للمساهمين.
- يتم التصويت لإختيار أعضاء مجلس الإدارة في الجمعية العامة من خلال الآليات التي ينص عليها عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي وفي إطار ما هو منصوص عليه في قانون الشركات ولائحته التنفيذية، ذلك فضلاً عن قيام الشركة بتوفير نبذة تعريفية عن المرشحين لعضوية مجلس الإدارة قبل إجراء التصويت، مما يعطي المساهمين فكرة واضحة عن مهارات المرشحين المهنية والتقنية وخبراتهم ومؤهلاتهم الأخرى.
- يتاح لكافة فئات المساهمين فرصة مساءلة مجلس الإدارة عن المهام الموكلة إليهم.
- عدم فرض أي رسوم مقابل حضور أية فئة من فئات المساهمين لإجتماعات الجمعية العامة، أو منح ميزة تفضيلية لأي فئة مقابل الفئات الأخرى من المساهمين.



القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

• النظم والسياسات التي تكفل حماية حقوق أصحاب المصالح

تحتزم الشركة وتحمي حقوق أصحاب المصالح في جميع معاملاتها وتعاملاتها الداخلية والخارجية ، فوضعت الشركة ضمن إطار حوكمة الشركات سياسات تشتمل على القواعد والإجراءات التي تكفل الحماية والإعتراف بحقوق أصحاب المصالح، وتتيح حصولهم على تعويضات في حال إنتهاك أي من حقوقهم، وذلك وفقاً لما استقرت عليه القوانين الصادرة في هذا الشأن.

وتشتمل السياسة المعتمدة من قبل الشركة في هذا الشأن على الآتي :

- أن التعامل مع أعضاء مجلس الإدارة وأصحاب المصلحة يتم بذات الشروط التي تطبقها الشركة مع الأطراف المختلفة من أصحاب المصالح دون أي تمييز أو شروط تفضيلية.
- وحدة وسهولة الإجراءات التي يتم إتباعها في حال إخلال أي من الأطراف بالتزاماته، فلا يوجد ثمة تمييز بين عقد وآخر بين أصحاب المصالح والشركة
- تعويض أصحاب المصالح في حالة إنتهاك حقوقهم التي تقرها الأنظمة وتحميها العقود.
- المحافظة على علاقات جيدة مع العملاء والموردين مع المحافظة على سرية المعلومات .
- آلية لتسوية أي شكاوى أو خلافات قد تنشأ بين الشركة وأصحاب المصالح.

• تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة.

في سبيل عدم تعارض معاملات أصحاب المصالح سواء كانت عقود أو صفقات مع الشركة مع مصلحة المساهمين يؤخذ بعين الاعتبار ألا يحصل أي من أصحاب المصالح على أية ميزة من خلال تعامله في العقود والصفقات التي تدخل في نشاطات الشركة الاعتيادية، كما تضع الشركة سياسات ولوائح داخلية تتضمن آلية واضحة لترسية العقود والصفقات بأنواعها المختلفة، وذلك من خلال المناقصات أو أوامر الشراء المختلفة.

كما ان الشركة قامت بوضع آليات وأطر تكفل الإستفادة القصوى من إسهامات أصحاب المصالح بالشركة وحثهم على المشاركة في متابعة نشاطها، بما يتفق مع تحقيق مصالحها على الوجه الأكمل. حيث تتيح الشركة لأصحاب المصالح إمكانية الحصول على كافة المعلومات والبيانات ذات الصلة بأنشطتهم، بحيث يمكن الاعتماد عليها في الوقت المناسب وعلى أساس منظم، كما سهلت الشركة قيام أصحاب المصالح بإبلاغ مجلس إدارة الشركة عن أي ممارسات غير سليمة قد يتعرضون إليها من قبل الشركة، مع توفير الحماية المناسبة للأطراف التي تقوم بالإبلاغ.

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

• حصول أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية

إن التدريب والتأهيل المستمر لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية هو من الاركان الأساسية لقواعد الحوكمة الرشيدة ، حيث يساهم بشكل كبير في تعزيز أداء الشركة، وذلك من خلال قيام مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بممارسة المهام والمسؤوليات المناطة بهم على أكمل وجه.

قامت الشركة بوضع سياسة واضحة ضمن إطار حوكمة الشركة تتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية داخلية وخارجية بشكل مستمر، كما قامت في سبيل تعزيز وتحسين الأداء بعرض تقرير تعريفي للأعضاء المعينين حديثاً من أجل ضمان تمتعهم بفهم مناسب لسير عمل الشركة وعملياتها، وقد تضمن ذلك البيان استراتيجيية الشركة وأهدافها بالإضافة إلى الجوانب المالية والتشغيلية لكافة أنشطة الشركة كما قدمت الشركة تقرير تعريفي بالالتزامات القانونية والرقابية الملقاة على عاتق أعضاء مجلس الإدارة والشركة، وبيان المسؤوليات والمهام المناطة بهم، فضلاً عن الصلاحيات والحقوق المتوفرة لهم وإيضاح دور اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة.

كما قامت الشركة بمنح أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية برامج تدريبية مرتبطة بأعمال الشركة ودور أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وذلك لتنمية مهاراتهم وخبراتهم ومواكبة التطورات بالشكل الذي يساعدهم على أداء المهام المنوطة بهم، ومن هذه الدورات التدريبية على سبيل المثال:

- Finance for Non-Finance Executives
- Managing for Success
- Master Class in KPIs
- HR Strategy
- Shift your Leadership Brilliance
- Decision Making Strategies Under Risk and Uncertainty

• تقييم أداء أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية :

قامت الشركة بوضع نظم وآليات لتقييم أداء كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل دوري، وذلك من خلال مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الرئيسية والتي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة وجودة إدارة المخاطر وكفاية أنظمة الرقابة الداخلية، وهذه الإجراءات مكتوبة بشكل واضح وتتسم بشفافية ويتم الإفصاح عنها لكافة العاملين. حيث قامت بوضع مؤشرات أداء رئيسية (Key Performance Indicators- KPIs) لتقييم مجلس الإدارة ككل، ومساهمة كل عضو من أعضاء المجلس وكل لجنة من لجانها، وكذلك مؤشرات أداء رئيسية (Key Performance Indicators- KPIs) لتقييم الإدارة التنفيذية وجميع موظفي الشركة ، وذلك بشكل دوري (نصف سنوي وسنوي) ، لبيان وتحديد جوانب الضعف والقوة واقتراح معالجتها بما يتفق مع مصلحة الشركة.

• خلق القيمة المؤسسية (Value Creation) لدى العاملين في الشركة.

يقوم مجلس الإدارة بالعمل على خلق القيمة داخل الشركة وذلك على المدى القصير والمتوسط والطويل، وذلك من خلال وضع وتوفير الآليات والإجراءات التي تعمل على تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وتحسين معدلات الأداء مما يساهم بشكل فعال على خلق القيمة المؤسسية لدى العاملين وتحفيزهم على العمل المستمر للحفاظ على السلامة المالية للشركة.

القاعدة الحادية عشر

تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع والبرامج والآليات المستخدمة في مجال العمل الاجتماعي.

نص اطار حوكمة الشركة على التزام الشركة المستمر بالتصرف أخلاقياً وفق ما تقضي به القوانين والأعراف العامة، وعلى المساهمة المستدامة من قبل الشركة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وذلك عن طريق استقطاب العمالة الوطنية، والعمل على تحسين نوعية الظروف المعيشية للقوى العاملة وعائلاتهم في المجتمع المحلي والمجتمع ككل، حيث ان الشركة قد حرصت على زيادة نسبة توظيف الكوادر الوطنية ، كما شاركت الشركة في حماية البيئة من التلوث والأضرار البيئية وذلك من خلال قيامها بتبني إعادة تدوير المخلفات داخل اروقها و ابراج الشركة وذلك بالعمل على جمع المخلفات ذات النوع الواحد تمهيدا لاعادة تدويرها، كما تقوم الشركة بشكل دوري بالمشاركة في نشر الوعي الثقافي والاقتصادي في المجتمع من خلال اصدار تقرير اقتصادي دوري. هذا وقد اعتمد مجلس الادارة تنفيذ مبادرة للمسئولية الاجتماعية مع وضع خطة كاملة لانشطة المسؤولية الاجتماعية حيث باشرت الادارة التنفيذية بمبادرة مسؤولية اجتماعية خاصة بتشجيع الشباب لاطلاق افكارهم وتنمية مهاراتهم، كما وقد أوصى مجلس إدارة الشركة بأخذ موافقة الجمعية العمومية لتخصيص نسبة من الأرباح المحققة بغرض توجيهها نحو الخدمات والمشاريع الاجتماعية.

وتحرص الشركة على توعية وتثقيف العاملين لديها بأهداف المسؤولية الاجتماعية التي تقوم بها الشركة بما يساهم في الارتقاء بمستوى أداء الشركة واحترام كافة القوانين واللوائح المطبقة والإلتزام بها .

AUDIT



تقرير لجنة التدقيق

- تشكيل لجنة التدقيق
- أعضاء لجنة التدقيق
- الغرض من تشكيل لجنة التدقيق
- خصائص لجنة التدقيق
- الإجتماعات
- صلاحيات ومسئوليات اللجنة والمهام المنجزة



1. تشكيل لجنة التدقيق

تمت إعادة تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 25 ابريل 2016 بناءً على قرار مجلس إدارة شركة المزايا القابضة المُتخذ في اجتماعه رقم (2-2016/5) تحددت فيه مدة عضوية أعضاء اللجنة حيث يشغل أعضاء لجنة التدقيق منصب عضوية اللجنة لمدة تصل الى ثلاث سنوات قابلة للتمديد من قبل المجلس، كما تم انتخاب رئيساً للجنة في اجتماع اللجنة الأول بالتشكيل الجديد المنعقد بذات اليوم و اعتماد ميثاقها من قبل الأعضاء.

2. أعضاء لجنة التدقيق

تتكون اللجنة من ثلاثة أعضاء: عضوين غير تنفيذيين و عضو مستقل

• السيد / عبد الحميد محمد ديب محرز – رئيس اللجنة – عضو غير تنفيذي

• السيد / محمد خالد العثمان – عضو مستقل

• السيد / عبدالرحمن محمد الشارد – عضو غير تنفيذي

أمين سر اللجنة :

يتولى مهام أمانة سر لجنة التدقيق أمين سر مجلس الادارة السيد/ ابراهيم عبدالرحمن الصقعي المعين خلال اجتماع مجلس الادارة رقم 1/2016 المنعقد في 28 مارس 2016 حيث يقوم بحفظ و تنسيق اجتماعات اللجنة .

3. الغرض من تشكيل لجنة التدقيق

الغرض الأساسي من تشكيل لجنة التدقيق المنبثقة عن مجلس إدارة الشركة هو دعم و مساندة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الرقابية المتعلقة بسلامة ونزاهة التقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية للشركة ، واستقلالية سير أعمال التدقيق الداخلي و تقييم أداء المدقق الخارجي و المدقق الداخلي.

4. خصائص لجنة التدقيق

1. يمتلك جميع أعضاء اللجنة المؤهلات العلمية المطلوبة إضافة الى الخبرة العملية في مجال المحاسبة والمالية كما هو موضح في النبهه المذكوره أعلاه عن أعضاء اللجنة.
2. يجوز للجنة التدقيق أن تستشير على نفقة الشركة أي جهة استشارية مستقلة.
3. فيما يتعلق بتوصيات لجنة التدقيق المرفوعة خلال العام 2016 إلى مجلس الإدارة لم يكن هناك أي تعارض بين توصيات اللجنة وقرارات مجلس الإدارة.

5. الاجتماعات

يجب أن تجتمع لجنة التدقيق بصورة منتظمة اربع مرات على الأقل خلال السنة و بشكل ربع سنوي حيث عقدت لجنة التدقيق أربع اجتماعات خلال عام 2016 تضمنت اجتماعات مع مراقبي الحسابات الخارجيين و المدقق الداخلي. كما و يتم إخطار كافة الأعضاء بجدول اعمال اللجنة قبل ثلاثة ايام عمل على الأقل من تاريخ الاجتماع حتى يتسنى لهم الوقت الكافي للمراجعة و البحث، كما قامت اللجنة بتدوين محاضر اجتماعاتها على النحو التالي:

رقم الاجتماع	تاريخ الإنعقاد	نسبة الحضور	مكان الإنعقاد
(2016/1)	28 يناير 2016	100 %	مقر الشركة
(2016/2)	25 ابريل 2016	100 %	مقر الشركة
(2016/3)	24 يوليو 2016	100 %	الإتصال الهاتفي
(2016/4)	2 نوفمبر 2016	100 %	مقر الشركة

6. صلاحيات ومسئوليات اللجنة و المهام المنجزة

قامت اللجنة بمراجعة ميثاق عملها و اعتماد البنود الواردة فيه و تقييم أداء اللجنة و المهام المنجزة من قبلها خلال العام 2016، و من أهم إنجازات و مهام اللجنة خلال العام 2016 ما يلي:

1. مراجعة البيانات المالية الدورية قبل عرضها على مجلس الإدارة، وإبداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة، وذلك بهدف ضمان عدالة وشفافية التقارير المالية و التأكد من سلامة ونزاهة التقارير المالية وأنظمة الرقابة الداخلية للشركة حيث عقدت اللجنة اجتماعاتها الدورية (ربع السنوية) تم فيها مراجعة التقارير المالية الصادرة عن القطاع المالي في الشركة و مكتب مراقب الحسابات الخارجي، حيث رفعت اللجنة توصية باعتمادها لمجلس الإدارة و تم التوقيع على نماذج آلية ضمان ونزاهة التقارير المالية لكل ربع.
2. متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين، والتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات إلى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
3. دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على الفوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
4. دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
5. مراجعة الصفقات و التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة و تقديم التوصيات المناسبة بشأنها الى مجلس الادارة.
6. تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة واعداد تقرير يتضمن رأي وتوصيات اللجنة في هذا الشأن.
7. الإشراف الفني على وحدة التدقيق الداخلي في الشركة من أجل التحقق من مدى فاعليتها في تنفيذ الأعمال والمهام المحددة من قبل مجلس الإدارة.
8. التوصية بتعيين مدير وحدة التدقيق الداخلي.
9. مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي، وإبداء ملاحظاتها عليها، حيث قامت اللجنة خلال اجتماعاتها الدورية بمراجعة خطة التدقيق الداخلي للشركة و استعرضت سير أعمال التدقيق الداخلي بالنسبة لقطاعات/إدارات الشركة، حيث اطلعت على تقارير التدقيق الداخلي للقطاعات/ الإدارات التالية:

- القانونية
- المشاريع
- الموارد البشرية و الشؤون الإدارية
- العقارية
- التسويق و المبيعات
- تطوير الأعمال
- المالية
- تكنولوجيا المعلومات

كما قامت اللجنة بمراجعة ردود القطاعات/ الإدارات المعنية، والتأكد من أنه قد تم إتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في التقارير.

10. فيما يتعلق بتقارير الجهات الرقابية، لم يكن هناك أي ملاحظات صادرة.
11. مراجعة التقرير السنوي الخاص بالادارة القانونية و ادارة الالتزام و الرقابة.
12. التوصية لمجلس الإدارة بتعيين وإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين أو تغييرهم وتحديد أتعابهم، فتمت التوصية باعتماد إعادة تعيين مكتب العيبان و العصيمي فقط (Ernst & Young) كمراقب حسابات خارجي للعام 2017 و الاستغناء عن خدمات مكتب Bakertilly وفقا لما سمحت به اللوائح و القوانين.

بناء على ما تقدم أعلاه فيما يخص أعمال لجنة التدقيق للعام 2016 يؤكد أعضاء لجنة التدقيق على حرصهم التام على تنفيذ المهام الموكلة اليهم من قبل مجلس الإدارة بما يتماشى مع الممارسات الريادية في هذا المجال و بالتوافق مع تعليمات و قرارات الجهات الرقابية المعنية و على وجه الخصوص هيئة أسواق المال.



التقرير المالي - 2016

- شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع (قابضة) وشركاتها التابعة.
- البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.



فهرس

صفحة

73

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

78

بيان المركز المالي المجمع

79

بيان الدخل المجمع

80

بيان الدخل الشامل المجمع

81

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

82 - 83

بيان التدفقات النقدية المجمع

84 - 126

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة به 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 للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 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 مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

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

أ) تقييم الاستثمارات في أوراق مالية والانخفاض في قيمتها

تتكون الاستثمارات في أوراق مالية بصورة رئيسية من الاستثمارات المتاحة للبيع. تقاس هذه الأدوات وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغير في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

يعتبر تقييم الاستثمارات في أوراق مالية من جوانب التقييم التي تتصف بأنها تقديرية بدرجة كبيرة وذلك بصورة رئيسية للأدوات المصنفة ضمن المستوى 3 حيث يتم تقييم هذه الاستثمارات باستخدام مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة في سوق نشط. إن المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم الاستثمارات الفردية ضمن المستوى 3 هي التدفقات النقدية المتوقعة ومعدلات الفائدة الخالية من المخاطر وهوامش الائتمان. إضافة إلى ذلك، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الاستثمارات المنفردة وما إذا كان يمثل انخفاضاً كبيراً أو متواصلاً. في هذه الحالات، يتم تحويل الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والقيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجموع. وفي ضوء أن تقييم الاستثمارات في الأوراق المالية المصنفة ضمن المستوى 3 هو تقييم يعتبر تقديرياً بصورة كبيرة، فإننا نعتبر هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.



كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بعدة إجراءات من بينها تقييم المنهجية ومدى ملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم الاستثمارات في أوراق مالية. وكجزء من هذه الإجراءات، قمنا بتقييم دقة المدخلات الرئيسية المستخدمة في التقييم مثل التدفقات النقدية المتوقعة والمعدلات الخالية من المخاطر وهوامش الائتمان عن طريق مقارنتها بالبيانات الخارجية. كما قمنا بتقييم تقدير الإدارة فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع انخفاض في قيمة الاستثمارات الفردية وما إذا كان يمثل انخفاضاً كبيراً أو متواصلاً. وأخيراً، قمنا بتقييم ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالاستثمارات في أوراق مالية كما هو مبين في الإيضاح 12 حول البيانات المالية المجمعة.

ب) تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات وهي مدرجة بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2016.

تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. إضافة إلى ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

لقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقدير التي تم اتخاذها من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين في التقييم لتحديد مدى ملائمة البيانات المؤيدة للقيمة العادلة. لقد قمنا بالاستعانة بخبراء في مجال العقارات ضمن فريق التدقيق لمراجعة التقييم الخارجي بما في ذلك الافتراضات والتقدير المستخدمة. كما قمنا بمراجعة عدة عوامل من بينها موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات المستخدمة كما هو مبين في الإيضاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة.

ج) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

تمثل العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات وهي مدرجة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل والتي تتطلب أداء الإدارة فيما يخص تحديد أساس تقدير التكاليف الملائمة ومخصص تخفيض العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة حيث إنها تعتمد على توقع سعر البيع المقدر ناقصاً تكاليف البيع وتقييم مدى ملائمة المخصص الناتج عن ذلك. وفي ضوء حجم ودرجة تعقيد إجراء تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، اعتبرنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

لقد قمنا باختبار عينة من العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بهدف تقييم أساس التكلفة، كما قمنا بالتحقق من التقديرات التي وضعتها الإدارة عن طريق تقييم ما إذا كانت التقديرات المتعلقة بتوقعات المبيعات وأسعار البيع تستند إلى العقود الحالية وما إذا كانت تتفق مع الإيرادات التاريخية حتى تاريخه أم لا. إضافة إلى ذلك، قمنا بمراجعة عملية تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها عن طريق مراجعة معاملات البيع الحديثة والتكاليف ذات الصلة اللازمة لإتمام البيع. إضافة إلى ذلك، قمنا بمقارنة مخصص العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة مع سياسة المجموعة، كما قمنا بتقييم أحكام الإدارة حول مدى كفاية هذا المخصص وذلك من خلال إجراء مراجعة على مستوى كافة المخصصات بشكل إجمالي، وكذلك تحديد مستويات الطلب على العقارات. وأخيراً، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة كما هو مبين في الإيضاح 13 حول البيانات المالية المجمعة.

د) حيازة شركة تابعة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت الشركة الأم بحيازة حصة ملكية إضافية بنسبة 50% في شركة محاصة قائمة وهي Ritim Istanbul ("Ritim") - وهي شركة تأسست في تركيا.

استكملت المجموعة توزيع سعر الشراء (والذي تم فيها تسجيل الموجودات المحددة والمطلوبات المتحملة وفقاً للقيمة العادلة) بما في ذلك حصة الملكية المحفوظ بها سابقاً لدى المجموعة. تختلف القيمة العادلة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المتحملة في دمج الأعمال عن قيمتها المدرجة بالدفاتر في بيان المركز المالي للشركة المشتراة، مما يؤدي إلى تعديلات على القيمة العادلة. لقد حددت الإدارة، بمساعدة متخصصي تقييم خارجيين، القيمة العادلة للموجودات المحددة والمطلوبات المتحملة لشركة Ritim، وحيث إن أغلبية الموجودات المحددة التي تم حيازتها تتكون من عقارات، فإن القيمة العادلة للموجودات التي تم حيازتها تستند بصورة رئيسية إلى تقييمات هذه العقارات. إضافة إلى ذلك، تتضمن الحيازة بعض العلاقات القائمة مسبقاً بين الشركة الأم وشركة Ritim، وحيث إن تحديد القيمة العادلة للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة يتطلب أحكاماً جوهرية ونظراً للتعقيدات المرتبطة بالحاسبة عن دمج الأعمال، فقد اعتبرنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بعدة إجراءات من بينها إجراء تحليل للقيمة العادلة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة والتي تؤدي عملية توزيع سعر الشراء. كما قمنا بمراجعة موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. وقد استعنا بمقيمين داخليين ضمن فريق التدقيق لمساعدتنا في تقدير التقييم الخارجي، بما في ذلك الافتراضات والتقديرية المستخدمة. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم تأثير المحاسبة عن حيازة الشركة التابعة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

تم توضيح الإفصاحات المتعلقة بحيازة شركة Ritim بالتفصيل في الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

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



مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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 تعتمز 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 التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

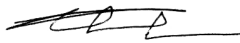
كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

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

- 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 ونحمل المسؤولية كاملة عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، 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 ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



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



ولييد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
من العيبان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ
9 فبراير 2017
الكويت



بيان المركز المالي المجموع

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

كما في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
2,266,732	2,266,732	8	الشهرة
665,393	595,221		عقار ومعدات
115,006,585	129,286,975	9	عقارات استثمارية
12,174,873	9,352,843	11,10	استثمار في شركة محاصة وشركة زميلة
11,121,542	9,126,960	12	موجودات مالية متاحة للبيع
16,157,047	7,495,086		دفعات مقدماً لشراء عقارات
157,392,172	158,123,817		
			موجودات متداولة
71,653,133	69,036,258	13	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
10,023,184	17,438,418	14	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
11,973,198	10,185,452	15	نقد وأرصدة لدى البنوك
93,649,515	96,660,128		
251,041,687	254,783,945		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
68,827,896	68,827,896	16	رأس المال
21,655,393	21,655,393	16	علاوة إصدار أسهم
12,123,874	13,195,539	17	احتياطي قانوني
9,188,954	10,260,619	17	احتياطي اختياري
465,563	549,283		احتياطي القيمة العادلة
(21,788,181)	(21,310,897)	18	أسهم خزينة
268,693	360,360	24	برنامج خيارات أسهم الموظفين
845,160	845,160		احتياطيات أخرى
636,832	364,977		احتياطي تحويل عملات أجنبية
11,922,391	15,388,358		أرباح محتفظ بها
104,146,575	110,136,688		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
7,307,768	9,471,589		الحصص غير المسيطرة
111,454,343	119,608,277		
			إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
734,210	873,797		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
71,986,902	66,522,971	19	دائتو توريق وإجارة
-	7,471,129	20	قروض محددة الأجل
72,721,112	74,867,897		
			مطلوبات متداولة
8,379,544	10,319,641	19	دائتو توريق وإجارة
-	2,322,458	20	قروض محددة الأجل
42,586,452	27,789,257		دفعات مقدماً من عملاء
15,900,236	19,876,415	21	دائتون وأرصدة دائنة أخرى
66,866,232	60,307,771		
139,587,344	135,175,668		
251,041,687	254,783,945		
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إبراهيم عبد الرحمن الصقبي - الرئيس التنفيذي للمجموعة

رشيد يعقوب النفيسي - رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان الدخل المجموع

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
53,265,302	47,814,320	إيرادات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
6,174,227	7,112,362	إيرادات تأجير
378,830	245,543	22 صافي أتعاب إدارة وإيرادات عمولات
59,818,359	55,172,225	الإيرادات
(42,375,649)	(39,741,345)	تكلفة بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(1,300,616)	(1,444,129)	تكلفة تأجير
(43,676,265)	(41,185,474)	تكلفة الإيرادات
16,142,094	13,986,751	مجمول الربح
817,386	(965,641)	9 صافي التغيير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(12,293)	(303,633)	خسارة بيع عقارات استثمارية
-	2,425,221	6 صافي الربح من دمج أعمال
128,125	1,055,072	10,11 حصة في نتائج شركة محاصة وشركة زميلة
-	1,184,979	32 صافي الربح من بيع شركة تابعة
883,165	-	ربح بيع شركة محاصة وشركة زميلة
1,411,010	(296,282)	13 (مخصص) استرداد خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(4,274,123)	(4,634,002)	مصروفات عمومية وإدارية
11,413	741,826	23 صافي إيرادات استثمار
(1,641,567)	2,422,863	25 إيرادات (مصروفات) أخرى
(3,450,440)	(4,062,517)	تكاليف تمويل
6,540	230,680	ربح تحويل عملات أجنبية
10,021,310	11,785,317	ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(160,000)	(185,000)	16 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(88,583)	(70,713)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(63,326)	(48,192)	الزكاة
(241,518)	(159,507)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
9,467,883	11,321,905	ربح السنة
9,319,104	10,253,235	الخاص بـ:
148,779	1,068,670	مساهمي الشركة الأم
9,467,883	11,321,905	الحصص غير المسيطرة
15.04 fils	16.51 fils	7 ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
15.04 fils	16.39 fils	7 ربحية السهم المحفظة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



بيان الدخل الشامل المجموع

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,467,883	11,321,905	ريخ السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
		بنو د يتم (أو) سوف يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجموع:
		تعديلات تحويل عملات أجنبية:
(1,459,275)	827,063	صافي فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من عمليات أجنبية
		موجودات مالية متاحة للبيع:
54,947	224,672	المحول إلى بيان الدخل المجموع من انخفاض القيمة
(324)	(628,888)	المحول إلى بيان الدخل المجموع عند البيع
(915,958)	484,169	صافي التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
(861,335)	79,953	
(2,320,610)	907,016	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
7,147,273	12,228,921	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
6,984,660	10,065,100	مساهمي الشركة الأم
162,613	2,163,821	الحصص غير المسيطرة
7,147,273	12,228,921	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التفيررات في حقوق الملكية المجموع
شركة المزاي القابضة ش.م.ل.م.ع. و شركاتها التابعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

	المجموع دينار كويتي	الخصص غير المسيطره دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح محتفظ بها دينار كويتي	احتياطي تحويل عمليات أجنبية دينار كويتي	احتياطيات أخرى دينار كويتي	برنامج خيارات الأسهام للموظفين دينار كويتي	أسهم مخزنة دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي قانوني دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
111,454,343	7,307,768	104,146,575	11,922,391	636,832	845,160	268,693	(21,788,181)	465,563	9,188,954	12,123,874	21,655,393	68,827,896	2016 كما في 1 يناير ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 24) خيارات أسهم موظفين تم معارستها (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16)
11,321,905	1,068,670	10,253,235	10,253,235	-	-	-	-	83,720	-	-	-	-	ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 24) خيارات أسهم موظفين تم معارستها (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16)
907,016	1,095,151	(188,135)	-	(271,855)	-	-	-	83,720	-	-	-	-	ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 24) خيارات أسهم موظفين تم معارستها (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16)
12,228,921	2,163,821	10,065,100	10,253,235	(271,855)	-	-	-	83,720	-	-	-	-	ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 24) خيارات أسهم موظفين تم معارستها (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16)
272,682	-	272,682	-	-	-	272,682	-	-	-	-	-	-	ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 24) خيارات أسهم موظفين تم معارستها (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16)
-	-	-	(296,269)	-	-	(181,015)	477,284	-	-	-	-	-	ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 24) خيارات أسهم موظفين تم معارستها (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16)
(4,347,669)	-	(4,347,669)	(4,347,669)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 24) خيارات أسهم موظفين تم معارستها (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16)
119,608,277	9,471,589	110,136,688	15,388,358	364,977	845,160	360,360	(21,310,897)	549,283	10,260,619	13,195,539	21,655,393	68,827,896	2016 كما في 31 ديسمبر
107,755,450	7,145,155	100,610,295	8,294,866	2,096,107	845,160	-	(21,788,181)	1,340,732	8,201,701	11,136,621	21,655,393	68,827,896	كما في 1 يناير 2015 ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16) كما في 31 ديسمبر 2015
9,467,883	148,779	9,319,104	9,319,104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16) كما في 31 ديسمبر 2015
(2,320,610)	13,834	(2,334,444)	-	(1,459,275)	-	-	-	(875,169)	-	-	-	-	ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16) كما في 31 ديسمبر 2015
7,147,273	162,613	6,984,660	9,319,104	(1,459,275)	-	-	-	(875,169)	-	-	-	-	ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16) كما في 31 ديسمبر 2015
268,693	-	268,693	-	-	268,693	268,693	-	-	-	-	-	-	ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16) كما في 31 ديسمبر 2015
(3,717,073)	-	(3,717,073)	(3,717,073)	-	-	-	-	-	987,253	987,253	-	-	ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16) كما في 31 ديسمبر 2015
111,454,343	7,307,768	104,146,575	11,922,391	636,832	845,160	268,693	(21,788,181)	465,563	9,188,954	12,123,874	21,655,393	68,827,896	ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة مدفوعات بالأسهام للموظفين (إيضاح 16) خيارات أسهم موظفين تم معارستها (إيضاح 24) المحول إلى الاحتياطيات توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 16) كما في 31 ديسمبر 2015

إن الإيضاحات المرتبطة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجموع

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
		ربح السنة قبل حصة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
10,021,310	11,785,317	وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
		تعديلات لمطابقة الربح بصافي التدفقات النقدية:
(817,386)	965,641	9 صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
12,293	303,633	خسارة بيع عقارات استثمارية
-	(2,425,221)	6 صافي ربح دمج أعمال
(128,125)	(1,055,072)	10,11 حصة في نتائج شركة محاصة وشركة زميلة
(883,165)	-	ربح بيع شركة محاصة وشركة زميلة
(1,411,010)	296,282	13 (مخصص) استرداد خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة
139,083	192,848	استهلاك عقار ومعدات
(11,413)	(741,826)	23 صافي إيرادات استثمار
3,450,440	4,062,517	تكاليف تمويل
(6,540)	(230,680)	ربح تحويل عملات أجنبية
148,202	139,587	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
268,693	272,682	24 مخصص برنامج خيارات الاسهم للموظفين
10,782,382	13,565,708	
		التعديلات على رأس المال العامل:
28,509,100	14,630,250	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(174,785)	3,262,994	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
6,603,779	(14,313,460)	دائون وأرصدة دائنة أخرى
(37,070,525)	(17,159,053)	دفعات مقدما من عملاء
8,649,951	(13,561)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
104,481	5,880,653	النقص في أرصدة نقدية محتجزة
(186,296)	(122,676)	شراء عقار ومعدات
(20,234,071)	(2,410,200)	9 إضافة إلى عقارات استثمارية
(912,000)	-	استثمار في شركة محاصة
217,183	1,165,619	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
2,779	2,478,751	متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
659,975	8,661,961	دفعات مقدما لشراء عقارات
385,063	-	متحصلات من بيع شركة محاصة
-	(1,084,120)	6 حيازة شركة تابعة، بالصافي بعد النقد الذي تم حيازته
127,075	382,613	23 إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(19,835,811)	14,952,601	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجموع

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التمويل
(12,500,000)	-	صافي الحركة في قروض محددة الأجل
28,107,932	(3,523,834)	صافي الحركة في دائني توريق وإجارة
(3,717,073)	(4,347,669)	توزيعات أرباح مدفوعة
(3,450,440)	(4,062,517)	تكاليف تمويل مدفوعة
8,440,419	(11,934,020)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
(2,745,441)	3,005,020	صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
(1,494,560)	1,087,887	تعديلات تحويل عملات أجنبية
6,170,984	1,930,983	النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
1,930,983	6,023,890	15 النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة 31 ديسمبر 2016

1. معلومات حول الشركة

تأسست شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") في 7 نوفمبر 1998. تعرض هذه البيانات المالية المجمعة نتائج الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة"). إن عنوان المكتب الرئيسي المسجل للشركة الأم هو برج مزاي 01، المرقاب، ص.ب. 3546، الصفاة 13036، دولة الكويت.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي كما يلي:
تملك شركات مساهمة كويتية وأجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية وأجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعها وإدارتها وكفالتها لدى الغير، وإفراض الشركات التي تملك فيها أسهم وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20%، وتملك حقوق الملكية الصناعية بما في ذلك الحقوق الفكرية أو العلامات التجارية أو الصناعية أو الرسوم الصناعية وأي حقوق أخرى تتعلق بتلك الموجودات وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل دولة الكويت أو خارجها، وتملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية عقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

يكون للشركة الأم الحق في تنفيذ الأهداف السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج لصالحها أو كوكيل أو ممثل عن الغير وللشركة الأم الحق أيضاً في أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أهدافها في دولة الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تعقد شراكة أو تشتري هذه الهيئات أو تلتحق بها.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 5 فبراير 2017، وتخضع لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012، تم إصدار اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم 1 لسنة 2016 في 12 يوليو 2016 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016 والتي بموجبها تم إلغاء اللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012.

2. أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم.

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

إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

3. التغييرات في السياسات المحاسبية

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق المعايير الحالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري اعتباراً من 1 يناير 2016.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 28 الشركات الاستثمارية: تطبيق استثناء التجميع
تناول التعديلات المشكلات التي ظهرت في تطبيق استثناء الشركات الاستثمارية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 أن الإعفاء من عرض البيانات المالية المجمعة ينطبق على الشركة الأم التي تمثل شركة تابعة لشركة استثمار عندما تقيس شركة الاستثمار كافة شركاتها التابعة وفقاً للقيمة العادلة.

إضافة إلى ذلك، توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 أنه يتم التجميع فقط للشركة التابعة لشركة استثمار عندما لا تمثل تلك الشركة التابعة شركة استثمار في حد ذاتها، وتقدم خدمات دعم لشركة الاستثمار. ويتم قياس كافة الشركات التابعة الأخرى لشركة الاستثمار وفقاً للقيمة العادلة. تسمح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28 – الاستثمارات في الشركات التابعة وشركات المحاصة للمستثمر، عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، بالاحتفاظ بقياس القيمة العادلة المطبق من قبل الشركة التابعة أو شركة المحاصة لشركة الاستثمار على حصصها في الشركات التابعة. تنطبق هذه التعديلات بأثر رجعي وليس لها أي تأثير على المجموعة حيث إن المجموعة لا تطبق استثناء التجميع.

معيار المحاسبة الدولي 34 التقارير المالية المرحلية

يوضح التعديل أن الإفصاحات المرحلية المطلوبة يجب إدراجها إما في البيانات المالية المرحلية المجمعة أو الإشارة إلى مصدر ورودها في البيانات المالية المرحلية المجمعة وحيثما ترد في التقارير المالية المرحلية (كتعليقات الإدارة أو تقرير المخاطر). كما ينبغي أن تُتاح المعلومات الأخرى ضمن التقارير المالية المرحلية للمستخدمين وفقاً لنفس الشروط الخاصة بالبيانات المالية المجمعة وفي نفس الوقت. ينطبق هذا التعديل بأثر رجعي. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء
توضح التعديلات أساس معيار المحاسبة الدولي 16 عقار وآلات ومعدات ومعيار المحاسبة الدولي 38 الموجودات غير الملموسة الذي يشير إلى أن الإيرادات تعكس نمط المزايا الاقتصادية الناتجة من تشغيل الأعمال (التي يمثل الأصل جزءاً منها) بدلا من المزايا الاقتصادية المستهلكة من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، لا يمكن استخدام طريقة تعتمد على الإيرادات لاستهلاك العقار والآلات والمعدات؛ ولا يجوز استخدامها إلا في ظروف محدودة للغاية لإطفاء الموجودات غير الملموسة. وتسري التعديلات بأثر مستقبلي وليس لها أي تأثير على المجموعة في ضوء عدم استخدام المجموعة لطريقة تعتمد على الإيرادات في استهلاك موجوداتها غير المتداولة.

دورة التحسينات السنوية 2012-2014

معيار المحاسبة الدولي 19 مزايا الموظفين

يوضح التعديل أن عمق السوق لسندات الشركات عالية الجودة يتم تقييمه بناء على العملة المدرج بها الالتزام بدلا من الدولة التي يوجد بها الالتزام. عندما لا يتوفر سوق عميق لسندات الشركات عالية الجودة بتلك العملة، يجب استخدام معدلات السندات الحكومية. يسري هذا التعديل بأثر مستقبلي. لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات
عقود الخدمات

يوضح التعديل أن عقد الخدمات الذي يتضمن أتعاباً يمكن أن يشكل مشاركة مستمرة في أصل مالي. وينبغي للشركة تقييم طبيعة الأتعاب والترتيب مقابل الإرشادات المتعلقة بالمشاركة المستمرة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 7 لكي يتم تقييم ما إذا كانت الإفصاحات مطلوبة أم لا. وينبغي أن يتم بأثر رجعي إجراء التقييم لما إذا كانت عقود الخدمات تشكل مشاركة مستمرة. على الرغم من ذلك، قد لا تكون هناك حاجة لتقديم الإفصاحات المطلوبة لأية فترة تبدأ قبل الفترة السنوية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق التعديلات لأول مرة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 – مبادرة الإفصاح

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 المتطلبات الحالية لمعيار المحاسبة الدولي 1 - دون إدخال أي تغييرات جوهرية عليها. توضح التعديلات ما يلي:

- متطلبات التأثير المادي من معيار المحاسبة الدولي 1
 - أنه يمكن الفصل بين البنود المحددة في بيان (بيانات) الدخل المجمع والإيرادات الشاملة الأخرى وبيان المركز المالي المجمع
 - أن الشركات تتمتع بالمرونة في الترتيب عند عرض الإفصاحات حول البيانات المالية المجمعة
 - أن الحصة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة وشركات المحاصة المحتسبة باستخدام طريقة حقوق الملكية يجب عرضها بصورة مجمعة في بند فردي واحد، وتوزيها بين هذه البنود التي سوف – أو لن – يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع.
- فضلاً عن ذلك، توضح التعديلات المتطلبات التي تسري عند عرض بنود الإجمالي الفرعي الإضافية في بيان المركز المالي المجمع وبيان (بيانات) الدخل المجمع والإيرادات الشاملة الأخرى. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتعديلات على المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتمزم المجموعة تطبيق تلك المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الشكل النهائي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثير جوهري على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، عند التطبيق.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 - عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 - الإيرادات بالإضافة إلى تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 و 18 ذات الصلة وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات وقطاعات الأعمال ونطاقات الاختصاص وأسواق المال. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على المجموعة ولا تتوقع وجود أي تأثير جوهري من تطبيق هذا المعيار.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مشاركة الموجودات بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر تتناول التعديلات التعارض بين المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 في التعامل مع فقد السيطرة على شركة تابعة عند بيعها أو مشاركتها مع شركة زميلة أو شركة محاصة. توضح التعديلات أنه يتم التحقق بالكامل للربح أو الخسارة الناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات التي تشكل أعمالاً - كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - فيما بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر. على الرغم من ذلك، في حالة أي ربح أو خسارة ناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات والتي لا تشكل أعمالاً، فيتم تحققها فقط في حدود حصص المستثمرين في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة. قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ السريان لهذه التعديلات بصورة غير محددة ولكن في حالة قيام الشركة بالتطبيق المبكر للتعديلات يجب عليها التطبيق بأثر مستقبلي.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4-4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة -15 عقود التأجير التشغيلي- الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة -27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والافصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للتحقق فيما يتعلق بالمستأجرين - المستأجرين للموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل) وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام مدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف الفائدة على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام. كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغيير في مدة عقد التأجير والتغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من التغيير في معدلات أو مؤشرات السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات). ويقوم المستأجر بصورة عامة بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام. لم يطرأ تغير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي. كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن ليس قبل قيام الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. ويستطيع المستأجر الاختيار ما بين تطبيق المعيار إما باستخدام طريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. تسمح الأحكام الانتقالية بالمعيار ببعض الإعفاءات. في عام 2017، تعتمزم المجموعة تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2016 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية بغرض تحسين الإفصاحات المتعلقة بأنشطة التمويل ومساعدة المستخدمين في استيعاب مراكز السيولة لدى الشركات القائمة على إعداد التقارير على نحو أفضل. وبموجب المتطلبات الجديدة، ستحتاج الشركات إلى الإفصاح عن التغييرات في مطلوباتها المالية كنتيجة لأنشطة التمويل مثل التغييرات من التدفقات النقدية والبنود غير النقدية (على سبيل المثال، الأرباح والخسائر الناتجة عن الحركات في العملات الأجنبية). يسري التعديل اعتباراً من 1 يناير 2017. تعمل المجموعة حالياً على تقييم التأثير.

سيتم عرض إفصاحات إضافية ضمن البيانات المالية المجمعة عندما يبدأ سريان هذه المعايير والتفحيحات والتعديلات. إلا إن المجموعة لا تتوقع أي تأثير مادي من تطبيق هذه التعديلات على مركزها أو أدائها المالي المجموع.

إبذاعات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

4. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2016. وتنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر 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:

• سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)

• تعرض أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها

• القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

بصفة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ بأغلبية حقوق التصويت. 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 الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس سنة التقارير المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم تجميع الشركات التابعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة ويستمر تجميعها حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات الهامة فيما بين المجموعة بما في ذلك الأرباح والخسائر الهامة غير المحققة الناتجة من المعاملات فيما بين شركات المجموعة عند التجميع.

تمثل الحصص غير المسيطرة الجزء من الأرباح والخسائر وصافي الموجودات التي لا تحتفظ بها المجموعة وتعرض بصورة منفصلة في بيان الدخل المجمع وضمن حقوق الملكية في بيان المركز المالي المجمع بشكل منفصل عن حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقد السيطرة، كعمالة حقوق ملكية. يتم قيد الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد سلبي.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يتم تحقق أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

حصة الملكية (%)		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	الشركة
2015	2016			
99.7%	99.7%	التطوير العقاري	الكويت	شركة المزاي للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
96%	96%	التطوير العقاري	الكويت	شركة سفن زونز العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
98%	98%	التطوير العقاري	الكويت	شركة الخليجية التركية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
90.42%	90.42%	التطوير العقاري	الكويت	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.
99%	99%	التطوير العقاري	الكويت	شركة الميزان المشتركة للتجارة العامة ذ.م.م.
98%	98%	التطوير العقاري	الكويت	شركة الكويتية الأولى لإدارة المشاريع ذ.م.م.
100%	100%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	شركة المزاي العقارية المنطقة الحرة / ذ.م.م.
40%	90%	التطوير العقاري	تركيا	شركة * Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi (Ritim)
100%	100%	التطوير العقاري	الكويت	شركة البمار الزراعية الكويتية ذ.م.و.
100%	100%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	شركة مزاي الامارات للتطوير العقاري ذ.م.و.
100%	100%	التطوير العقاري	تركيا	شركة * Mazaya Real Estate Turkey Gayrimenkul Yatirimlari Anonim Sirketi (Ritim)
99%	99%	التطوير العقاري	دولة الإمارات	شركة ادفانتج للتجارة العامة ذ.م.م.
99.85%	99.85%	التطوير العقاري	لبنان	شركة المزاي لبنان - ش.م.ل. (القابضة)
99%	99%	التطوير العقاري	المملكة العربية السعودية	شركة المزاي الكبرى العقارية ذ.م.م.
100%	100%	التطوير العقاري	عمان	شركة المزاي للتطوير العقاري ذ.م.م.

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت الشركة الأم بعبارة حصة ملكية إضافية في شركة Ritim وبالتالي زادت حصة ملكيتها الفعلية من 40% إلى 90% وتم تجميعها من تاريخ الحيازة (إيضاح 6).

دمج الأعمال والشهرة

إن دمج الأعمال هو تجميع منشآت أو أعمال منفصلة ضمن منشأة واحدة لإعداد التقارير المالية نتيجة قيام إحدى الشركات (المشتري) بحيازة السيطرة على أحد أنشطة الأعمال أو أكثر. يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بموجب هذه الطريقة، تسجل المجموعة، بشكل منفصل عن الشهرة، الموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المقدرة وأي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة في تاريخ الحيازة. بالنسبة لكل عملية دمج، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الأخرى.

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

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة. إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصلاً أو التزاماً سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لن يعاد قياسه. يتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. وبالنسبة للحالات التي لا يقع فيها المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، يتم قياسه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية المناسب.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الزيادة في إجمالي المقابل المحول والقيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة عن حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق في الأرباح أو الخسائر.

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

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

الأدوات المالية – التحقق المبدئي والقياس اللاحق

1) الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كقروض ومدنيين وموجودات مالية متاحة للبيع. تحدد المجموعة التصنيف المناسب لكل أداة عند التحقق المبدئي.

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتحدد وفقاً للوائح أو العرف السائد في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) تسجل في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ التي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تشمل الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدنيين والأرصدة المدينة الأخرى والموجودات المالية المتاحة للبيع.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

نقد وأرصدة لدى البنوك

لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك بالصافي بعد الأرصدة النقدية المحتجزة.

قروض ومديون

تمثل القروض والمدنيين موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديدها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد التحقق المبدئي، يتم إدراج القروض والمدنيين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً خسائر انخفاض القيمة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة ناتجة من الحيابة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل الفائدة.

إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

يُدرج إطفاء طريقة معدل الفائدة الفعلي ضمن بيان الدخل المجموع. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

تصنف الوديعة لدى البنوك والمدينون ضمن "فروض ومدنيين".

موجودات مالية متاحة للبيع

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كممتاحة للبيع أو تلك التي لا يتم تصنيفها كفروض ومدنيين. بعد التحقق المبدئي بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة المتعلقة بالحيازة، فإن الموجودات المالية التي يتعدى قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع تحقق الأرباح أو الخسائر غير المحققة كتغيرات متراكمة في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم عدم تحقق الاستثمار أو تحديد انخفاض قيمته حيث يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر المتراكمة من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة وتسجيلها ضمن بيان الدخل المجموع. بالنسبة للموجودات المالية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها، فيتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

عدم التحقق

لا يتم تحقق أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تقوم المجموعة بتحويل حقها 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 الجوهرية للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الجوهرية للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

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

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي قد ينبغي على المجموعة سداه أيهما أقل.

(2) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً أو مجموعة موجودات مالية انخفضت قيمتها. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد التحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة ما يشير إلى أن المقترضين أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو تعثر أو الإهمال أو عدم الالتزام بسداد الفوائد أو المدفوعات الأساسية أو احتمال إشهار الإفلاس أو ترتيبات إعادة التنظيم المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحالات التعثر.

إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

الموجودات المالية المتاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلًا ماليًا متاحًا للبيع أو مجموعة موجودات مالية متاحة للبيع تعرضت للانخفاض في القيمة. بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم دون تكلفته. إن تقييم ما إذا كان الانخفاض "كبيراً" يتم مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"مطولاً" مقابل الفترة التي تكون فيها القيمة العادلة أقل من التكلفة. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة تلك الموجودات المالية المتاحة للبيع مدرجة سابقاً في بيان الدخل المجموع من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجموع. إن خسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في الأسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجموع، وتدرج الزيادة اللاحقة في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة المدينين

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من المدينين عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يتم إجراء هذا التقدير على أساس فردي. بالنسبة للمبالغ غير الجوهرية بشكل فردي والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها فيتم تقييمها بصورة مجمعة ويتم احتساب مخصص لها وفقاً لمدة فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

(3) المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو قروض وسلف. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدئي.

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

تشمل المطلوبات المالية على المجموعة دائني التورق والإجارة والقروض البنكية والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

القروض محددة الأجل والقروض البنكية

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس القروض محددة الأجل والحساب المشوف لدى البنك الذي يحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة بطريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل المجموع عند عدم تحقق المطلوبات وذلك باستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجموع.

تدرج القروض محددة الأجل في بيان المركز المالي المجموع بمبالغها الأساسية ناقصاً أية دفعات سداد. تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية كمطلوبات متداولة.

دائنو تورق

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة إلى المؤسسات المالية والناجمة من ترتيب تمويل إسلامي يتم بموجبه تسوية الالتزام على أساس الدفع المؤجل لموجودات مشتراة. يدرج دائنو التورق بإجمالي المبلغ المستحق، بالصافي بعد الأرباح المؤجلة الدائنة. تدرج تكلفة التورق كمصروفات على أساس توزيع نسبي زمني مع مراعاة معدل الربح ذي الصلة والرصيد القائم.

إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

دائنو إجارة

يمثل دائنو الإجارة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات مشتراة بموجب ترتيبات إجارة واستئجار. يدرج دائنو الإجارة بإجمالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير المستحقة بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

تسجل المطلوبات للمبالغ التي ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقترض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبدل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق للالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيم المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

(4) مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع عند وجود حق قانوني ملزم لدى المجموعة بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتبوي المجموعة السداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسديد الالتزامات في آن واحد.

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الأصل المالي المتاح للبيع والموجودات غير المالية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيان مركز مالي مجمع. 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 إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

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

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

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة هي أسعار الشراء عند الإقبال. وبالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى بما في ذلك الأدوات المالية التي لا يوجد لها أسواق نشطة فيتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب تقييم ملائمة. تتضمن أساليب التقييم القيمة العادلة المستقاة من معاملة حديثة ذات شروط تجارية بحتة أو المقارنة بأدوات مماثلة تتوفر لها أسعار ملحوظة في السوق أو طريقة التدفقات النقدية المخضومة أو أساليب التقييم الأخرى المتعارف عليها من قبل المشاركين في السوق. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي لا يمكن لها تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بخلاف تلك ذات الطبيعة قصيرة الأجل عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية وفقاً لمعدلات الفائدة الحالية في السوق لأدوات مالية مماثلة.

قياس القيمة العادلة للأدوات غير المالية

تقاس القيم العادلة للأدوات غير المالية استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين.

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

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

المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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 تقارير مالية.

حصة في شركات محاصة

تمتلك المجموعة استثماراً في شركة محاصة وهي شركة تخضع للسيطرة المشتركة وبموجبها يدخل شركاء المحاصة في ترتيب تعاقدية يتيح السيطرة المشتركة على الأنشطة الاقتصادية للشركات ويتطلب موافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية لشركاء المحاصة. تسجل المجموعة حصتها في شركة المحاصة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية، تدرج المجموعة استثمارها في شركة المحاصة مبدئياً بالتكلفة وتعديل بعد ذلك لتعكس تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات شركة المحاصة. تتم المحاسبة عن أي شهرة ناتجة من حيازة المجموعة لحصة في شركة تخضع للسيطرة المشتركة وفقاً للسياسة المحاسبية المتعلقة بالشهرة الناتجة من حيازة شركة محاصة.

تسجل المجموعة في بيان الدخل المجمع حصتها في إجمالي الأرباح أو الخسائر المحققة لشركة المحاصة من تاريخ ممارسة التأثير الفعلي أو الملكية الفعلية حتى التاريخ الفعلي لانتهاء ممارسة التأثير أو الملكية. إن توزيعات الأرباح المستلمة من شركة المحاصة تخفض القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة المدرجة بالدفاتر قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في شركة المحاصة نتيجة التغيرات في حقوق ملكية شركة المحاصة التي لم يتم تسجيلها ضمن بيان دخل شركة المحاصة. تقيد حصة المجموعة من تلك التغيرات مباشرة ضمن حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع شركة محاصة إلى حد حصة المجموعة في شركة المحاصة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم يكن بالمعاملة دليل على انخفاض قيمة الأصل المحول.

استثمار في شركة زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها، والتأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. تماثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس تلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة زائداً التغييرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة يتم استبعادها بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج المجموعة في بيان الدخل المجمع حصتها في إجمالي الأرباح أو الخسائر المحققة للشركة الزميلة من تاريخ بدء الملكية أو ممارسة التأثير فعلياً حتى تاريخ توقفها فعلياً. إن توزيعات الأرباح المستلمة من الشركة الزميلة تخفض القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة المدرجة بالدفاتر قد تكون ضرورية لتعكس التغييرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة نتيجة للتغيرات في حقوق ملكية الشركة الزميلة التي يتم تسجيلها ضمن بيان الدخل الشامل للشركة الزميلة.

تسجل حصة المجموعة في تلك التغييرات مباشرة في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة للمعاملات مع شركة زميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة. يتم أيضاً استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم يكن المعاملة دليل على انخفاض قيمة الأصل المحول.

يتم إجراء تقييم للاستثمار في الشركة الزميلة عندما يتوفر مؤشر على انخفاض قيمة الأصل أو تنعدم خسائر انخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة. ومتى تشير متطلبات انخفاض القيمة لمعيار المحاسبة الدولي 36 إلى احتمالية انخفاض قيمة الاستثمار في شركة زميلة، يتم اختبار القيمة المدرجة بالدفاتر الكاملة للاستثمار عن طريق مقارنة قيمته الممكن استردادها بقيمته المدرجة بالدفاتر.

إن الفارق الزمني في تاريخ إعداد التقارير المالية للشركات الزميلة عن تاريخ إعداد البيانات المالية للمجموعة لا يجب أن يتجاوز ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتوضيح أثر المعاملات أو الأحداث الهامة التي وقعت في الفترة الفاصلة بين تاريخ بيانات الشركة الزميلة وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن السياسات المحاسبية للشركة الزميلة تتوافق مع السياسات التي تستخدمها المجموعة للمعاملات المماثلة والأحداث في ظروف مشابهة.

عند فقد التأثير المموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. يتم إدراج أي فروق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقد التأثير المموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المطورة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض كسب إيرادات إيجارات أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو للغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير كعقارات استثمارية عندما يتم الوفاء بتعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب التحويل والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية لكي يصبح العقار على الحالة اللازمة للتشغيل. تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير التحقق.

لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم لاحقاً إدراج العقار الاستثماري بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها.

يتم عدم تحقق العقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل المجمع في سنة السحب من الخدمة أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر من بيع العقار الاستثماري بالفرق بين صافي المتحصلات من البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل.

تتم التحويلات إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.



إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

عقار ومعدات

يدرج العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 سنوات
أثاث وتركيبات	5 سنوات
سيارات	5 سنوات

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للعقار والمعدات لغرض تحديد الانخفاض في القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة توفر مثل هذا المؤشر وعند زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استرداده.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تتخفف 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 فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما أو وحدة لإنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفف إلى قيمته الممكن استرداده. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام أسعار الخصم المناسبة والذين يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال المتوقعة. يتم أخذ معاملات السوق المستوية في الاعتبار عند تقييم الأصول. في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأصل المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة إلى الموازنات المفصلة وحسابات التنبؤ والتي تم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الشهرة عليها. تغطي هذه الموازنات وحسابات التدفقات النقدية المتوقعة عموماً فترة تتراوح من سنتين إلى خمس سنوات.

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

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

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

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

عقارات محتفظ بها للمتاجرة

يتم تصنيف العقارات التي تم حيازتها أو إنشاؤها لغرض البيع في سياق الأعمال الطبيعي، بخلاف تلك المحتفظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية، كمقارنات محتفظ بها للمتاجرة ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على حقوق الملك الحر والاستئجار والمبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الإنشاءات وتكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار والمصرفيات غير المباشرة للإنشاءات والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في السياق الطبيعي للأعمال، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية وتخصم بالقيمة الزمنية للأموال، متى كانت جوهرية، ناقصاً تكاليف الإنجاز والتكلفة المقدرة لإتمام عملية البيع.

تحدد تكلفة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة المدرجة في بيان الدخل المجموع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة للعقار المباع ويستند توزيع أي تكاليف غير محددة إلى الحجم النسبي للعقار المباع.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تتضمن مكافأة نهاية الخدمة للموظفين، يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين وقوانين العمل في البلاد التي تزاوول الشركات التابعة نشاطها بها. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة في تاريخ التقييم.

وبالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم الشركة الأم بتقديم اشتراكات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة مئوية من مرتبات الموظفين، وتسجل كمصروفات عند استحقاقها.

معاملات المدفوعات بالأسهم

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

يتم تحقق تكلفة المعاملات التي يتم تسويتها بالأسهم - بالإضافة إلى الزيادة المقابلة في حقوق الملكية - على مدى فترة استيفاء شروط الاداء و/ أو الخدمة على أن تنتهي في تاريخ الاستحقاق الكامل للمنحة من قبل الموظف ("تاريخ الاستحقاق"). ويتم تحقق المصروف المتراكم المحقق لتسوية المعاملات بالأسهم في تاريخ التقارير المالية حتى يعكس تاريخ الاستحقاق إلى أي مدى انتهت فترة الاستحقاق مع تحديد أفضل تقدير للمجموعة لعدد الأدوات المالية التي سيتم استحقاقها في النهاية. ويمثل بند المصروفات أو الإضافات في بيان الدخل المجموع الحركة في المصروفات المتراكمة المحققة في بداية ونهاية تلك الفترة.

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى الآن. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تسجل الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة). كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب، ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المحتفظ بها ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً لمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المحتفظ بها ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات أرباح نقدية عن أسهم الخزينة. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.



إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

احتياطات أخرى

تستخدم الاحتياطات الأخرى لتسجيل تأثير التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

المخصصات

يسجل المخصص عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلائي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد إصدار، يتحقق الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروف المتعلق بأي مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي سوف تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها، بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق. يجب أيضاً الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تحقق الإيرادات:

بيع عقار محتفظ به للمتاجرة

يعتبر العقار مبيعاً عندما تنتقل المخاطر الهامة والمزايا الهامة للملكية العقارية إلى المشتري، ويكون ذلك عادةً عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة لعقود التبادل المشروطة، تتحقق المبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط الهامة.

مبيعات العقار قيد التطوير

عندما يكون العقار قيد التطوير ويخضع لعقد تم إبرامه لبيع العقار عند استكمال الإنشاء، تراعي المجموعة ما إذا كان العقد يتضمن ما يلي:

- عقد لإنشاء عقار أو
- عقد لبيع عقار مكتمل.

عندما يعتبر العقد أنه عقد لإنشاء عقار، تحتسب الإيرادات باستخدام طريقة نسبة الإتمام أثناء إنجاز عملية الإنشاء. عندما يعتبر العقد أنه عقد لبيع عقار مكتمل، تتحقق الإيرادات عند تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية العقارية إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت الشروط القانونية لعقد الإنشاء تمثل التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، يتم تطبيق طريقة نسبة الانجاز لتحقيق الإيرادات ويتم تسجيل الإيرادات أثناء إنجاز الأعمال. يتم تطبيق التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ عندما:

- يقوم المشتري بمراقبة الأعمال قيد التنفيذ ويكون ذلك نموذجياً عندما تكون الأرض التي يتم عليها التطوير مملوكة للعميل النهائي؛ و
- يتم تحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية للملكية الأعمال قيد التنفيذ في حالتها الحالية إلى المشتري أثناء إنجاز الأعمال، ويكون ذلك بصورة نموذجية عندما لا يتمكن المشتري من إعادة العقار غير المكتمل إلى المجموعة.

في مثل هذه الحالات، يتم قياس نسبة الأعمال المكتملة استناداً إلى التكاليف المتكبدة حتى نهاية فترة التقارير كنسبة من إجمالي التكاليف المتوقع تكبدها.

ربح بيع استثمارات موجودات مالية متاحة للبيع

يتم قياس الأرباح من بيع الاستثمار بالفارق بين متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار بتاريخ البيع وتسجل عند البيع.

إيرادات تأجير

تتحقق إيرادات التأجير المدينة من عقود التأجير التشغيلي، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي يتم تسجيلها عند ظهورها. بالنسبة للتكاليف المبدئية المباشرة التي يتم تكبدها في التفاوض والترتيب لعقد تأجير تشغيلي فإنه يتم تسجيلها كمصروف على مدى فترة التأجير على نفس الأساس المستخدم لإيرادات التأجير.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

إيرادات توزيعات الأرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات وذلك يكون عموماً عندما يعتمد المساهمون توزيعات الأرباح.

أتعاب الإدارة

تستحق أتعاب الإدارة المكتسبة مقابل تقديم الخدمات على مدى فترة من الوقت على مدى تلك الفترة.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان العقد يتمثل في أو يشتمل على تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقدير ما إذا كان إنجاز الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو مجموعة موجودات معينة وما إذا كان الترتيب ينقل الحق في استخدام ذلك الأصل.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي تحتفظ المجموعة بموجبها بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس الأساس الذي يتم به تسجيل إيرادات التأجير.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود تأجير تشغيلي عند احتفاظ المؤجر بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، باستثناء دفعات التأجير المحتملة، فإنه يتم تسجيلها كمصروفات عند وجودها.

يمكن تصنيف حصة العقار المحتفظ بها من قبل المجموعة بموجب عقد تأجير تشغيلي والمحاسبة عنها كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة وبناءً على رغبة الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية لحصة العقار المحتفظ بها من قبل المجموعة بموجب عقد تأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات لعقود التأجير أيهما أقل ويتم تسجيل مبلغ معادل كمطلوبات.

إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

تكاليف الاقتراض

تحمل تكاليف الاقتراض عموماً كمصروف عند تكبدها. يتم رسملة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بمشروع ما كجزء من المشاريع تحت التنفيذ على مدى فترة تنفيذها إلى أن يتم استكمال المشروع ويصبح جاهزاً للغرض المعد له وذلك على أساس القروض الفعلية والمصروفات الفعلية المتكبدة على هذا المشروع. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم الانتهاء بشكل رئيسي من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز المشروع للغرض المعد من أجله. يتم احتساب تكاليف الاقتراض المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة القروض الذي تطبقه المجموعة.

المطلوبات والموجودات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية مستبعداً.

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

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة وفقاً لقرار مجلس إدارة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة والتي تخضع لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب اقتطاعها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لعام 2007.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة مرتبط بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ورفع التقارير بما يتوافق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس صانعي القرارات التشغيلية. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية المماثلة والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المتشابهة ويرفع عنها التقارير كقطاعات قابلة لرفع التقارير عنها.

تحويل العملات الأجنبية

تحدد كل شركة تابعة للمجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية المجمعة لكل منشأة باستخدام العملة الرئيسية.

المعاملات والأرصدة

تسجل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات بعملتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية بأسعار الصرف الفورية السائدة في تاريخ التقارير المالية. تسجل كافة الفروق في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل مصروفات الضرائب والإعفاءات المتعلقة بفروق تحويل العملات الأجنبية لتلك البنود النقدية أيضاً في بيان الدخل المجموع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من إعادة تحويل البنود غير النقدية بطريقة تتوافق مع تحقق الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبعد (أي فروق التحويل للبنود التي يتم تحقق أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر تدرج أيضاً في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

شركات المجموعة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

5. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات الطارئة، إلا أن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها التأثير الأكثر جوهرياً على القيمة المدرجة بالدفاتر في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقار

تحدد المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيف العقار كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- تتضمن العقارات الاستثمارية الأراضي والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير و/ أو زيادة قيمتها الرأسمالية.
- تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة تلك العقارات المحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها أثر جوهري يؤدي إلى تعديل مادي على القيم المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

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 تغيرات أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار المحتفظ به للمتاجرة



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

يُدْرَج العقار المحتفظ به للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار المكتمل المحتفظ به لغرض المتاجرة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحدهه المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار قيد الإنشاء المحتفظ به للمتاجرة بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية لعقارات مكتملة مشابهة ناقصاً التكاليف المقدرة لإتمام الإنشاء وناقصاً تقدير القيمة الزمنية للأموال حتى تاريخ الإتمام.

تقييم العقارات الاستثمارية

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم عقارات مستقل. تم استخدام ثلاث طرق رئيسية في تحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية - وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة القائم على المعادلات، و(ب) طريقة الإيرادات و (ج) طريقة المقارنة للعقار كما يلي:

- (أ) يستند تحليل التدفقات النقدية المخصومة القائم على المعادلات إلى مجموعة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بشروط أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى ومخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.
- (ب) طريقة الإيرادات التي يتم فيها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الإيرادات الناتجة عنه ويتم حسابها بقسمة صافي إيرادات التشغيل للعقار على معدل العائد المتوقع من العقار في السوق، يعرف بـ "معدل الرسملة".
- (ج) تستند طريقة المقارنة للعقار إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم المعاملات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات لها مواقع وظروف مماثلة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبيّنة في الإيضاحين 9 و 29.

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً هاماً. عندما لا يمكن تحديد هذا التقدير بصورة موثوق منها، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.



إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

انخفاض قيمة المدينين التجاريين

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم هذا التقدير على أساس فردي. يتم على أساس مجمع تقييم المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية. يتم إدراج أي فرق بين المبالغ الفعلية المحصلة في فترات مستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل المجمع.

انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة باختبار انخفاض قيمة الشهرة على الأقل سنوياً. يتطلب تحديد انخفاض قيمة الشهرة تقدير القيمة أثناء الاستخدام لوحدات إنتاج النقد التي تم توزيع الشهرة عليها. يتطلب تقدير القيمة أثناء الاستخدام أن تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدل خصم ملائم حتى يتسنى احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات بما في ذلك الموجودات غير الملموسة

يجب على الإدارة إصدار أحكام هامة عند تقدير القيمة العادلة للموجودات بما في ذلك الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد وغير المحدد والمطلوبات والمطلوبات الطارئة التي تم حيازتها نتيجة لدمج الأعمال.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

6. دمج أعمال

تملكت الشركة الأم حصة ملكية بنسبة 40% في شركة Ritim ("Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi") والتي تم تصنيفها كشركة محاصة ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 3,904,559 دينار كويتي. خلال السنة الحالية، قامت الشركة الأم بحيازة حصة ملكية إضافية بنسبة 50% في شركة Ritim من المساهمين الآخرين بالشركة. نتيجة لذلك، زادت حصة ملكية الشركة الفعلية في شركة Ritim من 40% إلى 90%. وحيث إن هذه المعاملة تفي بالمعايير الواردة ضمن "المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - دمج الأعمال" حول دمج الأعمال الذي يتم تحقيقه على مراحل، أعادت المجموعة تصنيف استثمارها في شركة Ritim من استثمار في شركة محاصة إلى استثمار في شركة تابعة وقامت بتجميع شركة Ritim من تاريخ السيطرة الفعلية.

تمت المحاسبة عن عمليات الحيازة استناداً إلى القيم العادلة المنسوبة للموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المشتراة كما في تاريخ التقارير المالية. فيما يلي عرض موجز للمقابل المدفوع للموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة وكذلك الحصص غير المسيطرة وفقاً للحصة النسبية في صافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة:

دينار كويتي	
	الموجودات
13,825,998	عقارات استثمارية (إيضاح 9)
12,309,657	عقارات محتفظ بها للمتاجرة (إيضاح 13)
7,095,308	موجودات ضريبية مؤجلة (مدرجة ضمن مدينتين وأرصدة مدينة أخرى)
3,582,920	مديون وأرصدة مدينة أخرى
418,183	نقد وأرصدة لدى البنوك
37,232,066	
	المطلوبات
10,023,718	قروض محددة الأجل
1,041,594	دفعات مقدما من عملاء
13,570,939	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
24,636,251	
12,595,815	إجمالي صافي الموجودات المحددة وفقاً للقيمة العادلة
(1,502,303)	المقابل النقدي للحيازة
(1,547,333)	حصة الحصص غير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة
(6,189,334)	القيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها سابقاً للمشتري
(3,000,000)	تسوية علاقة قائمة*
356,845	ربح الشراء بمساومة عند الحيازة
2,068,376	ربح إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً**
2,425,221	صافي الربح الناتج من دمج الأعمال
(1,502,303)	المقابل المدفوع
418,183	النقد والنقد المعادل في شركة تابعة مشتراة
(1,084,120)	التدفقات النقدية المستخدمة في الحيازة

* تمثل تسوية العلاقة القائمة بعض العقارات المملوكة للبائع قبل دمج الأعمال وتعتبر جزءاً من المقابل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

** ربح إعادة تسوية حصة الملكية المحتفظ بها سابقا هو صافي القيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها سابقا للمشتري بمبلغ 6,189,334 دينار كويتي والقيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 3,904,559 دينار كويتي واحتياطي تحويل العملات الأجنبية بمبلغ 625,595 دينار كويتي وتأثير المعاملات المتبادلة بمبلغ 409,196 دينار كويتي.

في حالة إذا كانت عملية دمج الأعمال قد تمت في بداية السنة، كانت إيرادات المجموعة والربح الخاص بمساهمي الشركة الأم ستزداد بمبلغ 29 مليون دينار كويتي و1.4 مليون دينار كويتي على التوالي.

7. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

الأساسية:

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة ناقصا المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة.

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
9,319,104	10,253,235	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم 688,278,956	سهم 688,278,956	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية
(68,690,479)	(67,272,742)	ناقصا: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
619,588,477	621,006,214	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والمعدل بما يعكس أسهم الخزينة
15.04	16.51	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

المخفضة:

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات الأسهم للموظفين. لدى الشركة الأم خيارات أسهم قائمة مصدرة طبقاً لمعاملة المدفوعات بالأسهم والتي لها تأثير مخفف على الأرباح.

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
9,319,104	10,253,235	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم 619,588,477	سهم 621,006,214	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
-	4,429,914	يضاف: تأثير خيارات الأسهم عند الإصدار
619,588,477	625,436,128	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والمعدل بما يعكس تأثير التخفيف
15.04	16.39	ربحية السهم المخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

8. الشهرة

تمثل الشهرة زيادة المقابل المدفوع لحياسة أسهم شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. عن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة. خلال السنة، قامت الإدارة باختبار القيمة المدرجة بالدفاتر للشهرة لتحديد الانخفاض في القيمة ولم تلاحظ أي انخفاض في القيمة.

يتم اختبار القيمة المدرجة بالدفاتر للشهرة لغرض تحديد الانخفاض في القيمة سنوياً (أو بصورة أكثر تكراراً في حالة وجود دليل على أن الشهرة قد تعرضت للانخفاض في القيمة) عن طريق تقدير المبلغ الممكن استرداده لوحد إنتاج النقد استناداً إلى سعر السوق النشط والذي يزيد عن القيمة المدرجة بالدفاتر لوحد إنتاج النقد.

9. عقارات استثمارية

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
92,312,256	115,006,585	الرصيد في بداية السنة
20,234,071	2,410,200	إضافات
-	13,825,998	الناتج من دمج الأعمال (إيضاح 6)
(229,476)	(1,469,252)	مستبعدات
817,386	(965,641)	صافي (الخسارة) الربح من تعديلات القيمة العادلة
1,872,348	479,085	تعديلات تحويل عملات أجنبية
115,006,585	129,286,975	الرصيد في نهاية السنة

تتكون العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية مما يلي:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
12,140,291	10,948,252	أراضي
6,746,295	8,959,695	عقارات قيد التطوير
96,119,999	109,379,028	عقارات مطورة محتفظ بها للحصول على إيرادات تأجير
115,006,585	129,286,975	

إن بعض العقارات الاستثمارية بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 45,790,665 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 42,408,670 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني توريق بقيمة 37,388,397 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 45,097,173 دينار كويتي) (إيضاح 19). كما أن بعض العقارات الاستثمارية بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 33,060,275 دينار كويتي (2015: 32,443,880 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني إجارة بمبلغ 18,753,945 دينار كويتي (2015: 19,594,655 دينار كويتي) (إيضاح 19).

تم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين العقاريين المستقلين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة في موقع وفتة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

لأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين (2015: القيمة الأقل من بين التقييمين) طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال. واستناداً إلى هذه التقييمات، سجلت المجموعة خسارة إعادة تقييم بمبلغ 965,641 دينار كويتي (2015: ربع إعادة تقييم بمبلغ 817,386 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

10. استثمار في شركة محاصة

القيمة المدرجة بالدفاتر		نسبة الملكية %		النشاط الرئيسي	بلد التأسيس
2015	2016	2015	2016		
دينار كويتي	دينار كويتي				
2,881,861	-	40	-	التطوير العقاري	تركيا
					Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi (Ritim)

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت الشركة الأم بحيازة حصة ملكية إضافية في شركة Ritim وبالتالي، تم إعادة تصنيفها من استثمار في شركة محاصة إلى استثمار في شركة تابعة بموجب دمج الأعمال (إيضاح 6).

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,702,816	2,881,861	الرصيد في بداية السنة
912,000	-	إضافات
(23,033)	1,052,805	حصة في النتائج
(1,709,922)	(30,107)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
-	(3,904,559)	إعادة التصنيف إلى استثمار في شركة تابعة (إيضاح 6)
2,881,861	-	الرصيد في نهاية السنة

كانت الحركة على الاستثمار في شركة محاصة خلال السنة كما يلي:

11. استثمار في شركة زميلة

لأنشطة الرئيسية		نسبة الملكية %		بلد التأسيس
2015	2016			
تطوير العقاري	17.54	17.54		الكويت
				شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

فيما يلي الحركة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة خلال السنة:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,181,630	9,293,012	الرصيد في بداية السنة
151,158	2,267	حصة في نتائج الأعمال
-	57,564	حصة في الاحتياطي الآخر للشركة الزميلة
(39,776)	-	حصة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية للشركة الزميلة
9,293,012	9,352,843	الرصيد في نهاية السنة

على الرغم من أن المجموعة تحتفظ بأقل من نسبة 20% من حصة الملكية والقوة التصويتية للشركة الزميلة، فإن لدى المجموعة القدرة على ممارسة تأثير ملموس من خلال مشاركة أعضاء مجلس إدارتها المعيّنين في مجلس إدارة الشركة الزميلة. إن الاستثمار في الشركة الزميلة الذي تبلغ قيمته المدرجة بالدفاتر 8,630,379 دينار كويتي (2015: 9,293,012 دينار كويتي) مرهون مقابل بعض أرصدة دائني التورق (إيضاح 19).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
54,719,143	69,813,134	فيما يلي الحركة على القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركة زميلة:
(1,737,319)	(16,490,198)	الموجودات
		المطلوبات
52,981,824	53,322,936	حقوق الملكية
17.54%	17.54%	نسبة ملكية المجموعة
9,293,012	9,352,843	القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار
1,475,604	75,045	الحصة في نتائج السنة للشركة الزميلة:
		الإيرادات
861,790	12,925	ربح السنة
151,158	2,267	حصة المجموعة في ربح السنة

12. موجودات مالية متاحة للبيع

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
2,022,930	60,013	مسعرة أسهم
1,952,600	2,236,178	غير مسعرة: أسهم
7,146,012	6,830,769	صناديق ومحافظ مدارة
11,121,542	9,126,960	

إن استثمارات الموجودات المالية المتاحة للبيع التي تبلغ قيمتها العادلة 6,081,296 دينار كويتي (2015: 6,377,658 دينار كويتي) مضمونة مقابل بعض أرصدة دائني التورق (إيضاح 19).

تدرج بعض الأسهم غير المسعرة بمبلغ 1,863,879 دينار كويتي (2015: 1,952,600 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، إن وجد، نظراً لعدم توفر قياسات موثوق منها لقيمتها العادلة. راجعت الإدارة استثمارات الأسهم غير المسعرة لتقييم مدى انخفاض قيمة هذه الاستثمارات وسجلت خسائر انخفاض قيمة بمبلغ 76,000 دينار كويتي (2015: 38,349 دينار كويتي) في بيان الدخل المجمع. واستناداً إلى أحدث المعلومات المالية المتاحة ترى الإدارة لا يوجد ضرورة لتسجيل خسارة إضافية للانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2016 فيما يتعلق بهذه الاستثمارات. تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 148,672 دينار كويتي (2015: 16,598 دينار كويتي) في بيان الدخل المجمع للصناديق والمحافظ المدارة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

13. عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
98,751,223	71,653,133	الرصيد في بداية السنة
11,347,712	16,977,740	إضافات
-	12,309,657	النتائج من دمج الأعمال (إيضاح 6)
(42,375,649)	(31,627,409)	استيعادات
1,411,010	(296,282)	(مخصص) استرداد خسارة انخفاض القيمة خلال السنة
2,518,837	19,419	تعديلات تحويل عملات أجنبية
71,653,133	69,036,258	الرصيد في نهاية السنة

تم تقييم العقارات المحتفظ بها للمتاجرة من قبل اثنين من المقيمين المستقلين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة بموقع وثقة العقارات التي يجري تقييمها. تم حساب عكس مخصص الانخفاض في القيمة استناداً إلى الأقل من هذين التقييمين. تم الوصول إلى صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالرجوع إلى أساليب تقييم معترف بها تعتمد على بيانات السوق بما في ذلك قيمة المبيعات الأخيرة لعقارات لها خصائص مماثلة، وإيرادات التأجير السنوية ومعدل الرسملة.

2016

المجموع دينار كويتي	مباعة دينار كويتي	غير مباعية دينار كويتي	
8,863,578	-	8,863,578	أراضي
58,285,730	23,201,640	35,084,090	عقارات قيد التطوير
1,886,950	674,749	1,212,201	عقارات مطورة
69,036,258	23,876,389	45,159,869	

2015

المجموع دينار كويتي	مباعة دينار كويتي	غير مباعية دينار كويتي	
9,202,901	-	9,202,901	أراضي
60,516,153	38,345,875	22,170,278	عقارات قيد التطوير
1,934,079	669,263	1,264,816	عقارات مطورة
71,653,133	39,015,138	32,637,995	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

14. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
4,926,471	13,155,345	مدينون تجاريون
4,193,573	4,119,062	دفعات مقدمة
1,539,780	16,356	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
1,164,030	1,490,488	مدينون آخرون
11,823,854	18,781,251	
(1,800,670)	(1,342,833)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
10,023,184	17,438,418	

فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال السنة:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
972,494	1,800,670	الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:
828,176	154,490	الرصيد في بداية السنة
-	(612,327)	المحمل خلال السنة
		العكس خلال السنة
1,800,670	1,342,833	الرصيد في نهاية السنة

15. نقد وأرصدة لدى البنوك

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
11,964,716	9,796,605	نقد في الصندوق ولدى البنوك
8,482	388,847	نقد في محافظ
11,973,198	10,185,452	
(10,042,215)	(4,161,562)	أرصدة محتجزة لدى البنوك
1,930,983	6,023,890	

تمثل الأرصدة المحتجزة لدى البنوك حسابات ضمان محتجزة لاستلام وتقديم الدفعات لأنشطة إنشاء محددة، ولن تكون متاحة للاستخدام خلال 90 يوماً.

إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

16. رأس المال وعلاوة إصدار أسهم والجمعية العمومية السنوية وتوزيعات الأرباح النقدية أ- رأس المال:

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
68,827,896	68,827,896

688.278.956 سهم بقيمة 0.100 دينار كويتي للسهم

ب- علاوة إصدار الأسهم:

تمثل علاوة إصدار الأسهم النقد المستلم بالزيادة عن القيمة الاسمية للأسهم المصدره، وهو غير متاح للتوزيع.

ج- توزيعات الأرباح والجمعية العمومية السنوية:

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة 8% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 (2015: 7%) ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية.

وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد في 28 مارس 2016 على توزيع ارباح نقدية بنسبة 7% للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

د) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة:

اقترح مجلس الإدارة مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 بمبلغ 185.000 دينار كويتي ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية.

وافقت الجمعية العمومية السنوية في اجتماعها المنعقد في 8 مارس 2016، على اقتراح دفع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 160.000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

17. الاحتياطيات

أ- احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم وقف التحويل السنوي إلى الاحتياطي القانوني عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

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

ب- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات عقد تأسيس الشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة) إلى حساب الاحتياطي الاختياري. لا يوجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري. تم تسجيل مبلغ يعادل تكلفة شراء أسهم الخزينة كـمبلغ غير قابل للتوزيع من الاحتياطي الاختياري خلال فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

18. أسهم خزينة

2015	2016	
68,690,479	67,185,771	عدد الأسهم
9.98	9.76	نسبة الأسهم المصدرة (%)
7,006,429	7,256,063	القيمة السوقية (دينار كويتي)

قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة برهن أسهم من أسهم الشركة الأم، والمدرجة في أسهم الخزينة أعلاه مقابل دائني تورق بمبلغ 2,466,870 دينار كويتي (2015: 1,914,408 دينار كويتي) (إيضاح 19) كما هو مبين بالتفصيل أدناه:

2015	2016	
34,185,000	24,185,000	عدد الأسهم
11,493,899	7,671,327	التكلفة (دينار كويتي)
3,486,870	2,611,980	القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن احتياطات (علاوة إصدار الأسهم وجزء من الاحتياطي الاختياري) الشركة الأم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة تم تسجيلها كأرصدة غير قابلة للتوزيع.

19. دائنو تورق وإجارة

2015 KD	2016 KD	
60,771,791	58,088,667	دائنو تورق
19,594,655	18,753,945	دائنو إجارة
80,366,446	76,842,612	
2015 KD	2016 KD	
70,999,066	66,731,206	(أ) دائنو التورق:
(10,227,275)	(8,642,539)	مجمل المبلغ
60,771,791	58,088,667	ناقصا: ارباح مؤجلة مستحقة
53,426,809	48,896,174	غير متداولة
7,344,982	9,192,493	متداولة
60,771,791	58,088,667	
2015 KD	2016 KD	
24,159,762	22,250,721	(ب) دائنو الاجارة:
(4,565,107)	(3,496,776)	مجمل المبلغ
19,594,655	18,753,945	ناقصا: ارباح مؤجلة مستحقة
18,560,093	17,626,797	غير متداولة
1,034,562	1,127,148	متداولة
19,594,655	18,753,945	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

يمثل متوسط معدل التكلفة الخاص بدائني التورق %4.70 (2015: %4.83). كما يبلغ معدل التكلفة الخاص بدائني الاجارة %3.75 (2015: %3.75).

إن بعض الموجودات بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 60,502,340 دينار كويتي (2015: 58,079,340 دينار كويتي) مضمونة مقابل دائني تورق (الإيضاحات 9 و11 و12).

تم رهن بعض الأسهم في شركة تابعة وتبلغ قيمتها العادلة 41,819,968 دينار كويتي (2015: 32,564,728 دينار كويتي) كضمان مقابل أرصدة دائني تورق تستحق في 31 ديسمبر 2018، كما تم رهن بعض أسهم الخزينة كضمان مقابل دائني تورق (إيضاح 18).

تم رهن بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 33,060,275 دينار كويتي (2015: 32,443,880 دينار كويتي) مقابل دائني اجارة (إيضاح 9).

20. قروض محددة الأجل

تم إدراج القروض محددة الأجل باليورو والدولار الأمريكي وتحمل معدل فائدة فعلي بنسبة %5.68.

21. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
8,837,008	12,237,065	دائنون تجاريون
1,267,692	2,136,448	دائنو محتجزات ضمان
59,974	59,973	تكاليف تطوير مستحقة
211,192	246,961	توزيعات أرباح مستحقة
1,645,413	761,101	المستحق الى اطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
-	1,004,131	التزام ضريبة مؤجلة
3,878,957	3,430,736	دائنون آخرون ومصروفات مستحقة
15,900,236	19,876,415	

22. صافي إيرادات أتعاب الإدارة والعمولات

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
477,064	304,639	إيرادات أتعاب الإدارة والعمولات
(98,234)	(59,096)	تكلفة إيرادات أتعاب الإدارة والعمولات
378,830	245,543	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

23. صافي إيرادات استثمار

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
324	628,888	ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
127,075	382,613	إيرادات توزيعات أرباح
(61,039)	(45,003)	أتعاب إدارة محافظ
(54,947)	(224,672)	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 12)
11,413	741,826	

24. معاملات مع أطراف ذات علاقة

وهي تمثل المعاملات مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركات التابعة والمساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة المدرجة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	المساهمون الرئيسيون دينار كويتي	شركة محاصة وشركة زميلة	
				بيان المركز المالي المجموع:
1,539,780	16,356	16,356	-	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح 14) (إيضاح أ وب)
1,645,413	761,101	761,101	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 21) (إيضاح أ وب)
11,933,090	-	-	-	دفعات مقدمة لشراء عقارات (إيضاح 12)
-	1,184,979	1,184,979	-	بيان الدخل المجموع ربح بيع شركة تابعة (إيضاح 32)

(أ) إن المبالغ المستحقة من/إلى أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض/الدفع عند الطلب.

(ب) تتضمن المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة مبلغ 116,461 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 1,575,937 دينار كويتي) الذي يمثل دفعة مقدما مستلمة لقاء بيع جزئي لشركة تابعة.

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

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
1,181,362	977,461	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
71,274	59,830	مكافأة نهاية الخدمة
268,693	272,682	مدفوعات بالأسهم
1,521,329	1,309,973	

منحت المجموعة مدفوعات بأسهم مجانية إلى كبار مسؤوليها التنفيذيين الذين دامت فترة خدمتهم لأكثر من 6 أشهر على مدى فترة المنح التي تبلغ 3 سنوات من تاريخ المنح.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، سجلت الشركة الام مصروفا بمبلغ 272,682 دينار كويتي (2015: 268,693 دينار كويتي) يتعلق بمعاملات المدفوعات بالأسهم مع موظفيها. وقام بعض الموظفين بممارسة خيارات الأسهم الممنوحة لهم بعدد 1,504,708 سهم والتي تم إصدارها من أسهم الخزينة المحتفظ بها من قبل المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

25. إيرادات (مصروفات) أخرى

تتضمن الإيرادات (المصروفات) الأخرى مبلغ 3,870,000 دينار كويتي (2015: 90,000 دينار كويتي) يتعلق بعكس مخصص انتقت الحاجة إليه وعكس مخصص ديون مشكوك في تحصيلها بمبلغ 457,837 دينار كويتي (2015: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها بمبلغ 828,176 دينار كويتي) وقيد مخصص دعاوى قضائية بمبلغ 1,010,000 دينار كويتي (2015: 1,276,035 دينار كويتي).

26. الحصة غير المسيطرة الجوهريّة

فيما يلي معلومات مالية عن الشركات تابعة ذات الحصة غير المسيطرة الجوهريّة:
نسبة الملكية المحتفظ بها من قبل الحصة غير المسيطرة:

النسبة		بلد التأسيس	
2015	2016		
9.58%	9.58%	Kuwait	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.
-	10%	Turkey	Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi (Ritim)
2015	2016	شركة Ritim	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
ملخص بيان الدخل:			
8,785,553	20,542,803	9,566,732	10,976,071
(6,787,749)	(18,089,425)	(8,812,173)	(9,201,797)
الإيرادات			
المصروفات			
1,997,804	2,453,378	754,559	1,774,274
ربح السنة			
191,390	245,431	75,456	169,975
الخاص بالحصة غير المسيطرة			
2015	2016	شركة Ritim	شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
ملخص بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر:			
50,931,607	30,084,004	13,825,998	16,258,006
48,340,518	101,483,574	23,406,068	78,077,506
11,161,415	21,739,917	16,112,679	5,627,238
19,640,883	26,109,310	8,523,572	17,585,738
68,469,827	83,718,351	12,595,815	71,122,536
إجمالي حقوق الملكية			
الخاص بـ:			
6,559,409	8,073,120	1,259,582	6,813,539
الحصة غير المسيطرة			
ملخص بيان التدفقات النقدية للسنة للمتتية في 31 ديسمبر:			
2,708,449	(4,271,429)	(8,709,844)	4,438,415
(1,321,388)	(1,485,771)	-	(1,485,771)
(1,885,127)	6,062,287	8,659,964	(2,597,677)
تشغيلية			
استثمارية			
تمويلية			
(498,066)	305,087	(49,880)	354,967
صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك			

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

27. معلومات القطاع

1 - معلومات القطاع الأساسية

لأغراض الإدارة، يتم تقسيم المجموعة إلى خمسة قطاعات جغرافية رئيسية وهي دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وتركيا ودول أخرى، حيث تمارس المجموعة نشاطها بشكل رئيسي في القطاع العقاري. لا توجد معاملات يتولّد عنها إيرادات بين قطاعات المجموعة.

2016	الكويت دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	تركيا دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
إيرادات القطاع	3,363,364	40,706,002	1,178,239	9,566,732	357,888	55,172,225
نتائج القطاع*	2,358,938	4,978,237	506,878	3,943,314	(465,462)	11,321,905

2015	الكويت دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	تركيا دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
إيرادات القطاع	3,185,432	55,795,208	522,140	-	315,579	59,818,359
نتائج القطاع*	(421,775)	8,789,585	539,145	(23,033)	583,961	9,467,883

* تم احتساب نتائج القطاع بعد توزيع التكاليف العامة على القطاعات الجغرافية استناداً إلى قاعدة موجودات القطاع.

2016	الكويت دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	تركيا دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
مجموع موجودات القطاع	78,810,934	113,559,934	16,325,350	35,245,806	10,841,921	254,783,945
مجموع مطلوبات القطاع	58,531,395	49,315,364	176,822	26,687,634	464,453	135,175,668

2015	الكويت دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	تركيا دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
مجموع موجودات القطاع	76,690,952	132,525,087	16,443,599	14,967,240	10,414,809	251,041,687
مجموع مطلوبات القطاع	71,909,025	67,483,056	103,017	73,236	19,010	139,587,344



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

2016	الكويت دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	تركيا دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
معلومات القطاعات الأخرى: صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	(59,354)	307,933	(490,830)	-	(723,390)	(965,641)
صافي الربح الناتج من دمج الأعمال	-	-	-	2,425,221	-	2,425,221
حصة النتائج من شركة المحاصة والشركة الزميلة	2,267	-	-	1,052,805	-	1,055,072
صافي الربح من بيع شركة تابعة	-	-	-	1,184,979	-	1,184,979
(مخصص) استرداد خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة	-	(296,282)	-	-	-	(296,282)

2015	الكويت دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	تركيا دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
معلومات القطاعات الأخرى: صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	393,850	(11,035)	91,530	-	343,041	817,386
صافي الربح الناتج من دمج الأعمال	-	-	-	-	-	-
حصة النتائج من شركة المحاصة والشركة الزميلة	151,158	-	-	(23,033)	-	128,125
صافي الربح من بيع شركة تابعة	-	-	-	-	-	-
(مخصص) استرداد خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة	-	1,411,010	-	-	-	1,411,010

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

2- معلومات القطاع الثانوية:

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	تجاري دينار كويتي	سكني دينار كويتي	2016
55,172,225	-	5,463,329	49,708,896	إجمالي إيرادات القطاع
254,783,945	56,460,712	92,060,368	106,262,865	إجمالي موجودات القطاع

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	تجاري دينار كويتي	سكني دينار كويتي	2015
59,818,359	-	4,510,313	55,308,046	إجمالي إيرادات القطاع
251,041,687	67,381,970	62,262,456	121,397,261	إجمالي موجودات القطاع

28. التزامات رأسمالية

قامت المجموعة بالتوقيع على عقود إنشاء مع أطراف أخرى، وبالتالي، التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية تتعلق بعقارات قيد الإنشاء بمبلغ 13,191,774 دينار كويتي (2015: 13,234,883 دينار كويتي).

لدى المجموعة التزامات بمبلغ 5,218,925 دينار كويتي (2015: 7,250,671 دينار كويتي) تتعلق بشراء أرض من طرف آخر.

29. قياس القيمة العادلة

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة لا تختلف بشكل مادي عن القيمة المدرجة بالدفاتر لهذه الأدوات.

إن الأساليب والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات مبنية في قسم القيمة العادلة من إيضاح 4: السياسات المحاسبية الهامة.

الأدوات المالية

احتفظت المجموعة بالأدوات المالية المتاحة للبيع التالية المدرجة بالقيمة العادلة في تاريخ التقارير المالية في بيان المركز المالي المجمع:

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	2016
7,263,081	7,203,068	60,013	موجودات مالية متاحة للبيع

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	2015
9,168,942	7,146,012	2,022,930	موجودات مالية متاحة للبيع

تم ادراج بعض الاستثمارات غير المسعرة وتبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 1,863,879 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 1,952,600 دينار كويتي) بالتكلفة ناقصا خسائر انخفاض القيمة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

يوضح الجدول التالي مطابقة القيمة الافتتاحية والختامية للموجودات المالية ضمن المستوى 3 والمدرجة بالقيمة العادلة:

في 1 يناير 2016	إعادة التصنيف من المستوى 1 إلى المستوى 3	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجموع	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	في 31 ديسمبر 2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,146,012	1,961,956	(148,672)	92,046	(1,848,274)	7,203,068

موجودات مالية متاحة للبيع:
صناديق ومحافظ مدارة

في 1 يناير 2015	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجموع	الخسارة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	في 31 ديسمبر 2015
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,413,632	(16,708)	(250,912)	-	7,146,012

موجودات مالية متاحة للبيع:
صناديق ومحافظ مدارة

وصف المدخلات الجوهرية غير المحوطة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:
تم تقييم الصناديق والمحافظ المدارة استناداً إلى صافي قيمة الموجودات للصندوق المقدمة من قبل أمين الصندوق. إن المعلومات المتعلقة بأساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير المحوطة المستخدمة للتقييم لحساب حساسية قياس القيمة العادلة للتغيرات في المدخلات غير المحوطة غير متوفرة.

الموجودات غير المالية

تم تصنيف العقارات الاستثمارية ضمن المستويين 2 و3 للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة كما يلي:

2016	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
عقارات استثمارية	20,973,946	108,313,029	129,286,975

2015	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
عقارات استثمارية	50,553,670	64,452,915	115,006,585

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

يوضح الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات غير المالية المدرجة بالقيمة العادلة والمصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي:

في 1 يناير 2016	إعادة التصنيف من المستوى 2 إلى المستوى 3	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجمع	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	في 31 ديسمبر 2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
64,452,915	31,463,371	(603,427)	472,064	12,528,106	108,313,029

عقارات استثمارية

في 1 يناير 2015	الربح المسجل في بيان الدخل المجمع	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	في 31 ديسمبر 2015
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
50,498,006	423,536	1,872,348	11,659,025	64,452,915

عقارات استثمارية

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام كل من طريقة مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات. وتم إجراء التقييم العادل من قبل المقيمين باستخدام أسعار المعاملات للعقار والعقارات المماثلة في حالة طريقة مقارنة المبيعات ومدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لغرض التقييم هي سعر السوق للقدم المربع ويختلف من عقار لآخر. إن التغير المعقول في هذه المدخلات قد ينتج عنه تغير في القيمة العادلة بمبلغ مكافئ.

إن طريقة رسملة الإيرادات الإيجارية تفترض رسملة إيرادات التأجير السنوية. وتتمثل مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في معدل الرسملة الذي يتراوح بين 5.8% و 9.5% (2015: 5.8% و 7%). وتؤدي زيادة المدخلات بنسبة 5% إلى انخفاض مكافئ في القيمة العادلة.

يتم تقييم بعض العقارات الاستثمارية التي تمتلكها المجموعة على أساس نظام البناء والتشغيل التحويل (BOT) باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة
31 ديسمبر 2016

30. إدارة المخاطر

مقدمة

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح.

هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسؤول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة ضمن سياق مزاولة أعمالها وأنشطة عملياتها والوسائل والهيكل التنظيمية التي تطبقها لإدارة هذه المخاطر بطريقة استراتيجية وتحقيق أفضل قيمة للمساهمين.

التركزات الشديدة للمخاطر

تشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المتعاقبة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعية للدول والأطراف المتعاقبة والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

30.1. مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المتعاقبة من الأفراد كما ترافق المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المتعاقبة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المدومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف ذات علاقة المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في دولة وحدة التشغيل ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، تقوم المجموعة بإدارة المخاطر من خلال التعامل فقط مع البنوك حسنة السمعة. إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينشأ عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة المدرجة بالدفاتر لهذه الأدوات.

نتيجة لطبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بضمانات مقابل الأرصدة المدينة.

إبذاعات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزاي القابضة ش.م.ك.ع. و شركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

30.1.1. مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان عبر الموجودات المالية للمجموعة.

تم توزيع الموجودات المالية للمجموعة التي تخضع لمخاطر الائتمان على المناطق الجغرافية التالية:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
7,511,877	4,739,049	الكويت
13,025,378	11,646,745	الإمارات العربية المتحدة
-	9,101,695	تركيا
	1,336,057	أخرى
20,544,900	26,823,546	

تتعلق المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بقطاعات العقارات والإنشاءات.

لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمدينة العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

30.1.2. الجدارة الائتمانية للموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيفات الائتمانية الخارجية. تدير المجموعة الجدارة الائتمانية عن طريق ضمان منح الائتمان إلى الأطراف المعروفين بالجدارة الائتمانية فقط.

30.1.3. الموجودات المالية المتأخرة ومنخفضة القيمة

ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2016 و 2015.

30.2. مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتتبع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة يومية.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرار التمويل والمرونة من خلال استخدام الودائع البنكية والتسهيلات.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة. تعكس قائمة استحقاق المطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات تكاليف التمويل المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنتين دينار كويتي	سنة إلى سنتين دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2016
11,562,038	6,779,524	1,870,280	2,912,234	قروض محددة الأجل
88,981,927	59,427,931	15,912,055	13,641,941	دائنو توريق وإجارة
19,876,415	3,073,984	3,217,127	13,585,304	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
120,420,380	69,281,439	20,999,462	30,139,479	إجمالي المطلوبات غير المخصصة
18,410,699	10,125,884	4,602,675	3,682,140	التزامات رأسمالية



إبذاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنتين دينار كويتي	سنة إلى سنتين دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2016
94,256,731	70,738,144	12,346,328	11,172,259	دائتو توريق وإجارة
15,900,236	1,397,142	3,035,569	11,467,525	دائتون وأرصدة دائنة أخرى
110,156,967	72,135,286	15,381,897	22,639,784	إجمالي المطلوبات غير المخصوصة
20,485,554	14,529,856	3,308,721	2,646,977	التزامات رأسمالية

30.3. مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق باستثمار فردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

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

30.3.1. مخاطر أسعار الفائدة / معدلات الربح

تنتج مخاطر أسعار الفائدة / معدلات الربح من احتمالية أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة / معدلات الربح على الأرباح المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشئون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة / معدلات الربح على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والتسهيلات) نتيجة لتباينات إعادة تحديد أسعار الفائدة للموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة / الربح باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تقوم سياسة المجموعة على الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدرة في أسعار الفائدة / معدلات الربح على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات المالية والمطلوبات المالية ذات معدلات الفائدة المتغيرة المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2016. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الفائدة / معدلات الربح بعدد 50 نقطة أساسية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

زيادة بعدد 50 نقطة أساسية
التأثير على ربح السنة

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
401,832	433,181

دينار كويتي

إبضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

30.3.2. مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنوع الاستثمارات من حيث التوزيع الجغرافي وتركز الأعمال. إن كافة الاستثمارات المسعرة لدى المجموعة المسعرة مدرجة في أسواق أوراق مالية إقليمية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كمتاحة للبيع في 31 ديسمبر 2016 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى		مؤشرات السوق
2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
1,962	-	سوق الكويت للأوراق المالية (+/-5%)
5,298	3,901	أخرى

30.3.3. مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية للبنود النقدية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات المدرجة بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة مقابل الدينار الكويتي.

في حال زادت أو انخفضت قيمة الدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية، على افتراض التغير بنسبة 5%، فإن ذلك سوف يؤثر على بيان الدخل المجموع كما يلي:

التأثير على ربح السنة		
2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
218,684	(101,293)	درهم إماراتي (+5%)



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

31 ديسمبر 2016

31. إدارة الموارد المالية

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة الموارد المالية هو ضمان المحافظة على معدلات الموارد المالية الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهم والالتزام بالشروط الكمية المتعلقة بالتسهيلات البنكية.

تقوم المجموعة بإدارة وتعديل هيكل الموارد المالية في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل الموارد المالية أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة والحصول على تسهيلات بنكية أو تسويتها. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و31 ديسمبر 2015.

تراقب المجموعة الموارد المالية طبقاً لمعدل الاقتراض، وفقاً لاتفاقية الدين للتسهيلات البنكية وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية زائداً صافي الدين. إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الاقتراض أقل من 60%. تُدرج المجموعة ضمن صافي الدين كلا من دائتي الاجارة ودائتي التورق والقروض محددة الأجل ناقصا النقد والارصدة لدى البنوك. تتعامل المجموعة مع حقوق الملكية كما هي موضحة في بيان المركز المالي المجموع.

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
80,366,446	86,636,199	ديون ناقصا: النقد والارصدة لدى البنوك
(1,930,983)	(6,023,890)	صافي الدين
78,435,463	80,612,309	حقوق الملكية
111,454,343	119,608,277	حقوق الملكية وصافي الدين
189,889,806	200,220,586	معدل الاقتراض
41.31%	40.26%	

32. بيع شركة تابعة

بتاريخ 11 فبراير 2016، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة ببيع حصة ملكيتها بنسبة 100 في شركة Gulf Turkey Gayimenkul Yatirimlarianonim Sirketi ("GTGYS") لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 16,364,294 دينار كويتي إلى شركة Ritim. وأدى بيع شركة GTGYS إلى ربح بمبلغ 1,184,979 دينار كويتي بالصافي بعد الاستبعاد التنازلي المحقق في بيان الدخل المجموع.

فيما يلي عرض موجز لتفاصيل المقابل المدفوع والقيم العادلة للموجودات والمطلوبات والمكافئة لقيمتها المدرجة بالدفاتر:

2016 دينار كويتي	
	الموجودات
12,119,942	دفعات مقدما لشراء عقارات
501	مدينون آخرون
1,102	نقد وأرصدة لدى البنوك
12,121,545	إجمالي الموجودات المحولة
	المطلوبات
(312)	دائنون آخرون
(445,671)	مبلغ مستحق إلى أطراف ذات علاقة
(445,983)	إجمالي المطلوبات المحولة
11,675,562	صافي الموجودات المحولة
16,364,294	المقابل المستلم
(3,094,556)	إحتياطي تحويل عملات أجنبية
1,594,176	ربح بيع شركة تابعة
(409,197)	ناقصا: تعديل لمعاملة تصاعدية/تنازلية
1,184,979	صافي الربح من بيع شركة تابعة